



PLAN LOCAL D'URBANISME



MIS EN COMPATIBILITE AVEC LA DUP
PORTANT SUR TERRAINS SIS 2-2-4-6
RUE DU DEPART, 18 RUE DU GENERAL
DE GAULLE ET 5 RUE BLANCHE

PIECE N° 2
RAPPORT DE PRESENTATION

RAPPEL

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a, entre autres, **amendé le contenu du rapport de présentation** en venant compléter l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme (art. 139 V de la loi ALUR).

Toutefois, la nouvelle rédaction ne s'applique pas aux procédures en cours dès lors que le débat sur les nouvelles orientations du PADD a d'ores et déjà eu lieu.

En l'espèce, le débat sur les orientations du PADD a eu lieu le 5 juillet 2012.

Dans ces conditions, le **rapport de présentation doit être examiné à l'aune de la rédaction de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la loi du 24 mars 2014**, laquelle était ainsi rédigée :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Ces dispositions étant complétées par l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation :

*1° Expose le **diagnostic** prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;*

*2° Analyse l'**état initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain*

arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

*3° Explique les **choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*4° Évalue les **incidences des orientations** du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*

*5° Précise les **indicateurs** qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.*

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

A noter que le présent rapport de présentation respecte le contenu défini à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, en apportant toutefois des ajustements dans l'organisation du document permettant davantage de cohérence. En effet, le document est composé de quatre parties. La première nommée « Diagnostic », inclue le positionnement, la socio-démographie, l'occupation et organisation de l'espace (correspondant au « diagnostic » du 1° de l'article R.123-2) et l'état initial de l'environnement (2° dudit article) et la « prospective du diagnostic » (inscrite au L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

La suite du document reprend le plan fixé par le code : la deuxième partie « Justifications des choix retenus » correspond au 3° de l'article R.123-2 ; la troisième partie « Incidences des orientations... » correspond au 4° du code l'article R.123-2 ; la quatrième partie « Indicateurs à élaborer pour l'évaluation du plan... » correspond au 5° de l'article R.123-2.

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC..... 11

CHAPITRE 1 : POSITIONNEMENT 13

- 1. L'image renouvelée d'une « banlieue » d'exception..... 15
 - 1.1 Une renommée régionale voire nationale15
 - 1.2 Une ville de la vallée de Montmorency16
- 2. Enghien dans son environnement intercommunal..... 18
 - 2.1 Enghien et la CAVAM18
 - 2.2 Enghien et la gestion urbaine : les syndicats intercommunaux18
 - 2.3 Enghien et la métropole18
- 3. Enghien dans la planification régionale 19
 - 3.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)19
 - 3.2 Le Grand Paris21

CHAPITRE 2 : SOCIO-DEMOGRAPHIE ET VIE LOCALE..... 23

- 1. Le profil démographique d'Enghien-les-Bains..... 25
 - 1.1 Une croissance démographique qui reprend depuis 198225
 - 1.2 La faible taille des ménages enghiennois27
 - 1.3 Une population âgée qui se rajeunit29
 - 1.4 Un profil socio-professionnel qui se spécialise31
 - 1.5 Des revenus élevés des ménages, mais des disparités32
 - 1.6 Une attractivité résidentielle tournée vers les communes limitrophes33
- 2. La diversité de l'habitat..... 35
 - 2.1 Un parc de logements qui s'étoffe sous l'effet du renforcement de la part des résidences principales.....35
 - 2.2 Un parc de logements anciens.....37
 - 2.3 La mixité sociale de l'habitat39
 - 2.4 La mobilité résidentielle à Enghien43
 - 2.5 Le calcul du point mort.....45
- 3. Les activités économiques et l'emploi 49
 - 3.1 Une commune attractive pour les actifs ayant un emploi49
 - 3.2 Un nombre d'emplois qui répond à la demande50
 - 3.3 Un tissu d'activités principalement tertiaire51
 - 3.4 Quelle adéquation entre l'offre et la demande ?53
 - 3.5 D'importants déplacements domicile-travail54
- 4. Un secteur majeur : les commerces et services dans la commune..... 55
 - 4.1 Un pôle local dont les commerces et services sont attractifs56

- 4.2 Un tissu alimentaire qui peine à se diversifier 58
- 4.3 La planification départementale en matière de commerces 59
- 4.4 Problématiques commerciales d'Enghien-les-Bains..... 60

5. Un bon niveau d'équipements 64

- 5.1 Les équipements administratifs et de service public 65
- 5.2 Les équipements liés à la petite enfance..... 67
- 5.3 Les équipements dédiés à la jeunesse et aux loisirs..... 68
- 5.4 Les équipements scolaires 69
- 5.5 Les équipements sportifs 74
- 5.6 Les équipements sanitaires et socio-sanitaires 76
- 5.7 Les équipements socio-culturels 78
- 5.8 Les équipements culturels 79
- 5.9 Les équipements à vocation touristique 80
- 5.10 Enghien, ville de congrès..... 80

Synthèse : Socio-démographie et vie locale 81

CHAPITRE 3 : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE 83

- 1. L'histoire de l'évolution urbaine 85
 - 1.1 Histoire du développement urbain 85
- 2. La structure urbaine, architecturale et paysagère 87
 - 2.1 Le grand paysage enghiennois 87
 - 2.2 Les typologies urbaines et architecturales..... 92
 - 2.3 Le patrimoine bâti 102
 - 2.4 La structure végétale des espaces urbanisés 103
 - 2.5 La composition paysagère des espaces publics 106
 - 2.6 Publicité et enseignes 111
- 3. Consommation d'espaces et capacité d'évolution 112
 - 3.1 Bilan de la consommation des espaces 112
 - 3.2 Diagnostic foncier mutable et densifiable 113
- 4. Les transports et les déplacements 114
 - 4.1 La planification des transports à l'échelle régionale et intercommunale 114
 - 4.2 L'offre de transport routier..... 115
 - 4.3 L'offre de transports en commun 119
 - 4.4 Les « modes actifs » 122
 - 4.5 Le stationnement 124
 - 4.1 Les déplacements 127
 - 4.2 L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite..... 128

Synthèse : Occupation et organisation de l'espace 129

CHAPITRE 4 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 131

1. Données physiques.....	132
1.1 Géologie : des risques de mouvements de terrain	132
1.2 Hydrogéologie : présence d'un gisement hydrothermal en nappe peu profonde	134
1.3 Topographie : un axe de ruissellement favorisant les coulées de boue	135
1.4 Hydrographie : le ru d'Enghien mis en souterrain et le lac	137
1.5 Climat : des contraintes faibles, mais des phénomènes d'îlots de chaleur	140
2. Biodiversité.....	143
2.1 Milieux et leur statut : un contexte très urbanisé autour du lac.....	143
2.2 Une trame verte et bleue communale peu fonctionnelle.....	147
2.3 Espèces animales et végétales et statut : Deux espèces protégées et six espèces envahissantes	150
3. Ressources, assainissement et déchets	153
3.1 Contexte énergétique sur le territoire.....	153
3.2 Ressources en Energies Renouvelables ou de Récupérations (EnR&R) disponibles sur la commune	156
3.3 Réseaux de chaleur alimentés en Energies Renouvelables et de Récupération.....	160
3.4 Ressources naturelles : un gisement hydrothermal à protéger	162
3.5 Gestion de l'eau potable et assainissement : Une organisation au niveau intercommunal.....	167
3.6 Gestion des déchets : Une collecte en tri sélectif gérée par le syndicat EMERAUDE 170	
4. Risques et nuisances	173
4.1 Définitions.....	173
4.2 Risques naturels : Des mouvements de terrain et des inondations.....	174
4.3 Le Dossier Communal sur les Risques Majeurs	174
4.4 Aucun risque technologique majeur mais des risques liés aux transports routiers de marchandises dangereuses	180
4.5 Des nuisances sonores importantes induites par le trafic aérien (PEB), ferroviaire et automobile	183
4.6 Pollution de l'air : Une qualité de l'air insatisfaisante en Île-de-France.....	189
4.7 Risques sanitaires modérés, essentiellement liés à la pollution de l'air	190
4.8 Pollution des sols	193

CHAPITRE 5 : PREVISIONS, BESOINS ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT 195

1. Les prévisions démographiques et économiques.....	197
1.1 Les orientations supracommunales	197
1.2 Les prévisions démographiques communales.....	199
1.3 Les prévisions économiques.....	201
1.4 La compatibilité du PLU avec le SDRIF.....	202

2. Synthèse du diagnostic : enjeux et besoins.....	204
--	-----

DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS..... 211

CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD..... 213

1. L'équilibre entre... ..	215
1.1 Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et la mise en valeur des entrées de ville	215
1.2 L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels 216	
1.3 La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable	217
1.4 Les besoins en matière de mobilité	217
2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	218
3. La préservation de l'environnement.....	220

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 223

1. OAP n°1 : Projet cœur de Ville.....	226
2. OAP N°2 : Ilot Girardin	226
3. OAP n°3 : Secteur de la rue du Temple	227

CHAPITRE 3 : LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES 229

1. Les grands principes du règlement.....	232
1.1 Quatorze articles pouvant être réglementés.....	232
1.2 Neuf destinations des constructions définies par le Code de l'Urbanisme	232
1.3 Les articles similaires à toutes les zones.....	232
1.4 Les règles qui diffèrent selon les zones, en fonction de la nature et du paysage urbain 234	
2. Les zones urbaines	235
2.1 La zone UA : à vocation de centralité et de mixité fonctionnelle	236
2.2 La zone UF : le lac et ses abords	241
La zone UG : à vocation majoritairement résidentielle	244
3. La zone naturelle et forestière	248
4. Le bilan de la consommation d'espace.....	250
5. Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	252

6. Les Espaces Paysagers Protégés (EPP)	253
6.1 Les EPP	254
6.2 Le patrimoine végétal : les alignements d'arbres.....	255
7. Le patrimoine bâti.....	256
8. Les linéaires commerciaux.....	259
9. Les emplacements réservés.....	260
10. Le périmètre d'attente.....	261
11. Les outils de mixité sociale.....	262

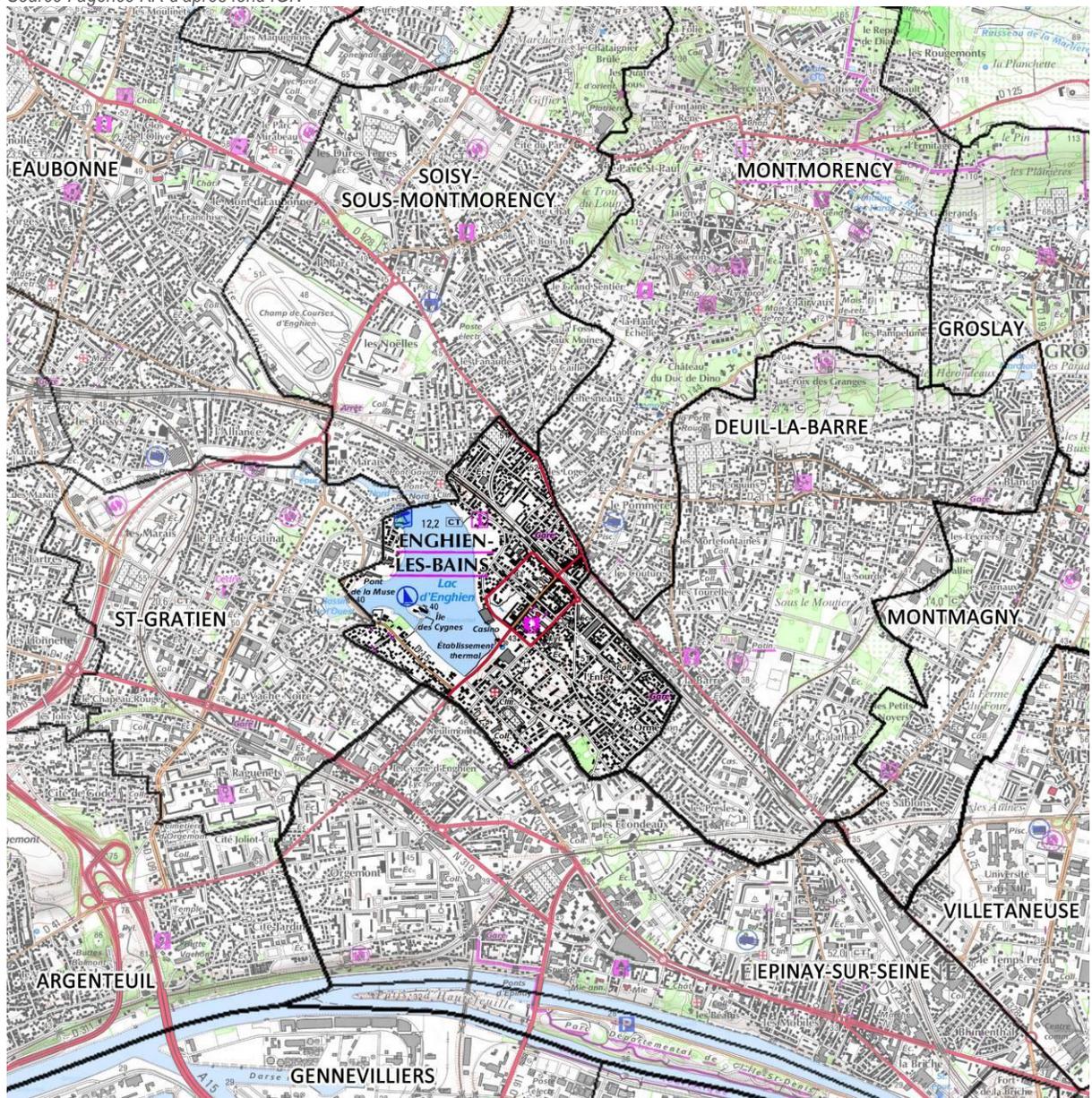
TROISIEME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....263

1. Biodiversité, milieux naturels, trame verte et bleue	265
2. Eau	267
3. Risques naturels et technologiques.....	269
4. Déchets	271
5. Bruit	272
6. Energie et pollutions atmosphériques	273
7. Bilan des incidences du PLU sur l'environnement.....	275

QUATRIEME PARTIE : INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN277

Enghien-les-Bains : limites communales

Source : agence KR d'après fond IGN



Situation

Historiquement située au carrefour du chemin d'Argenteuil à Montmorency et de la route de Saint-Denis à Montmorency, Enghien-les-Bains s'inscrit dans la vallée de Montmorency, sur un territoire de transition avec la Plaine de France (au nord), la plaine Saint-Denis (à l'est) et la vallée de la Seine (au sud).

Aujourd'hui située dans l'agglomération parisienne, au nord du méandre de la Seine de Gennevilliers, la commune d'Enghien-les-Bains s'inscrit dans le département du Val-d'Oise, à quelques 14 km de Paris.

Reliée directement à Paris par la voie ferrée en 15 minutes, et facilement accessible par les voies express régionales A86, Enghien-les-Bains s'inscrit sur un territoire de 176,75 ha, dont près d'un quart couvert par le lac d'Enghien.

Territoire entièrement urbanisé, la commune est limitrophe de cinq communes :

- Soisy-sous-Montmorency,
- Montmorency,
- Deuil-la-Barre
- Epinay-sur-Seine
- Saint-Gratien.

Créée en 1850 à partir de portions de ces communes (à l'exception de Montmorency), Enghien-les-Bains entretient aujourd'hui des continuités urbaines avec chacune de ces villes limitrophes, mais aussi lacustres (bassin de l'Ouest et lac Nord) avec Saint-Gratien et Soisy.

Le document d'urbanisme

La commune d'Enghien-les-Bains a approuvé le 14 mai 2003 son Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui venait remplacer la génération antérieure de documents d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le PLU a fait ensuite l'objet de modifications (*approuvées les 6 juillet 2005 et 25 juin 2009*), d'une modification simplifiée (*approuvée le 10 octobre 2012*), et de plusieurs mises à jour (*en 2007, 2008, 2010 et 2011*) pour intégrer, notamment dans les annexes du dossier, des documents qui n'existaient pas à l'heure de son élaboration (*PEB de Paris Charles de Gaulle, ZPPAUP, périmètre de protection immédiate du forage de la source « IRIS », modification du périmètre d'exercice du droit de préemption urbain renforcé, périmètre de sursis à statuer, règlement local de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes*). Une mise en révision simplifiée a en outre été prescrite le 15 octobre 2009 sur le périmètre de l'îlot de la Diagonale Verte.

L'évolution du contexte législatif et local

Le contexte législatif a fortement évolué depuis les années 2000 et offre de nouveaux outils qui présentent un intérêt pour la maîtrise du développement urbain de la commune.

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU, du 13 décembre 2000 a en effet été complétée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat, mais aussi par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite Grenelle I (*3 août 2009*) complétée par la loi portant "engagement national pour l'environnement" dite Grenelle II (*12 juillet 2010*).

Tout récemment, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé, dite loi ALUR, a apporté d'importantes transformations du cadre réglementaire du PLU.

Parmi les nombreuses évolutions apportées par la loi ALUR, l'élaboration ou la révision des PLU est particulièrement marquée par l'évolution du contenu :

- du rapport de présentation, avec la précision du diagnostic environnemental, l'intégration d'une analyse de densification, d'un diagnostic des capacités de stationnement et d'une étude rétrospective de la consommation des espaces (*article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme modifié*) ;
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en intégrant la notion de paysage et d'objectifs chiffrés de consommation d'espace (*article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié*) ;
- du règlement avec une nouvelle présentation thématique, la suppression du COS et de la superficie minimale (*article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme modifié*).

Ces nouveautés sont d'application immédiate et ont donc été intégrées au présent PLU (*hormis concernant le rapport de présentation, le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu avant l'approbation de la loi ALUR*).

L'exposé des motifs de la révision du PLU

Par délibération en date du 13 octobre 2011, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme, qui a pour objectifs (*liste non exhaustive*) de :

- Adapter le PLU aux dernières lois adoptées depuis 2003, en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement et notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui renforce la dimension environnementale du PLU, et lui assigne de nouvelles missions (diminution des obligations de déplacements, maîtrise de la consommation de l'espace corrélé à une densification des espaces urbains existants...),
- Revoir le découpage en zones du territoire communal, pour mieux prendre en compte la diversité des situations rencontrées en matière de tissu urbain, de paysage, d'organisation du bâti et de secteur d'équipements,
- Réécrire les prescriptions du règlement qui se révèlent inadaptées aux besoins d'évolution des tissus urbains,
- Renforcer la portée règlementaire du PLU en faveur de la mise en valeur du paysage architectural, urbain et paysager et des atouts touristiques fondateurs de l'identité locale,
- Affirmer la conservation du caractère végétal de certains cœurs d'îlots,
- Permettre le renouvellement urbain de la cité (notamment au niveau de l'îlot de la Diagonale Verte, des entrées de ville, ...) pour assurer la satisfaction de la population en termes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'équipements d'intérêt collectif,
- Assurer le développement économique, la protection du pôle artisanal, de commerces et de services du centre ville,
- Concourir au développement d'une offre de logements, permettant un parcours de l'habitat plus diversifié, voire spécialisé/adapté à certaines catégories de populations (personnes âgées...),
- Prendre en compte les nouvelles mobilités, favoriser les modes de déplacement doux, restructurer le pôle d'échanges de la gare d'Enghien et améliorer l'accessibilité à l'hypercentre,
- Mettre en valeur la ressource « eau », contribuer à la protection de l'environnement et faire de la notion de développement durable le fil conducteur du futur document de planification locale.

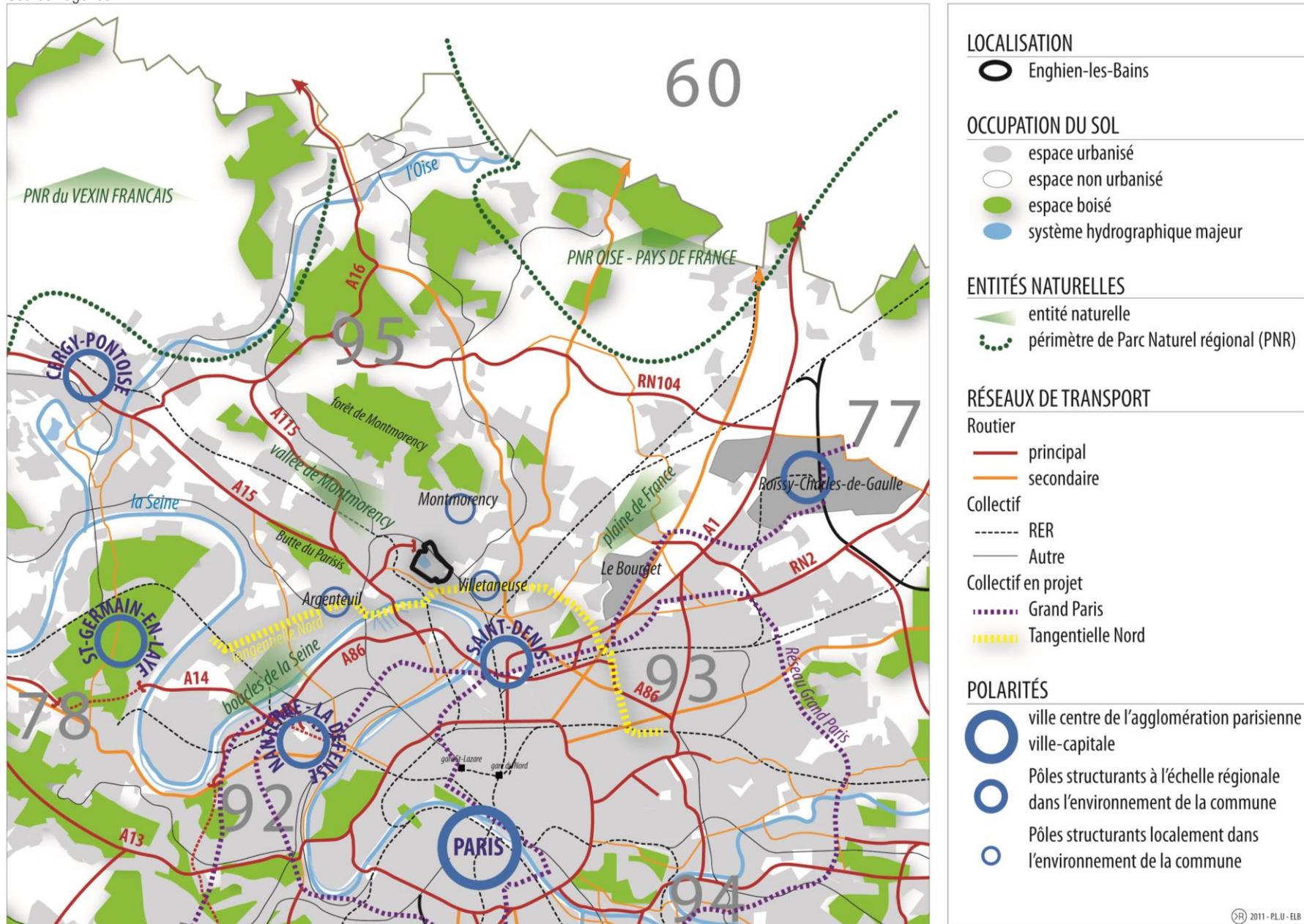
PREMIERE PARTIE :

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1 : **POSITIONNEMENT**

Positionnement de la commune en Ile-de-France

Source : agence KR



© 2011 - PLU - ELB

1. L'IMAGE RENOUVELÉE D'UNE « BANLIEUE » D'EXCEPTION

1.1 Une renommée régionale voire nationale

Le lac, les thermes, le casino

Enghien-les-Bains se situe dans le continuum urbain aggloméré autour de la ville-capitale, Paris, à laquelle elle est rapidement reliée par la voie ferrée.

Pour autant, le nom et l'image d'Enghien-les-Bains se distinguent au sein de l'agglomération francilienne par une identité propre, liée notamment à son héritage historique, au point d'en faire oublier sa proximité à Paris.

En effet, dès la création d'Enghien en tant que commune, la présence du lac constitue un élément central de l'identité locale. Occupant près d'un quart du territoire, le lac présente un site paysager remarquable à proximité directe du cœur de ville, comme en témoigne la promenade urbaine qui fait face à l'établissement thermal (rue du Général de Gaulle).

Le lac a polarisé deux équipements emblématiques et uniques en Île-de-France, les Thermes et le casino, qui confèrent depuis longtemps à Enghien une renommée nationale voire internationale.

Cette visibilité sur la scène nationale est confortée par le champ de courses d'Enghien, pourtant situé sur les communes de Soisy-sous-Montmorency et Eaubonne.

Une ville culturelle à l'heure du numérique...

Au-delà de l'image de ville de jeux et du bien-être héritée de plus d'un siècle, Enghien-les-Bains se distingue désormais par une politique active en matière d'action culturelle notamment, appuyée par la présence d'équipements structurants.

La présence du théâtre-casino a permis d'ancrer un *festival de renommée nationale depuis 2000*, le *Enghien Jazz Festival*, dans la ville à travers plusieurs scènes.

Par ailleurs, la ville accueille une scène conventionnée (le Centre des Arts) qui constituera bientôt l'un des trois pôles numériques du Grand Paris culturel. Le Centre des Arts, à l'origine du festival international Les Bains numériques, créé en 2005, s'impose comme une structure de renommée internationale.

Cet engagement sur les arts numériques, et le numérique en général permet à Enghien-les-Bains de présenter sa candidature au label Ville Créative d'Arts Numériques de l'UNESCO.

Enfin, un « numérique Lab », incubateur d'entreprises liées à l'innovation et la création numérique va être créé afin de conjuguer dynamisation et développement économique et développement culturel. Adossé sur les actuels outils culturels communaux dans le domaine du numérique

cet incubateur a vocation à agir dans le domaine de la création et l'innovation numérique (création de jeux vidéo, services et applications numériques...). Cet incubateur doit inclure également l'expérimentation de nouvelles formes de travail (plateau, open-space, co-working).

... et une ville de congrès

Réunissant des équipements prestigieux et uniques en Ile-de-France, Enghien-les-Bains se positionne désormais sur le tourisme d'affaires par sa labellisation de « ville de congrès » au titre de l'association France Congrès, qui réunit une cinquantaine de villes en France.

Sa situation en Ile-de-France, au nord de Paris et à une demi-heure des aéroports du Bourget et Roissy-Charles-de Gaulle, participe à son attractivité pour le tourisme d'affaires.

La mise en réseau des équipements communaux culturels, de loisirs et de bien-être, notamment orchestrée par l'office de tourisme et des congrès, permet à Enghien-les-Bains de s'illustrer comme la seule ville de congrès d'Ile-de-France après Paris, et de se placer au même niveau que des capitales régionales.

1.2 Une ville de la vallée de Montmorency

Une ville facilement accessible

Enghien-les-Bains ne s'inscrit pas sur une voie radiale vers Paris, compte-tenu de l'histoire de son développement urbain. Longtemps territoire de passage dans la vallée de Montmorency, la voirie locale est organisée vers les principaux pôles historiques locaux : Argenteuil, Montmorency, Saint-Denis... Aujourd'hui, son accessibilité régionale se fait donc par le réseau de départementales via Saint-Denis (A1) ou via Saint-Gratien (A15/A86).

Toutefois, bénéficiant d'une bonne desserte par la voie ferrée depuis le XIX^{ème} siècle, cette liaison quasi-directe à la capitale constitue un atout important du développement d'Enghien-les-Bains. Aujourd'hui, les gares (*Enghien-les-Bains* et *La Barre-Ormesson*) constituent des portes d'entrée majeures sur le territoire au quotidien.

Une ville très dense

Avec 12 115 habitants en 2008 sur un territoire de 176,75 hectares, Enghien-les-Bains constitue une commune de petite taille dans le contexte environnant. En effet, la majorité des communes limitrophes comptent plus de 20 000 habitants, sur un territoire qui représente généralement plus du double du territoire enghiennois.

Toutefois, Enghien-les-Bains se distingue des autres communes par sa densité : avec près de 68,6 habitants par hectare, elle constitue une commune plus dense que le canton (56,7), la CAVAM (43,8), ou la moyenne d'un département de première couronne comme la Seine-Saint-Denis (63,8).

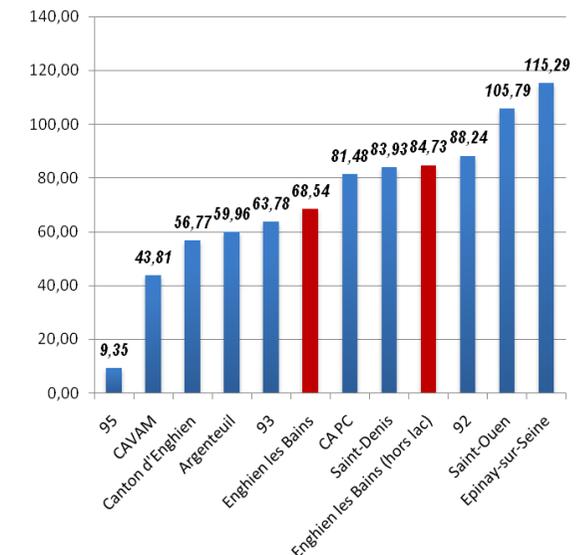
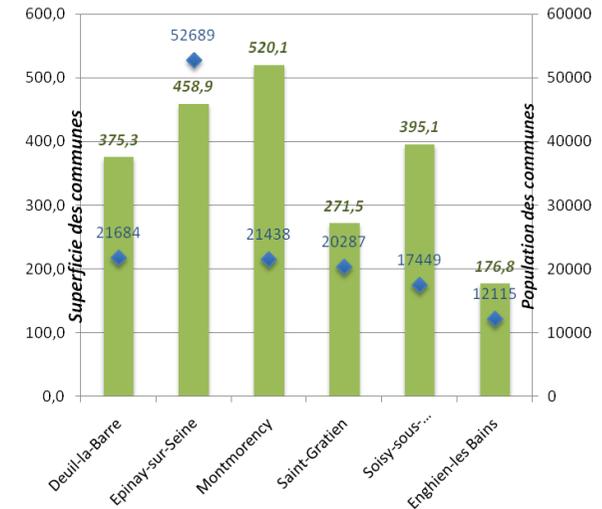
Le lac d'Enghien occupant plus de 30 ha du territoire communal, la densité du territoire urbanisé est en réalité encore plus forte, avec près de 86,2 hab./ha en 2008. Cette densité est donc supérieure à une ville préfecture comme Saint-Denis.

Un pôle local de la vallée de Montmorency

Sise en aval de la vallée de Montmorency, Enghien-les-Bains est passée du statut de ville moderne de villégiature au XIX^{ème} siècle à celle de banlieue résidentielle de la métropole parisienne. Préservée de l'urbanisation industrielle de l'après guerre, Enghien-les-Bains n'en est pas pour autant une ville-musée. Pôle touristique mais aussi commerçant de la vallée, l'inscription du tissu commercial dans un cœur de ville dense permet l'accueil au quotidien des chalandes et des actifs des territoires voisins.

Population et superficies (en ha) des communes limitrophes d'Enghien

Source : INSEE, recensement 2008

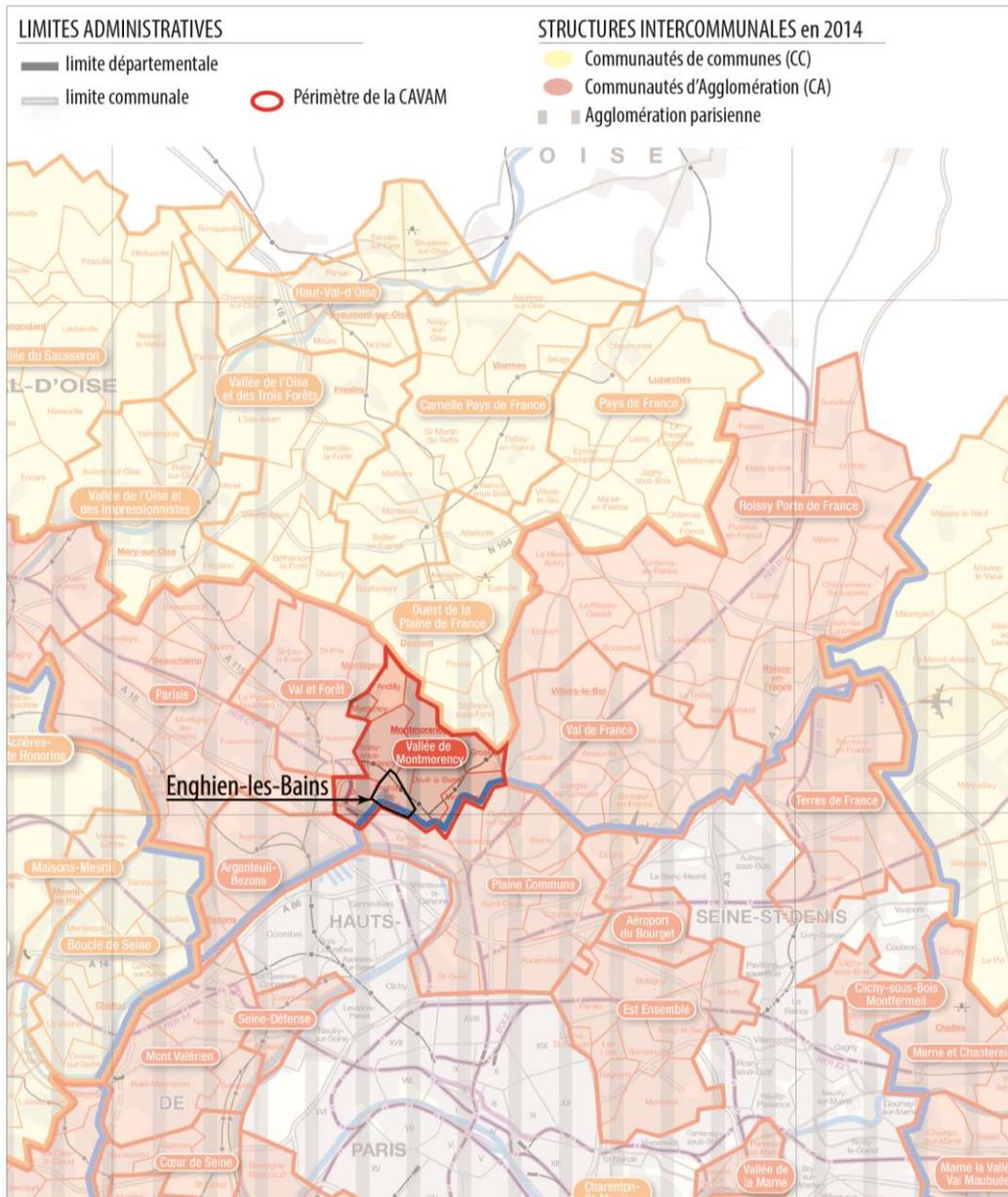


Densités comparées (nb d'hab./ha) >

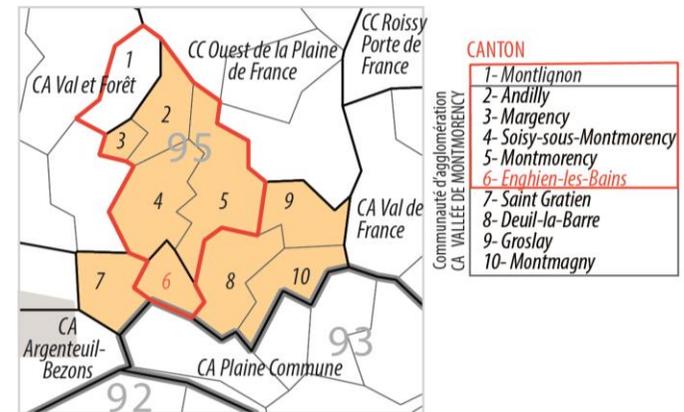
Source : INSEE, recensement 2008

Enghien et la géographie intercommunale

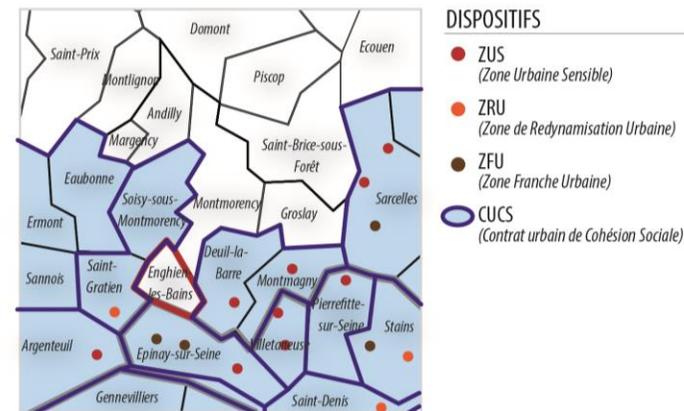
Source : agence KR, à partir des données IAU



ZOOM :
Canton d'Enghien-les-Bains et périmètre de la CAVAM



ZOOM :
Environnement des quartiers prioritaires de la politique de la ville



2. ENGHIEEN DANS SON ENVIRONNEMENT INTERCOMMUNAL

Située en limite de la Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine, Enghien-les-Bains s'inscrit dans un département de « grande couronne », le Val d'Oise. Toutefois, la commune présente un profil souvent plus proche de départements plus urbains comme ceux dits de « petite couronne ». Aujourd'hui, Enghien affiche cette singularité dans la géographie intercommunale.

2.1 Enghien et la CAVAM

Un environnement intercommunal constitué

Enghien-les-Bains se situe dans un contexte où l'intercommunalité est bien développée. La commune a intégrée la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM) le 1^{er} janvier 2014, compétente notamment en matière d'aménagement (Schéma de Cohérence Territoriale).

2.2 Enghien et la gestion urbaine : les syndicats intercommunaux

Jusqu'à aujourd'hui, Enghien-les-Bains a noué des partenariats de fonctionnement avec certaines communes ou groupements de communes en adhérant aux syndicats suivants :

- syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF)
- syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Île-de-France (SIGEIF)
- syndicat mixte pour la gestion de la fourrière animale du Val d'Oise (S.M.G.F.A.V.O.)
- syndicat du centre nautique intercommunal à Montmorency

- syndicat intercommunal en vue de l'agrandissement et de la gestion du stade de Deuil-la-Barre
- syndicat mixte départemental d'électricité, du gaz et des télécommunications du Val d'Oise (S.M.D.E.G.T.V.O.)
- syndicat mixte Autolib'
- syndicat mixte pour la collecte et le traitement des déchets de la vallée de Montmorency dénommé EMERAUDE via la CAVAM
- syndicat mixte d'études et de réalisations d'équipements d'intérêt général de la vallée de montmorency (S.I.E.R.E.I.G.) via la CAVAM pour la partie « transport »
- syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains (S.I.A.R.E.) via la CAVAM

2.3 Enghien et la métropole

La commune d'Enghien-les-Bains adhère depuis le 11 février 2011 à Paris Métropole, syndicat mixte d'études qui agit autour de quatre axes prioritaires : le développement et la solidarité, les déplacements, le logement et les projets métropolitains. Paris métropole regroupe 203 communes ou structures intercommunales, les huit départements franciliens ainsi que la Région Île-de-France.

C'est dans ce contexte que la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) a été publiée au Journal officiel le 28 janvier 2014, aboutissant à la création de la métropole du Grand Paris au 1^{er} janvier 2016.

3. ENGHIEEN DANS LA PLANIFICATION RÉGIONALE

Encadré par les dispositions particulières à Paris et à la région Ile-de-France définies dans le Code de l'urbanisme (article L141-1), le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. En l'absence de SCoT approuvé, il constitue le document opposable.

3.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF préconise un développement dans le tissu urbain existant identifié en « quartiers à densifier à proximité des gares » sur la carte de destination (voir page suivante).

Ces espaces sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante ou à venir. La carte fait effectivement apparaître la gare d'Enghien-les-Bains et celle de la Barre d'Ormesson, assurant la desserte du territoire par le Transilien, identifié comme un réseau de transport collectif au niveau de desserte métropolitain.

Dans ces espaces, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le SDRIF définit les espaces d'habitat comme des « surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris des espaces privatifs et les espaces communs) » et la densité des espaces d'habitat par le « rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat »¹).

La majeure partie du territoire est ainsi identifié, hormis le lac et ses abords. Le SDRIF préconise notamment le respect de l'écoulement naturel des cours d'eau et la réouverture des rivières urbaines dans les projets de densification urbaine. Il précise en outre que les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

A noter enfin qu'une « continuité écologique » et « liaison verte » apparaît entre le sud-est d'Enghien et la ville d'Epinay-sur-Seine, puis Villetaneuse. Ainsi, le parc Sainte-Jeanne appartient à un réseau d'espaces ouverts qui doit être maintenu.

¹ Source : Volet 3 du SDRIF « Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire »



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

		Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Les réseaux de transports collectifs	Niveau de desserte national et international	—	—	↔
	Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris tracé de référence	↔
	Niveau de desserte territoriale	—	—	↔
Gare ferroviaire, station de métro (Paris Paris)		•	•	•
Gare TGV		•	•	•
Les réseaux routiers et fluviaux	Autoroute et voie rapide	—	—	↔
	Réseau routier principal	—	—	↔
	Franchissement	—	—	↔
	Aménagement fluvial	—	—	↔

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Préserver et valoriser

- ▬ Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- 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

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

Carte de destination générale des sols : SDRIF approuvé le 27 décembre 2013

Source : Conseil régional d'Ile-de-France

Par ailleurs, deux secteurs dits « à vocation naturelle », sont identifiés comme « espaces en eau »: le lac et le ru. Les objectifs sont notamment :

- d'assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ;
- et de contribuer à l'amélioration de la qualité biologique et sanitaire des eaux.
- Dans l'environnement de la commune, les secteurs de densification préférentielle se concentrent autour des nœuds ferroviaires (Ermont-Eaubonne) ou des projets de transports en commun (tramway).

3.2 Le Grand Paris

La loi relative au Grand Paris n° 2010-597 du 3 juin 2010 « a pour objet de susciter, par la création d'un réseau de transport public de voyageurs unissant les zones les plus attractives de la capitale et de la région Île-de-France, un développement économique et urbain structuré autour de territoires et de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés conjointement par l'État et les collectivités territoriales ».

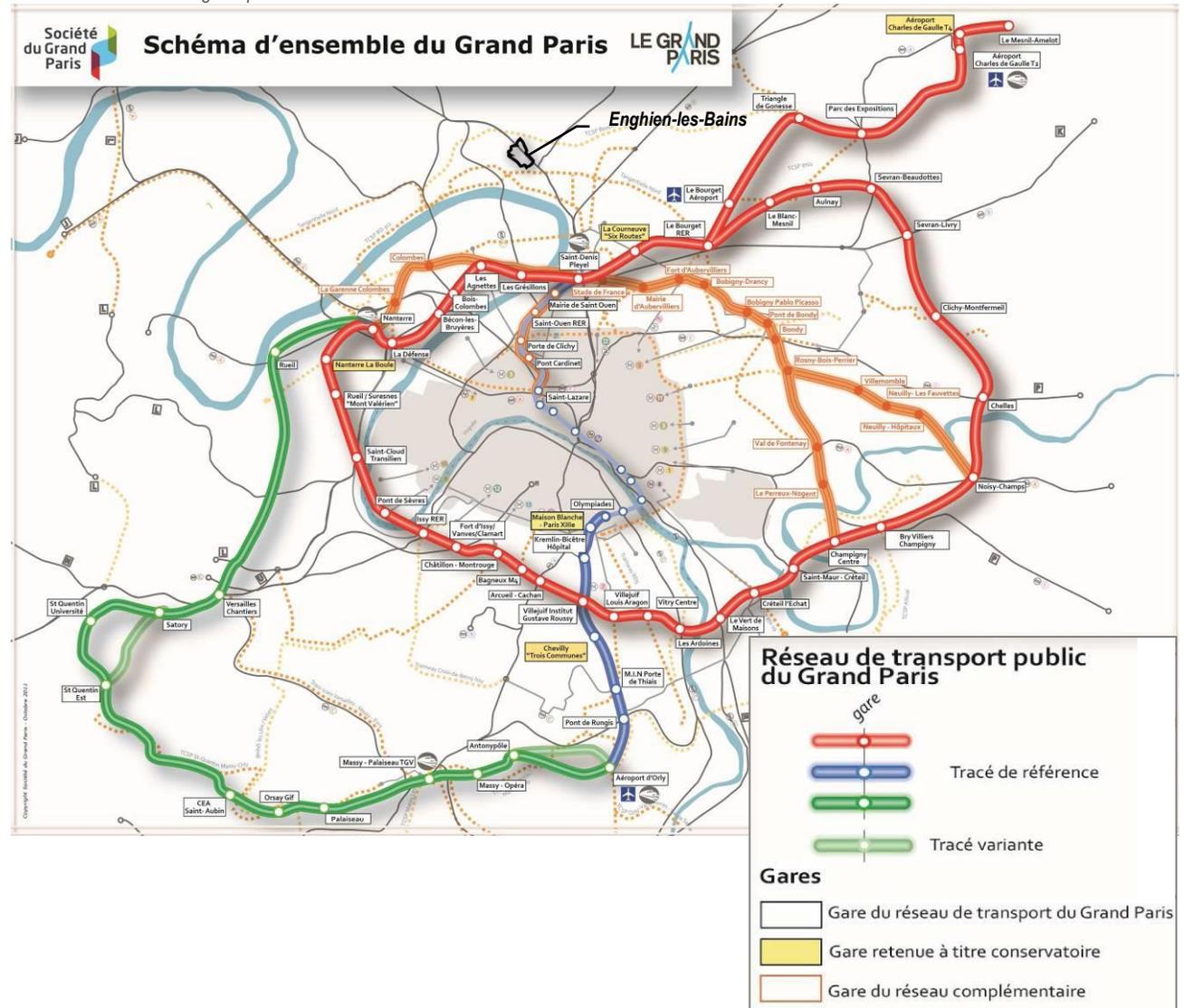
Le Grand Paris express

Enghien-les-Bains se situe à l'écart des faisceaux de nouvelles infrastructures projetées dans le cadre du réseau de transport public du Grand Paris.

Toutefois, la commune se situe à proximité du réseau complémentaire en projet, à savoir les projets de tram Bezons-Villepinte et la Tangentielle Nord.

Le schéma de principe du réseau du Grand Paris

Source : www.societedugrandparis.fr



La territorialisation des objectifs logements

La loi relative au Grand Paris a fixé un objectif ambitieux en matière de construction de logements, tenant compte d'une part de la réalisation d'un réseau de transports performant comprenant à la fois la construction du réseau « Grand Paris Express» mais aussi l'amélioration du réseau existant et d'autre part du développement économique attendu et donc de la croissance de la population résidente. Cet objectif a été fixé à 70 000 logements par an décliné sur l'ensemble du territoire francilien.

Dans le cadre de la déclinaison territoriale des objectifs de logements, une cartographie a été dessinée et Enghien appartient ainsi à l'entité « Vallée de Montmorency » qui englobe la CAVAM, la Communauté d'Agglomération de Val et Forêt ainsi que les communes d'Enghien-les-Bains, Sannois, Franconville, Taverny et Bessancourt, soit un territoire de 297 269 habitants et 125 356 logements (INSEE 2008). L'objectif fixé pour ce périmètre est de 1 232 logements par an.

CHAPITRE 2 : SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET VIE LOCALE

Avant-propos : sources et méthode²

La présente analyse est établie à partir des données fournies par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). L'INSEE est une direction générale du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, chargée notamment de la statistique publique. A ce titre, l'INSEE est donc la référence en matière de statistiques officielles.

Le recensement est une photographie régulière des territoires qui reflète fidèlement les réalités. Le recensement permet de mesurer les évolutions démographiques et les mutations de la société, facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques prospectives. Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le recensement général de la population de 1999 aura été le dernier recensement concernant toute la population en même temps. Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de 8 % des logements.

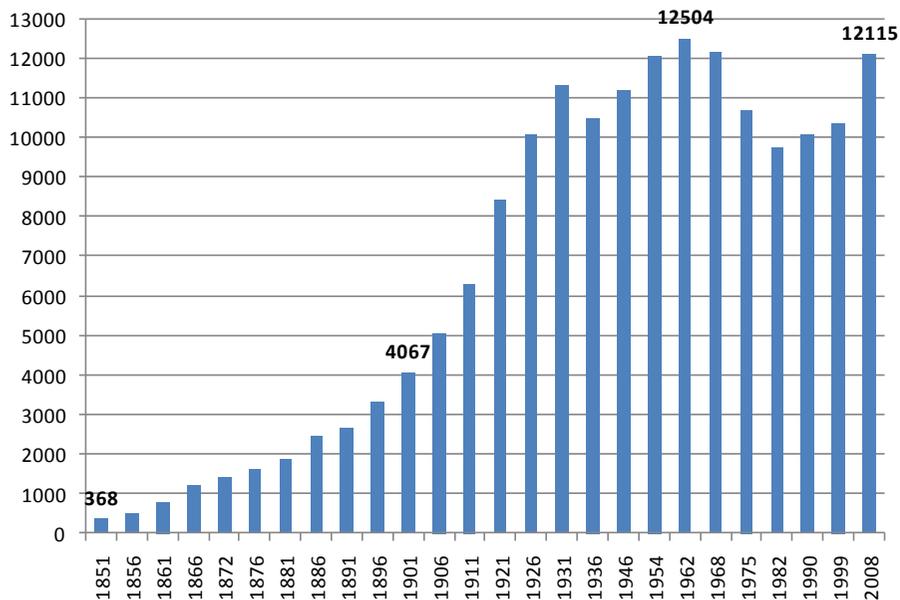
A préciser que l'ensemble du diagnostic socio-démographique a été élaboré à partir des données 2008, dernier recensement disponible au moment de l'élaboration dudit diagnostic et donc préalablement à l'entrée d'Enghien-les-Bains à la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM).

² Source : <http://www.insee.fr>

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

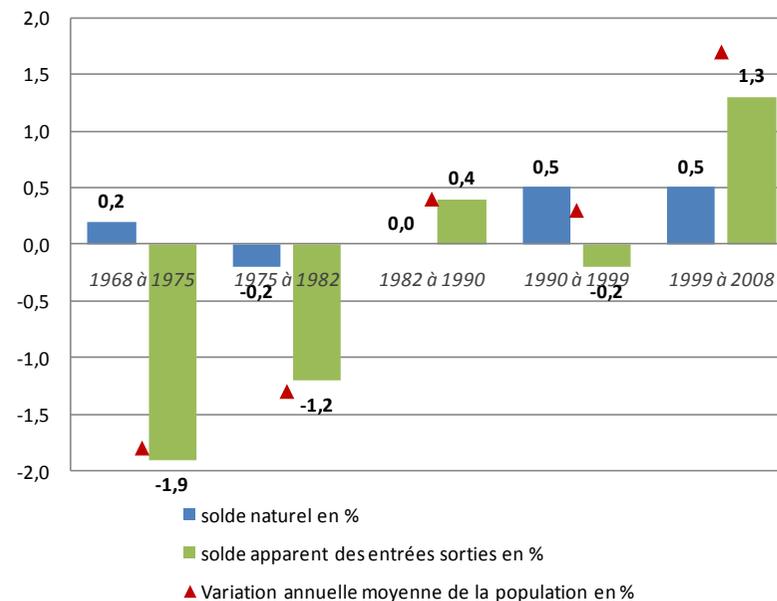
Évolution de la population d'Enghien-les-Bains

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploit. principales - État civil.



Facteurs de la croissance à Enghien-les-Bains en variation annuelle

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploit. principales - État civil.



Variation annuelle comparée de la population entre 1968 et 2008

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploit. principales - État civil.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Enghien-les-Bains	-1,8	-1,3	0,4	0,3	1,7
Canton	-0,2	0,5	1,8	0,8	1,1
CAVAM	1,8	0,4	0,9	0,4	0,7
CA PC	0,2	-0,3	0,0	-0,4	1,5
Région IDF	0,9	0,3	0,7	0,3	0,7
France	0,8	0,5	0,5	0,4	0,7

Taux de natalité et de mortalité à Enghien

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploit. principales - État civil.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Taux de natalité en ‰	13,7	10,8	12,9	15,0	14,4
Taux de mortalité en ‰	12,2	12,6	13,1	10,1	9,7

1. LE PROFIL DÉMOGRAPHIQUE D'ENGHIEN-LES-BAINS

1.1 Une croissance démographique qui reprend depuis 1982

Enghien-les-Bains compte 12 115 habitants, au 1^{er} janvier 2008. Ce poids démographique place Enghien parmi les communes de plus de 10 000 habitants en Île-de-France, ce qui n'a pas été toujours le cas depuis les années soixante.

Croissance et décroissance

En effet, historiquement, la commune a vu son nombre d'habitants croître progressivement pour atteindre au début des années soixante près de 12 504 habitants (1962). Toutefois, s'en suit une période de décroissance démographique dans les années soixante-dix, Enghien-les-Bains passant sous la barre des 10 000 habitants en 1982 (9 739 hab.), et retrouvant un poids démographique comparable à celui de la commune dans les années vingt.

Cette tendance à la croissance démographique négative dans les années soixante à soixante-dix à Enghien est alors atypique dans le contexte francilien voire métropolitain. Alors que la commune perd de la population (-1,8% puis -1,3% par an) sous l'effet de soldes migratoire et/ou naturel négatifs qui tirent la croissance vers le bas, ces décennies sont généralement marquées par une croissance positive dans les autres territoires de référence.

Cette tendance s'arrête dans les années quatre-vingt, où Enghien commence à renouer avec une croissance démographique positive. Celle-ci s'actualise d'abord sous l'effet du solde naturel dans les années quatre-vingt, puis sous l'effet du solde migratoire dans les années quatre-vingt-dix. Ainsi, de 1982 à 1999, Enghien s'inscrit dans la dynamique de croissance observée à différentes échelles, mais à un rythme qui reste inférieur à des territoires comme le canton, la CAVAM, ou l'Île-de-France.

Une croissance exponentielle depuis 1999 ?

Depuis 1999, la croissance démographique s'est poursuivie de manière exponentielle. En effet, Enghien-les-Bains aurait gagné près de 1 750 habitants entre 1999 et 2008. Cette croissance (+1,7% par an) est très forte et apparaît comme bien supérieure à ce qui s'observe aux autres échelles, et proche du dynamisme de la CA Plaine Commune.

L'évolution de la population serait ainsi dopée depuis 1999 par la complémentarité d'un solde naturel qui se maintient depuis 1999 (autour de +0,5% par an) et d'un solde migratoire particulièrement important (+1,3% par an). Cette situation est donc sans équivalent depuis 1968 : jusqu'à présent seul l'un ou l'autre des soldes prenait tour à tour le relai de la croissance démographique, mais la conjugaison des dynamiques naturelle et migratoire ne s'était encore jamais observée à Enghien-les-Bains.

La dernière décennie témoigne donc à la fois d'une réelle attractivité retrouvée, mais aussi de l'affirmation de l'accroissement naturel sur la commune.

Toutefois, cette croissance exponentielle qui transparaît dans les statistiques reste à nuancer compte-tenu de la relative stagnation des effectifs scolaires.

LA TAILLE ET LA STRUCTURE DES MENAGES

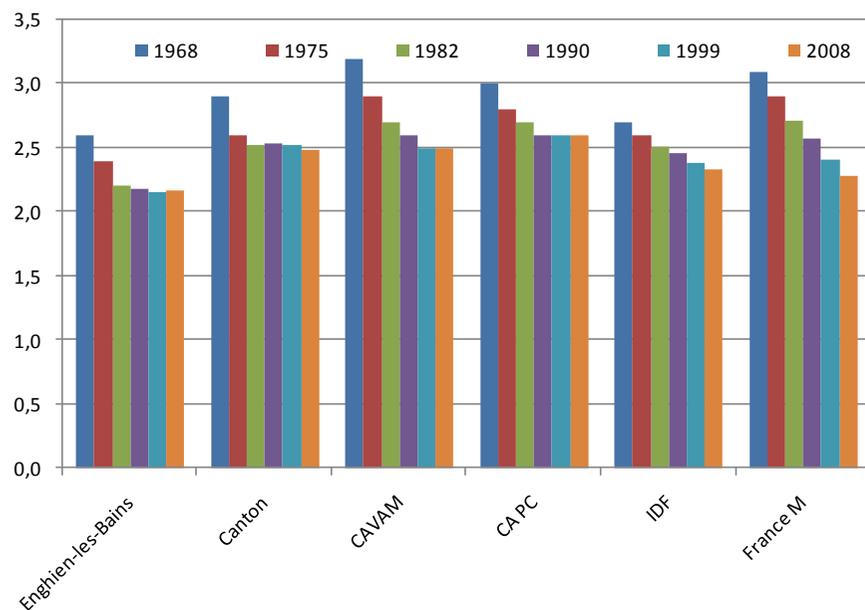
Évolution du nombre de ménages et de leur taille à Enghien-les-Bains depuis 1982

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

	1982	1990	1999	2008
Population des ménages	9611	9989	10275	12038
Nombre de ménages	4356	4581	4776	5553
Nb de pers./ménage	2,21	2,18	2,15	2,17

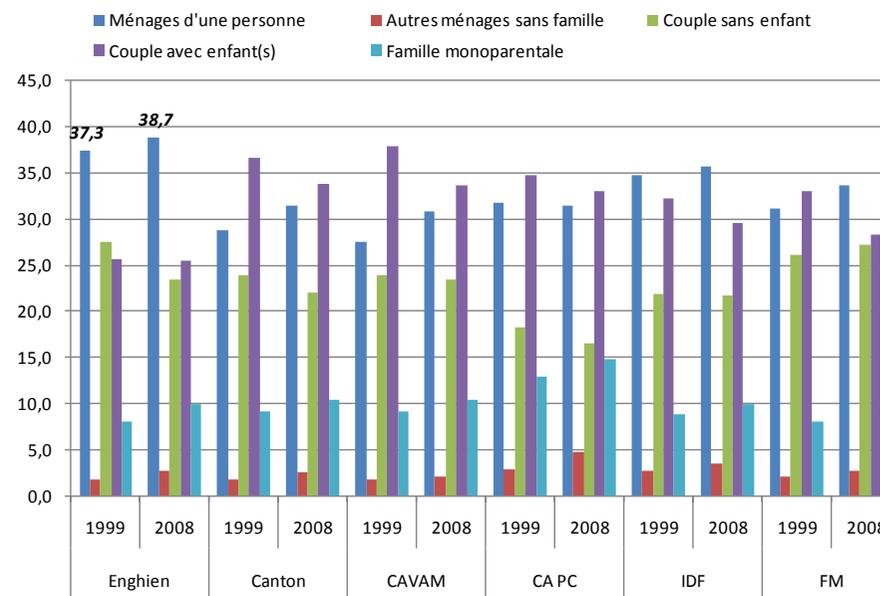
Taille des ménages - Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Ménages selon la structure familiale

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



1.2 La faible taille des ménages enghiennois

Une taille des ménages faible depuis longtemps

La taille des ménages enghiennois est de 2,17 personnes par ménage en 2008. Cette taille des ménages est particulièrement faible. Elle est inférieure à celles observées dans le contexte local, où le canton, la CAVAM et la CA Plaine Commune qui disposent d'une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes environ, mais aussi aux profils régional (2,33) et national (2,28) pourtant déjà très bas.

Cette caractéristique enghiennoise est en fait ancienne. Déjà en 1968, la taille des ménages était inférieure (2,6) à tous les territoires de comparaison. Elle a diminué rapidement entre 1968 et 1982 puis s'est stabilisée depuis autour de 2,2 personnes par ménages.

Ainsi, Enghien-les-Bains n'a pas échappé à la tendance au desserrement des ménages, observée à l'échelle nationale depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle. La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 3,1 en 1968 à 2,3 en 2008 à l'échelle de la France métropolitaine. Cette diminution du nombre de personnes par ménage s'actualise dans la majorité des territoires infranationaux. Elle traduit des évolutions sociologiques contemporaines liées au vieillissement de la population, à la multiplication de familles monoparentales, à la diminution du nombre d'enfants par femme, ...

Ainsi, en 2008, Enghien-les-Bains présente un profil « urbain » plus proche de celui des communes du cœur de l'agglomération parisienne (*Paris* : 1,9) et de première couronne (*Saint-Ouen* : 2,19), que des communes situées dans son environnement.

Une stabilisation de la tendance au desserrement des ménages depuis 1999

Alors qu'Enghien comptait 2,13 personnes par ménage en 1999 (4 776 ménages pour une population totale de 10 275 habitants), on observe un léger renforcement de la taille des ménages depuis, celle-ci atteignant 2,17 personnes par ménage en 2008.

Cette tendance à un léger « resserrement » statistique des ménages apparaît comme unique, au vu des territoires de comparaison.

Une structure des ménages dominée par les petits ménages

La faible taille moyenne des ménages enghiennois s'explique par la structure même des ménages présents sur la commune. En effet, celle-ci se caractérise par une très forte représentation des petits ménages : les ménages d'une personne (38,7%) et les ménages sans famille (2,6%) représentent plus de quatre ménages sur dix, alors qu'ils représentent 3 ménages sur dix à l'échelle du canton ou de la CAVAM.

Ainsi, le profil des ménages enghiennois est marqué par une sous-représentation des ménages composés d'un couple avec enfants (25,4%), alors que les territoires de comparaison en comptent généralement 30% ou plus.

Depuis 1999, cette structure des ménages s'affirme avec le renforcement des familles monoparentales (9,8%) et des ménages d'une personne (38,7%), alors que les couples avec enfants se maintiennent autour de 25 % (25,4%).

Toutefois, si ces tendances sont partagées par les territoires de comparaison, Enghien se distingue par une mutation plus nuancée :

- Une progression des ménages d'une personne (+1,4 point) plus proche du profil régional (+1 point) que des territoires environnants (canton, CAVAM),
- Une diminution très faible des couples avec enfants (-0,2 point), alors que les diminutions enregistrées dans les territoires de comparaison est généralement supérieure à 2 points),
- Une progression marquée des familles monoparentales (+1,8 point), supérieure à l'évolution régionale,
- Une diminution rapide des couples sans enfant (-4 points), alors que la diminution enregistrée dans les territoires de comparaison est plus faible.

Un nombre moyen d'enfant par famille assez faible, quoiqu'en progression

Enghien-les-Bains compte, en 2008, 3 275 familles (*couples sans enfant, famille monoparentale et couples avec enfant(s)*).

Plus de quatre familles sur dix (45,4%) sont constituées d'un couple sans enfant de moins de 25 ans. Cette catégorie, quoique en diminution entre 1999 et 2008, reste particulièrement sur-représentée à Enghien-les-Bains.

En 2008, les familles avec enfants ont généralement un (25,3%) à deux enfants (18,8%) alors que les familles nombreuses (3 enfants ou plus) constituent près d'une famille enghiennoise sur dix (10,4%).

La part des familles enghiennoises comptant un enfant (25,3%) s'inscrit dans la moyenne de ce qui s'observe dans le canton (25,2%), la CAVAM (24,6%), et la région Île-de-France (24,9%).

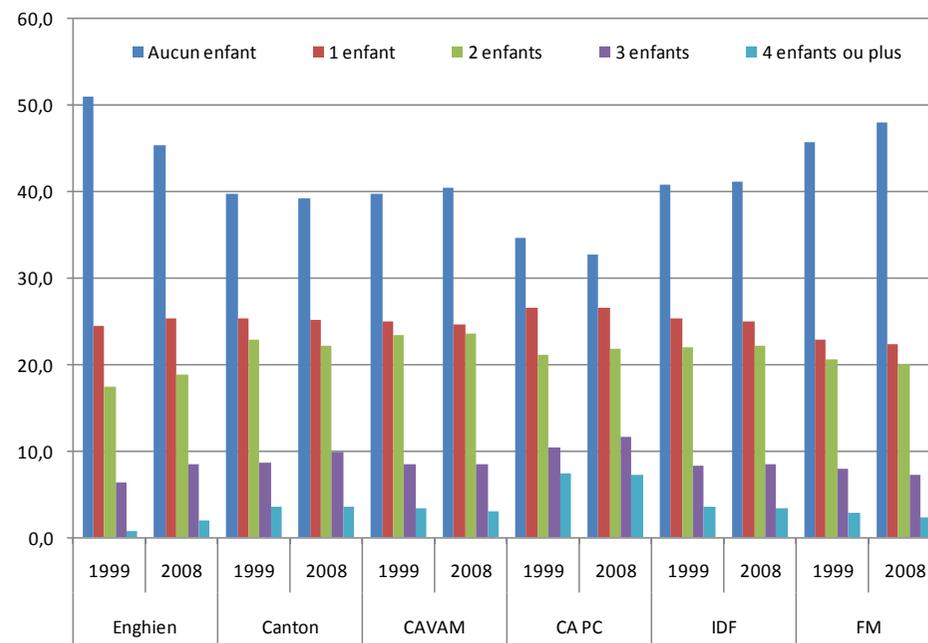
Toutefois, si depuis 1999, les familles avec enfants se renforcent légèrement progressant d'un point environ par catégorie (*un enfant, deux enfants, trois enfants et quatre enfants et plus*), ces familles restent sous-représentées par rapport à ce qui s'observe dans les territoires de comparaison. Cette dynamique de rattrapage peut expliquer en partie le coup d'arrêt donné à la diminution de la taille des ménages voir au « resserrement » statistique des ménages observés depuis 1999.

LA STRUCTURE DES FAMILLES

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.

	2008	%	1999	%
Ensemble	3 275	100,0	2 936	100,0
Aucun enfant	1 489	45,4	1 500	51,1
1 enfant	830	25,3	716	24,4
2 enfants	616	18,8	512	17,4
3 enfants	278	8,5	188	6,4
4 enfants ou plus	63	1,9	20	0,7



1.3 Une population âgée qui se rajeunit

La bonne représentation des plus de 60 ans

En 2008, le profil par âge de la population enghiennoise de moins de 60 ans est relativement équilibré.

Les jeunes adultes (30-44 ans) représentent plus d'une personne sur cinq (21,3%), soit la catégorie la mieux représentée de la population. Les enfants (0-14 ans), adolescents et jeunes (15-29 ans) et les adultes (45-59 ans) représentent chacun autour de 18 à 19%, soit légèrement moins d'une personne sur cinq.

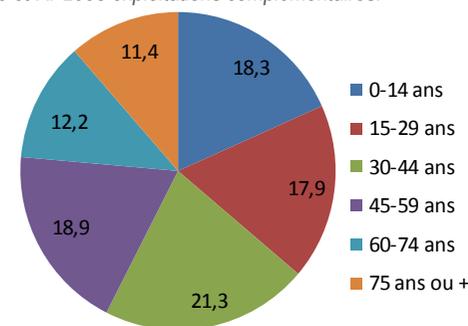
Toutefois, ce découpage en tranche d'âge proposé par l'INSEE minimise la part des plus de 60 ans (60-74 ans et 75 ans et plus) qui, avec 23,6% de la population, représentent en fait la catégorie la mieux représentée.

Cette part de population de plus de 60 ans dans la population communale est particulièrement élevée si on la compare à ce qui s'observe sur les territoires de comparaison. En effet, la France métropolitaine, qui présente un profil de population déjà âgé (22,1% de plus de 60 ans), compte proportionnellement moins de plus de 60 ans qu'Enghien-les-Bains (23,6%). A l'échelle francilienne, Enghien continue à cultiver sa différence, avec une représentation des plus de 60 ans supérieure à 6 points au profil régional ou cantonal. Enghien-les-Bains se présente donc comme une des communes « âgées » d'Île-de-France.

LE PROFIL PAR AGE

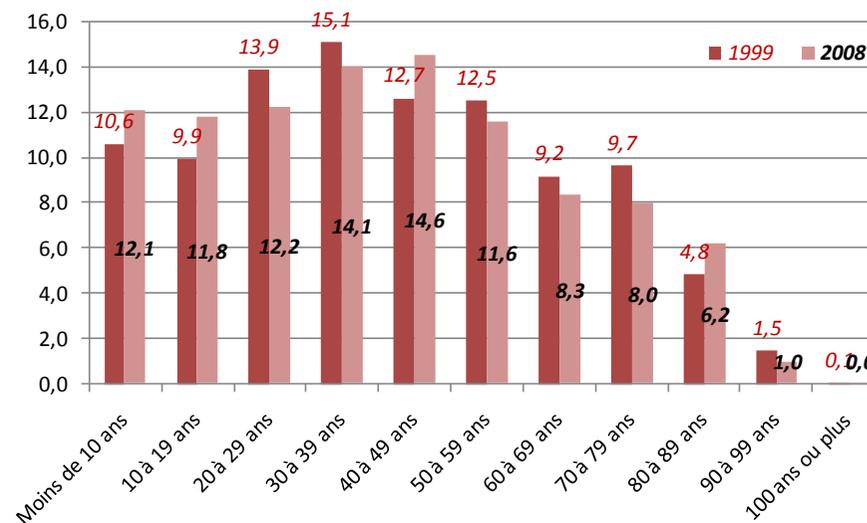
Population par grande tranche d'âge, en %

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



Évolution de la population par grande tranche d'âge entre 1999 et 2008, en %

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



Un indice de jeunesse très bas depuis longtemps

Ce profil de population « âgée » se confirme par la comparaison des indices de jeunesse³. Avec un indice de jeunesse de 1,01 en 2008, Enghien a atteint un point d'équilibre : on compte un habitant de moins de 20 ans pour un habitant de plus de 60 ans. Toutefois, la commune présente un profil plus âgé que la France métropolitaine (1,11) et l'ensemble des territoires de comparaison.

Ce phénomène n'est pas nouveau : Enghien-les-Bains se distingue depuis longtemps par une forte représentation des plus de 60 ans, mieux représentés que les moins de 20 ans, qui a conduit à un indice de jeunesse beaucoup plus faible que celui des communes voisines. Depuis 1968, l'indice de jeunesse enghiennois a ainsi varié entre 1,00 et 0,81 alors que celui de Montmorency ou de Deuil-la-Barre a toujours été supérieur.

Une tendance au rajeunissement de la population depuis 1999

Les communes voisines (Montmorency et Deuil-la-Barre), si elles ont disposé jusqu'à aujourd'hui d'un indice de jeunesse plus élevé qu'Enghien-les-Bains, sont marquées par une tendance au vieillissement de la population, traduite par la diminution progressive de l'indice depuis 1968. Dans ces communes, la part des moins de 20 ans a petit à petit reculé alors que celle des plus de 60 ans a progressé. En 2008, Montmorency dispose par exemple d'un indice (1,1) supérieur de moins de 0,1 point à celui d'Enghien (1,01).

Cette tendance locale illustre une tendance nationale au vieillissement de la population, l'indice de jeunesse national passant de 1,7 en 1968 à 1,11 en 2008.

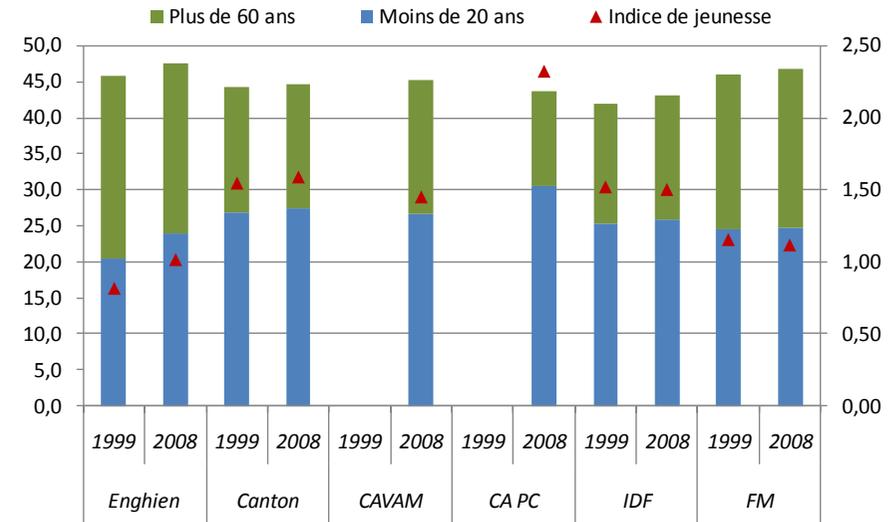
Toutefois, Enghien-les-Bains semble échapper à cette tendance, l'indice de jeunesse est d'ailleurs resté relativement stable entre 1968 et 2008. Depuis 1999, les moins de 20 ans (23,9%) y ont progressé de 3,3 points alors que les plus de 60 ans (-1,7 point), s'ils restent nombreux (23,6%), ont vu leur part diminuer. Ce niveau d'indice de jeunesse est d'ailleurs le plus fort depuis 1968.

Ainsi, on assiste depuis 1999 à un renouvellement par la base de la pyramide des âges du profil démographique.

³ *Indice de jeunesse = part des moins de 20 ans/plus de 60 ans.* Plus l'indice est élevé, plus la population est réputée « jeune » (représentation des moins de 20 ans > aux plus de 60 ans).

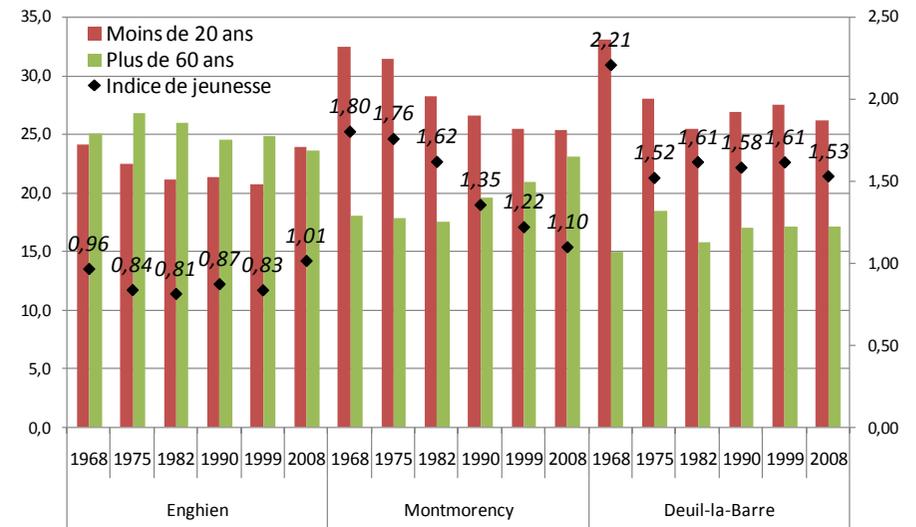
Indices de jeunesse comparés (données non disponibles pour les CA en 1999)

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



Évolution comparée des indices de jeunesse des communes environnantes

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



1.4 Un profil socio-professionnel qui se spécialise

Une surreprésentation des retraités et des cadres

En 2008, le profil de la population est marqué par la surreprésentation des catégories de « retraités » et « cadres et professions intellectuelles supérieures ». Ces deux catégories concernent à elles seules presque la moitié de la population enghiennoise de plus de 15 ans.

Les « retraités », qui représentent près d'une personne sur quatre (25,3%), sont particulièrement bien représentés par rapport à l'environnement local. Le profil enghiennois correspond ainsi davantage au profil national (25,9%) qu'au profil francilien (19%).

Les « cadres et professions intellectuelles supérieures », qui représentent près d'une personne sur cinq (21,1%) à Enghien, sont aussi mieux représentés que dans l'ensemble des territoires de comparaison. Pour rappel, le profil de l'Île-de-France, région-capitale, est déjà marqué par une concentration importante de « cadres... » (16,5%), qui représentent près du double de la moyenne nationale (8,5%).

Une sous-représentation des ouvriers et des employés

Enghien-les-Bains compte 4% d'« ouvriers » et 13,8% d'« employés » en 2008. Ces deux catégories sont sous-représentées sur la commune par rapport aux territoires de comparaison.

Une tendance à la spécialisation qui s'affirme depuis 1999

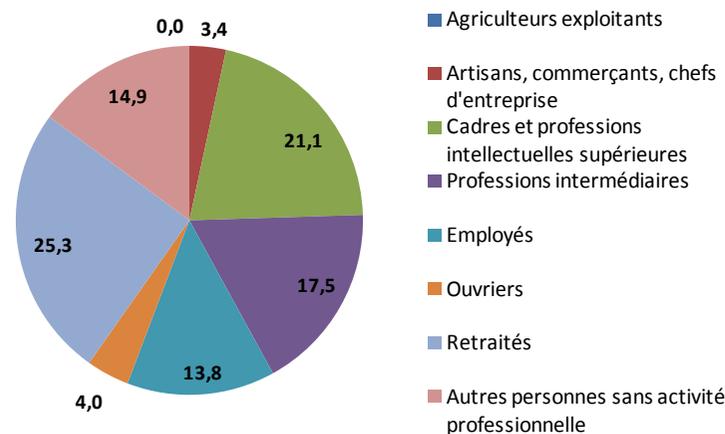
Le profil observé en 2008 est hérité des équilibres socio-professionnels déjà observés en 1999, où les catégories sur-représentées et sous-représentées étaient les mêmes.

Toutefois, la période intercensitaire est marquée par un renforcement des écarts : les parts des « retraités » (+1 point) et des « cadres... » (+2,9 points) ont ainsi progressé et celles des « ouvriers » (-0,6 point) et des « employés » (-0,6 point) ont diminué. Les professions intermédiaires (17,5%), quant à elles, se sont renforcées (+2 points).

LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

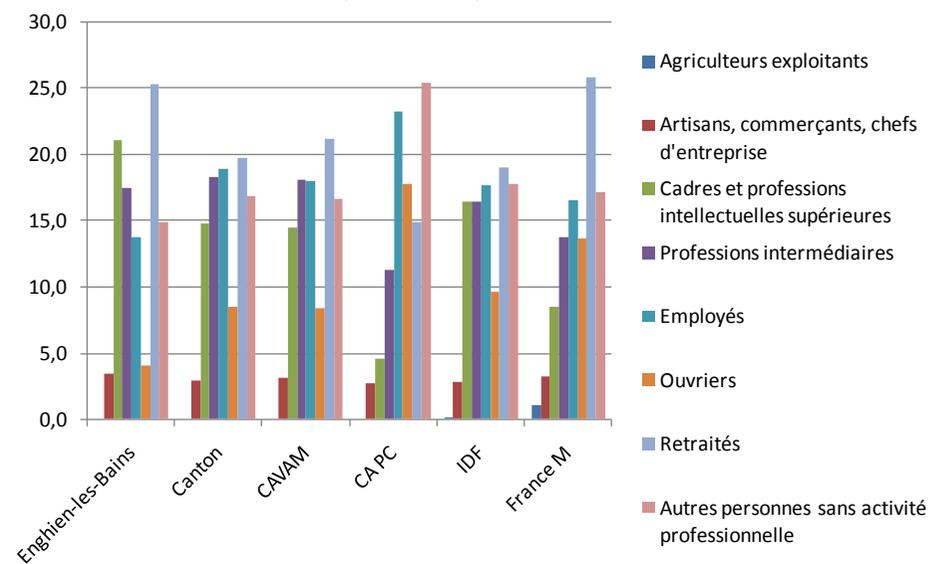
Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2008 à Enghien

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



Comparaisons des profils socioprofessionnels des populations de 15 ans ou plus

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



1.5 Des revenus élevés des ménages, mais des disparités

A Enghien-les-Bains, le revenu médian par unité de consommation est de 28 135 € en 2009. Ainsi, la moitié des unités de consommation déclarent un revenu supérieur à celui-ci. Ce revenu médian est en effet largement supérieur au revenu médian des Français (18 355 €), des Franciliens (21 457 €) et au contexte environnant.

De fait, la grande majorité des ménages fiscaux enghiennois sont imposés (74,4%), pour des revenus nets moyens de 50 569 € en 2008, ce qui est encore bien supérieur à la moyenne francilienne (42 146 €). Les revenus des foyers fiscaux non imposables s'inscrivent dans l'ordre de grandeur généralement observé dans les communes alentours.

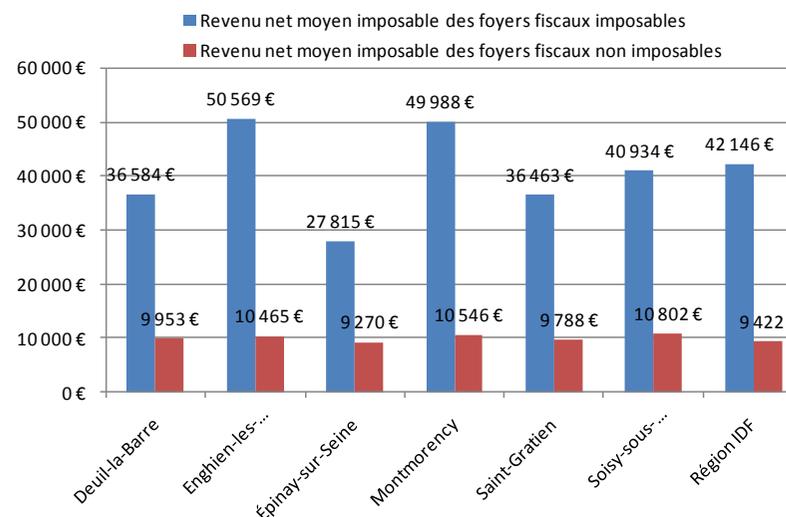
D'après les chiffres disponibles pour l'année 2009⁴, le rapport interdécile est de 8,0 : ainsi les 10% des ménages les plus riches gagnent en moyenne huit fois plus que les 10% des ménages enghiennois les moins fortunés. Ce rapport témoigne donc d'une forte dispersion des revenus, d'ailleurs la plus forte des communes du Val d'Oise.

⁴ Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages - Revenus fiscaux localisés des ménages - Année 2009 - Indicateurs de distribution par Ménage - Insee

LES REVENUS DES MENAGES

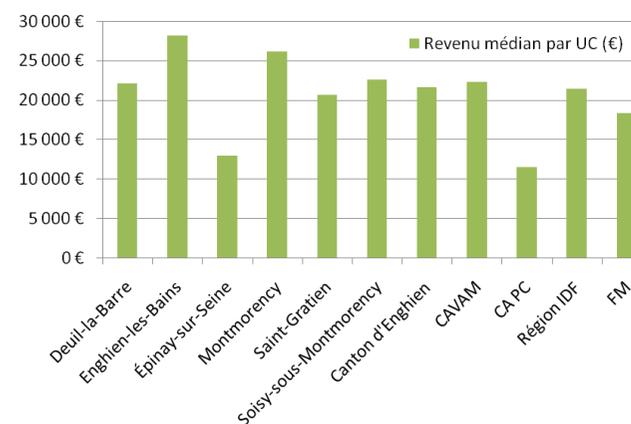
Revenu net moyen imposable des foyers fiscaux imposables et non imposables en 2008

Source : INSEE - DGFIP - Impôt sur le revenu des personnes physiques



Revenu médian par unité de consommation en 2009

Source : INSEE - DGFIP - Impôt sur le revenu des personnes physiques



1.6 Une attractivité résidentielle tournée vers les communes limitrophes

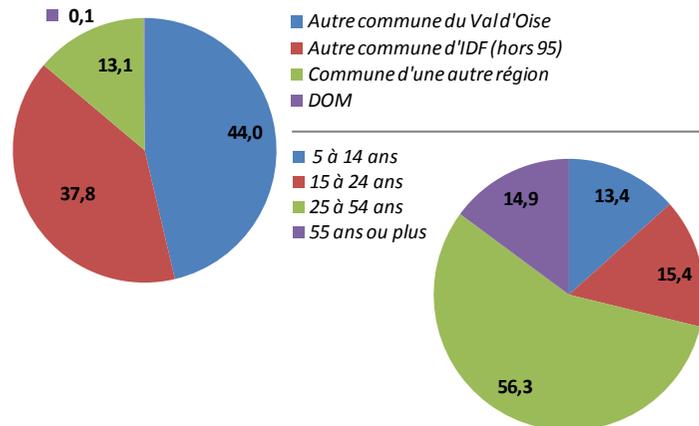
Près d'un tiers de la population (3 667 personnes) habitant Enghien-les-Bains en 2008 n'habitait pas la commune cinq ans auparavant. Les échanges avec d'autres territoires ont donc été forts depuis 1999.

Enghien a attiré des habitants originaires en grande majorité du Val d'Oise (44%) ou plus généralement d'autres départements d'Ile-de-France (37,8%). Les principaux flux résidentiels viennent en fait des communes limitrophes ou du secteur (Montmorency, Epinay-sur-Seine, Soisy, Argenteuil...), qu'elles soient situées dans le Val d'Oise ou en Seine-Saint-Denis.

La population nouvellement accueillie est constituée d'adultes, avec un ou plusieurs enfants comme en témoigne le profil par âge des nouveaux arrivants.

Répartition par origine géographique et tranche d'âge des nouveaux arrivants

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire



LES NOUVEAUX ARRIVANTS ET LA MOBILITE RESIDENTIELLE

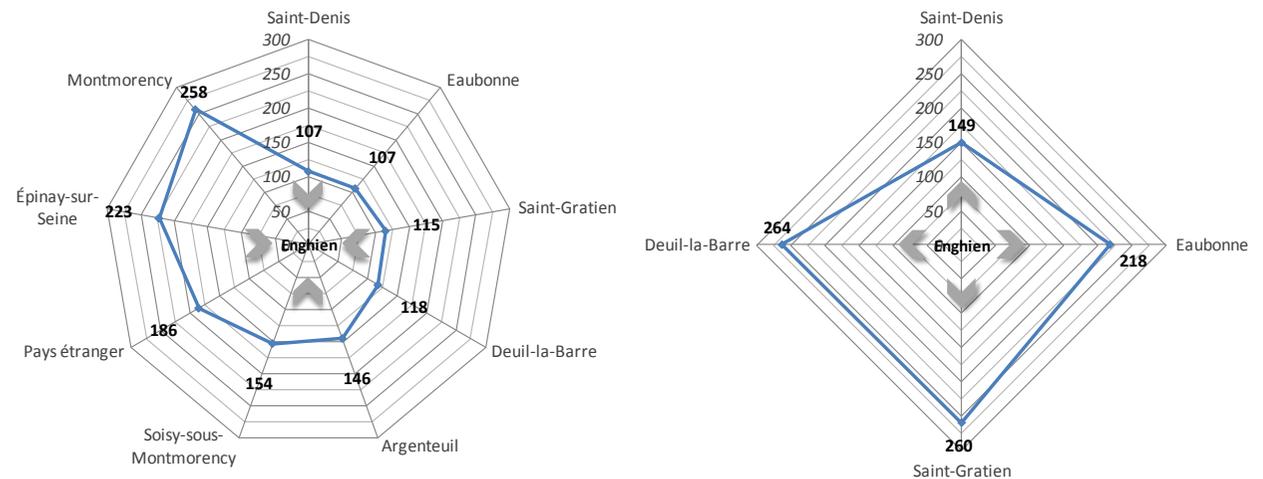
Lieu de résidence 5 ans auparavant de la population enghiennoise de 5 ans ou plus

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	11 447	100,0
La commune	7 781	68,0
Une autre commune du même département	1 612	14,1
Un autre département de la même région	1 386	12,1
Une autre région de France métropolitaine	479	4,2
Un Dom	4	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	186	1,6

Flux résidentiels entrants et sortants (> à 100 personnes)

Source : Insee, RP2008 Mobilité résidentielle

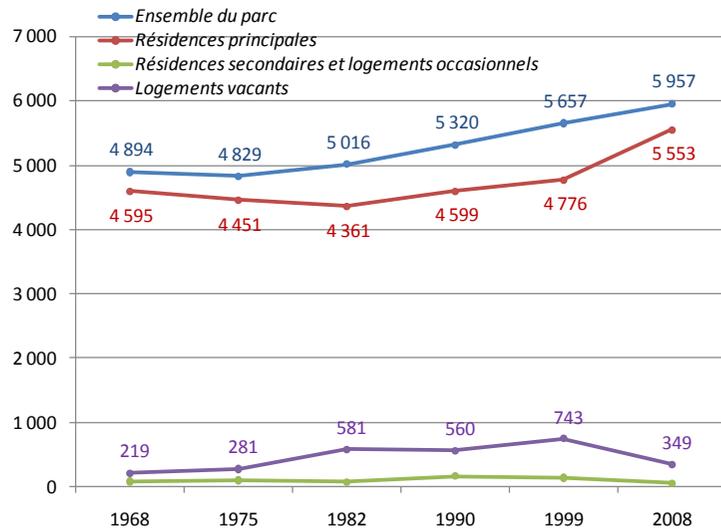


L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Évolution du nombre de logements par catégorie

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble du parc	4 894	4 829	5 016	5 320	5 657	5 957
Résidences principales	4 595	4 451	4 361	4 599	4 776	5 553
Résidences sec. et log. occas.	80	97	74	161	138	55
Logements vacants	219	281	581	560	743	349



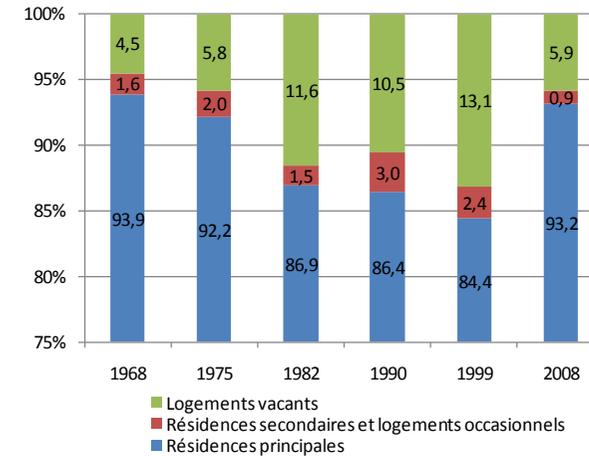
Évolution du taux de variation annuelle (en %)

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Ensemble	-0,2	0,6	0,8	0,7	0,6
Résidences principales	-0,4	-0,3	0,7	0,4	1,8
Résidences sec. et log. occas.	3,0	-3,4	14,7	-1,6	-6,7
Logements vacants	4,0	15,3	-0,5	3,6	-5,9

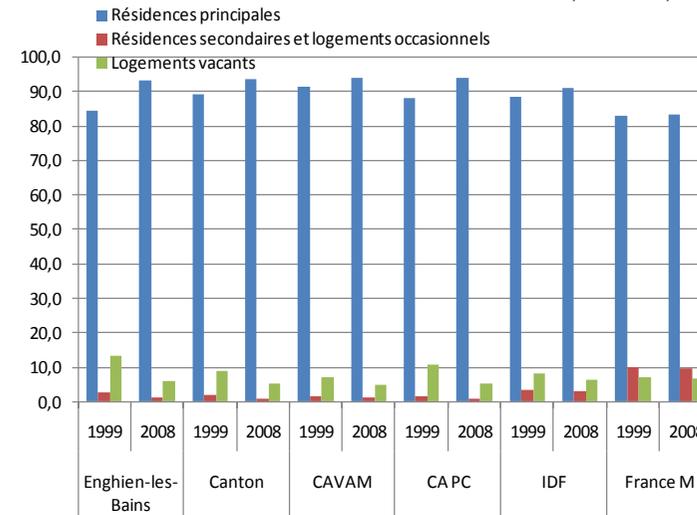
Évolution de la structure du parc selon les catégories (en%)

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Comparaison de l'évolution de la structure du parc selon les catégories (en%)

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2008 exploitations principales.



2. LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

2.1 Un parc de logements qui s'étoffe sous l'effet du renforcement de la part des résidences principales

Un parc total de logements en progression

Le parc total de logements enghiennois a progressé depuis les années soixante-dix pour atteindre, en 2008, 5 957 unités. L'augmentation du parc a été continue et progressive depuis 1975, quoique marquée par un léger ralentissement du rythme tout aussi progressif (passant de 0,8% par an entre 1982 et 1990, à 0,6% par an entre 1999 et 2008.)

Une grande majorité de résidences principales

Le parc enghiennois⁵ est marqué en 2008 par une très forte représentation des résidences principales (93,2%) au sein du parc total de logements. La représentation des résidences secondaires et logements occasionnels⁶ reste quant à elle anecdotique, avec moins d'un logement sur 1 000 (55 logements soit 0,9% du parc). Les logements vacants quant à eux, avec 5,9% du parc, assurent la fluidité du marché.

⁵ Le parc de logements est constitué de différents types de logements qui se distinguent par leur fréquence d'occupation : les résidences principales, les résidences secondaires et logements occasionnels, et les logements vacants.

⁶ Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Une refonte de la structure du parc de logements depuis 1999

Ce profil constaté en 2008 témoigne d'une refonte de la structure du parc depuis 1999. En effet, il renoue davantage avec les profils observés entre 1968 et 1975, mais se distingue des évolutions du parc entre 1982 et 1999. Dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, le parc enghiennois a été marqué par un recul des résidences principales (84 à 87%) au profit d'une vacance⁷ très forte, supérieure à 10 %.

Ainsi, depuis 1999, le parc de résidences principales s'est particulièrement renforcé et a d'ailleurs progressé plus vite (1,8% par an) que le parc total de logements (0,6% par an). Parallèlement, les logements vacants sont en recul, leur part ayant diminué de plus de moitié (-7,2 points).

Cette situation de renforcement du parc des résidences principales est constatée à toutes les échelles en Île-de-France compte-tenu des besoins en logements et de la pression foncière liée.

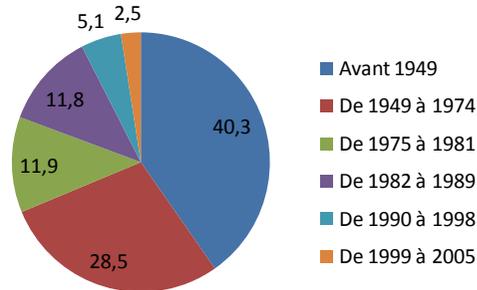
⁷ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

L'AGE DU PARC DE LOGEMENTS

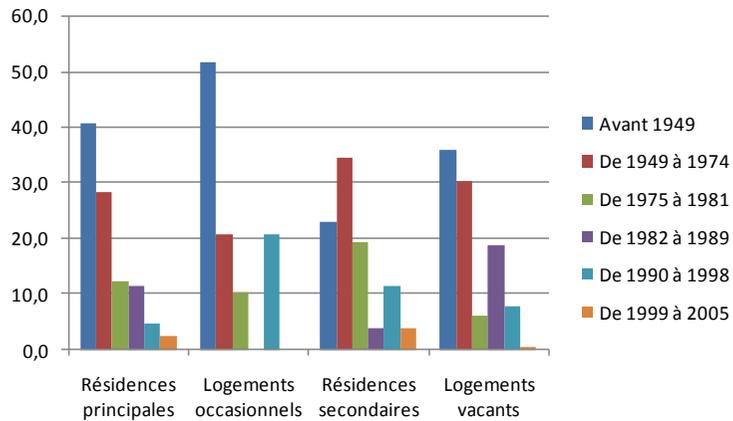
Logements construits avant 2006 par époque d'achèvement de la construction

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



Logements construits avant 2006 par catégorie et époque d'achèvement de la construction

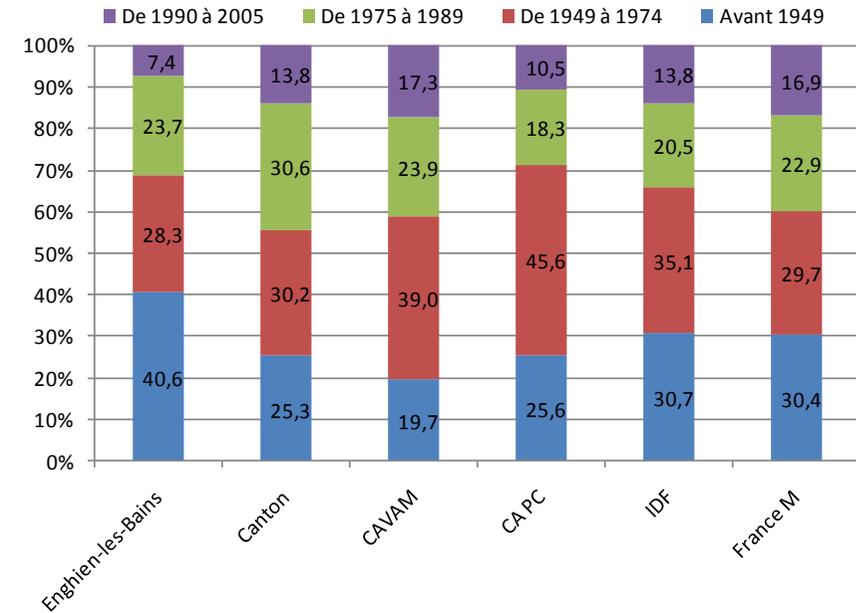
Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



Comparaison des profils du parc de logements en 2008 :

Logements construits avant 2006 par type et époque d'achèvement de la construction

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



2.2 Un parc de logements anciens

L'importance du parc antérieur à 1949

Le parc de logements enghiennois est ancien : près de quatre logements sur dix (40,3%), achevés avant les années cinquante, ont plus de 60 ans. Cette proportion est particulièrement importante dans le contexte francilien (30,7%) où l'urbanisation d'après-guerre a généralement relativisé le parc plus ancien.

Dans le contexte environnant Enghien, la représentation du parc ancien (avant 1949) est elle-aussi inférieure de 15 à 20 points à la part constatée à Enghien.

Ainsi, le profil enghiennois témoigne de la situation particulière de la commune, du fait de son évolution urbaine et de sa superficie limitée. En effet, les disponibilités foncières se sont vite raréfiées alors que dans d'autres communes, de grands terrains étaient disponibles pour accueillir les programmes de logements des années soixante et soixante-dix.

Un ralentissement de la construction neuve

Parallèlement, moins de deux logements sur dix datent de 30 ans ou moins (16,3%). Cette part traduit une tendance au ralentissement de la construction neuve depuis les années quatre-vingt.

En effet, le rythme de construction s'est petit à petit ralenti passant d'environ 100 logements achevés par an dans les années 1975-1981, à 21 logements par an dans les années 1999-2005. La construction neuve a donc été divisée par cinq en trente ans.

Logements construits avant 2006 par époque d'achèvement de la construction

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

	Parc total de logements		Résidences principales	
	Nb	Moy. annuelle	Nb	Moy. annuelle
Avant 1949	2 392		2 247	
De 1949 à 1974	1 691	65,0	1 570	60,4
De 1975 à 1981	707	101,0	677	96,7
De 1982 à 1989	702	87,8	635	79,4
De 1990 à 1998	301	33,4	265	29,4
De 1999 à 2005	147	21,0	144	20,6

Conséquences de l'ancienneté du parc

L'importance du parc ancien interroge très directement le fonctionnement urbain et l'état du parc de logements.

En matière de confort des logements, la grande majorité d'entre eux disposent d'installations sanitaires de type salle de bain, et de modes de chauffage traditionnels. Si 43,6% des appartements ne disposent pas d'ascenseur, il convient de replacer ce chiffre dans le contexte enghiennois, dont les immeubles disposent de hauteurs inférieures ou égale à R+5.

De la même façon, si la vacance touche les logements les plus anciens (35,8% des logements vacants sont des logements achevés avant 1949), l'ancienneté du logement ne peut à elle seul expliquer le phénomène de vacance. En effet, plus de neuf logements sur dix (93,8%) achevés avant 1949 sont occupés à titre de résidence principale.

Le parc ancien est relativement bien entretenu. Si, en 1999, il était constaté que plusieurs logements témoignaient ponctuellement d'un habitat dégradé, plusieurs arrêtés de péril, d'insalubrité et d'interdiction d'habiter ont été pris dans les années 2000, permettant de résorber ces problèmes.

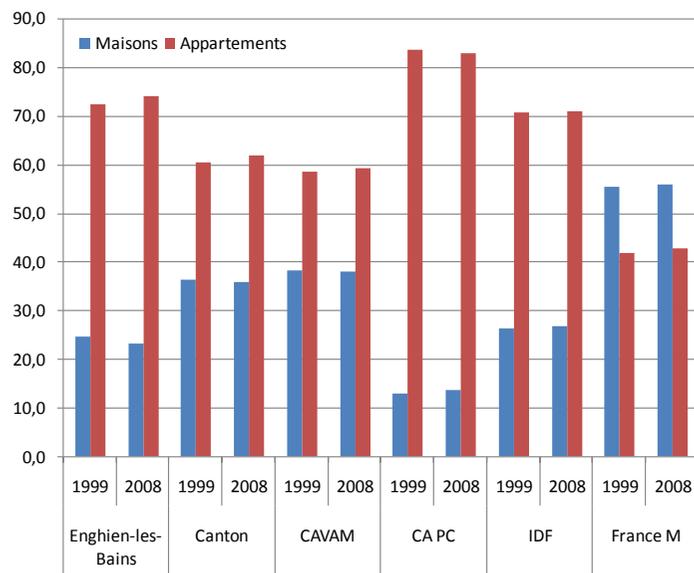
Parallèlement, les logements anciens ont souvent été conçus sans intégrer d'emplacement de stationnement. Depuis, pour répondre à la pression automobile accompagnant les règles du document d'urbanisme ont imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements minimal avec le logement. Aujourd'hui à Enghien, quatre ménages sur dix (40,4% soit 2 242 ménages) ne disposent pas d'un emplacement réservé au stationnement⁸, alors que plus de 74,4% des ménages disposent d'au moins une voiture.

⁸ Un emplacement réservé de stationnement (garage, box ou place de parking) est destiné à un usage personnel du ménage.

TYPES DE LOGEMENTS

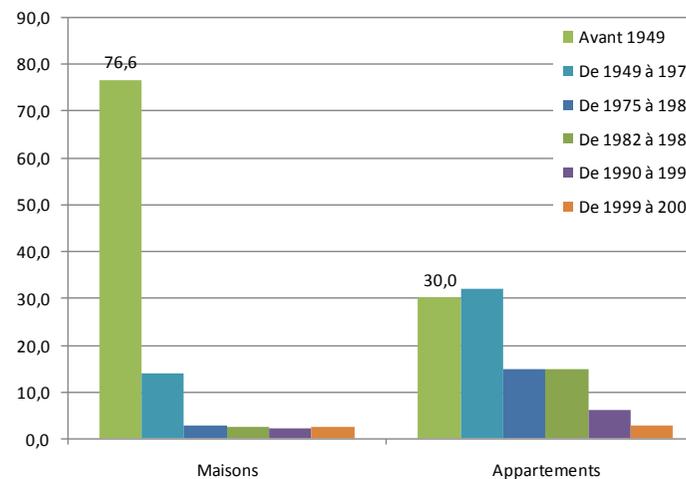
Comparaisons de la répartition des types de logements

Source : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Logements construits avant 2006 par type et époque d'achèvement de la construction

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



Logements construits avant 2006 par type et époque d'achèvement de la construction

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

	Maisons			Appartements		
	Unités	%	Moy. Annuelle	Unités	%	Moy. Annuelle
Avant 1949	1061	76,6		1323	30,0	
De 1949 à 1974	192	13,9	7	1402	31,8	54
De 1975 à 1981	36	2,6	5	649	14,7	93
De 1982 à 1989	33	2,4	4	656	14,9	82
De 1990 à 1998	30	2,2	3	271	6,1	30
De 1999 à 2005	33	2,4	5	113	2,6	16
Ensemble	1386	100		4413	100	

2.3 La mixité sociale de l'habitat

2.3.1 Une majorité de logements collectifs

Un profil très urbain

Enghien-les-Bains compte, en 2008, 74,3 % de logements collectifs ou « appartements », contre 23,3% logements individuels ou « maisons »⁹. La commune présente donc un profil très urbain, plus proche du profil de la CA Plaine Commune ou de l'Île-de-France que des territoires environnants (canton et CAVAM).

Une production dominante de logements collectifs depuis l'après-guerre...

La grande majorité des logements individuels a été construite avant 1949 (76,6%). Dès la fin des années soixante-dix, la construction de logements individuels devient rare : elle est inférieure ou égale à un logement sur dix.

Les logements collectifs ont quant à eux été construits de manière plus continue dans l'histoire d'Enghien. De l'après guerre à la fin des années quatre-vingt-dix, près de neuf logements construits sur dix sont des logements collectifs.

...mais un rééquilibrage depuis 1999

Si la production de logements collectifs reste dominante depuis 1999, elle subit, plus que les logements individuels, l'effet du ralentissement de la production globale de logements constatée. 113 logements collectifs ont encore été achevés entre 1999 et 2005 (271 entre 1990 et 1998) contre 33 logements individuels (déjà 30 entre 1990 et 1998).

⁹ Les catégories INSEE font abstraction de la forme urbaine. Une maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Au-delà de deux logements, qu'ils soient inscrits dans le volume d'une maison ou d'un immeuble collectif, ces logements sont classés dans la catégorie « appartement ».

2.3.2 Une majorité de propriétaires

Un renforcement des propriétaires depuis 1999

En 2008, 54,1 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, contre 45,8% par leurs locataires. Enghien-les-Bains présente donc un profil relativement équilibré entre propriétaires et locataires comparativement à ce que l'on observe dans le contexte environnant (canton, CAVAM et CA Plaine Commune) où les écarts entre types d'occupation sont plus accentués.

Mais alors que le profil enghiennois était assez proche du profil régional (le plus équilibré) en 1999, la tendance à l'œuvre depuis, va dans le sens d'un renforcement des écarts avec l'augmentation de la part des propriétaires (+4,5 points) et la diminution de la part des locataires (-3,4 points).

Une spécialisation du parc en fonction de la taille du logement

On observe une corrélation forte entre la taille du logement (nombre de pièces) et le statut d'occupation à Enghien. En effet, plus le logement est grand (3 pièces et plus), plus la part des propriétaires est majoritaire (> à 50%). Inversement, les petits logements (une et deux pièces) sont majoritairement occupés par des locataires.

Un effort de rattrapage en matière de logement social

Si la part des logements locatifs est en recul entre 1999 et 2008 (-3,4 points), le parc locatif privé apparaît plus touché que le parc dit « locatif HLM » par l'INSEE dont la part progresse (+2,4 points) entre ces deux dates.

Enghien compte, au 1^{er} janvier 2013, près de 9,48% de logements sociaux (517 logements) comptabilisés au titre de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Pour rappel, cette loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs

sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Ce taux est porté à 25% à l'échéance 2025 par la loi Duflot du 18 janvier 2013.

Au lendemain de la promulgation de la loi SRU, Enghien-les-Bains comptait, au 1^{er} janvier 2001, 350 logements locatifs sociaux, soit 6,6% du parc de résidences principales.

Ainsi, 167 logements locatifs sociaux ont été créés depuis 2001. La production de logements sur la commune est particulièrement contrainte par la situation du marché foncier et la disponibilité foncière elle-même sur le territoire communal. Toutefois, l'effort de production a permis la réalisation de 14 logements par an en moyenne, soit plus de la moitié des résidences principales achevées sur la période (20 logements par an).

La dynamique de rattrapage est donc en route mais l'augmentation en parallèle du parc total de résidences principales relativise toujours la part des logements locatifs sociaux, même si leur nombre est en progression.

Par ailleurs, la loi pour le droit au logement opposable (DALO) complétée par la loi « MOLLE » du 25 mars 2009, impose dans son article 2, de prévoir une place d'hébergement pour 1 000 habitants. La Ville ne répond pas encore à ses obligations en matière de DALO, fixé à 12 places d'hébergement d'urgence.

Rappel : qu'est ce que le logement social ?

Les logements locatifs sociaux retenus au titre de la loi SRU sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit généralement de logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), de logements privés conventionnés soumis à des conditions de ressources (par le biais de l'ANAH), ou encore de résidences spécifiques (foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, centres d'hébergement et de réinsertion sociale)...

Les plafonds de ressources des logements HLM¹⁰ sont par exemple, dans le cas de 3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 couple de jeune ménage sans personne à charge de : 23 385 € (PLAI), 39 727 € (PLUS) ou 51 645 € (PLS) selon le dispositif retenu (PLAI, PLUS ou PLS).

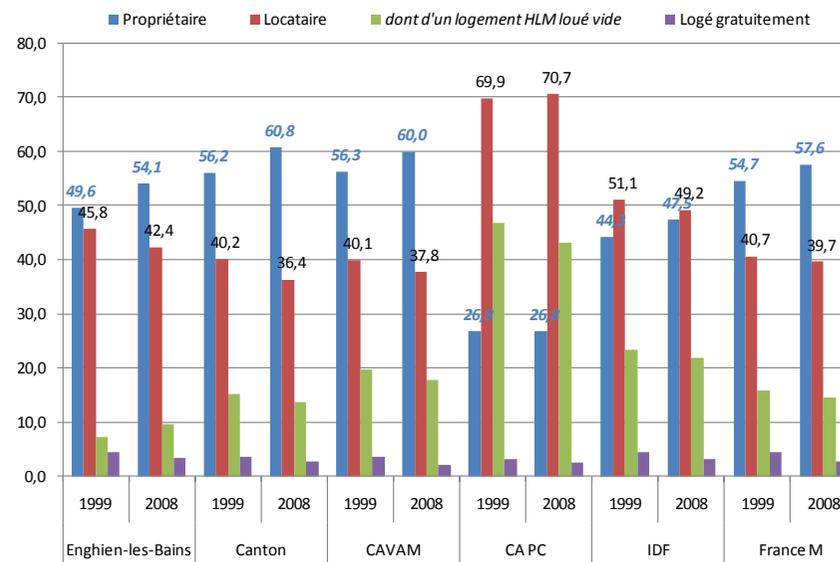
Près de trois quarts des ménages franciliens sont ainsi éligibles au logement social.

¹⁰ En Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes), montants au 1er janvier 2011.

TYPES D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

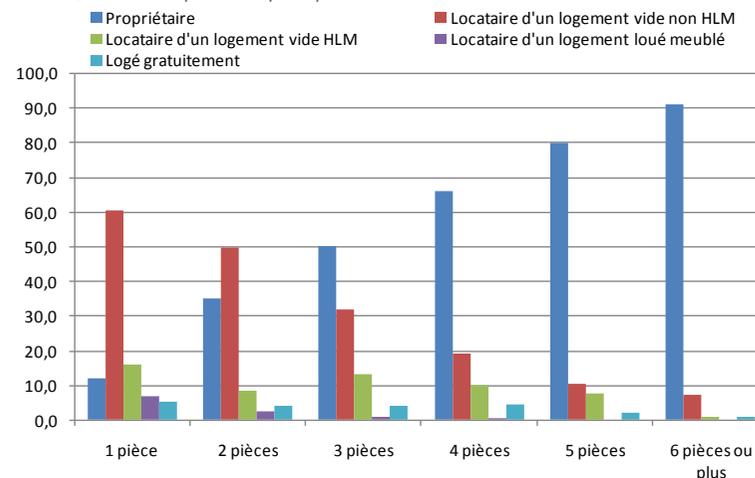
Comparaison des profils selon le statut d'occupation de la résidence principale (en %)

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Résidences principales par nombre de pièces et statut d'occupation à Enghien (en %)

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



2.3.3 Un relatif équilibre de la taille des logements

Un parc relativement diversifié...

Le parc des résidences principales d'Enghien les Bains présente un relatif équilibre du parc selon le nombre de pièces : en effet, les écarts entre catégories sont moins importants que ce qui est généralement observé dans les territoires de comparaison.

Si les F3 constituent la catégorie la mieux représentée, composant près d'un logement sur quatre, les F2, F4 et F5 et plus, représentent chacun, près d'un logement sur cinq. Ainsi, la taille moyenne des résidences principales est de 3,5 pièces par logement en 2008. Au final, les logements dits familiaux (les plus grands) représentent près de quatre logements sur dix.

... mais une sur-représentation des petits logements

La taille moyenne des résidences principales enghiennoises est légèrement inférieure à ce qui peut-être observé dans son environnement (CAVAM et canton). En effet, les petits logements (F1/F2) représentent un tiers des logements : leur part est sur-représentée par rapport à ce qu'on observe dans les territoires voisins, à l'exception des territoires les plus urbains comme la CA Plaine Commune ou l'Île-de-France.

Une offre dans le collectif tournée principalement vers les petits ménages

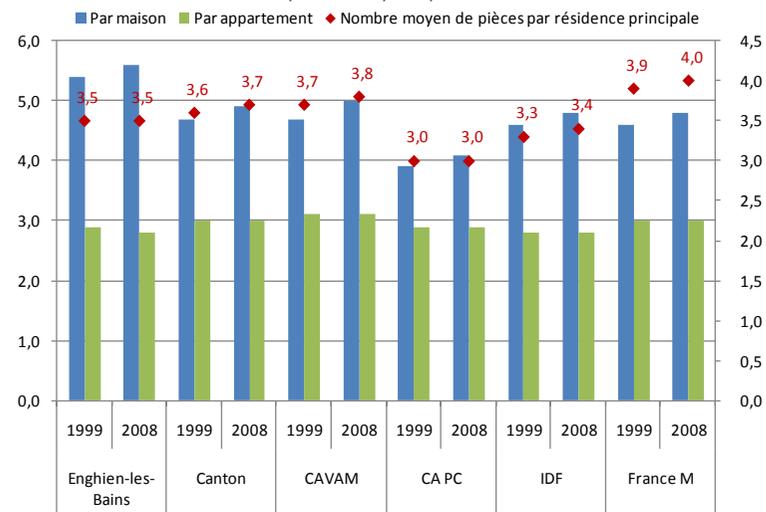
La taille moyenne des résidences principales (3,5 pièces par logement en 2008) cache une forte disparité selon le type de logements. En effet, Enghien présente un écart conséquent entre la taille moyenne des maisons (5,6 pièces) et celle des appartements (2,8 pièces).

Ainsi, à Enghien, le logement collectif est marqué par une très forte représentation des petits logements (F1 et F2) qui concernent près de quatre appartements sur dix (40,9%). Les F3 complètent l'offre (32,2%) en s'adressant aux couples avec un enfant par exemple. Au final, les logements collectifs susceptibles d'accueillir des familles sont minoritaires (26,9%).

TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

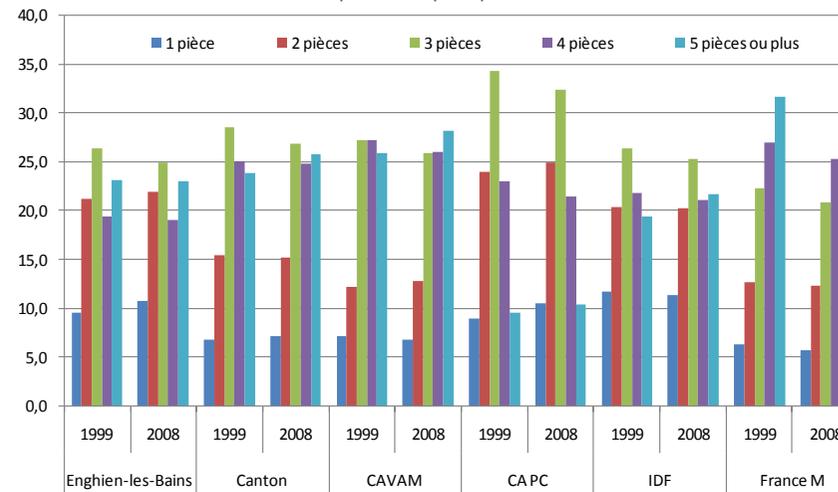
Comparaison du nombre moyen de pièces par résidences principales

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Comparaison des profils selon le nombre de pièces des résidences principales

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Résidences principales selon le nombre de pièces et le type de logement

Sources : Insee, RP2008 exploitations principales.

	Maisons	Appartements
1 pièce	0,3	12,2
2 pièces	2,4	28,7
3 pièces	5,2	32,2
4 pièces	18,0	19,8
5 pièces	24,4	5,9
6 pièces ou plus	49,7	1,2
Ensemble	100,0	100,0

2.3.4 L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 prévoit, dans chaque département, un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage traduisant l'obligation faite aux communes de plus de 5.000 habitants de créer des aires d'accueil pour les gens du voyage. Le délai d'application d'un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est fixé à deux ans à compter de sa date de sa publication.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Val d'Oise actuellement en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 2011 et publié le 29 mars 2011. 53 communes comptant plus de 5.000 habitants sont concernées par ses dispositions.¹¹

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Val d'Oise, prévoit la réalisation sur le territoire d'Enghien-les-Bains de 6 places d'accueil. Par délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2010, la ville a considéré qu'il apparaissait difficilement réalisable de réaliser ces places sur le territoire communal, mais plus opportun de respecter cette obligation, dans le cadre d'une mutualisation de réalisation de places, soit au sein de la Vallée de Montmorency, soit ailleurs dans le Val d'Oise, en concertation étroite avec une collectivité territoriale désireuse de mutualiser ses propres obligations.

En effet, la réalisation d'une aire d'accueil comptabilisant 6 places de caravane seulement ne permet pas d'optimiser les coûts d'investissement (*module de*

sanitaire allant de pair, ... demande de groupe familial de s'implanter sur une aire de dimensions supérieures...) ni ceux liés au fonctionnement de la structure (*régisseur, gardiennage...*), et ne répondrait pas aux besoins des gens du voyage.

¹¹ Source : DDT du Val d'Oise

2.4 La mobilité résidentielle à Enghien

Une forte mobilité résidentielle, tournée vers l'extérieur de la commune

Si près de sept personnes¹² sur dix (68%) habitaient déjà la commune cinq ans auparavant (en 2003), seuls quatre ménages sur dix habitent leur logement depuis plus de 10 ans. Ainsi, depuis 1999, les mobilités résidentielles ont été relativement fortes au sein du parc de logements.

Toutefois, la plupart des échanges résidentiels se sont faits avec d'autres communes, généralement situées dans l'environnement d'Enghien-les-Bains. En effet, la part des habitants ayant changé de logement sur la commune est faible (8,5%), et inférieure à ce que l'on observe généralement à l'échelle francilienne ou métropolitaine. La possibilité d'un parcours résidentiel sur la commune semble donc se faire à la marge (moins d'une personne sur dix).

Les quartiers¹³ d'Enghien où la rotation semble la plus forte sont ceux les plus proches de la gare et des commerces. Les quartiers dits « résidentiels » de la place de Verdun, et la Barre-Ormesson sont ceux où la population semble le plus fixée, près de 4 ménages sur dix ayant emménagé depuis plus de 10 ans.

Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2008 (en %)

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Libellé de l'IRIS (géographie définie par l'INSEE)	Depuis - de 2 ans	Entre 2-4 ans	Entre 5-9 ans	Depuis 10 ans ou +	TOTAL
● Quartier Nord Résidentiel	13,4	27,9	24,5	34,2	100,0
● Centre Ville-Commerce	18,0	24,7	27,4	29,9	100,0
● Résidentiel-Place Verdun	11,8	21,7	24,5	42,0	100,0
● Résidentiel-Barre d'Ormesson	13,2	20,7	23,2	42,8	100,0
● Centre Ville-Tour du Lac	9,9	22,7	25,9	41,6	100,0

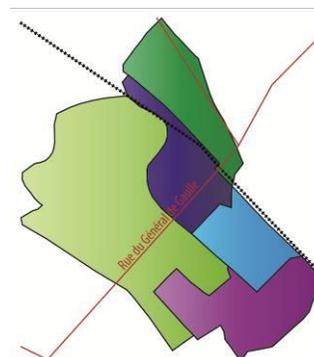
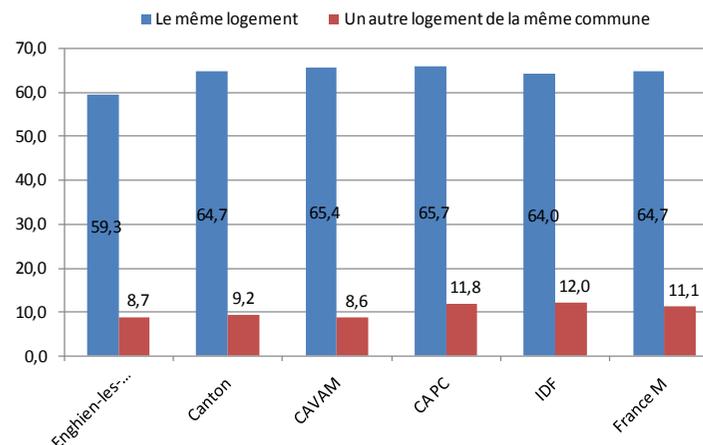
¹² Population de 5 ans ou plus

¹³ Quartiers IRIS selon la géographie définie par l'INSEE

MOBILITE RESIDENTIELLE ET DATE D'EMMENAGEMENT

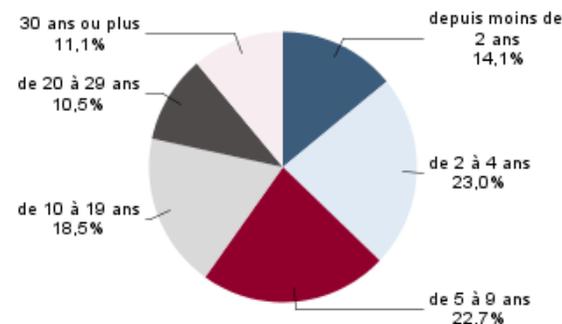
Lieu de résidence 5 ans auparavant à Enghien des personnes de 5 ans ou plus (en %)

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2008

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



Une rotation liée à la difficulté du parcours résidentiel ?

Aujourd'hui, on observe à Engnien un turn-over assez fort dans le parc de résidences principales. Ce turn-over peut être lié à la structure du parc de logements mais aussi à des phénomènes sociologiques autres.

Toutefois, le turn-over observé semble toucher principalement les petits logements (F1 et F2) : la moitié des occupants de ces logements, qui représentent près d'un tiers du parc et sont généralement occupés en location, y résident depuis moins de 4 ans.

La tendance au turn-over diminue progressivement avec l'augmentation de la taille du logement : ainsi plus de la moitié des occupants des 5 pièces et plus y résident depuis plus de 10 ans.

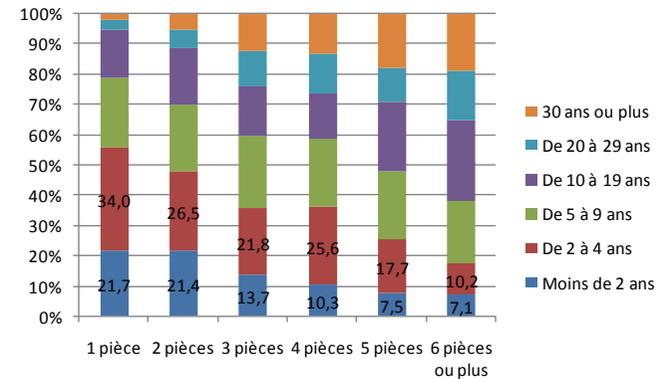
Parallèlement, le parcours résidentiel des familles semble bloqué vers les logements familiaux du parc existant. En effet, si les petits logements sont occupés par des ménages de petite taille, ce rapport ne se vérifie plus avec les grands logements. Ainsi, plus de la moitié des 4 pièces sont occupés par des ménages d'une à deux personnes. La possibilité d'accueillir une famille avec plusieurs enfants dans un logement familial (F5 et F6) n'apparaît possible que dans quatre logements sur dix de 6 pièces et plus. Pour rappel, la majorité des grands logements sont occupés par leurs propriétaires.

Ainsi, le parcours résidentiel à Engnien serait rendu difficile par l'absence de certains secteurs du marché : logements familiaux collectifs, grands logements en location...

LA SPECIALISATION DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

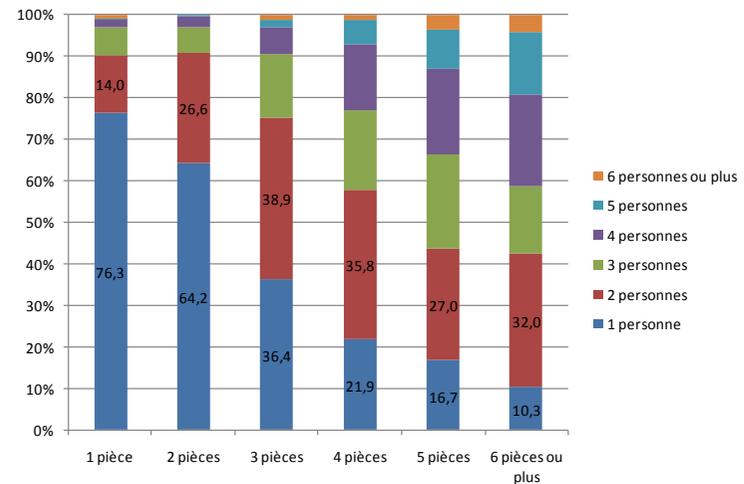
Résidences principales selon le nombre de pièces et l'ancienneté d'emménagement

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



Résidences principales selon le nombre de pièces et taille du ménage

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

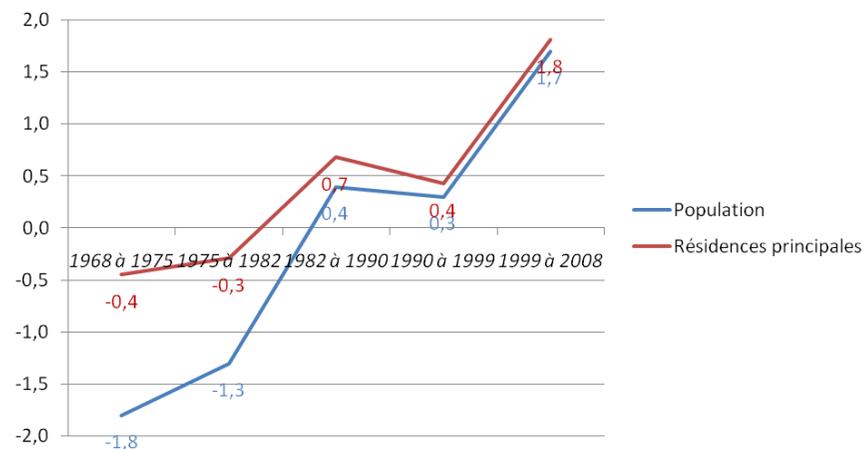


2.5 Le calcul du point mort¹⁴

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître son impact sur la croissance démographique communale.

Taux d'évolution annuel moyen comparés de la population et du parc de résidences principales d'Enghien-les-Bains (en %)

Source : Insee



Il existe une certaine corrélation entre la tendance à la croissance du parc de logements et la tendance de croissance démographique. Toutefois, la croissance de la population est globalement moins rapide que celle du parc de logements. C'est seulement depuis 1990 que les rythmes de croissance de la population et ceux de croissance du parc de résidences principales sont plus étroitement corrélés.

Les écarts entre les deux courbes témoignent de l'existence d'autres phénomènes influant sur l'évolution de la population présentés ci-après.

¹⁴ Le point-mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir le même nombre d'habitants entre deux dates sur un territoire donnée.

2.5.1 La consommation du parc de logements entre 1999 et 2008

L'évolution du parc de logements n'est pas liée seulement à la production de la construction neuve, mais aussi aux phénomènes :

- de renouvellement du parc, c'est-à-dire les besoins en logements destinés à compenser la disparition ou le renouvellement du parc ancien (changement d'affectation, destruction...)
- de la compensation du desserrement familial, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre d'habitants par ménage, qui augmente le besoin en logements à population égale.
- de l'évolution du nombre de logements occasionnels, des résidences secondaires et des logements vacants : accroissement en puisant dans le parc de résidences principales ou, à l'inverse, mutation en résidences principales.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au remplacement des logements détruits, désaffectés (chiffre positif) ou à la création de logements par la réhabilitation, la rénovation ou le changement de vocation (chiffre négatif).

Le calcul du renouvellement du parc de logements s'effectue de la façon suivante :

$$\begin{aligned} & \text{Parc de logement total en 2008} \\ & - \text{Parc de logement total en 1999} \\ & = \text{Variation du parc} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Nombre de logements construits entre 1999 et 2008} \\ & - \text{Variation du parc de logements entre 1999 et 2008} \\ & = \text{Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc} \end{aligned}$$

Le renouvellement du parc, par la réhabilitation du parc ancien, les rénovations ou les changements d'affectation à destination d'habitation, a généré **76 logements nouvellement utilisés au titre de résidences principales**. Ces logements n'ont pas été "construits" mais ont été trouvés dans le parc total de logements existants.

Le « desserrement » des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) de 2008 avait été atteint dès 1999. Le niveau du desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus).

Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation est calculé de la façon suivante :

$$\left(\frac{\text{population des résidences principales en 1999}}{\text{la taille des ménages en 2008}} \right) - \text{nombre de résidences principales en 1999} = \text{logements nécessaires à décohabitation}$$

Dans le cas d'Enghien-les-Bains, comme présenté ci-avant, on assiste à un phénomène de « resserrement » statistique des ménages, le taux d'occupation passant de 2,15 à 2,17. Entre 1999 et 2008, **il n'était donc pas nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre aux besoins des ménages enghiennois existants**.

Ce « resserrement » statistique démontre même que 34 logements du parc des résidences principales existant en 1999 ont pu être utilisés à d'autres fins, pour l'accueil de ménages extérieurs par exemple.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 1999 et 2008, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a fortement diminué (- 83 logements) tout comme celui de logements vacants (- 394 logements vacants).

La variation est calculée de la façon suivante :

$$\begin{array}{l|l} \text{nombre de résidences secondaires en 2008} & \text{nombre de logements vacants en 2008} \\ - \text{nombre de résidences secondaires en 1999} & - \text{nombre de résidences secondaires en 1999} \\ \hline = \text{variation des résidences secondaires} & = \text{variation des logements vacants} \end{array}$$

Au total, c'est 477 logements d'Enghien-les-Bains issus des résidences secondaires, de logements occasionnels et des logements vacants qui sont entrés

dans le parc de résidences principales de la commune entre 1999 et 2008. C'est plus particulièrement la résorption de la vacance qui a participé à ce phénomène.

Le point-mort

Le point-mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir le poids de population sur la commune entre 1999 et 2008 (soit au moins 10 367 habitants).

Le point-mort d'Enghien est négatif : il n'était pas nécessaire de produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins des ménages. La structure du parc de logements de 1999, comptant une vacance importante, a permis de trouver à l'intérieur du parc les ressources mêmes à l'évolution des ménages. Ce phénomène a été d'autant plus accentué du fait de la logique de « resserrement » statistique des ménages, et non de desserrement (*voir ci-avant*).

L'effet démographique

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point-mort. Le point mort enghiennois étant négatif, les besoins des ménages n'ont pas « consommé » de résidences principales pour leur seul maintien et ce sont **811 logements qui ont permis d'augmenter la population d'Enghien de 1999 à 2008.**

*A titre de vérification, $811 * 2,167$ (taux d'occupation 2008) = 1 758 habitants*

Le recensement INSEE 2008 fait état d'une augmentation, entre 1999 et 2008, de 1 748 habitants.

Le calcul du point mort et de l'effet démographique démontre donc statistiquement l'augmentation de la population ($1\ 758 - 1\ 748 = 10$ soit un écart < à 1%).

Bilan : évolution du parc de logements entre 1999 et 2008

Source ; Agence Karine Ruelland d'après INSEE, IAURIF, SITADEL

	1999	2008	1999-2008
population sans double compte	10 367	12 115	1 748
taille des ménages	2	2	0,02
population des résidences principales	10 275	12 038	1 763
résidences principales	4 776	5 553	777
résidences secondaires et logements occasionnels	138	55	-83
logements vacants	743	349	-394
parc total	5 657	5 957	300
<hr/>			
logements construits (<i>logements commencés de 1997 et 2006</i>)			224
renouvellement			-76
deserrement			-34
variation RS, LO			-83
variation LV			-394
point mort			-587
point mort annuel			-65
Effet démographique			811

D'après les données INSEE disponibles, la commune d'Enghien-les-Bains a connu, sur la dernière période intercensitaire, une croissance sans précédent depuis les années trente, en gagnant, entre 1999 et 2008, 1 748 habitants, soit 194,2 habitants par an.

Si cette donnée paraît étonnante compte-tenu du manque de disponibilité foncière sur la commune et du ralentissement de la construction neuve, ces deux facteurs ont favorisé la reconquête du parc de logements secondaires et vacants.

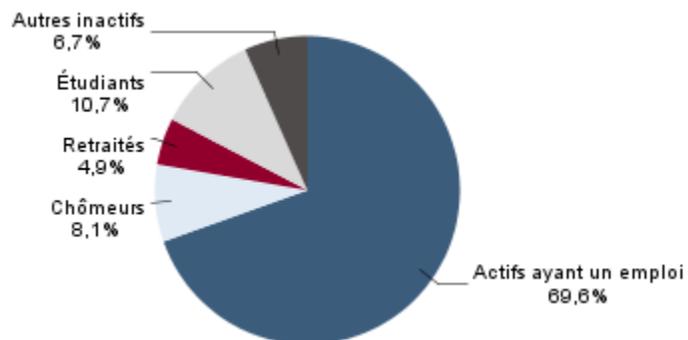
La dynamique d'accueil d'une nouvelle population sur la commune est confirmée par d'autres données qui mettent en évidence que 3 667 habitants enghiennois recensés en 2008 (population de 5 ans et plus) résidaient ailleurs qu'à Enghien 5 ans auparavant. La population d'Enghien a donc bien été renouvelée depuis 1999 : une personne sur trois habitants Enghien en 2008 n'habitait pas la commune 5 ans auparavant.

Il est toutefois à noter que l'explication de la hausse subite de population est liée à la mobilisation tout aussi subite du parc de résidences secondaires et des logements vacants entre 1999 et 2008. Concernant les logements vacants, il est possible que des logements neufs, non livrés à l'heure du recensement 1999 aient été, de ce fait, comptabilisés au titre des logements vacants.

LA POPULATION ACTIVE

Profil enghiennois de la population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Comparaisons : population de 15 à 64 ans par type d'activité

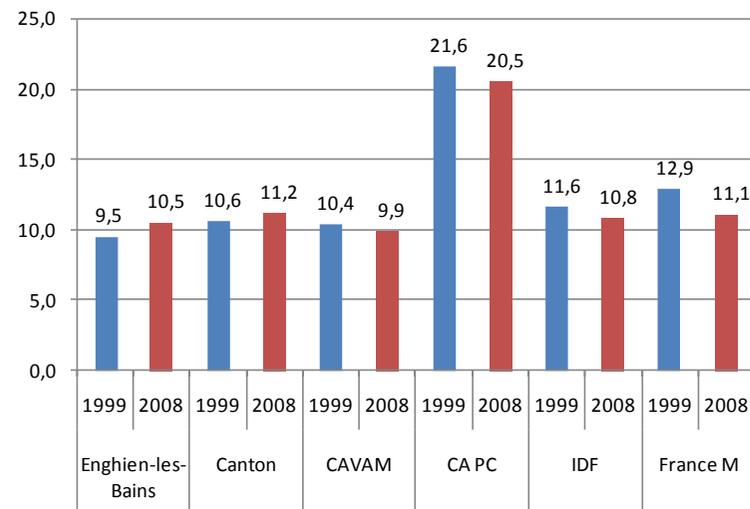
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

	Enghien-les-Bains		Canton	CAVAM	CA PC	IDF	France M
	1999	2008	2008	2008	2008	2008	2008
Ensemble	6 598	7 582					
Actifs en %	74,4	77,7	75,8	74,9	69,8	75,0	71,7
actifs ayant un emploi	67,2	69,6	67,3	67,5	55,5	66,9	63,8
chômeurs	7,0	8,1	8,5	7,4	14,3	8,1	8,0
Inactifs en %	25,6	22,3	24,2	25,1	30,2	25,0	28,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	11,5	10,7	11,4	11,3	11,9	11,4	10,6
retraités ou préretraités	5,8	4,9	5,6	6,5	4,5	5,7	8,6
autres inactifs	8,3	6,7	7,2	7,2	13,8	7,9	9,1

Comparaisons : chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

	Enghien-les-Bains		Canton	CAVAM	CA PC	IDF	France M
	1999	2008	2008	2008	2008	2008	2008
Nombre de chômeurs	464	617					
Taux de chômage en %	9,5	10,5	11,2	9,9	20,5	10,8	11,1



3. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI

3.1 Une commune attractive pour les actifs ayant un emploi

Un taux d'activité qui progresse...

Enghien-les-Bains compte 5 891 actifs en 2008, ce qui représente 48,6% de la population totale et 77,7% de la population en âge de travailler (taux d'activité).

Le taux d'activité enghiennois, en progression depuis 1999 (+3,3 points), reste donc supérieur à ce qui est observé dans les territoires de comparaison.

... accompagné par le taux d'emploi

Le taux d'activité a progressé principalement sous l'effet des actifs ayant un emploi (+2,4 points) qui représentent 69,6% de la population en âge de travailler, la contribution des actifs sans emploi (chômeurs) ayant progressé moins vite (+1,1 point pour 8,1% de la population en âge de travailler).

Le taux d'emploi enghiennois apparaît encore supérieur à celui des territoires de comparaison.

Une population « inactive » en recul

La population « inactive » (22,3%), pourtant en âge de travailler, est inférieure à ce qui peut être observé dans les territoires de comparaison. Elle est d'ailleurs en diminution depuis 1999 (-3,3 points).

La structure de la population « inactive » est globalement la même que dans les autres territoires : les élèves/étudiants/stagiaires (10,7%), devant les « autres inactifs » (6,7%) et les retraités (4,9%). Ces trois catégories, dont les parts sont généralement inférieures aux territoires de comparaison, sont chacune en diminution depuis 1999.

Un taux de chômage¹⁵ dans la moyenne régionale

Le taux de chômage, qui correspond à la proportion du nombre de chômeurs dans la population active, est de 10,5 % au 1^{er} janvier 2008. Quoiqu'en progression depuis 1999 (+1 point), il reste inférieur à la moyenne régionale (10,8%) et nationale (11,1%).

¹⁵ La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi. Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT.

3.2 Un nombre d'emplois qui répond à la demande

Un nombre d'emplois en progression...

Enghien-les-Bains compte 5 261 emplois sur la commune en 2008, contre 4 618 en 1999. Les dix dernières années ont donc vu le nombre d'emplois progresser de 13,9% soit +643 emplois.

Ainsi en 2008, avec 98,5 emplois pour 100 actifs ayant un emploi, la situation est satisfaisante : Enghien-les-Bains parvient à proposer presque un emploi (0,98) pour un actif résidant sur la commune.

Si cet indice de concentration de l'emploi¹⁶ est inférieur à ce qui s'observe à l'échelle régionale (104,8), Enghien-les-Bains s'inscrit dans la moyenne nationale (98,8) et parvient, sans présence de « zone d'activité » dédiée, à un relatif équilibre que ne connaissent pas les territoires environnants. En effet, le canton et CAVAM présentent des indices inférieurs de plus de moitié (49,1 et 42,5).

... mais une population active qui a augmenté plus vite que le nombre d'emplois

Toutefois, l'indice de concentration de l'emploi est en légère diminution par rapport à 1999, où il était de 103,5 et s'imposait comme supérieur à ce qu'on observait en Île-de-France et dans un territoire comme la CA Plaine Commune. En 1999, l'offre sur la commune était donc légèrement supérieure à la demande.

Ainsi, si le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ont augmenté simultanément depuis 1999, la population active ayant un emploi a augmenté plus vite (+15,1%) que le nombre d'emplois lui-même (+13,9%).

¹⁶ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

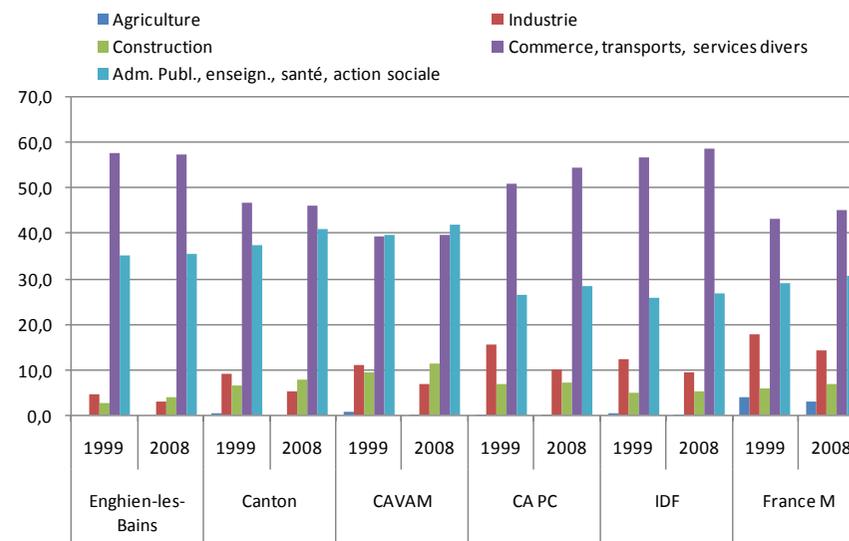
Emplois selon le secteur d'activité

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

	2008		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	5 332	100,0	4 677	100,0
Agriculture	0	0,0	0	0,0
Industrie	157	2,9	208	4,4
Construction	209	3,9	126	2,7
Commerce, transports, services divers	3 066	57,5	2 703	57,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 901	35,6	1 640	35,1

Comparaisons : emplois selon le secteur d'activité

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



3.3 Un tissu d'activités principalement tertiaire

Une majorité d'emplois tertiaires...

Le tissu économique présent sur la commune repose principalement sur deux secteurs d'activités :

- plus de la moitié des emplois offerts sur la commune appartient au secteur « commerces, transports et services divers » (57,5% soit 3 066 emplois).
- avec 1 901 emplois et 35,6% des emplois le secteur « administration publique, enseignement, santé et action sociale » s'impose comme le second secteur.

Ces deux secteurs se maintiennent à des parts élevées depuis 1999. Les « commerces, transports et services divers » sont mieux représentés que dans l'environnement direct de la commune et avoisinent la représentation régionale (58,7% des emplois). Le secteur de l'« administration publique, enseignement, santé et action sociale » quant à lui, légèrement moins bien représenté que dans le canton et la CAVAM, reste supérieur aux parts francilienne et nationale.

Les autres secteurs sont quant à eux sous-représentés et concernent moins de 5% des emplois. L'absence d'emploi du secteur agricole témoigne de la situation d'Enghien-les-Bains dans le cœur urbanisé de l'agglomération parisienne.

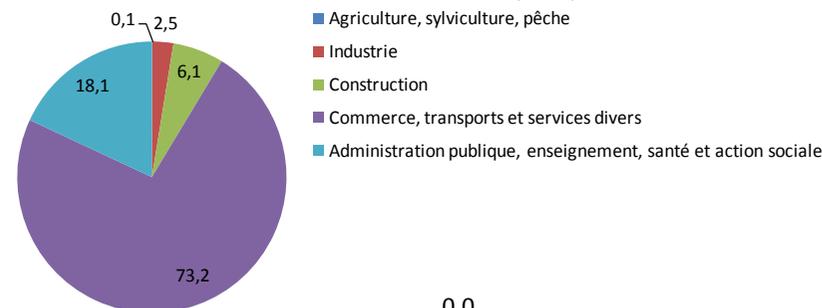
... occupés par des employés

La majorité des emplois offerts sur la commune s'adressent à des employés dont 63% travaillent dans le secteur des « commerces, transports et services divers » et 35,7% dans le secteur de l'« administration publique, enseignement, santé et action sociale ».

Le reste des emplois s'adresse principalement à des « professions intermédiaires » (24,5% des emplois) et des « cadres et professions intellectuelles supérieures » (21,4% des emplois) qui se répartissent entre ces deux secteurs d'activités.

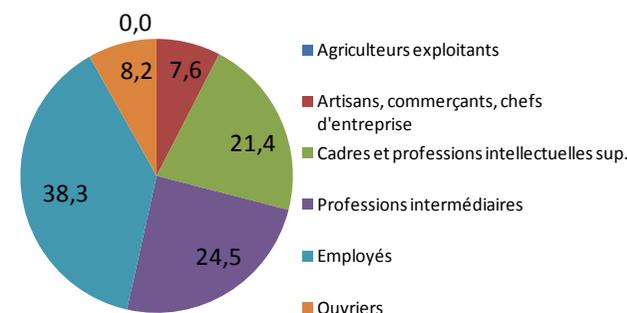
Répartition des établissements actifs au 31/12/2009 selon les secteurs d'activité (en %)

Source : Insee/Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP)



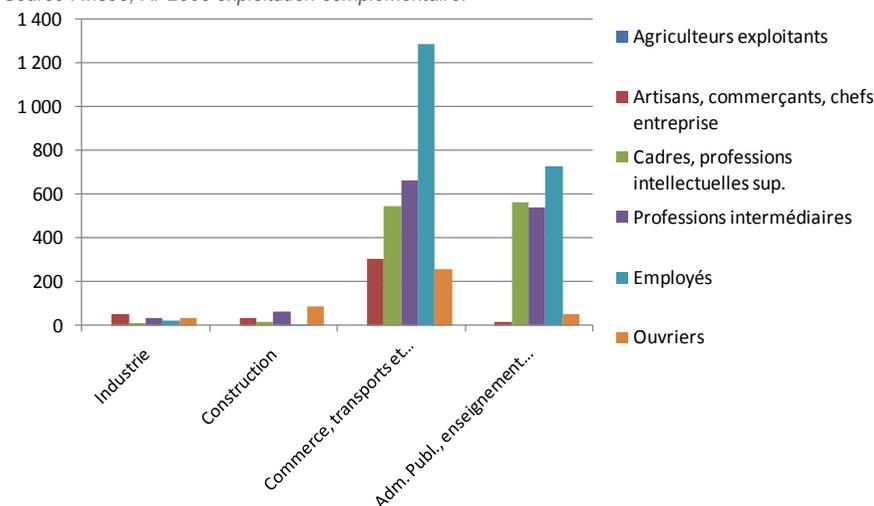
Répartition des emplois selon les secteurs d'activité (en%)

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire.



Répartition des emplois selon les secteurs d'activité (en nb)

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire.



Un tissu de petites entreprises

Le tissu local est marqué par une majorité d'établissements sans salarié (professions libérales, commerçants-artisans, auto-entrepreneurs...) qui représentent plus de six établissements sur dix (64,4%). Si cette contribution aux établissements présents sur la commune est élevée, elle s'inscrit dans les équilibres généralement observés autour d'Enghien : 65,7% à Deuil-la-Barre ; 69,6% à Montmorency...

Plus généralement, plus de neuf établissements sur dix comptabilisent moins de dix salariés (95,2%).

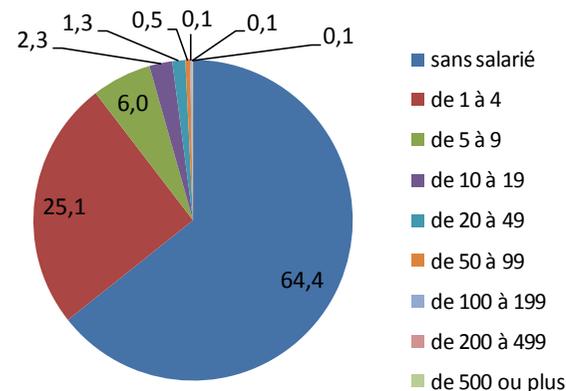
... complété par des établissements importants

Les principaux employeurs en termes d'effectifs salariés appartiennent au secteur « administration publique, enseignement, santé et action sociale » et au « commerces, transports et services divers ».

En effet, la bonne représentation des établissements d'enseignement et de l'administration publique (Ville d'Enghien-les-Bains notamment...) assure un nombre d'emplois importants¹⁷. Le principal employeur reste toutefois la Société d'exploitation des eaux et Thermes d'Enghien les bains (établissement thermal et casino-théâtre), qui affiche un effectif salarié de plus de 500 emplois.

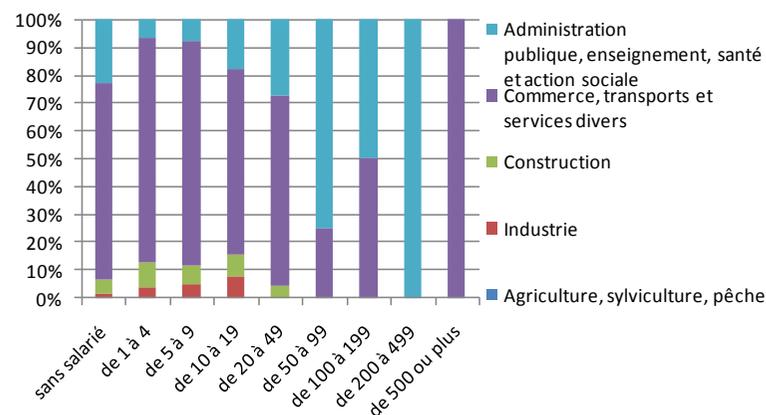
Répartition des établissements actifs au 31/12/2009 selon les effectifs salariés (en %)

Source : Insee/Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP)



Répartition par secteurs des établissements actifs au 31/12/2009 selon les effectifs salariés (en %)

Source : Insee/Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP)



¹⁷ Il est à noter que les chiffres publiés par l'INSEE ne tiennent pas compte de la fermeture de l'Hôpital privé d'Enghien (clinique Girardin) qui a eu lieu ultérieurement.

3.4 Quelle adéquation entre l'offre et la demande ?

L'indice de concentration de l'emploi enghiennois en 2008 (98,5) met en évidence que l'offre locale en emplois répond quantitativement à la population active résidente.

Une adéquation globale en termes de secteurs d'activités

Globalement, le nombre d'emplois offerts sur la commune dans chacun des secteurs correspond aux secteurs économiques occupés par la population active résidente. Le profil enghiennois est donc relativement équilibré.

Toutefois, deux secteurs voient des écarts plus importants. Dans le domaine de l'« administration publique, enseignement, santé et action sociale » (1 901 emplois), le nombre d'emplois offerts sur la commune est bien supérieur au nombre d'actifs (1 578 actifs). Il existe donc un potentiel d'attractivité des actifs dans ce secteur.

Inversement, le secteur de l'industrie est représenté par 481 actifs résidents mais seuls 157 emplois dans le domaine sont présents sur la commune.

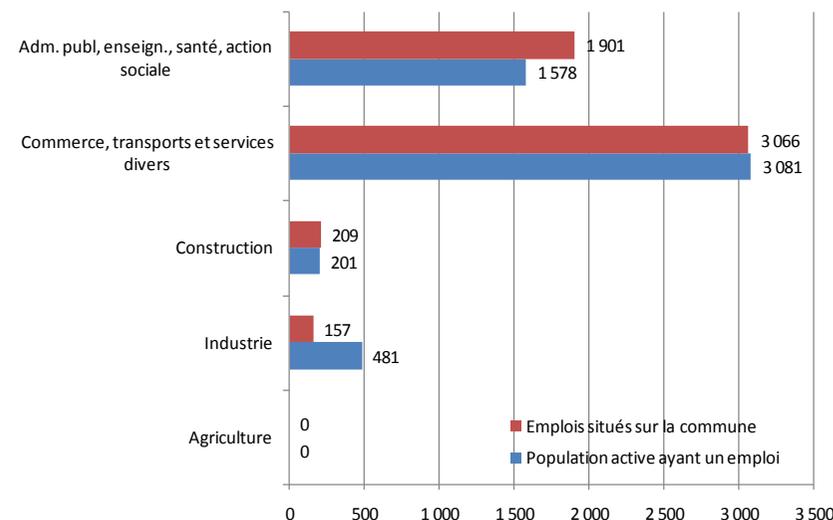
Des écarts prononcés entre catégories socio-professionnelles

Près de quatre emplois sur dix offerts sur la commune (38,3% soit 2 042 emplois) s'adressent à des « employés ». Ils constituent les forces vives des secteurs de l'« administration publique, enseignement, santé et action sociale » et des « commerces, transports et services divers ». Pourtant ceux-ci ne sont représentés qu'à hauteur de 23% dans la population active (soit 1 170 actifs ayant un emploi).

Inversement, Enghien est attractive pour les « cadres et professions intellectuelles supérieures » (35,8%) et les « professions intermédiaires » (29,3%) qui représentent chacun autour de trois actifs sur dix ayant un emploi. Toutefois, l'offre locale d'emplois est inférieure à la demande.

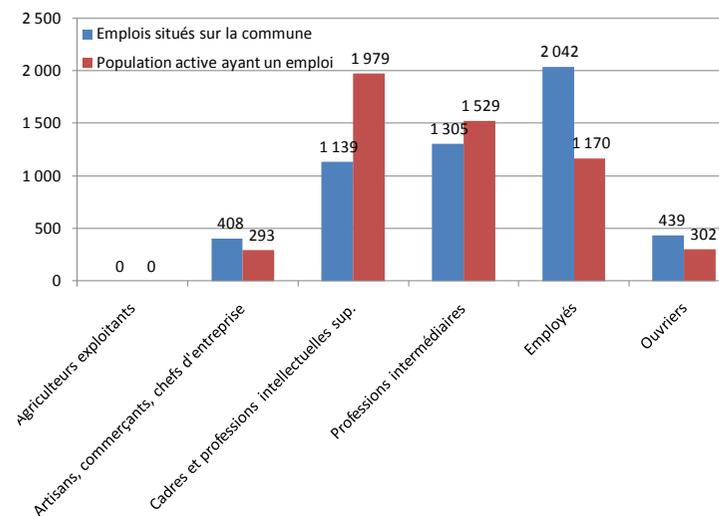
Comparaison des secteurs d'activités des emplois occupés par la population active et proposés à Enghien

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire.



Comparaison des CSP de la population active et des actifs employés à Enghien

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire.



3.5 D'importants déplacements domicile-travail

Peu d'emplois occupés par des Enghiennois...

Malgré une adéquation statistique entre le nombre d'emplois offerts à Enghien et la demande de la population active, moins deux actifs sur dix travaillent dans la commune (17,2%). Le reste de la population active se tourne ainsi majoritairement vers des emplois situés sur d'autres communes d'Île-de-France (59,5%), ou du Val-d'Oise (21,4%).

... mais par les habitants des communes limitrophes

Ainsi, les emplois enghiennois sont occupés par des habitants extérieurs qui sont généralement issus de l'environnement d'Enghien. Ainsi, les principales communes émettrices sont les communes limitrophes : Montmorency (333 actifs), Epinay-sur-Seine (289 actifs), Deuil-la-Barre (254 actifs)...

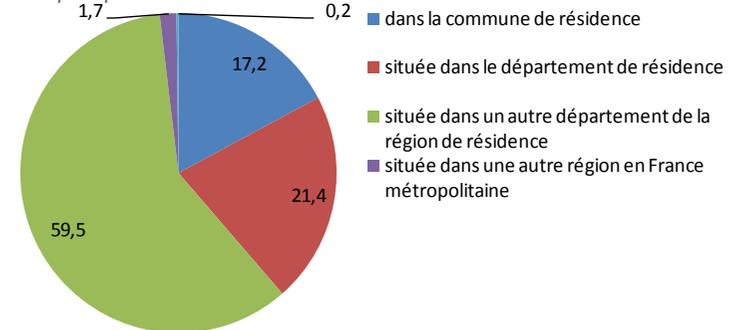
Des navettes quotidiennes vers les principaux pôles d'emplois de l'Île-de-France

Les principaux flux sortants d'Enghien quotidiennement se dirigent vers le reste de l'Île-de-France dans une logique plus dispersée. Toutefois, la logique de desserte par les transports ferrés (Transilien, RER C) semble déterminer les destinations qui s'étirent notamment le long de la ligne du Transilien.

Les principaux flux se dirigent vers Paris, Saint-Denis et la Défense (Nanterterre et Puteaux) qui généralement accueillent des quartiers d'affaires.

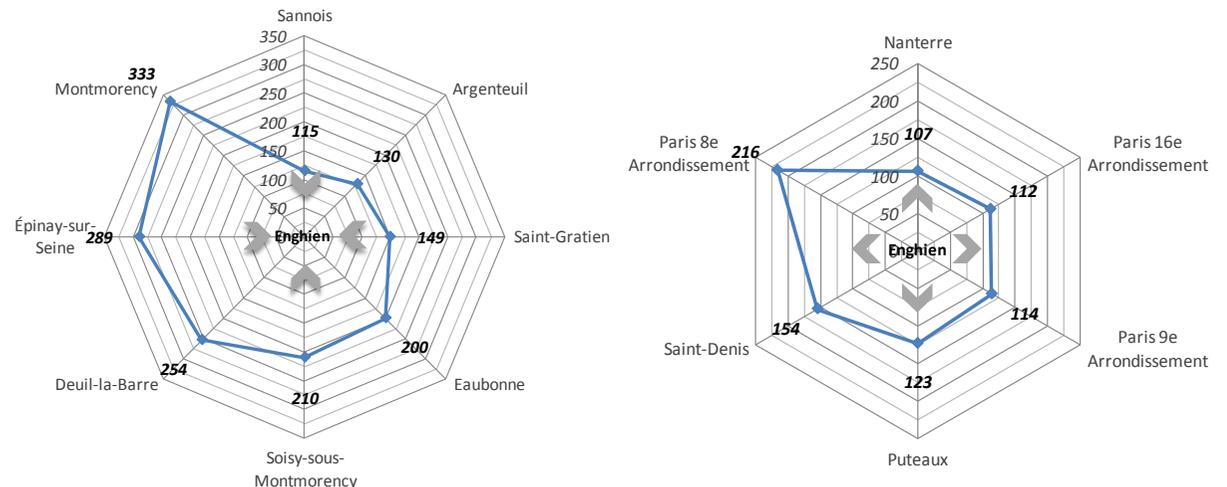
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Flux de mobilité - déplacements domicile-travail (seuil : flux >= 100)

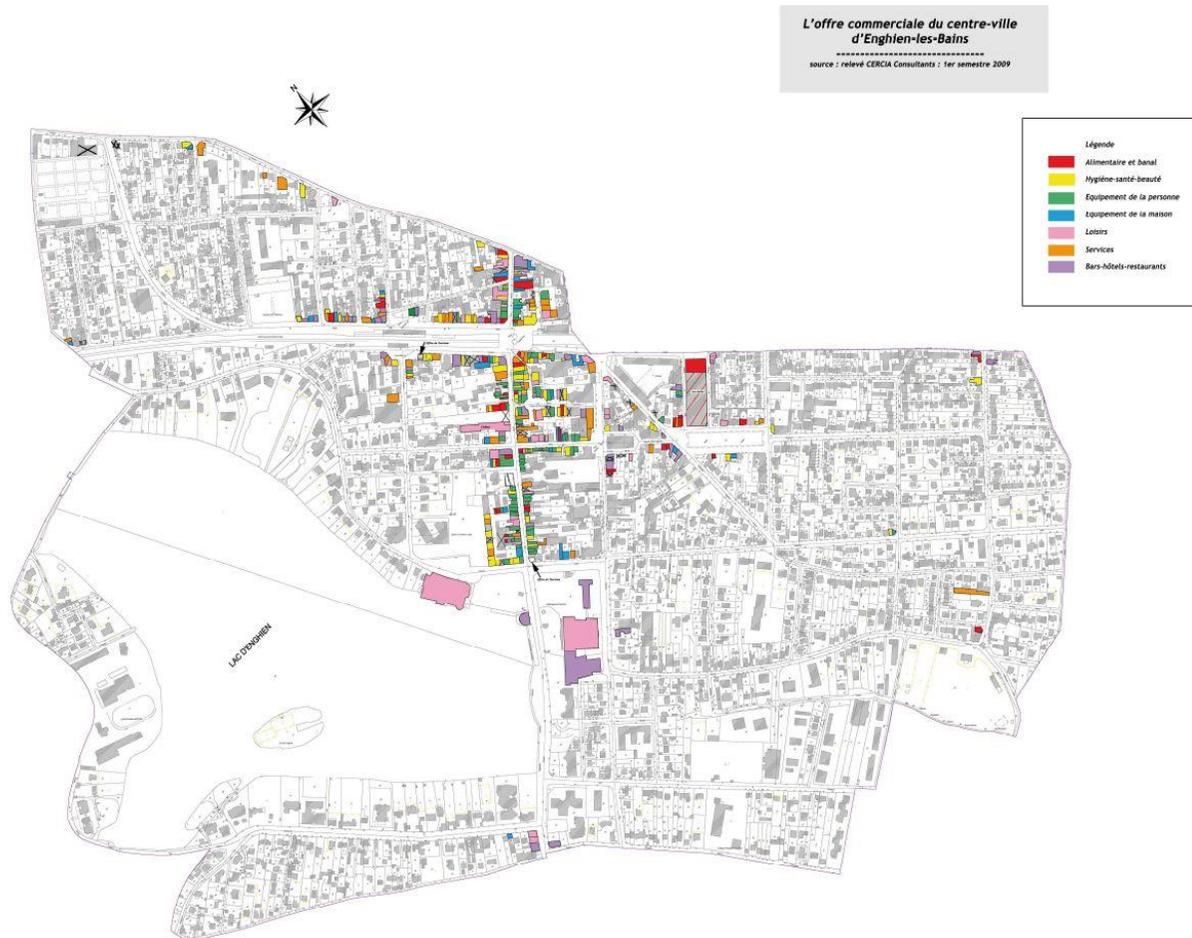
Source : Insee, Recensement de la population 2008 exploitation complémentaire.



4. UN SECTEUR MAJEUR : LES COMMERCES ET SERVICES DANS LA COMMUNE

La localisation des commerces et services sur la commune

Source : CERCIA Consultants 2009



Les activités présentes sur la commune se concentrent dans le cœur de ville, à la fois au nord et au sud de la voie ferrée.

Les principaux linéaires commerçants se concentrent autour de la rue du Général de Gaulle (au nord et au sud de la voie ferrée), la rue de Mora, la rue de Malleville et le boulevard Hippolyte Pinaud, les rues du Départ et rue de l'Arrivée...

4.1 Un pôle local dont les commerces et services sont attractifs

Si presque tous les secteurs des commerces et services sont représentés sur la commune, leur représentation en nombre est très variable.

Toutefois, ces spécialisations témoignent aussi d'une banalisation du tissu commercial de proximité.

Les établissements les mieux représentés sont d'après les chiffres fournis par l'INSEE¹⁸ :

- les magasins de vêtements (75 établissements),
- les restaurants (65 établissements),
- les agences immobilières (25 établissements),
- les salons de coiffures (23 établissements),
- les salons de beauté (22 établissements),
- les agences bancaires (15 établissements),
- les boulangeries (12 établissements),
- les magasins de chaussures (12 établissements).

Ainsi, le tissu présent à Enghien-les-Bains est dominé par les services à la personne et agences (immobilières ou bancaires). Ces services sont d'ailleurs sur-représentés par rapport à ce qui peut être observé dans les communes environnantes, pourtant plus peuplées.

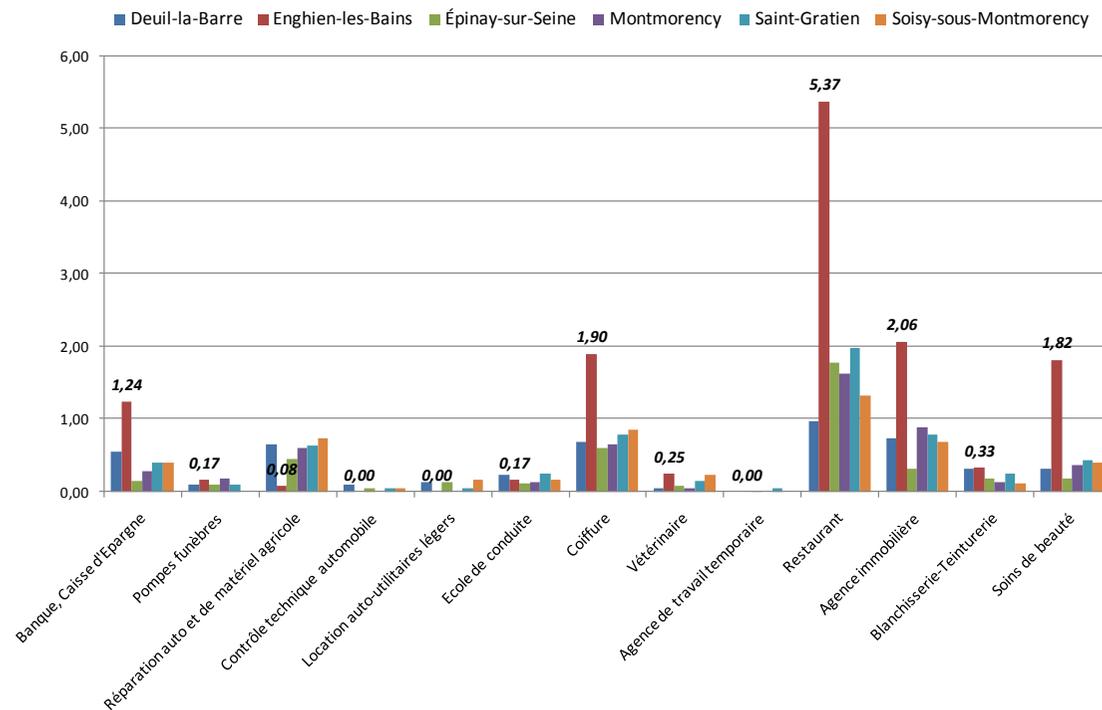
Par ailleurs, en termes de tissu commercial, les magasins de prêt-à-porter dominant eux-aussi largement, comparativement aux autres communes.

Ces implantations confirment le positionnement d'Enghien comme pôle local attractif pour les territoires environnants. La commune concentre d'ailleurs un nombre important d'enseignes d'envergure nationale, mais aussi des commerces indépendants.

¹⁸ Source : Insee, Base permanente des équipements 2010. Ces ordres de grandeur permettent une comparaison avec les communes environnantes.

Comparaison de l'équipement en services à la personne : nombre d'établissement pour 1 000 habitants par commune

Source : Agence KR d'après Insee, Base permanente des équipements 2010



4.2 Un tissu alimentaire qui peine à se diversifier

Les commerces permanents

Le commerce alimentaire du cœur de ville s'est fortement réduit ces dix dernières années.

Si le niveau d'équipement en boulangeries approche le « 1 pour 1 000 » habitants, soit un taux d'équipement près de deux fois supérieur aux communes environnantes, le tissu de commerces de bouche reste peu varié et est complété par quelques boucheries-charcuteries notamment. Quelques magasins spécialisés (chocolateries, caviste, ...) sont présents, mais il s'agit souvent de grandes enseignes présentes à l'échelle nationale.

Ainsi, ce tissu fragilisé est aujourd'hui complété par les rayons du Monoprix qui joue le rôle de locomotive commerciale, installée en cœur de ville, rue du Général de Gaulle, mais aussi, trois fois par semaine, par l'offre développée dans les étals du marché couvert.

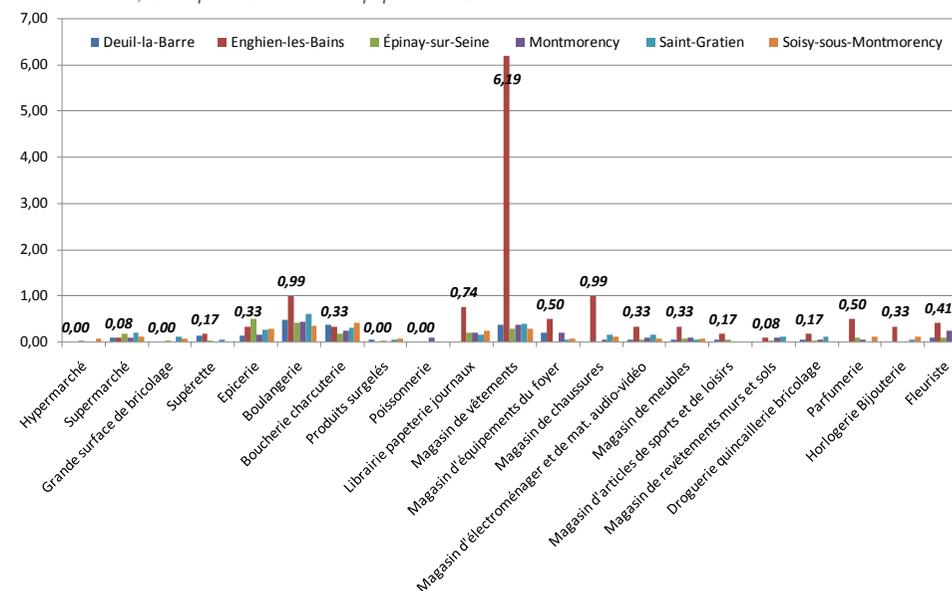
Le marché couvert¹⁹

Accueillant aujourd'hui près de 90 commerçants sur trois journées (mardi, jeudi, et samedi), le marché couvert ne semble plus répondre aux attentes de la clientèle et des commerçants.

Malgré une diminution du nombre d'abonnés (de 150 à 90) et une fréquentation significative essentiellement le samedi, le marché d'Enghien-les-Bains bénéficie d'une bonne notoriété quoique il souffre de sa localisation excentrée, du manque d'attractivité du bâtiment et du vieillissement de ses équipements.

Comparaison de l'équipement en commerces : nombre d'établissement pour 1 000 habitants par commune

Source : Insee, Base permanente des équipements 2010



	nombre d'étals
Boulangerie-Pâtisserie	2
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	24
Poissonnerie	7
Fruits & légumes	17
BOF	4
Alimentaires divers	6
Fleurs	4
Equipement de la personne	7
Equipement de la maison	4
Loisirs	2
Vacant	13
	90

Liste des commerçants présents au marché couvert

Source : CERCIA Consultants – Ville d'Enghien-les-Bains, Mission diagnostic relative à la halle alimentaire et au marché de la place de Verdun..., 2011

¹⁹ Source : Mission diagnostic relative à la halle alimentaire et au marché de la place de Verdun (...), CERCIA Consultants – Ville d'Enghien-les-Bains, 2011

C'est pourquoi une mise à niveau du marché d'Enghien-les-Bains paraît nécessaire. Les travaux pour cette mise à niveau débutent à l'été 2014. Elle doit permettre :

- une meilleure adéquation avec l'image d'Enghien-les-Bains : le bâtiment actuel apparaît en décalage profond avec l'offre commerciale du centre-ville, par son aspect vieillissant et peu qualitatif.
- l'optimisation du fonctionnement du bâtiment, construit dans les années quatre-vingt, qui ne correspond plus ni aux normes en vigueur actuellement, ni au confort d'achat de la clientèle et au confort de travail des professionnels.

4.3 La planification départementale en matière de commerces

L'activité commerciale d'Enghien-les-Bains est régie par le Schéma de Développement Commercial (SDEC) du Val d'Oise, approuvé le 2 juillet 2004. Ce document d'orientation à l'horizon 2010 définit les modalités d'adaptation de l'appareil commercial aux besoins des habitants et des consommateurs valdoisiens, ainsi que les grandes perspectives d'aménagement et de développement du département, en fonction des évolutions démographiques possibles. Il fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs. Il concerne les équipements commerciaux, mais aussi les établissements hôteliers et cinématographiques.

Le SDEC du Val d'Oise analyse la situation du « secteur d'Enghien-les-Bains » au sein de la « Vallée de Montmorency » pour laquelle, les perspectives sont notamment de :

- préserver les centres-villes existants
- concentrer l'offre autour de pôles de proximité situés au cœur des quartiers avec l'implantation de supermarchés devant jouer le rôle de locomotive pour des petits commerces

4.4 Problématiques commerciales d'Enghien-les-Bains

4.4.1 Menaces et enjeux²⁰

La ville d'Enghien-les-Bains bénéficie, de par son histoire, sa localisation géographique et sa fonction de pôle touristique majeur du Val d'Oise, d'un contexte urbain, économique et concurrentiel tout à fait atypique ayant permis l'implantation et le développement d'une offre commerciale dense, diversifiée et particulièrement attractive en termes d'enseignes, de diversité des assortiments de biens et de services et en termes de gammes de produits.

L'essentiel du tissu commercial d'Enghien-les-Bains est ainsi devenu au fil du temps plus une offre dite de « destination » plutôt qu'une offre apte à répondre aux seuls besoins des habitants d'Enghien-les-Bains et des communes riveraines.

Ce positionnement commercial fortement qualitatif acquis au fil des décennies n'est cependant pas immuable et doit faire face à des menaces de natures très diverses.

Certaines de ces menaces tiennent autant à l'évolution de la concurrence commerciale extérieure qu'à l'évolution des modes de consommation de la clientèle et de ses motifs de fréquentation ou encore à l'évolution progressive des standards professionnels (notamment sur le plan des surfaces d'exploitation ou du fait de la standardisation résultant de l'expansion des réseaux de franchisés et de succursalistes à l'échelle nationale (notamment dans le domaine des commerces d'équipement de la personne et de restauration).

Parallèlement, certains commerces de bouche et certains commerces haut de gamme ont laissé place à des commerces traditionnels plus basiques ou des activités de services (notamment dans le secteur des banques, des assurances et des agences immobilières) entraînant une réduction progressive de l'attractivité marchande générale d'Enghien-les-Bains et de l'animation urbaine qui en résulte.

A cela s'est ajoutée au fil du temps une certaine transformation sociologique de la clientèle, notamment l'accroissement d'un flux de visiteurs originaires des

communes proches dont les composantes sociologiques dominantes et les attentes apparaissent en relative rupture avec certaines caractéristiques de l'offre commerciale du centre-ville d'Enghien-les-Bains.

La conjugaison de ces diverses dynamiques d'évolution entraîne l'émergence de diverses menaces sur le modèle commercial actuel du pôle du centre-ville et des quartiers péricentraux.

Sans viser une totale exhaustivité de ces menaces générales pesant sur le commerce d'Enghien-les-Bains, le diagnostic de l'appareil commercial et artisanal conduit par CERCIA CONSULTANTS en 2009 permet de retenir notamment, les menaces suivantes :

- Une tendance à un resserrement spatial et à une spécialisation croissante de l'hypercentre commerçant autour de la partie Sud de la rue du Général de Gaulle et de la rue Mora. Ce processus de concentration entraîne une transformation de l'offre (voire un développement de la vacance) sur certains linéaires (cf. secteur du Village, Galerie des Arcades, ...). Ce resserrement entraîne par ailleurs divers mouvements spéculatifs (progression très rapide du prix des murs commerciaux et des loyers et donc disparition progressive des métiers de bouche au profit des commerces à forte marge (habillement, loisirs, services marchands, hygiène-santé-beauté).
- Une dominante de tissu commercial structuré en locaux commerciaux de petite taille avec, en parallèle, l'existence d'un nombre très réduit d'enseignes nationales de forte notoriété.
- La mutation rapide des linéaires commerciaux à proximité des grands pôles d'échanges, dont la gare et diversification croissante de l'offre en matière de restauration vers la restauration rapide sous toutes ses formes.
- L'éclatement spatial des commerces alimentaires et des commerces de première nécessité sur l'ensemble des linéaires (à l'exception du site des Halles) entraînant une absence de lisibilité de la qualité et de la variété des commerces en place.
- Le constat par les élus, la Chambre de Commerce et d'Industrie, et l'Union des commerçants), du faible taux de maintien en activité des

²⁰ Éléments issus du diagnostic de l'appareil commercial et artisanal conduit par CERCIA CONSULTANTS en 2009

commerces de bouche et des commerces de première nécessité en cas de départ en retraite (et du fait de l'impact des mouvements spéculatifs de toute nature sur certains îlots du centre-ville).

- La présence de plusieurs galeries marchandes et pôles commerciaux en impasse et donc confrontés à une faiblesse excessive de leur fréquentation par la clientèle.
- L'impact ponctuel lié à la faiblesse de l'offre de stationnement de proximité sur certains sites (place de Verdun, abords de la gare, partie Nord de l'avenue du Général de Gaulle).
- La forte pression des propriétaires et investisseurs immobiliers sur l'évolution du montant des loyers et des pas-de-porte entraînant une certaine sélection dans les projets d'implantation potentiels de certains professionnels du secteur alimentaire ou des services marchands de proximité.

A partir de ces atouts et faiblesses, il est possible d'identifier un certain nombre d'enjeux pour le commerce d'Enghien-les-Bains.

- Conforter les composantes d'images positives ainsi que la séduction, le rayonnement commercial intercommunal d'Enghien-les-Bains et ce, sur le plan des loisirs urbains et culturels, de l'équipement de la personne et des loisirs.
- Conforter à terme les locomotives existantes ainsi qu'un renouvellement et une diversification des centres d'intérêts commerciaux et non-commerciaux du centre-ville d'Enghien-les-Bains (transfert-extension de Monoprix, accueil de deux ou trois moyennes surfaces (mode, loisirs, restauration, ...)).
- Recréer au cœur du centre-ville un pôle alimentaire traditionnel hautement attractif sous la forme d'un pôle thématique ou de halles alimentaires permanentes.
- Améliorer la qualité du circuit commercial interne du centre-ville d'Enghien-les-Bains en favorisant l'émergence d'une boucle commerciale homogène et un élargissement du centre-ville (cf. mettre en zone piétonne la rue du Général de Gaulle le samedi et dimanche).

- Limiter les dynamiques d'expansion des activités de services au cœur de l'hyper-centre et du reste du centre-ville en y maintenant des fonds de commerce spécialisés et attractifs et en maîtrisant d'une manière sélective les mutations des baux et fonds de commerce.
- Conforter et développer l'offre en matière de boutiques spécialisées multi-marques de haute et moyenne gamme de notoriété dans tous les secteurs d'activités.
- Améliorer dans le futur la synergie économique et spatiale entre l'ensemble des secteurs commerciaux du centre-ville d'Enghien-les-Bains, notamment en réduisant d'une manière significative la coupure physique et la rupture d'animation entre les deux parties de l'axe de l'avenue du Général de Gaulle et les deux secteurs urbains de la gare (emprise place Foch et voies SNCF).
- Améliorer sensiblement la signalisation et les capacités d'accueil du stationnement au cœur du centre-ville d'Enghien-les-Bains en accroissant le volume de l'offre et en adaptant les modes de gestion de certains sites (extension d'une période de gratuité à une heure sur quelques pôles).
- Faire émerger sur le centre-ville plusieurs espaces de rencontre et lieux de convivialité fortement connectés aux flux d'animation des rues commerçantes majeures (cf. enjeu d'ambiance au sein de l'opération Cœur de Ville).
- S'ouvrir plus largement à l'ensemble des composantes de la clientèle, y compris sur le plan de la restauration rapide et des loisirs avec le développement de nouveaux concepts plus qualitatifs et ciblés (Subway, Brioche Dorée).
- Mettre en place de nouvelles structures d'information et de concertation permanentes entre la ville et l'ensemble des structures associatives et des représentants du secteur du commerce, de l'artisanat et de services.
- Renforcer la composante touristique de la ville et inciter un nombre maximal de commerces et de professionnels à ouvrir le dimanche matin : marché gourmet et circuit de découverte commercial.

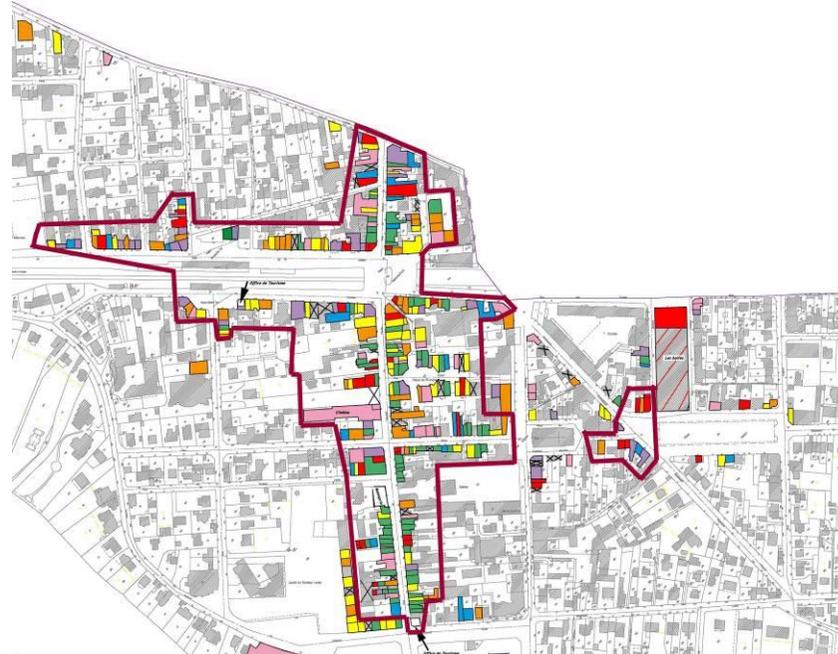
4.4.2 **L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**

Fort de ces constats, le Conseil municipal a décidé par délibération du 17 décembre 2009 de créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel s'exerce le droit de préemption prévu à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme. Il intègre notamment les rues du Général de Gaulle, du Départ, de l'Arrivée, de Mora et l'ouest de la place de Verdun.

Ainsi, à l'intérieur de ce périmètre, sont soumises au droit de préemption, au profit de la commune d'Enghien-les-Bains, les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

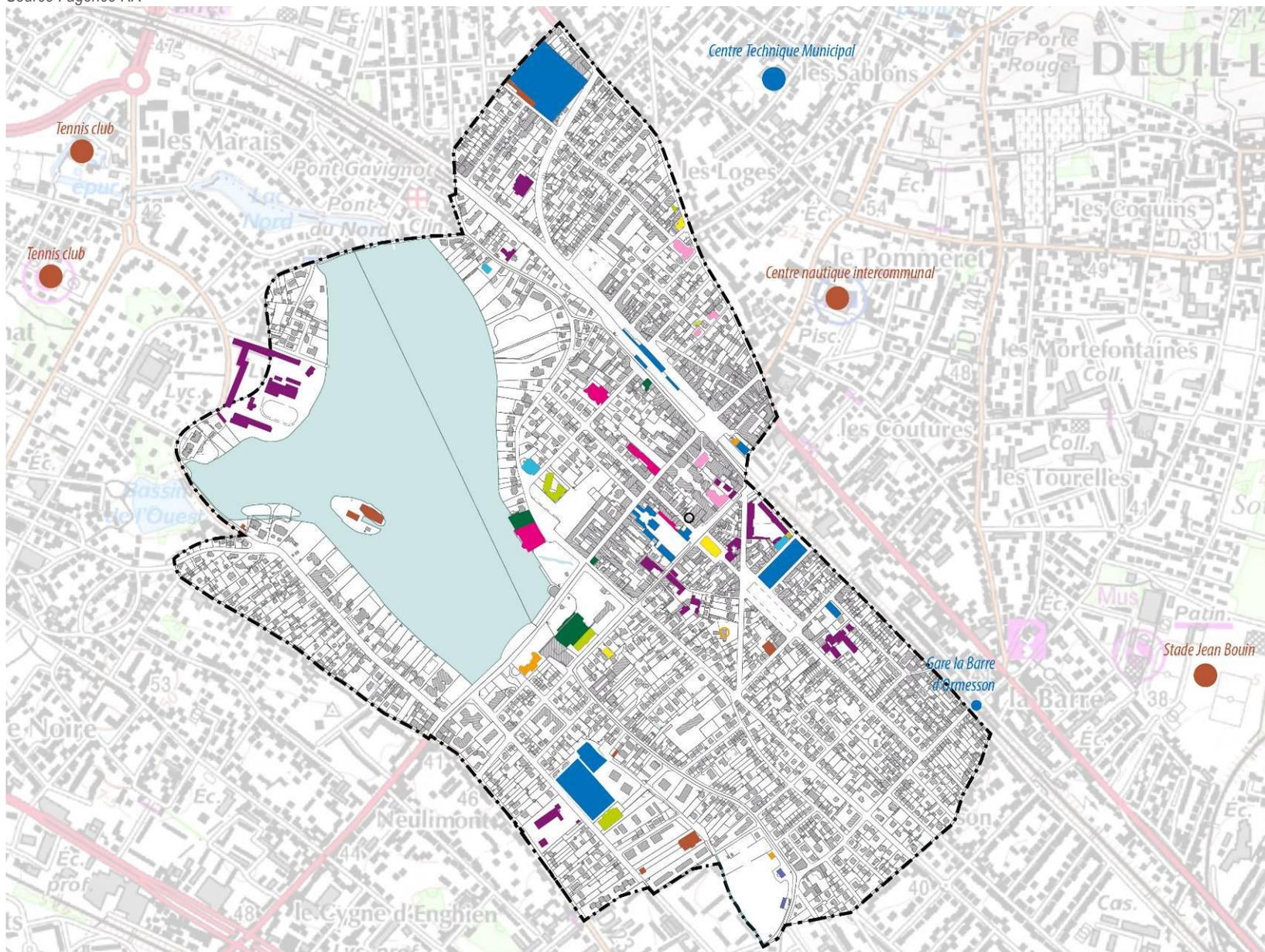
Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Source : délibération municipale du 19 décembre 2009, CERCIA Consultants 2009



Localisation des équipements dans la commune et hors commune

Source : agence KR



5. UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

■ Equipements administratifs et services publics

Hôtel de ville et bâtiments administratifs
 Commissariat de police nationale
 Police municipale
 Trésor public
 Centre de secours et d'incendie
 La Poste
 Cimetière (ancien)
 Cimetière (nouveau)
 Serres municipales
 Marché couvert
 Gare SNCF d'Enghien

■ Equipements culturels

Eglise Saint-Joseph
 Culte israélite et synagogue
 Eglise réformée de France

■ Equipements scolaires et de formation professionnelle

Ecole maternelle Raoul Riet
 Ecole maternelle Les Cygnes
 Ecole maternelle privée Sainte-Thérèse
 Groupe scolaire d'Ormesson
 Ecole primaire privée Saint-Louis
 Collège Georges Pompidou
 Cours Notre-Dame (collège privé)
 Lycée Gustave Monod
 Cours Notre-Dame (lycée privé)
 Institut de formation par alternance Pierre Salvi
 Centre de Formation d'Apprentis et GRETA

■ Equipements petite enfance

Maison de la petite enfance
 Relais Ass. Maternelles
 Crèche familiale municipale
 Crèche «La santé c'est le bonheur»

■ Equipements sociaux

Aide sociale à l'Enfance de Paris

■ Equipements socio-sanitaires

Etablissement thermal
 Centre de protection infantile et de vaccinations
 Résidence Jean Moracchini - AREFO
 Résidence Arpage (EHPAD)
 Cap Santé
 Résidence Madame de Sévigné (EHPAD)

■ Equipements culturels

Centre des Arts
 Médiathèque George Sand
 Théâtre du Casino
 Cinéma Le Français (UGC)

■ Equipements touristiques et/ou de congrès

Casino
 Office du tourisme
 Point info tourisme

■ Equipements socio-culturels

Point Info Jeunesse / Oxy'jeunes
 Centre de loisirs du parc Sainte-Jeanne
 Ecole de musique
 ○ *Future localisation du conservatoire de musique et de danse*
 Centre culturel François Villon
 ○ *Equipement à programmer*

■ Salles polyvalentes

Salle des fêtes
 Salle de l'Europe
 Salle Belhomme
 Villa du Lac

■ Equipements sportifs

Gymnase Boucher
 Ensemble sportif de la Coussaye
 Salle des sports (judo, haltérophilie)
 Ecole de voile
 Local associatif
 Ecole de pêche

Enghien-les-Bains accueille de nombreux équipements qui participent tant à l'animation de la vie locale, qu'à l'attractivité de la commune à l'échelle régionale et nationale (Casino-théâtre, établissement thermal, Centre des Arts...).

La majorité des équipements se situe dans le cœur de ville en s'étirant du nord au sud, depuis la promenade du lac jusqu'au nord des voies ferrées et d'est en ouest, depuis le Centre des arts, rue de la Libération, au marché couvert, place de Verdun. Ils participent ainsi à renforcer l'animation du cœur de ville qui concentre déjà de nombreux commerces.

Quelques équipements sont inscrits de manière plus excentrée dans le territoire communal (les cimetières par exemple), ou encore les lycées d'Enghien, en rive ouest du lac, ou le collège, en limite d'Epinay-sur-Seine. Toutefois, l'échelle du territoire communal rend ces équipements spécifiques accessibles même à pieds.

Leur position plus excentrée est liée aux contraintes d'aménagement : commune de taille réduite, majoritairement urbanisée avant les années trente, les disponibilités foncières pour des équipements d'emprise importante se sont faites rares.

C'est pourquoi pour répondre aux besoins en équipements, la Ville d'Enghien dispose d'équipements à l'extérieur de la commune, dont elle est propriétaire, ou auxquels elle participe à la gestion via un syndicat intercommunal (stade Jean Bouin, piscine..) ou encore mobilise des terrains dans le cadre de sa politique d'acquisitions foncières, pour développer sur le territoire communal l'offre en équipements et services.

5.1 Les équipements administratifs et de service public

5.1.1 L'Hôtel de ville et les services municipaux

Adressés au 57, rue du Général de Gaulle, les services municipaux sont également accessibles par la rue de Malleville et la rue de Mora, via le jardin de l'Hôtel de Ville.

Autour de l'hôtel de Ville, sont répartis un bâtiment administratif, le bâtiment des services techniques, le bâtiment du CCAS.



Bâtiments administratifs
Source : agence KR

5.1.2 Les services divers à la population

Le marché couvert

Donnant sur la place de Verdun, le marché couvert est situé en centre-ville, en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation. Il ouvre ses portes trois matinées par semaine, les mardis, jeudi et samedi, de 9h à 13h. Son accessibilité est favorisée par la présence de parkings à proximité directe (en sous-sol du marché et, place de Verdun, en surface).

L'entrée du marché couvert, place de Verdun
(Source : agence KR)



La Poste

Située à l'angle de la rue Mora et de la rue de Malleville, la poste est ouverte du lundi au samedi et propose un ensemble de services à la population.

5.1.3 Les services liés à la sécurité²¹

Le centre de secours et d'incendie (CIS)

Le CIS, localisé 5-7 rue Pasteur, est rattaché aux deux communes d'Enghien-les-Bains et de Deuil-la-Barre. L'effectif du centre est composé de 24 sapeurs pompiers professionnels et de 38 sapeurs-pompiers volontaires au 1^{er} janvier 2015 soit 62 personnes.

La police municipale

Située antérieurement sur le parking Foch, dans une structure provisoire, les services ont été relocalisés à proximité au 11/13, Place Foch.

Elle compte aujourd'hui 35 agents et 8 Agents de Surveillance de la Voie Publique (ASVP).

La police nationale

Le commissariat de police, situé 20, rue de Malleville, compte un effectif de 170 policiers déployés sur le territoire d'Enghien-les-Bains et Saint-Gratien.

²¹ Extraits du site internet de la ville d'Enghien : www.ville-enghienlesbains.fr

5.1.4 **Les services liés à la gestion urbaine municipale**

Les cimetières

Enghien-les-Bains disposent de deux cimetières :

- le cimetière nord, situé rue Louis Delamarre, sur une emprise d'environ 15 000 m² ;
- le cimetière sud situé rue de la Coussaye, sur une emprise d'environ 9 000 m².

Le centre technique municipal

Le Centre technique Municipal est situé sur une propriété communale à Montmorency, au 32, ruelle des Hauts Chesneaux.

Les serres municipales

Situées 5, rue de l'Abreuvoir, à proximité de l'allée verte et du cimetière sud, les serres municipales occupent une emprise de 1 300 m².

5.1.5 **Les équipements culturels**

Trois lieux de cultes sont présents sur le territoire communal :

- pour le culte catholique, l'église Saint-Joseph, située rue de Mora, en cœur de ville ;
- pour le culte protestant, l'église réformée, située au nord de la commune, 177, Avenue de la Division Leclerc ;
- pour le culte israélite, la synagogue, située 47, rue de Malleville.

Des lieux de culte musulman sont situés dans l'environnement de la commune à Argenteuil et Sarcelles.

5.1.6 **Les équipements d'infrastructure**

Eau potable / Assainissement

voir Deuxième partie – État Initial de l'Environnement

L'éclairage public

L'éclairage public couvre les parties urbanisées de la commune. La commune a mis en œuvre un « plan-lumière » (façades de la mairie, de l'église paroissiale, et l'île aux Cygnes font l'objet d'un éclairage « esthétique ».)

Les télécommunications

Le territoire d'Enghien-les-Bains est traversé par les câbles de France-Télécom, les tracés les plus importants figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique.

La protection contre l'incendie

La ville d'Enghien-les-Bains possède un réseau de 60 hydrants d'incendie (bornes et poteaux). Ces hydrants déterminent une zone définie par un « cordon », au-delà de laquelle les constructions sont interdites. La gestion du réseau de protection contre l'incendie relève S.D.I.S. du Val d'Oise.

L'électricité

La production et le transport - Une ligne haute tension (H.T.A.) passe sur le territoire communal (voir plan des servitudes d'utilité publiques, annexé au dossier de PLU). La gestion du réseau est assurée par le R.T.E. La distribution d'électricité (HTA et BT) est assurée par ERDF.

5.2 Les équipements liés à la petite enfance

Sources : www.ville-enghienlesbains.fr

Enghien-les-Bains compte sur la commune plusieurs structures d'accueil régulier ou ponctuel des jeunes enfants. Pour répondre à la demande en matière de petite enfance qui est toujours soutenue, l'offre s'est renforcée ces dernières années grâce à la mise en place du Projet Éducatif Local qui a notamment permis de programmer : la Maison de la Petite Enfance, ouverte en décembre 2007 ; et le Lieu d'Accueil Enfant Parent ouvert en 2008.

5.2.1 Les structures d'accueil

La maison de la petite enfance

Située rue du Temple, la Maison de la petite enfance, ouverte en 2007, accueille :

- la PMI (protection maternelle infantile) animée par une pédiatre et une psychologue ;
- un lieu d'accueil.

La gestion du lieu d'accueil a été confiée dans le cadre d'une délégation de service public à la société les Petits Chaperons rouges. Ce lieu offre 148 places décomposées en :

- 2x50 places en accueil régulier (5 jours / semaine maximum)
- 48 places en accueil irrégulier.

Cette structure permet l'accueil annuel de 260 enfants.

La capacité du lieu d'accueil pourrait être augmentée dans l'hypothèse du départ de la PMI.

Crèche familiale municipale

Située à proximité directe de la gare, rue Jean Monnet, la crèche familiale est destinée à accueillir des enfants âgés de 10 semaines à 4 ans. L'accueil peut être régulier, ponctuel ou exceptionnel. Elle fonctionne autour de 15 assistantes maternelles agréées, avec 50 enfants inscrits en 2014. Le jardin d'enfants de la crèche peut accueillir jusqu'à 12 enfants.

Crèche « La santé c'est le bonheur » (établissement privé)

Située Villa de la Croix Blanche, au nord de la gare, la crèche « La santé c'est le bonheur » est une crèche collective, mais gère aussi un centre de protection maternelle et infantile, de vaccinations, et des consultations médico-psychologiques. Elle accueille au total 55 à 60 lits/berceaux.

La restructuration et la mise aux normes de cet équipement sont programmées.

Le Relais Assistantes Maternelles et le lieu d'accueil Enfants Parents

Situé rue de Malleville, le relais d'assistantes maternelles est fréquenté par les vingt assistantes maternelles agréées par la ville, ainsi que onze assistantes maternelles indépendantes (agréées par le Conseil général pour en moyenne 3 enfants) sont également installées sur Enghien-les-Bains.

Le lieu permet l'accueil hebdomadaire d'une trentaine d'enfants dans le cadre d'activités pédagogiques et ludiques. Au total, 1 600 enfants y ont été accueillis en 2009.

Ouvert en 2008, dans les mêmes locaux, le lieu d'accueil enfants-parents accueille, conseille, oriente les parents et grands-parents en charge d'enfants (jusqu'à l'âge de 6 ans).

5.2.2 La réponse aux besoins

Au recensement de 2008, on dénombre sur la commune 379 enfants de moins de trois ans. Les structures d'accueil et l'offre en assistantes maternelles permettent de couvrir une partie importante de la demande, qui toutefois reste forte et se renforce sous l'effet de l'attractivité d'Enghien en la matière.

La Ville a engagé un deuxième projet éducatif local durable pour la période 2010-2014.

5.3 Les équipements dédiés à la jeunesse et aux loisirs

5.3.1 L'accueil de loisirs sans hébergement

Les centres de loisirs accueillent les Enghiennois scolarisés et âgés de 3 à 11 ans de la première année de maternelle jusqu'à la dernière année de primaire. L'accueil est assuré dans les locaux de trois des écoles entre lesquels se répartissent les effectifs : l'école maternelle Riet (55 enfants), l'école maternelle Cygnes (40 enfants), l'école primaire Ormesson (75 enfants). Les enfants sont accueillis par une équipe de 35 animateurs / directeurs.

Outre l'accueil périscolaire (*du lundi au vendredi de 7h30 à 9h et de 16h30 à 19h*) ces structures assurent un accueil de loisirs, le mercredi et durant les vacances scolaires de 7h30 à 19h.

5.3.2 Les structures « jeunes »

Plusieurs structures complémentaires sont implantées sur la commune et visent à assurer l'accompagnement des jeunes en proposant des services d'information, de prévention et de loisirs.

Oxi'jeunes

Antérieurement localisée Place Foch, à proximité des locaux de la police municipale, la structure a été délocalisée à côté du collège Pompidou, au 34, rue de la Coussaye. Ce lieu est ouvert aux jeunes âgés de 12 à 17 ans, domiciliés à Enghien-les-Bains ou scolarisés dans les collèges de la ville. La structure Oxy'jeunes accueille 900 jeunes à l'année autour de jeux, d'activités sportives et culturelles.

Bureau d'information jeunesse

Située antérieurement place Foch dans une structure provisoire, cette structure désormais relocalisée à proximité au 11/13, place Foch, accompagne les jeunes de 16 à 25 ans, en apportant un soutien et une information sur les divers projets (emploi, formation, vie pratique, sports...).

Cap Santé

La structure Cap Santé est dédiée à l'accueil, l'écoute et le conseil auprès des jeunes sur les questions de santé et de prévention. Créée dans le cadre du Projet Éducatif Local, cette structure, ouverte en 2007 est située rue des Écoles. Les animateurs assurent des permanences journalières ainsi que des animations dans les établissements d'enseignement de la ville.

5.4 Les équipements scolaires

5.4.1 L'enseignement maternel et élémentaire

Des écoles en cœur de ville mais une école excentrée : l'école des Cygnes

La ville d'Enghien-les-Bains compte au 1^{er} janvier 2014 deux écoles maternelles municipales :

- l'école Raoul Riet, 6 villa Malleville (8 classes) située en cœur de ville
- l'école des Cygnes, située 19 avenue Carlier (6 classes).

Au 1^{er} janvier 2014, l'enseignement élémentaire est assuré au sein du groupe scolaire Ormesson, situé 11, boulevard d'Ormesson, et divisé en deux écoles municipales :

- Ormesson I (13 classes)
- Ormesson II (13 classes)

Le groupe scolaire Saint-Louis-Sainte Thérèse, établissement privé sous contrat, située rue de Malleville, complète l'offre d'enseignement sur la commune avec :

- L'école maternelle Sainte-Thérèse (5 classes).
- L'école élémentaire Saint-Louis (8 classes).

Toutefois, ces deux écoles ne répondent pas directement aux besoins des ménages enghiennois : à la différence des écoles municipales, elles accueillent une majorité d'élèves n'habitant pas sur la commune.

Ainsi, la majorité des établissements scolaires du premier degré sont situés dans le même secteur, en cœur de ville, à proximité de la gare. Ils participent à l'animation quotidienne du cœur de ville.

Seule l'école des Cygnes, située au nord des voies ferrées, paraît excentrée par rapport aux autres établissements. Toutefois, cette école est la plus proche de la gare (350 mètres, contre 750 mètres pour l'école Raoul Riet) et c'est la seule à disposer de capacités d'extension sur son site.

La commune constate que le rattachement à l'école des Cygnes par la carte scolaire est remis en question par les parents dans le cas de familles de deux enfants ou plus dont les membres de la fratrie, d'âge décalé, sont scolarisés pour partie en maternelle à l'école des Cygnes, et en élémentaire au groupe

d'Ormesson. Les déplacements entre les deux sites sont jugés trop contraignants pour rallier rapidement la gare pour leurs déplacements professionnels.

L'évolution des effectifs scolaires maternels et primaires

Les effectifs maternels et élémentaires se sont globalement maintenus autour de 1000 enfants scolarisés ces dix dernières années dans les établissements publics.

Effectifs maternels

L'école Raoul Riet, située en cœur de ville, accueille un peu plus de la moitié des effectifs maternels à la rentrée 2010/2011 (237 enfants).

Si le nombre de classes n'a pas évolué ces trois dernières années dans les deux écoles maternelles municipales, les effectifs scolaires sont en hausse entre 2008 et 2011 (+12%, et +42 enfants entre 2009 et 2010). Le nombre moyen d'enfants par classe en maternelle sur la commune a légèrement diminué depuis 2002, il est passé sous la barre des 30 élèves. L'école Raoul Riet compte le nombre moyen d'enfants par classe le plus important (29,6 enfants/classe) des établissements municipaux d'Enghien-les-Bains (maternelles et élémentaires).

Le seuil de capacité de l'école Raoul Riet a été atteint en 2007, avec l'ouverture d'une neuvième classe (fermée depuis). Le site ne permet pas d'extension sur place de l'établissement. L'école des Cygnes, quant à elle, a ouvert une 6ème classe en 2005. Elle ne dispose pas de capacités d'accueil supplémentaire au sein des locaux existants.

C'est pourquoi l'inspection académique estime qu'un basculement des besoins de l'école Raoul Riet vers l'école des Cygnes devrait permettre d'éviter l'ouverture d'une 10^{ème} classe à Raoul Riet. Toutefois, cette répartition des effectifs n'irait pas dans le sens des attentes des parents enghiennois.

Effectifs élémentaires

Le nombre d'enfants scolarisés dans le groupe scolaire Ormesson à la rentrée 2014/2015 était de 567 enfants, dont 95 en CP, 125 en CE1, 113 en CE2, 113 en CM1 et 121 en CM2.

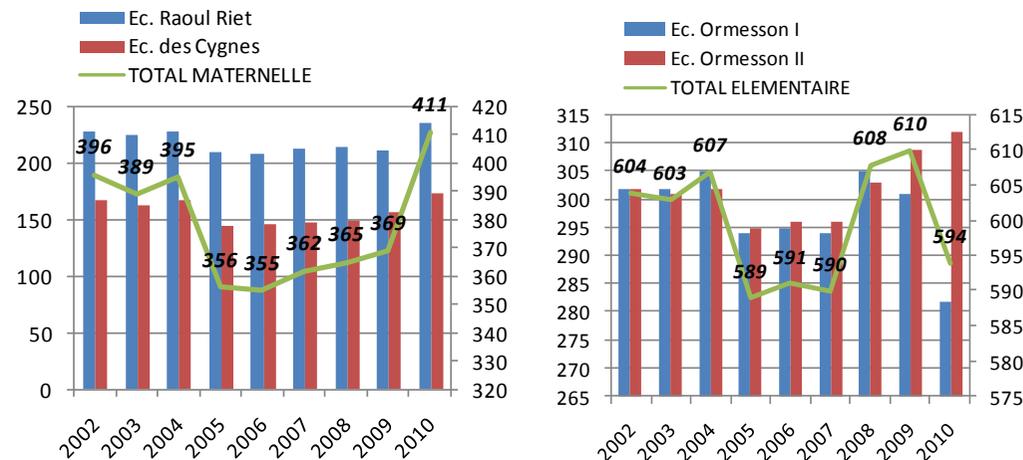
Les effectifs élémentaires ont subi une légère baisse entre 2008 et 2011 (-2%) qui a entraîné la fermeture d'une classe à l'école Ormesson I à la rentrée 2010. Cette restructuration n'a donc pas contribué à la baisse du nombre moyen d'enfants par classe, qui, quoique resté relativement stable depuis 2002, se situe, à la rentrée 2010, à 25,8.

La commune observe sur un cycle de 3 ans, une hausse puis une baisse des effectifs, engendrant le besoin d'une classe puis sa fermeture : la stabilité du groupe scolaire Ormesson se situerait ainsi autour de 24 classes.

Les locaux permettent éventuellement d'envisager une extension de capacité par réemploi de locaux anciennement dédié à des logements de fonction.

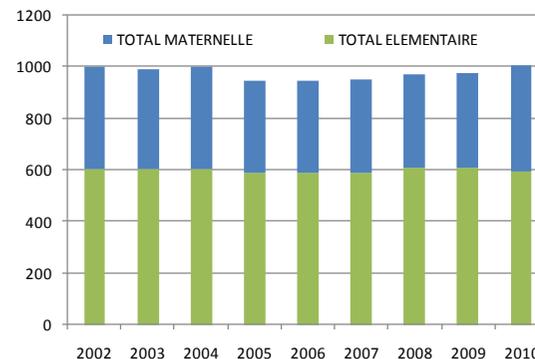
Évolution des effectifs maternels et élémentaires entre 2002 et 2010

Source : agence KR d'après données commune



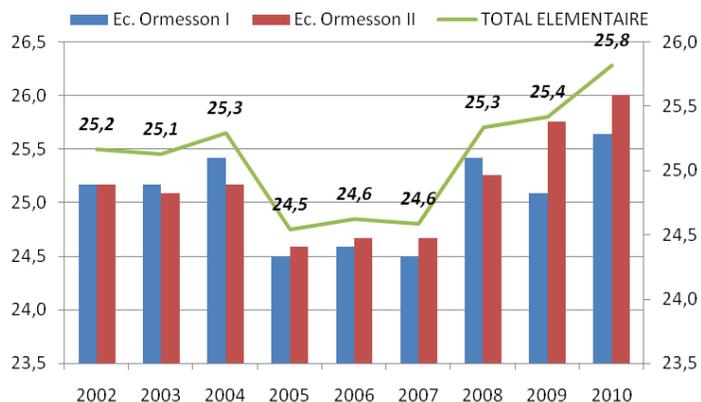
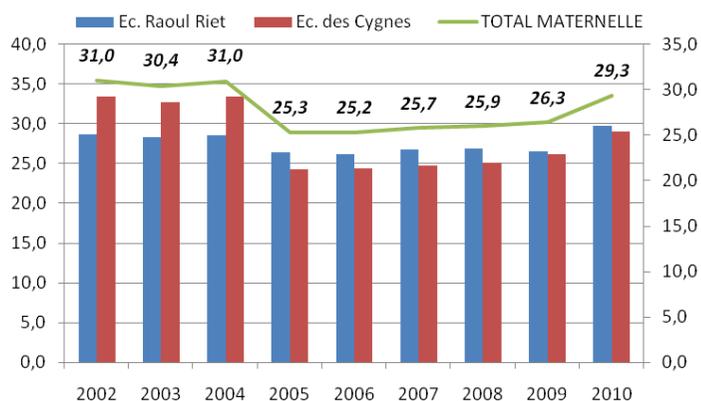
Bilan des effectifs maternels et élémentaires entre 2002 et 2010

Source : agence KR d'après données commune



Évolution du nombre d'enfants par classe entre 2002 et 2010

Source : agence KR d'après données commune



Évolution du nombre d'élèves par classe dans le secondaire entre 2002 et 2010

Source : agence KR d'après données commune

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Col Pompidou	471	467	478	475	472	470	467	490	442
Lycée Gustave Monod	1521	1518	1512	1491	1487	1489	1650	1640	1495
TOTAL	1992	1985	1990	1966	1959	1959	2117	2130	1937

Autour de l'école

La restauration scolaire

Les repas sont préparés dans une cuisine centrale à l'extérieur de la commune, puis acheminés par camion réfrigéré, vers les différents restaurants scolaires. Chaque école dispose de son restaurant scolaire.

Étude surveillée (du CP au CM2)

Des études surveillées par les enseignants sont organisées dans les locaux des écoles Ormesson, après la classe de 16h30 à 18h.

5.4.2 L'enseignement secondaire

Collège Georges Pompidou

Situé au sud de la ville, rue de la Coussaye, en limite avec Epinay-sur-Seine, le collège Pompidou accueille 442 élèves à la rentrée 2010, ainsi que 46 membres du personnel (administratif, enseignants, ...). Sa capacité maximale, pour garantir des conditions de scolarité satisfaisante, est évaluée à 480-500 élèves.

Les effectifs du collège sont globalement en baisse depuis 2008, le collège n'accueillant plus que des habitants du Val-d'Oise depuis deux ans. La majorité des effectifs est ainsi constituée d'élèves résidant à Enghien qui représentent près de sept élèves sur dix. Les autres élèves viennent de Saint-Gratien, Sannois, Deuil-la-Barre, Montmagny, Montmorency, Soisy-sous-Montmorency, et aussi, sur dérogation à la demande de l'inspection académique, d'Argenteuil, d'Epinay-sur-Seine.

Collège Cours Notre-Dame de la Providence

Situé boulevard Sadi Carnot, le collège accueille 977 élèves à la rentrée 2011. Globalement, les effectifs sont en hausse depuis 2001, quoique marqués par une diminution de la part d'élèves n'habitant pas Enghien dans les effectifs scolaires et un renforcement de la part des Enghiennois, qui représentent aujourd'hui près de 18% habitants d'Enghien.

5.4.3 **Les lycées d'Enghien**

Lycée Gustave Monod

Le lycée Gustave Monod, adressé au 71 avenue de Ceinture, est un lycée d'enseignement général et technologique, tertiaire et industriel organisé autour de deux pôles : le lycée général et le lycée des métiers situés de part et d'autre de l'avenue de Ceinture.

Le **lycée d'enseignement général** accueille 1 495 élèves à la rentrée 2010, ainsi que 188 membres du personnel (administratif, enseignants, ...). Sa propriété est située à la fois sur la commune d'Enghien-les-Bains et de Saint-Gratien.

Les effectifs du lycée sont globalement en baisse depuis 2008. La majorité des élèves ne réside pas à Enghien-les-Bains, les élèves enghiennois représentant environ 12% des effectifs totaux. En effet, le lycée est rattaché aux deux collèges publics de Saint-Gratien, à celui d'Enghien (G.Pompidou), et à deux autres collèges publics de Soisy (dont les élèves ont le choix entre Enghien et Montmorency). Tout comme pour le collège Pompidou, des lycéens venant d'Argenteuil ou d'Epinais-sur-Seine sont accueillis par dérogation.

L'attractivité du lycée est notamment liée à la présence d'options rares (Chinois, Hébreu, Italien, Théâtre-expression dramatique, cinéma-audiovisuel) ainsi que de filières spécifiques (sections européennes, préparation simultanée du Baccalauréat et de l'Abitur...). Le lycée accueille des filières post-baccalauréat : BTS industriels et classes préparatoires aux grandes écoles (C.P.G.E Littéraires et Scientifiques).

Le **lycée des métiers** de la production industrielle et de l'électrotechnique est situé sur le territoire de Saint-Gratien. Il accueille 636 élèves à la rentrée 2010, ainsi que 75 membres du personnel (administratif, enseignants, ...).

Les effectifs du lycée ont fluctué ces trois dernières années mais sont globalement en baisse depuis 2008. Les élèves enghiennois constituent une très faible minorité des effectifs (1,6% en 2010).

G.R.E.T.A d'Enghien (Groupement d'Établissements d'enseignement général et technique)

Le G.R.E.T.A. propose des formations pour adultes diversifiées : informatique, tertiaire, commerce, industrie, bâtiment, enseignement général, langues vivantes...

Le site du lycée Monod accueille les locaux administratifs du GRETA, les enseignements proposés par le GRETA se faisant dans les lycées des environs dont Monod, voire dans les collèges du secteur.

Lycée Cours Notre-Dame de la Providence

Le lycée, situé Villa Malleville, assure un enseignement général de la seconde à la terminale. Les effectifs scolaires sont à la hausse depuis 2001. L'établissement compte à la rentrée 2011, 16 classes et 512 élèves dont environ 12% d'Enghiennois. Cette part s'est maintenue en accompagnement de la hausse des effectifs observée depuis 2011.

5.4.4 **Les autres établissements d'enseignement**

Centre de Formation d'Apprentis (CFA) de la ville d'Enghien-les-Bains

Le CFA, qui dépend d'un partenariat Ville-Région, est réparti sur deux sites, aux 62 et 71 de l'avenue de Ceinture. Il propose un enseignement par alternance CFA/entreprise pour des formations diplômantes de type CAP et Bac professionnel dans les domaines suivants : production et réalisation d'ouvrages électriques ; électrotechnique, énergie, équipements communicants ; technique d'usinage ;...

Les Enghiennois représentent environ 2 % des effectifs, qui atteignaient 83 élèves à la rentrée 2010.

Institut de Formation par Alternance Pierre Salvi

Situé en cœur de ville, boulevard d'Ormesson, l'IFA a été mis en place par la Chambre de Commerce et d'Industrie interdépartementale de Versailles - Val d'Oise - Yvelines, prépare des jeunes de 16 à 25 ans aux examens B.E.P., du Bac professionnel comptabilité et bureautique, du B.T.S., assistant de direction - comptabilité gestion, assistant gestion PME - PMI, assistant bureautique.

Les Enghiennois représentent moins de 1% des effectifs, qui sont en baisse ces trois dernières années et atteignaient 340 élèves à la rentrée 2010.

5.4.5 L'enseignement post bac

Une offre d'enseignement post-bac est assurée sur la commune : BTS, CPGE... dans les établissements scolaires ci-avant présentés.

Enghien-les-Bains se positionne à proximité de trois universités franciliennes (Paris-Nord Paris XIII Villetaneuse, Paris VIII Saint-Denis, Université de Cergy-Pontoise) et de structures universitaires (IUP et IUT) situés à Argenteuil, Sarcelles, Cergy Pontoise, Neuville-sur-Oise...

La bonne desserte de la commune par le transport ferré assure une bonne accessibilité aux autres écoles et universités du cœur de l'agglomération parisienne.

5.5 Les équipements sportifs

5.5.1 Équipements situés dans la commune

Les équipements sportifs

Trois pôles sportifs sont répartis sur la commune :

- **l'ensemble sportif de la Coussaye.** Situé 53, rue de la Coussaye et desservi par l'allée verte, l'ensemble sportif est composé d'un gymnase (2 132 m² SHON), d'un stade de basket plein air. Il dispose d'un parking. Cet équipement de plein air constitue le seul équipement sportif de plein-air présent sur la commune.
- **le complexe sportif le Veillard :** adressé rue le Veillard, situé le long du cimetière nord, le complexe sportif réunit une salle de judo et une salle d'haltérophilie.
- **le gymnase Maurice Boucher :** il est situé au 26 ter, rue Pasteur, aux rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble d'habitation.

Des équipements en lien avec le lac

La commune compte des équipements plus spécifiques liés à la présence du lac :

- le centre nautique et l'école municipale de voile

Situé sur l'île des Cygnes, accessible depuis le 22 bis, boulevard du Lac, le centre nautique accueille la Société Nautique d'Enghien (SNE) et l'école municipale de voile.

L'école municipale de voile ouverte de mars à décembre propose aux enfants scolarisés des stages en kayak, planche à voile, dériveur ou catamaran.

- l'école de pêche

La Ville met à disposition de l'association de pêche et pisciculture des lacs d'Enghien les Bains un local en sous-sol situé au 81, avenue de Ceinture, pour l'école de pêche.

L'ensemble sportif de la Coussaye

Source : Googlemaps



Vue sur le centre Nautique (île des Cygnes)

Source : agence KR



5.5.2 **Équipements situés sur les communes voisines**

L'offre communale est complétée par des équipements sportifs situés sur les communes limitrophes, dont certains appartiennent à la Ville.

Des propriétés communales à Saint-Gratien

Ainsi, deux sites, propriétés communales de la Ville d'Enghien sont situés à Saint-Gratien :

- **des courts de tennis extérieurs**, situés aux 33 / 35 Avenue D. Casanova à Saint-Gratien ;
- **des courts de tennis couverts**, situés 55 avenue Kellerman à Saint-Gratien ; le site compte aussi une salle dédiée au bridge.

Les équipements gérés par des syndicats intercommunaux

Par ailleurs, d'autres équipements, gérés par un syndicat auquel la commune d'Enghien est adhérente, sont utilisés par les Enghiennois :

- le stade intercommunal Jean Bouin

Situé rue Jean Bouin à Deuil-la-Barre, le site regroupe de nombreux équipements sportifs : courts de tennis extérieurs, piste d'athlétisme, terrain de football, ... Il est géré par un syndicat regroupant les communes de Deuil-la-Barre et d'Enghien-les-Bains.



*Le stade Jean Bouin
Source : Googlemaps*

- le Centre Nautique Intercommunal

Géré par un syndicat regroupant sept communes (Andilly, Deuil-la-Barre, Enghien-les-Bains, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency), il est situé à Montmorency, 5, rue Henri Dunant. Il dispose de deux bassins (25 x 15m et 15 x 15m) et d'une activité de club de forme (sauna, hammam, salle de cardio-training, salle de gym, bassin d'hydrothérapie et activités sportives).

Autres équipements dans l'environnement communal

Dans les communes limitrophes, des équipements privés ou publics permettent la pratique :

- du patinage (patinoire, à Deuil-la-Barre, à côté du stade Jean Bouin)
- du bowling (bowling du Stadium, à Saint-Gratien)
- du squash (squash du Cygne, à Epinay-sur-Seine).

5.6 Les équipements sanitaires et socio-sanitaires

5.6.1 Enghien, un pôle médical attractif

Établissement thermal d'Enghien

Cet établissement thermal, unique en Île-de-France, est spécialisé dans les cures ORL/Voies Respiratoires. Doté d'un récent système de production et de distribution de l'eau thermale sulfurée à haute technicité, il dispose d'une capacité d'accueil d'environ 6 000 curistes par an. Il se compose également d'un pôle médical complet (centre d'exploration fonctionnelle, cabinet de rééducation...) et d'un centre multi-activités dédié au bien-être. Bien que l'activité médicale et le centre de détente et de remise en forme soient actuellement ouverts au public, la cure thermale est pour le moment fermée pour rénovation. L'établissement accueille également de nombreuses conférences autour du thème de la santé (les Respirations, Festival Eau'Zen...).

Le réseau de professionnels de santé

Enghien-les-Bains se distingue des communes environnantes par une très forte représentation des professions médicales et paramédicales. La commune accueille de nombreux médecins spécialistes, mais surtout un taux très élevé de médecins généralistes (2,48 pour 1 000 habitants). A titre de comparaison, le ratio en 2009 pour le Val d'Oise était de 1,33, pour la région Île-de-France, de 1,72.

La fermeture de l'Hôpital Privé d'Enghien, ex clinique Girardin, (51 lits et une quarantaine de praticiens), a dû toutefois fortement impacter le paysage médical d'Enghien en 2011.

Désormais, la Polyclinique du Lac d'Enghien, située sur la commune de Soisy-sous-Montmorency, constitue l'établissement le plus proche.

5.6.2 Structures d'accueil des personnes âgées

Résidence Jean Moracchini²²

Ouverte en 1979, la résidence Jean Moracchini, propriété de la commune, mise à disposition de la SA d'HLM France Habitation via un bail emphytéotique, est située en cœur de ville. L'établissement est entouré d'un jardin aménagé et dispose d'un terrain de pétanque et d'un parking privé en sous-sol.

La résidence propose 76 studios de 31 m² et met à disposition des lieux de rencontres (salle de restaurant et d'animation climatisée, salon, bibliothèque, atelier) et des services (chambres d'hôte, laverie, salon de coiffure et d'esthétique).

Résidence Arpage²³

Ouverte en 1992, la résidence Arpage, implantée au sud de la ville sur une propriété de la commune, est donnée à bail à la SA HLM France Habitation. Elle a pour objectif l'accueil de personnes âgées autonomes, tout comme dépendantes.

L'établissement propose 76 studios de 35 m² dont certains pouvant accueillir les couples, 13 emplacements de parking et une offre de restauration sur place. Une chambre d'hôte est à la disposition des familles et des amis. Une équipe pluridisciplinaire assure le suivi médical. Elle est composée d'infirmières, d'aides-soignantes, d'aides médico-psychologiques et d'auxiliaires de vie. On y constate une moyenne d'âge proche de 80 ans, donc proche des difficultés liées à la dépendance. Au 1er janvier 2015, 22 personnes sont sur liste d'attente pour entrer dans la résidence, dont 4 enghiennois.

²² Source : <http://www.arefo.com>

²³ Source : <http://www.arpad.fr>

Institut Madame de Sévigné (EHPAD)

Antérieurement implanté à Montmorency, en limite d'Enghien-les-Bains, l'établissement doit faire l'objet d'une délocalisation à Enghien, Avenue de la Division Leclerc, à proximité du Temple protestant. Cette implantation vise à permettre de répondre aux nouvelles normes d'accueil et d'hébergement des personnes dépendantes (notamment affectées par la maladie d'Alzheimer). L'établissement doit permettre d'apporter une multitude de services, de formations, d'activités autour de la personne âgée dépendante, des familles et des professionnels. Il comprend 61 chambres.

Une offre satisfaisante

Ces deux résidences permettent de répondre aux demandes : les délais d'attente y sont généralement inférieurs à deux mois et l'offre permet l'accueil d'habitants extérieurs (la moitié des résidents d'Arpage ne sont pas Enghiennois à l'origine). La moyenne d'âge y a fortement progressé depuis les dernières décennies compte-tenu du bon état de santé des personnes âgées.

Un projet de résidence pour personnes âgées est en cours de réalisation au 159-161 avenue de la Division Leclerc et complétera encore un peu plus l'offre sur la commune.

5.7 Les équipements socio-culturels

Centre culturel François Villon, rue Talma

Géré par une association affiliée à la fédération départementale des MJC/ Centre culturels du Val-d'Oise, le centre est ouvert tous les jours et propose des activités socioculturelles pour jeunes et adultes.

Il est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation, accessible depuis la rue Talma.

École de musique et de danse, boulevard H. Pinaud

L'école dispense de nombreux enseignements pour tous publics (instruments divers, solfège, chorale, éveil musical).

Occupant aujourd'hui une partie des locaux du Centre des Arts, l'école municipale de musique et de danse sur le site de la Villa Sainte-Marie devrait être déplacée dans le cadre de la création d'un conservatoire de musique et de danse sur le site de la Villa Sainte-Jeanne (boulevard H. Pinaud), qui constitue aujourd'hui un lieu désaffecté.

Les équipements polyvalents

Plusieurs salles polyvalentes, utilisées pour des réunions, conférences, expositions, et pratiques associatives sont réparties autour du cœur de ville :

- **la salle des fêtes**, située à l'angle de l'avenue de ceinture et de la rue de la Libération,
- **la salle de l'Europe**, située dans la cour de l'hôtel de ville,
- **la Villa du Lac**, située le long du lac et accessible par l'avenue de Ceinture,
- **la salle Belhomme**, adossée au groupe scolaire d'Ormesson et accessible par la rue du Marché.



La salle des fêtes, qui constitue une des principales salles (trois salles dont une salle de réception de 320 m²), ne répond plus aujourd'hui aux besoins des usagers. L'équipement est obsolète.

Salle des fêtes
Source : Agence KR

5.8 Les équipements culturels

Le Centre des arts²⁴

Situé rue de la Libération et créé en 2002 à l'initiative de la Ville, le Centre des Arts (CDA) d'Enghien-les-Bains constitue un équipement d'envergure régionale à nationale. Sur un espace de 3 000 m², le Centre des arts dispose d'un auditorium, d'un espace d'exposition et de divers studios. Des projections cinématographiques y sont organisées.

Lieu d'expositions, de productions, de résidences, de réflexion, de médiation, de diffusion des arts numériques, il constitue une scène conventionnée depuis 2007, ce qui témoigne d'un niveau d'exigence et de soutien à l'échelle nationale.

Le CDA est aussi à l'origine du festival Bains Numériques qui comptabilise une fréquentation en constante évolution depuis sa création en 2005 et a accueilli 34 000 visiteurs en juin 2010, lors de la dernière édition.

Dans le cadre des réflexions sur le Grand Paris culturel, le Centre des Arts a été identifié comme l'un des trois pôles du numérique du Grand Paris, avec la Gaîté Lyrique (Paris), et le Cube (Issy-les-Moulineaux).

Le théâtre du Casino

La salle située au sein du Casino-Théâtre, avenue de Ceinture, offre une capacité de 650 places et accueille une programmation éclectique (danse, opéra, concerts, théâtre, humour, cirque...), notamment de spectacles en tournée nationale.

Le théâtre constitue un des lieux du Jazz Enghien Festival et peut être mobilisé dans le cadre de congrès organisés dans la ville.

²⁴ Extraits de www.cda95.fr

Le cinéma

Un cinéma (enseigne UGC) est implanté sur la commune, en cœur de ville, 38, rue du Général de Gaulle. Il propose une programmation grand public et attire les habitants des communes voisines.

En effet, les communes du secteur ne disposent généralement que de cinémas de proximité (un à deux films programmés), sauf Epinay-sur-Seine qui accueille un multiplexe. Dans l'environnement d'Enghien, l'offre est complétée par un cinéma d'art et d'essai implanté à Saint-Gratien.

Les salles de cinéma d'Enghien sont enserrées sur un site étroit. Une réflexion est en cours concernant leurs capacités d'amélioration et d'extension, et leur modernisation, en lien avec le projet urbain de réaménagement de l'îlot objet du projet « Cœur de ville ».

La bibliothèque – médiathèque George Sand, rue de Mora

Adressée aux 5-7, rue de Mora et accessible depuis le jardin de l'hôtel de ville, la bibliothèque-médiathèque est ouverte cinq jours par semaine à tout type de publics. Outre sa mission de lecture publique et d'accès aux supports multimédias, la médiathèque propose une programmation culturelle avec des conférences-débats, des rencontres d'auteurs, des expositions, des ciné-clubs, des cafés-philos, des animations jeunesse et multimédia.²⁵

²⁵ Source : www.ville-enghienlesbains.fr

5.9 Les équipements à vocation touristique

Office du tourisme et point info tourisme

La ville d'Enghien dispose d'un office du tourisme qui assure la promotion de son territoire. Il s'organise autour de deux sites qui maximisent sa visibilité pour les publics extérieurs :

- **le Point Info Tourisme**, aux abords de la gare, 17, rue de l'Arrivée, qui assure aussi un service de billetterie ;
- **l'Office du Tourisme** lui-même, à proximité du lac et du pôle thermal et du Casino, situé à l'angle de la rue du Général de Gaulle et du boulevard Cotte. Distingué par trois étoiles, l'office du tourisme est ouvert tous les jours.

Le Casino

Objet phare du lac d'Enghien, le casino d'Enghien, propriété communale, est exploité par la société Lucien Barrière. Ouvert en 1901, agrandi en 2003 et entièrement rénové en 2005, le casino accueille, outre le théâtre, de nombreux jeux.

Unique casino d'Île-de-France, il constitue le premier casino de France, en termes de chiffres d'affaires.

5.10 Enghien, ville de congrès

Une mise en réseau des différents équipements de la ville

Différents équipements présents sur la commune lui permettent de faire valoir sa vocation de ville de congrès et de tourisme d'affaires. Outre l'offre en équipements présentés ci-avant (théâtre, auditorium du Centre des arts, salle des fêtes, Villa du Lac, dispositifs d'accueil via l'office du tourisme...), d'autres espaces s'adressent plus spécifiquement à l'organisation de congrès.

Les équipements à vocation de tourisme d'affaires

Deux espaces (les salons Pergola Nova et l'Espace Affaires) inscrits dans le même bâtiment que l'établissement thermal, offrent des espaces de réception et de travail complémentaires et modulables, avec vue sur le lac d'Enghien. Un auditorium de 209 places complète l'offre.

Cet équipement, directement relié à l'espace détente SPARK et aux hôtels du lac et Grand Hôtel constitue donc un équipement majeur pour une attractivité touristique renouvelée d'Enghien.

L'offre mériterait d'être complétée pour offrir de nouveaux espaces mobilisables dans le cadre des congrès.

L'équipement hôtelier

Seuls trois hôtels sont implantés dans la commune :

- le Grand Hôtel**** (43 chambres)
- l'Hôtel du Lac**** (134 chambres)
- et la villa Marie-Louise** (22 chambres)

Si l'offre est très qualitative avec deux établissements de grand standing, le nombre de chambres offert (199 chambres) est insuffisant pour répondre aux attentes d'une ville de congrès. Ainsi, l'offre est actuellement complétée par la mobilisation d'hôtels sur les communes limitrophes (Saint-Gratien et Epinay-sur-Seine).

SYNTHESE : SOCIO-DEMOGRAPHIE ET VIE LOCALE



Enghien-les Bains se démarque par un **profil démographique qui ne ressemble pas à celui d'une commune de proche couronne parisienne** : avec, depuis longtemps, une taille des ménages très basse et une forte représentation des séniors, la commune accueille peu de familles avec enfants, proportionnellement à ce qui s'observe par ailleurs. De la même façon, le **profil sociologique communal est assez spécialisé** : la commune accueille une part importante de cadres et de retraités alors que d'autres catégories sont peu ou sous-représentées (ouvriers et employés).

Ce profil socio-démographique est corrélé à la **structure du parc de logements qui ne permet pas d'assurer le parcours résidentiel** : au coût élevé du foncier et du marché locatif s'ajoutent la sur-représentation de petits logements et la sous représentation des logements familiaux dans le collectif qui favorisent la rotation et les échanges avec les communes limitrophes. Le parc de logements, par ailleurs assez ancien, ne semble donc pas répondre aux besoins de certaines populations dont les emplois sont pourtant présents sur la commune (professions intermédiaires et employés...).

Par ailleurs, Enghien-les-Bains s'impose comme une **ville attractive pour la population active** : depuis 1999, le taux d'activité a progressé en parallèle de la croissance démographique, tout comme le nombre d'emplois offerts sur la commune.

Toutefois, **seuls 17,2% d'habitants actifs travaillent à Enghien**. La présence de deux gares desservant la commune constitue notamment un appel d'air résidentiel pour des populations travaillant à l'extérieur et facilite aussi les échanges avec les territoires voisins.

Le tissu économique, qui s'est renouvelé dans le temps, est marqué par la **très forte représentation des très petites entreprises et professions libérales**, et la présence sur le territoire d'un employeur majeur, le Casino-théâtre. Ainsi, les secteurs principaux de l'animation économique d'Enghien-les-Bains sont **le commerce, les services et l'artisanat, mais aussi le thermalisme, la santé et le bien-être**.

Si Enghien-les-Bains dispose d'un **tissu commercial dynamique attractif** pour le secteur environnant, la **diversité des commerces de proximité**, notamment alimentaire, est **menacée** depuis plusieurs années.

Le cœur de ville cumule donc les fonctions de centralité en s'imposant comme le centre de gravité commerciale mais aussi celui des principaux équipements.

La commune bénéficie d'un **bon niveau d'équipements (publics et privés) même si des reconversions restent à anticiper**.

Mais Enghien-les-Bains s'appuie aussi sur une économie liée aux **équipements spécifiques d'attractivité régionale à nationale situés en cœur de ville et qui composent aussi son identité** : le jeu (Casino-théâtre), le tourisme d'affaires (Espace Affaires/Thermes et espace bien-être) ainsi que le numérique (appuyé par le Centre des arts comme locomotive).

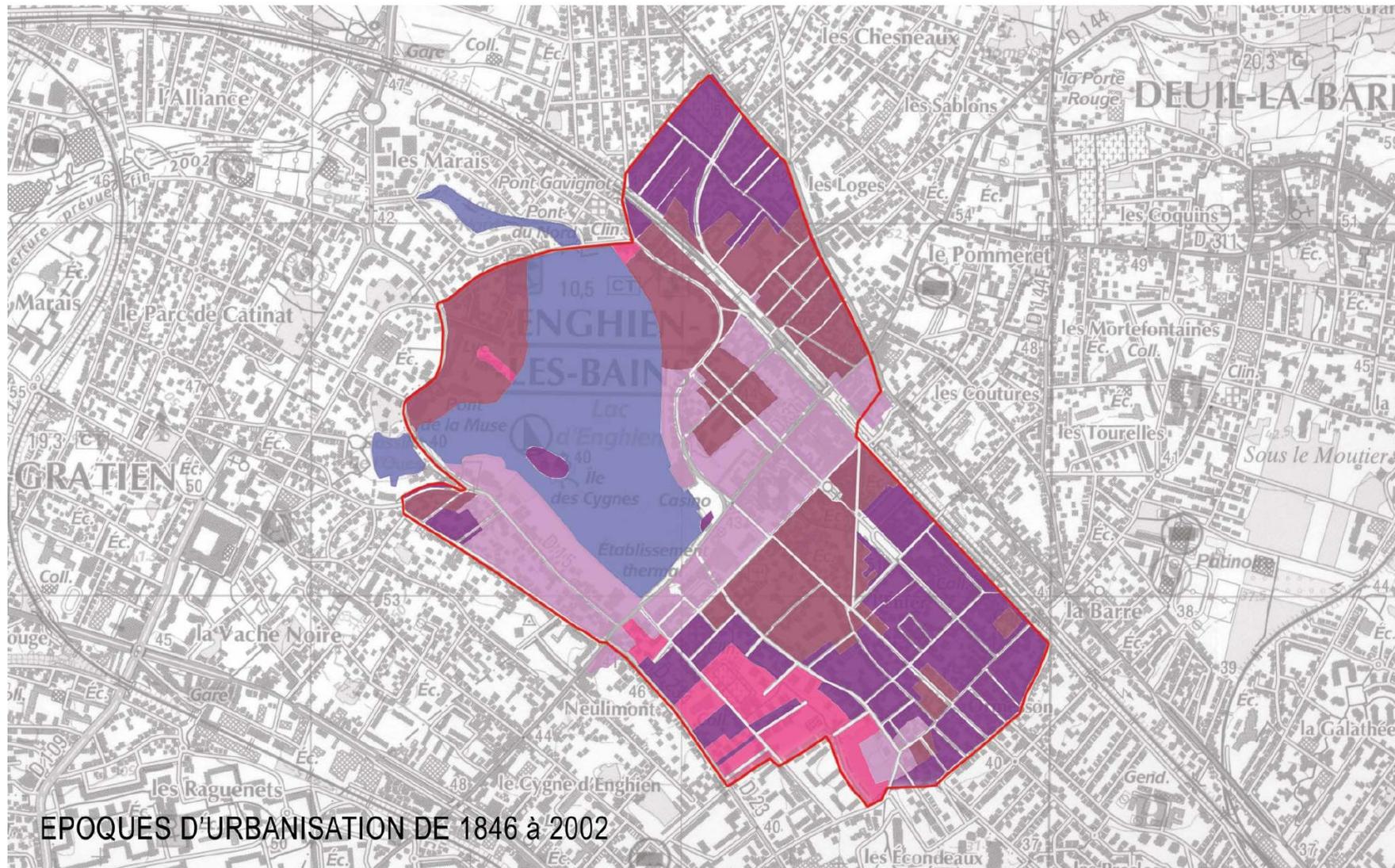
CHAPITRE 3 : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

Avant-propos : sources et méthode

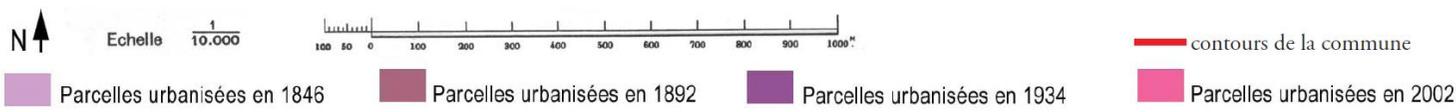
Les parties traitant de l'histoire de l'évolution urbaine, de la structure urbaine, architecturale et paysagère, et du patrimoine ont été élaborées à partir des éléments abordés dans la Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) d'Enghien-les-Bains initiée en 2003 et aboutie en 2007 (Ville d'Enghien-les-Bains, Une fenêtre sur la ville).

Bilan du développement urbain à Enghien entre 1848 et 2002

Source : ZPPAUP d'Enghien-les-Bains, Ville d'Enghien-les-Bains, Une fenêtre sur la ville,



EPOQUES D'URBANISATION DE 1846 à 2002

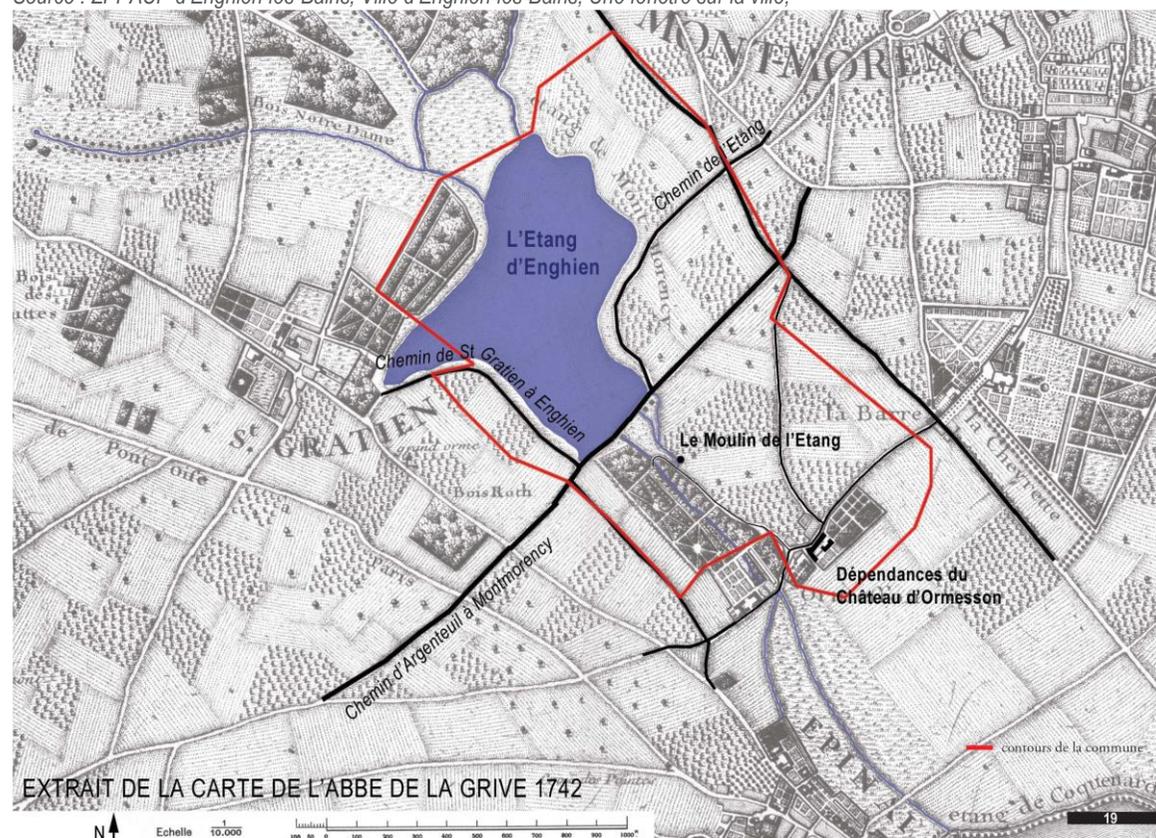


1. L'HISTOIRE DE L'EVOLUTION URBAINE

1.1 Histoire du développement urbain

Le territoire enghiennois au XVIII^{ème} siècle

Source : ZPPAUP d'Enghien-les-Bains, Ville d'Enghien-les-Bains, Une fenêtre sur la ville.



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^{ème} siècle aux alentours : les châteaux de Saint-Gratien, d'Ormesson, et de la Chevrette.

Les plans de la première moitié du XVIII^{ème} 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^{ème} 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.

Mise 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. A partir de cette époque, les villas se multiplient et en 1838, on compte 150 habitants autour du lac.

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.

En 1864, Enghien-les-Bains est agrandie de 41 hectares jusqu'à d'Ormesson.

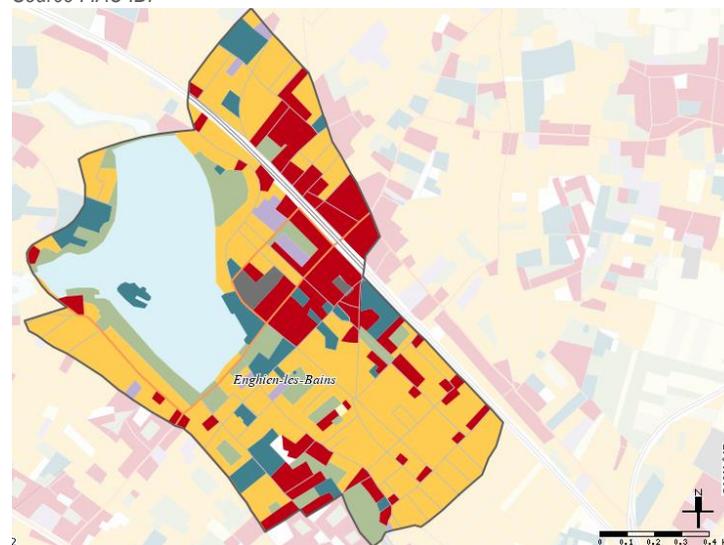
Les quartiers nouveaux sont progressivement lotis dans le prolongement des quartiers adjacents, urbanisme à dominante pavillonnaire dans le sud et l'est, urbanisme plus urbain et collectif au nord.

Le secteur extrême sud-est de la commune, bâti le plus tardivement, accueille dans une structure urbaine lâche des immeubles collectifs caractéristiques des constructions d'après guerre et jusque dans les années 1970.

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

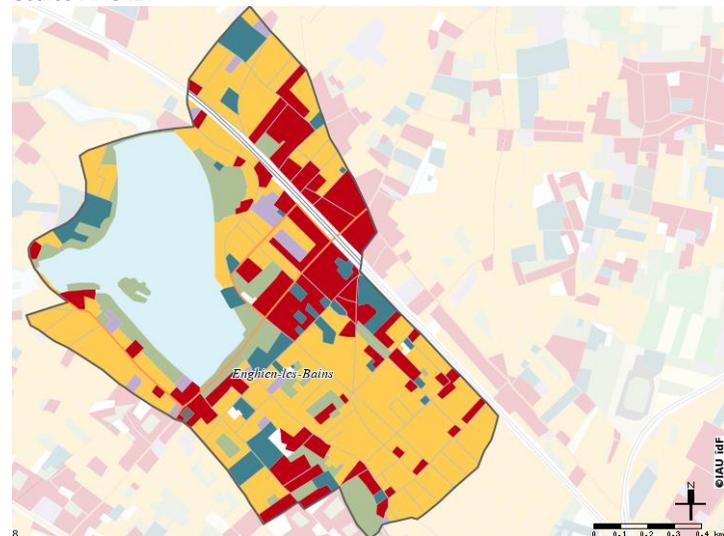
Occupation du sol simplifiée en 1982

Source : IAU IDF



Occupation du sol simplifiée en 2008

Source : IAU IDF



2. LA STRUCTURE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Le grand paysage enghiennois

Le paysage enghiennois est marqué par l'imbrication de deux grandes entités paysagères : le lac qui représente 1/5^{ème} du territoire communal, ancré dans un tissu urbanisé relativement dense.

2.1.1 Autour du lac

Plan d'eau de près de 34 ha au cœur du tissu urbanisé, le lac d'Enghien constitue un élément identitaire majeur de la ville disposant de différentes façades, inégalement accessibles au public. Un jeu d'ouvertures et de fermetures rythme ainsi la découverte des rives du lac.

Sis dans un ensemble topographique plan, le lac offre un horizon ouvert important contrastant avec le reste du tissu urbanisé fermé, où seuls les axes de voirie garantissent quelques vues d'ensemble et des perspectives majeures.

La transition entre le lac lui-même et le tissu urbanisé est assurée dans les espaces privatifs par une large frange paysagée et arborée en fond de parcelle, atténuant presque totalement la présence bâtie dans le paysage du lac. Seules quelques constructions implantées trop près du lac et sans paysagement impactent de manière négative la perception des rives du lac.

D'autres constructions constituent un exemple d'insertion paysagère réussie à l'image du centre nautique, noyé dans la verdure, et à peine perceptible en cœur de lac. Le Casino-Théâtre constitue quant à lui une construction remarquable ancrée dans la rive est du lac, tout autant qu'un objet emblématique signalant la façade la plus urbaine du lac.

Le lac d'Enghien

Source : agence KR

Rive ouest depuis la promenade du lac >
Rive ouest depuis la rive nord



Le Casino-Théâtre



Rive ouest depuis le jardin des Roses

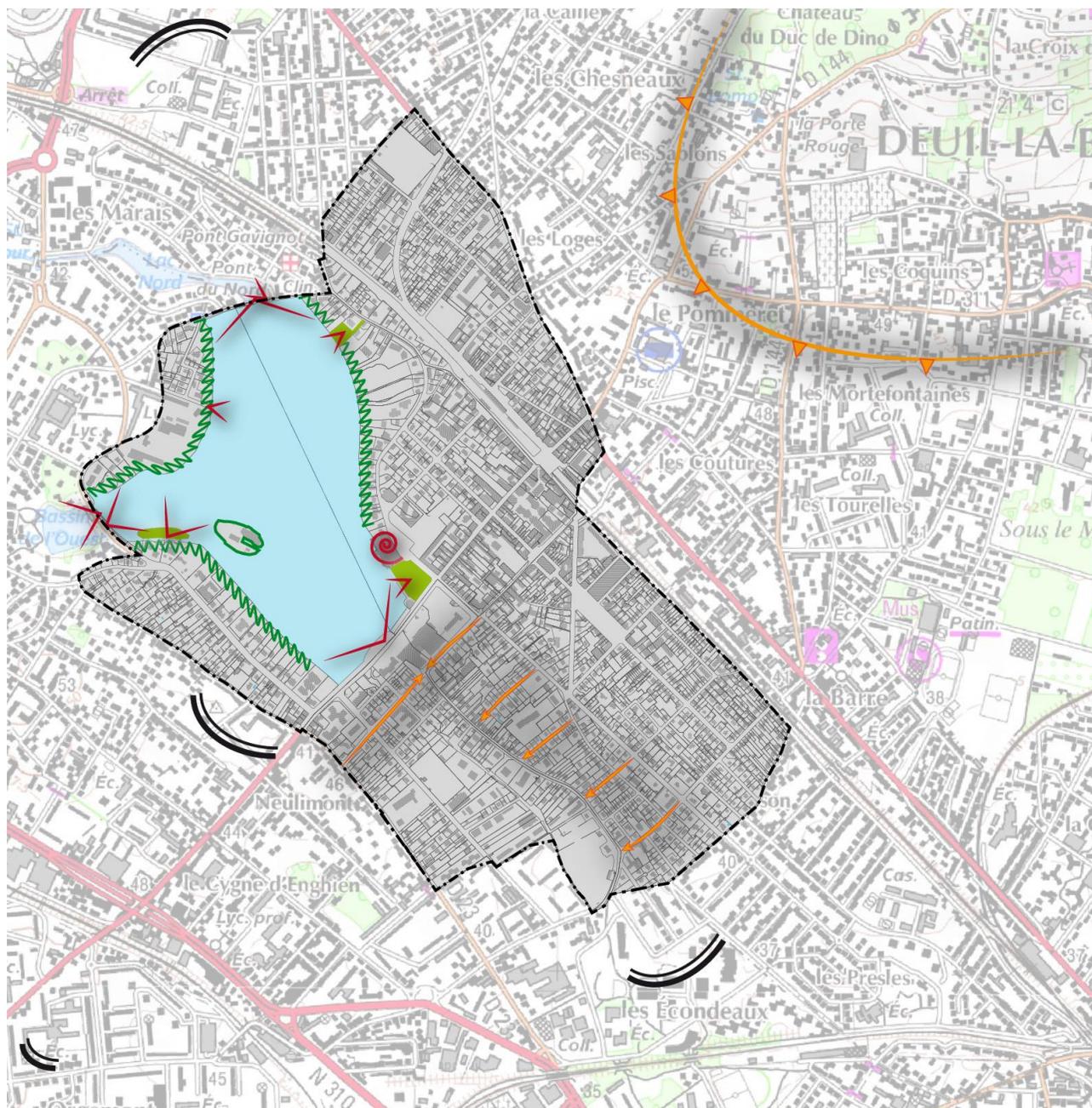


L'île des Cygnes et le centre nautique



Perception du grand paysage

Source : agence KR



OCCUPATIONS DU SOL

- Tissu urbanisé
- Lac d'Enguien et bassins limitrophes

PERCEPTIONS DU RELIEF

- ↘ dans les voies (perspectives)
- ↘ dans les vues lointaines (coteau de Montmorency)

AUTOUR DU LAC

- ⊙ objet architectural ancré dans le lac (le Casino-Théâtre)
- ↗ vues sur le lac depuis les lieux ouverts au public
- ⊙ rives paysagées
- jardins publics
- île des Cygnes

AUTOUR DU LAC

- ⤿ paysage vertical (barres/tours) et effets de vis-à-vis

2.1.2 **Le tissu urbanisé**

Le paysage urbain enghiennois témoigne d'un tissu bien structuré, relativement bien maillé et assez dense. Il se caractérise par une certaine hétérogénéité de typologies architecturales et urbaines à l'échelle de chaque quartier de la ville voire de chaque rue, détaillée ci-après au point « 2.2. *Le paysage urbain* », qui toutefois n'altèrent pas le caractère dominant du secteur. Cette diversité est perceptible notamment à travers :

- l'architecture, des constructions de différentes époques, mais souvent stylées, pouvant se côtoyer dans une même rue,
- les formes urbaines et les hauteurs, un immeuble collectif pouvant jouxter des maisons individuelles,
- les implantations du bâti, une rue pouvant être rythmée par des jeux d'implantation entre l'alignement et le retrait.
- le parcellaire, historiquement laniéré par héritage des cultures maraîchères, qui a progressivement évolué pour permettre la réalisation des différents programmes.

Cet état de fait – lorsqu'il est contrebalancé par un traitement de l'espace public homogène ou par des alignements végétaux structurant – contribue à conférer à la ville une certaine dynamique.

Rue du Docteur Leray

Source : agence KR



Rue de la Barre

Source : agence KR



2.1.3 **Les franges urbaines**

Les limites communales d'Enghien-les-Bains s'appuient principalement sur des voies d'intérêt intercommunal à communal : l'avenue de Ceinture, l'avenue de la Division Leclerc, la voie ferrée, l'avenue d'Enghien...

Ces quartiers en franges et à l'interface avec les communes limitrophes souffrent souvent d'un déficit d'image, lié parfois au traitement de l'espace public (avenue de la Division Leclerc), mais aussi au manque de structuration du tissu urbanisé (rue de la Coussaye/avenue d'Enghien).

Sur ces voies limitrophes, à l'exception de l'avenue de Ceinture, on ne retrouve généralement pas les ambiances caractéristiques d'Enghien, mais celles plus ordinaires du tissu interstitiel des agglomérations de la banlieue parisienne.

Rue de la Coussaye

Source : agence KR



Rue de la Barre

Source : Google streetview



2.1.4 **Les vues sur les territoires limitrophes**

Principalement perceptibles depuis les rives du lac, les territoires voisins dessinent l'arrière-plan du grand paysage enghiennois à travers :

- le jeu de la topographie, au nord-est de la commune (coteau de Montmorency et vues sur l'église de Montmorency),
- ou encore, à travers l'urbanisme vertical des années soixante/soixante-dix (Deuil-la-Barre, Epinay-sur-Seine, Soisy-sous-Montmorency).

Vue depuis la rive sud du lac : en arrière-plan, Soisy-sous-Montmorency

Source : agence KR



Vue depuis la rive nord du lac : en arrière-plan, Epinay-sur-Seine

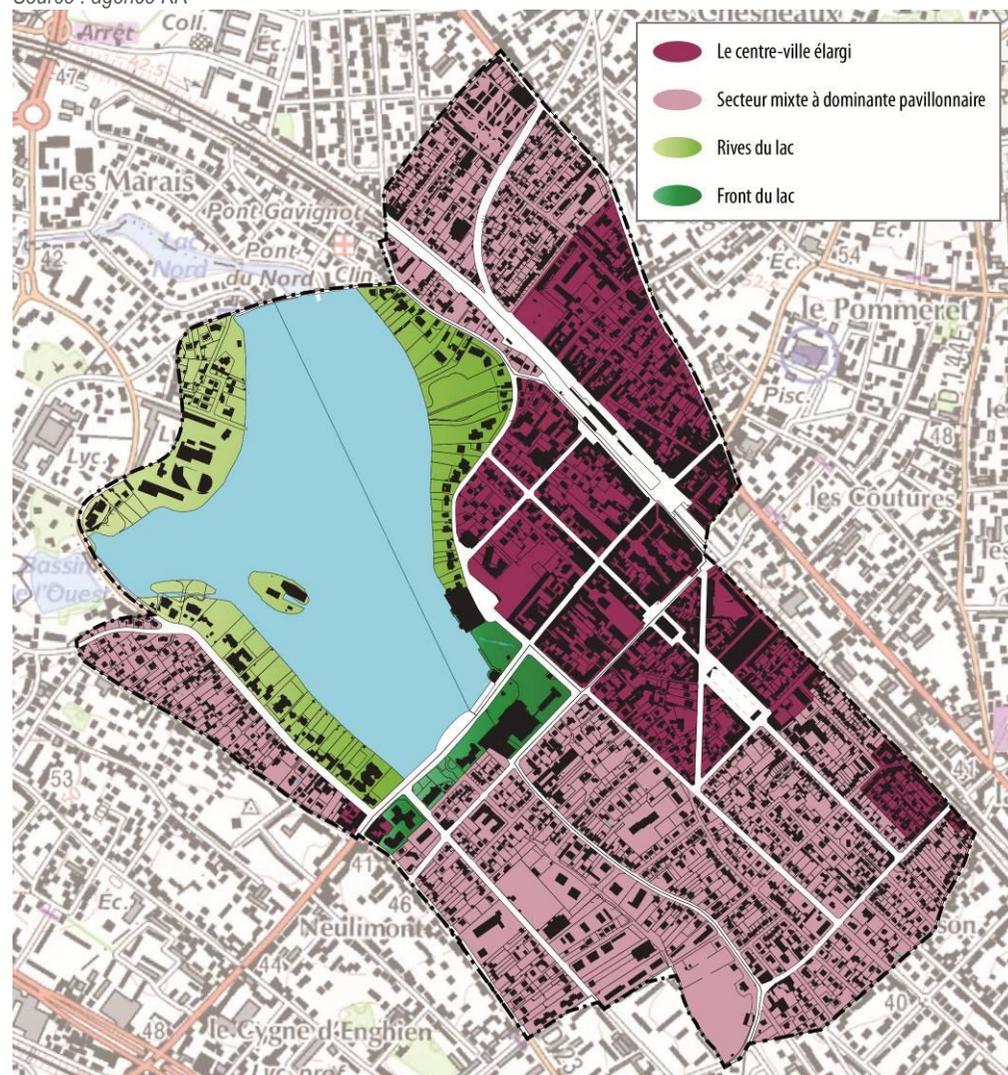
Source : agence KR



2.2 Les typologies urbaines et architecturales

Typologies des morphologies urbaines

Source : agence KR



Peu de secteurs offrent sur la commune une réelle homogénéité du point de vue de la typologie urbaine et architecturale représentée. Toutefois, ils présentent chacun un caractère et des ambiances affirmées qui permettent d'en dresser une typologie, fondée sur leurs caractéristiques dominantes et autorisent l'identification de cinq secteurs bien distincts.

Cette diversité même, à la fois forte et complémentaire, force l'attrait de la ville, comme un territoire en miniature où se succèderaient des ambiances paysagères variées, des éléments de patrimoine isolés, un tissu de cité-jardin prolongé d'un centre urbain dense, tous organisés autour d'un lac bordé d'une promenade urbaine.

- **Le centre-ville élargi**, structuré autour de la partie nord de la rue du Général de Gaulle et de part et d'autre de la voie ferrée, garde la mémoire des premières implantations bâties sur la route de Montmorency. Il allie dans un mélange un peu confus, un bâti modeste et suranné avec des constructions plus démonstratives récentes. En résulte un épannelage animé et pittoresque, bienvenu compte-tenu de l'étroitesse de la voie. Il concentre une importante mixité fonctionnelle (commerces, bureaux, équipements et logements). Secteur dense dessiné par des constructions implantées à l'alignement de la voie et dessinant un front bâti, il se dédensifie progressivement vers le Nord jusqu'à se fondre dans les quartiers périphériques..
- **Le Front du Lac**, constitue la façade la plus urbaine du lac. Situé dans le prolongement direct du cœur de ville, mais orienté ostensiblement face au lac, il constitue un des hauts lieux du tourisme à Enghien en concentrant équipements hôteliers, de tourisme (*Casino-Théâtre et établissement thermal*) et espaces d'affaires implantés sur de larges parcelles.
- **Les rives du lac** participent de la mise en valeur paysagère et patrimoniale du lac d'Enghien. Ce secteur développe de larges parcelles « les pieds dans l'eau », disposées en éventail sur lesquelles se sont implantées, généralement en

milieu de parcelle, au cœur d'espaces jardinés voire arborés généreux, des villas, maisons de maître souvent exceptionnelles et plus récemment, des pavillons et résidences collectives. Elles constituent un morceau de choix tout à fait rare en région parisienne et emblématique du site d'Enghien.

- **Les secteurs mixtes** se caractérisent par un tissu à dominante pavillonnaire, plus ou moins dense selon les secteurs. Ils recèlent un patrimoine riche, dense et varié de villas avec jardins arborés fin XIX^{ème}/début XX^{ème} siècle qui confère à ces quartiers une qualité patrimoniale et esthétique rarement déployée sur une telle superficie. Ponctuellement ou par séquences, des résidences collectives se sont implantées et contrastent fortement par leur différence d'épannelage avec le reste du tissu sans pour autant les dénaturer. Ces secteurs, principalement résidentiels accueillent toutefois quelques activités (commerces) et équipements.
- Le tissu pavillonnaire situé entre le boulevard du Lac et la rue Philippe Dartis est à vocation résidentielle exclusivement, où le cœur d'îlot s'est progressivement comblé. Ayant néanmoins conservé leur trame parcellaire en lanière, les constructions conservent un rythme régulier et une amplitude mesurée, en parfaite harmonie avec l'esprit urbain des lieux

2.2.1 **Le centre-ville élargi**

Le centre-ville s'organise à partir des voies historiques ayant servi au développement urbain d'Enghien-les-Bains : autour de la rue du Général de Gaulle, mais aussi le long des voies s'y raccordant (la rue de Mora, le boulevard d'Ormesson), depuis la gare jusqu'à la place de Verdun. Secteur le plus mixte de la ville, il concentre habitat, commerces, services publics, équipements scolaires, administratifs,... et les parcs publics de la commune (square Villemessant, jardin de l'Hôtel de Ville, square Jean Mermoz).

Dans le cœur de ville, les constructions, généralement implantées à l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade, forment un front bâti continu. L'animation de la rue est assurée d'une part par la présence de commerces en rez-de-chaussée, d'autre part, par le jeu de l'épannelage des constructions.

Les commerces, implantés de façon continue ou par séquences, sont tournés vers les voies les plus passantes du cœur de ville (*la rue du Général de Gaulle, les rues du Départ et de l'Arrivée, la rue de Malleville, la rue de Mora*). Le tissu commercial s'effiloche progressivement en s'éloignant de ces axes.

Par ailleurs, les hauteurs de constructions, généralement comprises entre R+2+toiture²⁶ et R+4+toitures (soit de 11 à 15 mètres), définissent un épannelage dessinant des créneaux irréguliers. Quelques séquences aux hauteurs plus homogènes s'observent notamment aux abords des voies ferrées encadrées par des immeubles de rapport à R+5 (rue du Départ, rue de l'arrivée, boulevard d'Ormesson), ou encore dans le quartier dit du « Village » (immeubles à R+5 voire R+7) soit de 20 mètres à près de 30 mètres de hauteur.

Il est à noter que du fait des époques différentes de construction, la hauteur des niveaux de plancher est très variable entre les immeubles bourgeois du XIX^{ème} siècle et début XX^{ème} (souvent 3 mètres) et ceux construits après la Guerre (plutôt 2,5 mètres), comme rue du Général de gaulle.

Le tissu du cœur de ville

Sources : agence KR, Google Streetview

Rue Jean Monnet (le Village)



Rue du Général de Gaulle



Rue du Général de Gaulle



Rue de Mora



²⁶ R+2+toiture : rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'une toiture

Quelques constructions de type maisons de maîtres ou hôtel particulier, subsistent en cœur de ville, au milieu d'immeubles de hauteurs supérieures et d'architectures plus contemporaines. Ainsi, le centre-ville d'Enghien-les-Bains porte la marque de dynamiques de renouvellement urbain, intervenues à différentes époques, comme en témoigne le parcellaire largement remembré et les architectures des immeubles collectifs datant des années 60-70 (rés. du Lac, résidence Moracchini), des années 80-90 (le Village), plus rarement des années 2000. En effet, le renouvellement urbain s'est fortement ralenti dans les années 2000 en cœur de ville.

Le centre-ville est toutefois marqué par une dédensification progressive du bâti accompagnée par celle des commerces et services. Ainsi, aux franges du centre-ville, des constructions de type pavillonnaire assurent la transition avec les secteurs voisins (les rives du lac, ou le tissu à dominante pavillonnaire) à vocation plus résidentielle.

Aux franges du cœur de ville (rue de la Libération, boulevard Pinaud,...), le tissu urbain laisse place progressivement à des séquences annonçant le tissu à dominante pavillonnaire tout proche. Ces constructions, implantées en retrait de la voie, sont devancées par une clôture permettant d'assurer la continuité sur rue et d'introduire des éléments végétaux (mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie), prolongeant ainsi le principe de continuité sur rue, assuré dans le cœur de ville, par l'implantation à l'alignement.

Vers le sud, la transition est plus brutale : le franchissement du goulet animé, dense et contrasté, à dominante verticale, que constitue l'avenue du général de Gaulle, pour déboucher vers le lac, invariablement horizontal, ouvert, paisible et lumineux, constitue une expérience sensorielle réelle et renforce les qualités réciproques de l'un et l'autre espace.

Place de Verdun



Place Foch/Boulevard d'Ormesson



Rue de Mora/rue de la Libération



Rue Jules Ferry



2.2.2 Le Front du Lac

Positionné sur la rive sud, le front du lac constitue la rive la plus urbaine du lac d'Enghien, au sud du cœur de ville. Il constitue le pôle touristique et d'affaires d'Enghien-les-Bains et rassemble les bâtiments du casino-théâtre, des Thermes et des hôtels restaurants. Ceux-ci sont articulés autour de différents espaces publics, parmi lesquels le jardin des Roses et la promenade du lac.

Desservis par l'avenue de Ceinture, et la rue du Général de Gaulle, ces bâtiments s'inscrivent sur des parcelles de grande taille avec de fortes emprises au sol et une volumétrie importante qui contraste avec ce qui s'observe dans leur environnement (*rue de Malleville ou rue Talma*).

Ils présentent des façades « monumentales », notamment face au lac. Ainsi, quoique composant un front bâti discontinu en retrait de la rue du Général de Gaulle, les façades s'organisent de manière à constituer une continuité forte perceptible dans le grand paysage depuis la rive nord du lac.

Ces bâtiments, reconstruits dans les années 1990 (ZAC du Front du Lac) développent une architecture d'inspiration antique, assez massive. Sur les arrières des constructions (*rue de Malleville, rue de Talma ou avenue de Ceinture pour le casino-théâtre*), les bâtiments présentent des zones de services (entrées de parkings souterrains notamment) plus ou moins bien intégrées dans le paysage urbain.

Le Casino-Théâtre se distingue par sa position d'objet architectural, ancré dans la rive du lac et implanté à l'alignement de l'avenue de Ceinture. Il présente une architecture monumentale dessinée à laquelle est adossée une extension d'écriture contemporaine de grande qualité avec son atrium en verre.

Le front bâti face au lac

Source : agence KR



Les façades côté rue de Malleville et rue Talma

Source : Google street view et agence KR



2.2.3 Les rives du lac

Ce secteur s'inscrit sur les rives est et ouest du lac d'Enghien. Il est occupé par des constructions à vocation d'habitat individuel et collectif, et de quelques équipements publics (le lycée Monod et la villa du Lac).

Les terrains, disposés en éventail autour du lac auquel ils ont un accès direct, sont desservis par des voies structurantes : l'avenue de Ceinture prolongée par le boulevard du Lac. Seul un secteur, située au nord-ouest du lac en limite avec Saint-Gratien, dispose d'une voirie plus confidentielle raccordée à l'avenue de Ceinture desservant quelques terrains (*avenue du Château Léon, rue Régina, avenue du Château écossais*).

Les constructions sont implantées sur des parcelles lanierées, plus ou moins profonde, au sein de parcs ou de grands jardins largement paysagés. En effet, implantées en retrait de la voie, les constructions sont aussi situées à distance des rives du lac, occupées par les jardins et plantées d'arbres de haute tige. La ZPPAUP approuvée en octobre 2007 avait d'ailleurs repéré un nombre important d'arbres remarquables et de « propriétés » de qualité exceptionnelle. Ces plantations en rive du lac assurent à celui-ci un écrin paysager remarquable qui participe à la mise en valeur de ce patrimoine commun.

Les constructions se succèdent le long des voies composant un front bâti discontinu, devancé par des clôtures relativement homogènes, généralement composées d'un mur bahut, surmonté d'une grille et doublé d'une haie.

Comme dans le reste de la commune, les volumétries bâties sont hétérogènes, tout autant que les architectures représentées. Les rives du lac concentrent un nombre important de constructions à l'architecture remarquable. Il s'agit d'hôtels particuliers, de maisons de maîtres, de villas, de maisons de maître type « châteaux », d'immeubles résidences... La majorité des constructions a été construite à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, avec des écritures architecturales variées : maisons de villégiatures, écriture Louis XIII, écriture régionaliste-historiciste, art nouveau-art déco, Napoléon III,...

Constructions remarquables : écritures art déco-art nouveau, historiciste, et de villégiature

Source : ZPPAUP

Avenue de Ceinture



Avenue de Ceinture



Avenue de Ceinture



Plus ponctuellement, on observe une densification de certaines parcelles ayant fait l'objet de renouvellement urbain : il s'agit de pavillons (années 60-70 ou 2000), ou encore un urbanisme de plot accueillant des résidences collectives des années 70-80 et 90.

Constructions récentes (depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle)

Source : Google Street view

Avenue de Ceinture – pavillon années 2000



Avenue de Ceinture – pavillon années 1960



Avenue de Ceinture – bureaux années 70



Boulevard du Lac – résidence années 80



Avenue de Ceinture – résidence années 80



Boulevard du Lac – résidence années 80-90



2.2.4 **Le tissu mixte à dominante pavillonnaire**

Ce tissu couvre une grande partie du territoire communal d'Enghien-les-Bains. Constitué autour des principales voies interquartiers (boulevard Cotte, boulevard Sadi Carnot, avenue de Ceinture, avenue Carlier...), il concerne aussi les franges de la commune (avenue d'Enghien, avenue de la Division Leclerc) où il s'apparente alors davantage à un tissu de faubourg plus mixte.

Ce secteur présente en effet une relative mixité de fonctions liée à la présence de commerces (av. de la Division Leclerc, rue de la Barre) et de quelques équipements disséminés dans le tissu (cimetières, école privée, gymnase...). Toutefois, sa vocation est principalement résidentielle : celle-ci est généralement traduite dans des formes urbaines pavillonnaires, mais l'on observe ponctuellement des constructions collectives.

Enfin, le secteur situé entre le boulevard du Lac et la rue Philippe Dartis, à vocation résidentielle, n'accueille aujourd'hui aucun équipement et est composé exclusivement de constructions de type pavillonnaire, dans la continuité de ce qui est observé sur la commune limitrophe de Saint-Gratien. Ce secteur est d'ailleurs situé à équidistance des centres-villes d'Enghien-les-Bains et de Saint-Gratien ainsi que de leurs gares.

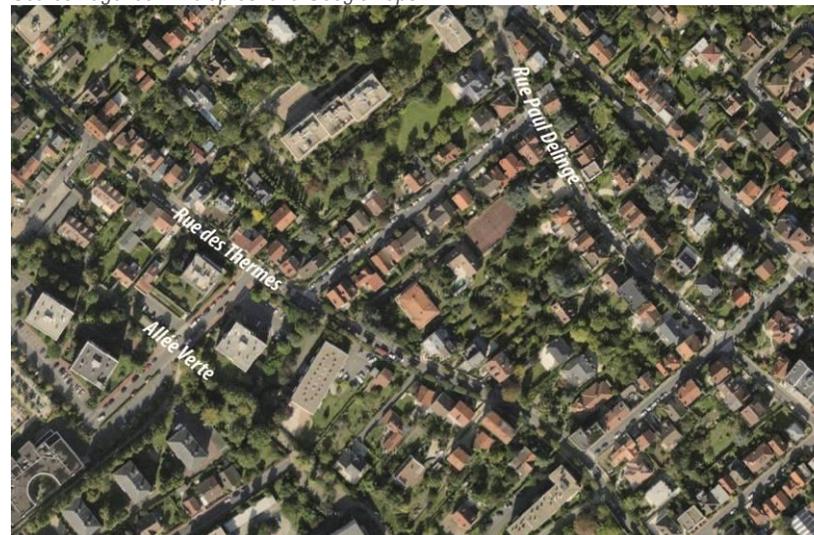
Les constructions pavillonnaires généralement élevées à R+C ou R+1+C (soit 7 à 11 mètres), sont généralement implantées en retrait de la voie, et de manière discontinue. Les marges de retrait sont paysagées (haie derrière la clôture voire arbres de haute tige) et réservent des espaces jardinés à l'arrière des constructions.

En effet, ce tissu et notamment les cœurs d'îlots, a été largement densifié et les constructions implantées en second rang, y sont généralement desservies par des voies ou sentes privées. Dans le secteur du boulevard du Lac, les constructions en second rang, accessible par un appendice d'accès, sont très nombreuses dans ce secteur de la ville. Seules les avenues Delhaye et Reizet ont redessiné de nouvelles façades urbaines et de nouveaux îlots.

Ponctuellement, certaines constructions sont implantées à l'alignement de la voie, du fait de contraintes topographiques (rue des Thermes), ou dans une logique de densification aux abords de la gare de la Barre-Ormesson notamment, qui n'est pas sans rappeler le tissu du cœur de ville.

Tissu mixte à dominante pavillonnaire – secteur rue des Thermes

Source : agence KR d'après fond Googlemaps



Tissu mixte à dominante pavillonnaire – secteur boulevard du Lac

Source : agence KR d'après fond Googlemaps, Google Streetview



Selon la largeur de la parcelle, les constructions sont implantées en milieu de parcelle, ou sur une limite séparative, plus rarement sur les deux, recréant le cas échéant un front bâti.

La continuité sur rue est alors assurée par une clôture composée d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie.

En matière d'architecture, ce tissu est riche d'un patrimoine remarquable composé de maisons de maîtres, villas, pavillons... sis dans des jardins de taille variable, parfois de l'ordre du petit parc. Entre ces constructions, sous l'effet de la division parcellaire et de la densification, des constructions plus récentes sont insérées. Ce processus continue encore puisque la majorité des constructions sorties de terre depuis 2000, l'ont été au sein de ce tissu.

Si les constructions ne présentent pas toujours d'écriture architecturale intéressante, elles sont généralement bien entretenues. Il s'agit de maisons construites dans les années 70 à nos jours, empruntant parfois des écritures architecturales d'imitation (néo-haussmannien, néo-versaillais ou néo-rural), ou constituant des exemples d'architecture de promoteurs.

Les maisons dessinées par un architecte ou contemporaines sont très rares.

Constructions de type pavillonnaire

Sources : agence KR et Google street view

Rue des Thermes



Boulevard du Lac



Allée verte



Rue Jules Ferry



Rue de la Barre



Avenue de Girardin



D'autres constructions, qui ne répondent pas au type pavillonnaire, sont disséminées dans ce tissu. Il s'agit :

- d'un urbanisme de plot et de barre, posé en milieu de parcelle. Il s'agit de résidences ou d'équipements publics. Généralement à R+3 ou R+4 (soit 12 à 15 mètres), à toit-terrasse, les résidences sont représentatives des programmes réalisés dans les années 70-80, et sont principalement représentés dans la partie sud-ouest de la commune (résidences rue de la Coussaye, allée verte, collège, ...).
- d'immeubles collectifs, implantés à l'alignement de la voie ou en retrait de quelques mètres, mais raccrochés aux limites séparatives. Il s'agit à la fois d'immeubles de rapport réalisés dans la première moitié du XX^{ème} siècle (autour de la gare de la Barre-Ormesson et de l'avenue de la Division Leclerc notamment) et d'immeubles des années 70 (rue de la Barre...), plus rarement des années 2000 (rue Delamarre), densifiant le tissu.

Urbanisme de plots et immeubles de rapport

Sources : agence KR et Google street view

Allée verte



Rue Jules Ferry



Collège



Rue Delamarre



Rue de la Coussaye



Rue de la Barre



2.3 Le patrimoine bâti

La commune est riche de nombreux édifices remarquables, illustrant la modernité de différentes époques et autant d'architectures :

- le bâti Belle Époque
- l'architecture de villégiature
- l'architecture balnéaire 1900
- le bâti Art Nouveau et Art Déco
- le bâti des années 1940 et 1950
- le bâti contemporain

Si ces architectures se rencontrent généralement dans les communes de villégiature historique, Enghien-les-Bains se distingue par la concentration d'édifices remarquables, mais aussi par la composition d'ensembles bâtis homogènes, ou de séries bâties accolées.

Par ailleurs, à l'échelle du bâti, quantité d'éléments, de détails architecturaux et de décors peuvent être observés depuis l'espace public. Il s'agit de :

- décors céramique, pâte de verres,
- ferronneries, vitreries, bois sculptés, éléments moulés
- jeu de matériaux, colorations,
- ...

Si aucun élément bâti n'est aujourd'hui repéré au titre des Monuments historiques sur la commune, la commune est couverte en totalité par le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) d'Enghien-les-Bains initiée en 2003 et aboutie en 2007. Sa révision en Aire de Mise en Valeur du Patrimoine Architectural et Paysager (AVAP) a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 24 mars 2011.

Exemple d'architectures et d'éléments remarquables



2.4 La structure végétale des espaces urbanisés

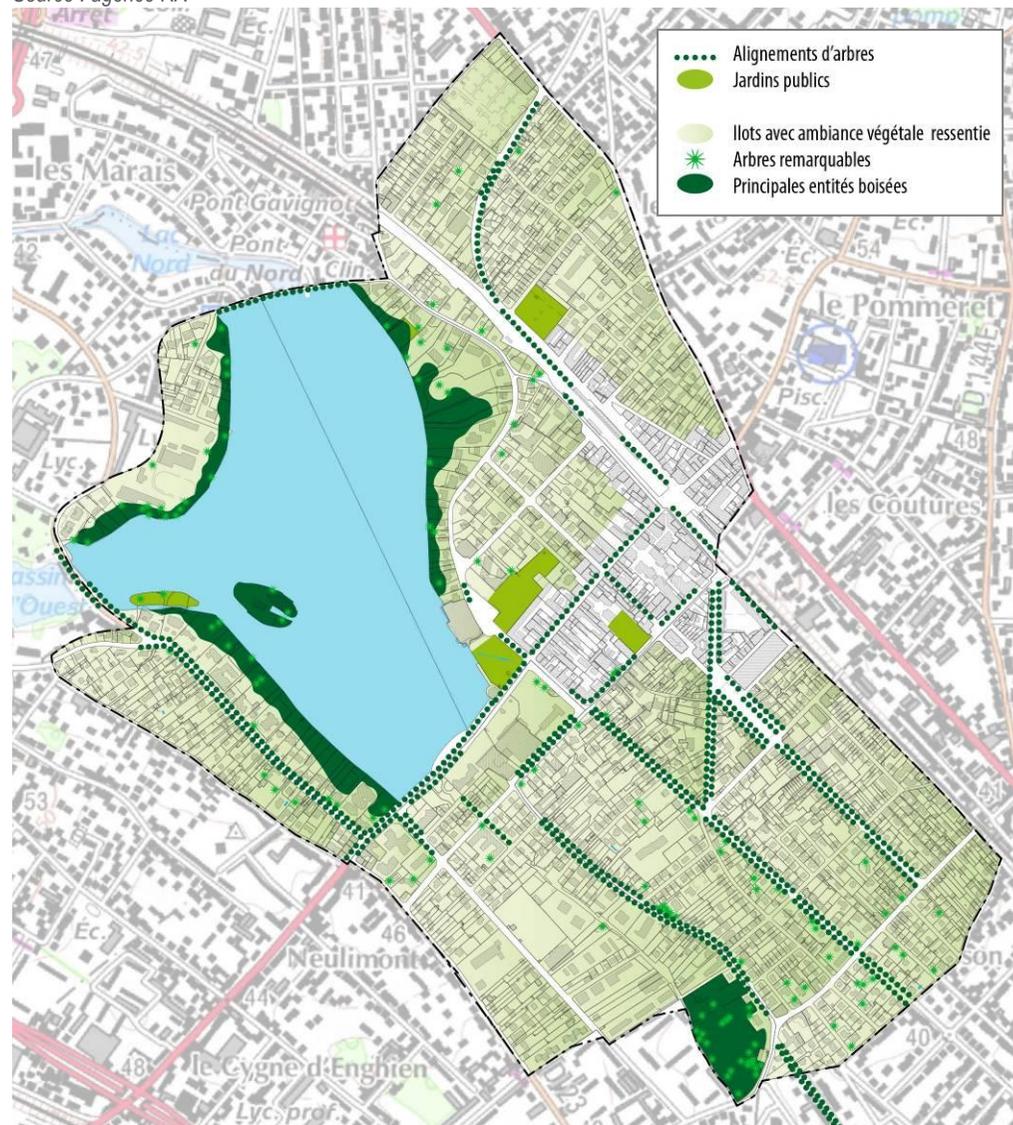
Enghien-les-Bains peut se prévaloir d'une identité verte assurée par différents motifs dans le tissu urbanisé. Il s'agit :

- des alignements d'arbres implantés sur l'espace public,
- des clôtures sur rue, le plus souvent végétalisées,
- d'arbres remarquables, généralement situés au sein d'espaces jardinés et arborés de qualité.

Ces éléments perceptibles depuis la rue participent de manière complémentaire à une composition d'ensemble qui rythme la découverte du paysage enghiennois : un jeu d'ouvertures-fermetures des perspectives et des vues sur le patrimoine bâti, mais aussi sur une complémentarité minéral/végétal. Ces éléments constituent donc un véritable écrin paysager qui participe aussi bien à la mise en valeur des constructions qu'à celle des quartiers et de la ville elle-même.

La structure végétale dans le paysage enghiennois

Source : agence KR



2.4.1 Le rôle des alignements d'arbres

Les alignements d'arbres participent généralement à la mise en scène des principaux axes (*avenue du Général de Gaulle, boulevard du Lac, boulevard Cotte, boulevard Sadi Carnot, rue des Thermes...*) ou à l'animation de certaines séquences (*avenue de Girardin*).

Implantés dans des rues plus ou moins larges (de 10 m à 18 environ), de manière bilatérale ou unilatérale, et d'essences variées selon les quartiers de la ville, ces alignements participent à créer une homogénéité du paysage urbain dans des rues où les architectures sont parfois très diverses. Dans d'autres secteurs (*rues du départ et de l'Arrivée*), ils participent à atténuer la présence de la voie ferrée.

Place de Verdun, les alignements d'arbres participent à resserrer la perspective vers le boulevard Sadi Carnot, à structurer la perception de cet espace public majeur de la ville de près de 50 m de large.

Les alignements d'arbres des rues enghiennoises

Source : agence KR



Avenue de Girardin (partie sud)



Avenue de Girardin (partie nord)



Place de Verdun



Boulevard Cotte

2.4.2 ... relayé par le jeu des clôtures

- A Enghien-les-Bains, les clôtures sur rue sont majoritairement composées d'un muret surmonté d'un barreaudage métallique, généralement doublé d'une haie ou d'arbustes assurant un écran végétal entre la rue et la construction sise dans la parcelle privative. La haie joue alors un rôle de brise-vue. Toutefois, ponctuellement des brise-vues se sont développés dans des formes variées : plaque métallique composée avec la grille, occultations synthétiques apposées derrière la grille... Ces dernières nuisent alors à la qualité du paysage de la rue introduisant une juxtaposition de matériaux.

En effet, en l'absence d'alignements d'arbre, les clôtures apparaissent au premier plan du paysage de la rue. A l'échelle de chacun des quartiers voire de la ville, les clôtures assurent un rôle de fil directeur majeur. Elles créent l'alignement sur rue :

- dans le prolongement de l'alignement des constructions dans le tissu implanté à l'alignement (cœur de ville par exemple),
- au premier-plan, en avant de constructions parfois hétérogènes dans le reste du tissu.

2.4.3 Des espaces jardinés et/ou arborés comptant de nombreux arbres remarquables

L'animation du paysage est notamment liée aussi aux jardins privés. Enghien-les-Bains, quoique dense, compte de nombreux espaces jardinés voire arborés qui participent à la qualité du site urbain. Les fonds de jardin autour des rives du lac en sont un exemple. Dans le reste du tissu, souvent résidentiel, les espaces jardinés sont de taille variable, seuls quelques grandes propriétés subsistant encore.

Les cœurs d'îlots largement densifiés présentent rarement une entité végétale d'un seul tenant. Toutefois les espaces jardinés constituent généralement des fonds de jardin mais s'inscrivent aussi en avant de la construction, dans la marge de retrait depuis la rue.

Les clôtures enghiennoises

Source : agence KR



Rue du Commandant Callot



Rue de Curzay



Rue Regina

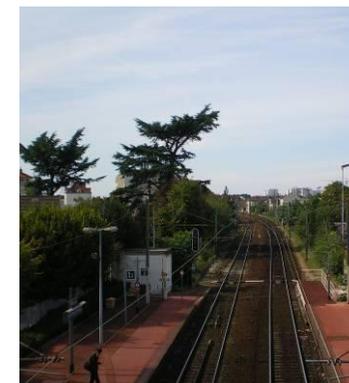


Rue de la Libération

Présents en bouquets ou de manière plus ponctuelle, de nombreux arbres de haute tige, visibles de l'espace public, donnent du relief au paysage urbain. Certains d'entre eux présentent des caractéristiques remarquables.

Arbres remarquables : cèdres

Source : agence KR

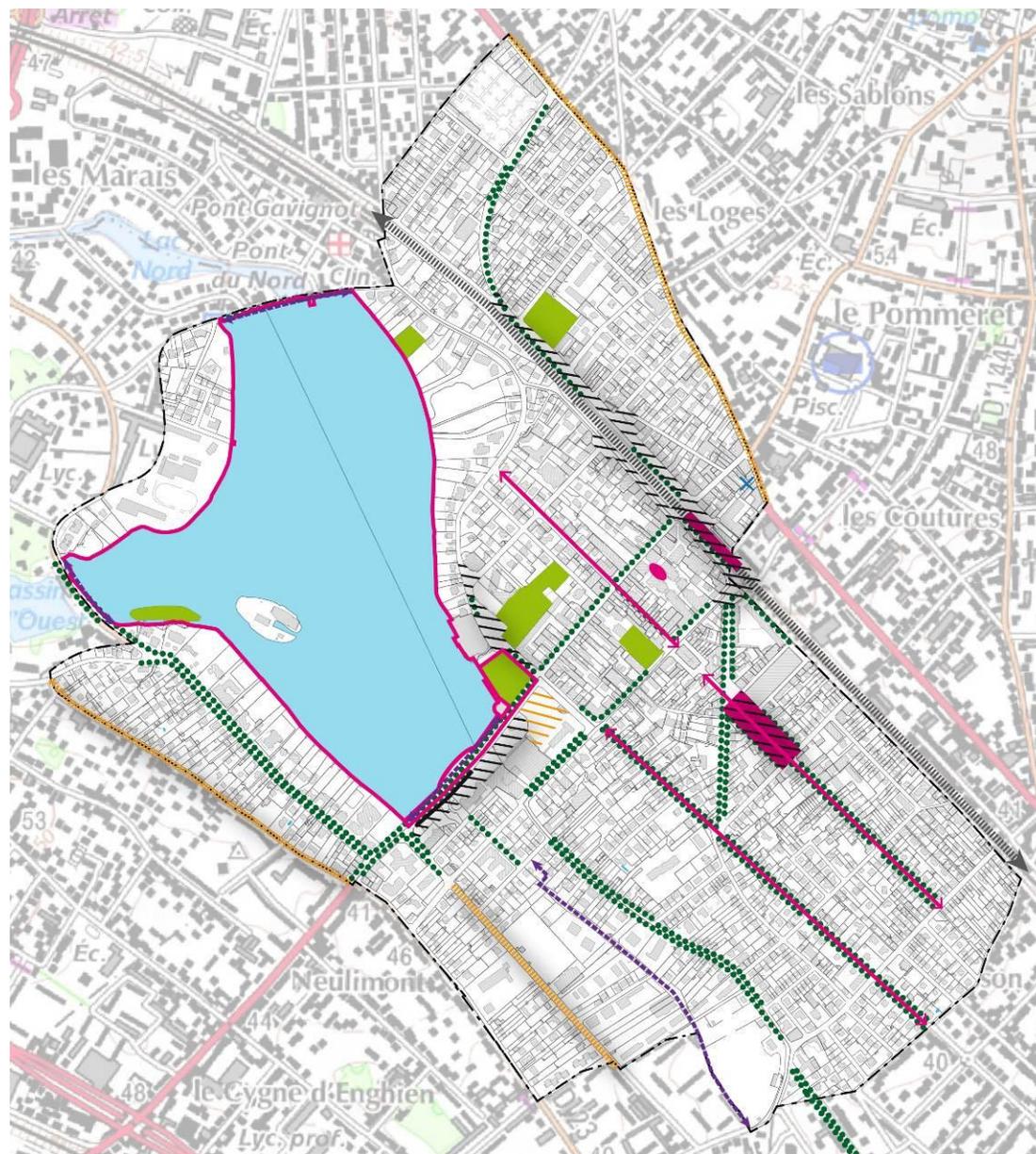


2.5 La composition paysagère des espaces publics

La composition des espaces publics enghiennois

Source : agence KR

- Principes d'alignements d'arbres
- Jardins publics
- Principaux espaces publics (places)
- Espace public remarquable
- ↔ Perspectives remarquables
- ↔ Promenades et principale sente
- /// Espaces publics à fort potentiel
- /// Espace à l'usage mal défini
- Voiries moins qualifiées
- Effet de barrière



2.5.1 Les voiries

Des voies étroites...

Les voiries présentent une emprise de largeur variable. Enghien-les-Bains compte ainsi peu de grandes artères, quoiqu'en dise le nom des rues (« avenues », « boulevard ») et s'appuie sur un réseau de voiries assez resserré. A titre d'exemple la rue du Général de Gaulle, artère centrale du cœur de ville, dispose dans sa partie commerçante d'une emprise de 11 m de large, contre 12 m rue de la Coussaye. Dans les quartiers résidentiels, les rues sont généralement de 10 m voire de 7 m et moins (rues Valdeck Rousseau, Saint-Charles, du Maréchal Maunoury, de Balzac...).

Cette largeur de voirie présente à l'échelle de la ville un intérêt majeur en termes d'usages et de paysage contribuant à créer une certaine urbanité à l'échelle du piéton. Rares sont les rues à l'ambiance routière : seule l'avenue Carlier, créée sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée, traitée avec un terre-plein central paysagé supportant de hauts mâts d'éclairage, ne participe pas à assurer une ambiance urbaine.

Toutefois, l'étroitesse de certaines voies présente de nombreuses contraintes pour le traitement des espaces publics et leur mise aux normes en faveur des personnes à mobilité réduite. En effet, aujourd'hui, les trottoirs de nombreuses rues sont étroits et parfois encombrés par le mobilier urbain (mât d'éclairage, plantations...), voire les poubelles les jours de collecte des déchets ménagers. Nombre d'entre elles ne permettent pas non plus de matérialiser des aménagements en faveur des cycles.

... généralement bien traitées

Les voiries sont généralement bien traitées, renouvelées au fur et à mesure. Le boulevard du Lac se distingue positivement à l'échelle de la ville par un traitement de qualité intégrant en outre une bande cyclable.

Toutefois, dans certains secteurs de la commune, déjà peu structurés, quelques voies se distinguent par un traitement non abouti malgré leur large emprise (avenue de la Coussaye sur certaines parties, avenue de la Division Leclerc,...). La gestion souvent intercommunale de ces emprises publiques, ainsi que le statut départemental (voiries gérées par le Conseil général du Val-d'Oise parfois avec celui de la Seine-Saint-Denis) constituent des contraintes fortes à l'aménagement de l'espace public dans les franges de la commune : ces rues positionnées aux entrées de ville ne valorisent pas l'image d'Enghien-les-Bains.

Les voiries enghiennoises

Source : Google Streetview et agence KR



Rue du Général de Gaulle



Avenue Cotte



Rue de Mora



Boulevard Sadi Carnot

Voies d'entrées de ville

Source : Google Streetview et agence KR



Avenue Carlier



Rue de la Coussaye

2.5.2 Les places

Aujourd'hui, Enghien-les-Bains compte deux « places » qui constituent des espaces publics majeurs : la place du maréchal Foch et la Place de Verdun.

La **place de Verdun** constitue un « événement » dans l'axe de la rue de Mora prolongée par le boulevard Sadi Carnot, au carrefour avec les boulevards d'Ormesson et Hippolyte Pinaud. Elle constitue un espace majeur de près de 7500 m² en cœur de ville, dessiné par le bâti implanté en périphérie qui accueille quelques commerces à rez-de-chaussée. Aujourd'hui, cette place est peu lisible du fait de la présence d'un parking aérien de près de 3000 m², légèrement surélevé et encadré de haies végétales qui ne permettent plus la lecture de la place.

La **place du maréchal Foch** s'inscrit historiquement au carrefour du boulevard d'Ormesson et de la rue du Général de Gaulle, en limite communale avec Deuil-la-Barre. Depuis la couverture de la voie ferrée, les limites de la place Foch sont peu perceptibles : encadrée par les carrefours situés de part et d'autre de la dalle, la « place » Foch n'en a pas l'usage mais constitue à la fois un carrefour d'échanges où les déplacements piétonniers sont contraints et une aire de stationnement à proximité directe de la gare parfois utilisée comme voie secondaire.

Si le tissu urbain compte deux autres « places » ainsi dénommées (place du Cardinal Mercier et place du 8 mai 1945), celles-ci n'en ont pas l'usage et constituent davantage des carrefours ponctuant l'espace urbain : le rond point de la place du 8 mai 1945 ne se distingue pas du « rond-point du 18 juin 1940 » situé en face de la salle des fêtes.

Enfin, la **place de l'Europe**, avec en son centre une fontaine, s'inscrit de manière assez confidentielle au cœur du quartier piétonnier du Village. Bordée d'immeubles avec commerces en rez-de-chaussée, notamment de bars-restaurants avec terrasses extérieures, la place de l'Europe constitue à ce jour un lieu de rencontre, qui reste toutefois tourné sur lui-même et peu ouvert sur la ville.

Les places enghiennoises

Source : Google maps et agence KR

La place de Verdun



La place du maréchal Foch



La place de l'Europe



2.5.3 Les jardins publics²⁷

Six jardins publics sont répartis sur la commune, dont quatre autour du seul cœur de ville. De taille et d'usages variés, il s'agit :



Les jardins publics

Sources : agence KR et ZPPAUP (Une Fenêtre sur la Ville)

De haut en bas :

Square Villemessant

Jardin des Roses

Jardin de la Presqu'île aux Fleurs (à g.)

Square Jean Mermoz (à d.)



- d'espaces traversants comme :
- le **jardin de l'hôtel de ville** : jardin sur dalle au-dessus du parking de l'Hôtel de Ville récemment réaménagé, il présente une composition régulière dans l'axe de la mairie, intégrant des espaces minéraux et des plates-bandes fleuries, un bassin central et un parterre de pelouse. Le traitement paysager accompagne les allées qui relient la rue de Malleville à la rue du Général de Gaulle et à la rue de Mora. Les sorties piétonnes du parking sont bien intégrées dans la composition d'ensemble.
- le **square Villemessant** : jardin sur dalle au-dessus du parking du Casino, il s'inscrit entre la rue du Docteur Leray et l'avenue de Ceinture et s'ouvre ainsi progressivement sur le Casino qui le sépare du lac. Plutôt « parc » que « square » de par sa taille, il bénéficie d'une très bonne exposition au soleil (sud-ouest). Il est composé autour d'un vaste espace enherbé ponctué de parterres fleuris, entouré de bosquets d'arbres. Le square lui-même est entouré de différentes résidences. Dans sa partie nord, côté rue du docteur Leray, quelques jeux pour enfants sont pratiqués par les engniennois. Le square Villemessant, qui va s'inscrire dans l'axe du projet Cœur de Ville vers le lac doit faire l'objet d'une requalification d'ensemble du square lui-même et de ses abords.
- **d'espaces d'accompagnement** comme le **jardin des Roses**. Jardin thématique de composition contemporaine irrégulière le long du Lac, il doit son nom aux massifs de rosiers en présence et comporte aussi un amphithéâtre enherbé ainsi que des bassins. Il offre plusieurs points de vue remarquables sur le lac et débouche sur l'embarcadère.
- **de square urbain** comme le **square Jean Mermoz**. Situé à l'angle de la rue du Départ et de la rue Pélégot, ce square de proximité s'organise autour d'une composition irrégulière où différents espaces de jeux sont délimités par des haies (jeux d'enfants, ping-pong, basket-ball, pétanque).
- **d'espaces plus confidentiels, de zones de calme** comme les jardins de la **Presqu'île aux fleurs** ou de la **Villa du Lac**. Le jardin de la Villa du Lac dispose d'un accès assez confidentiel sur l'avenue de ceinture. Situé à l'interface entre la Villa et le lac, il constitue une zone de calme offrant, dans un espace ouvert, une vue remarquable sur le lac. Dans le même esprit, le jardin de la Presqu'île aux fleurs, accessible depuis la rive ouest du lac, présente une composition irrégulière avec un espace enherbé longeant le lac, planté de grands arbres, traversé par un cheminement, terminé par une placette minérale.

²⁷ Éléments en partie issus de l'inventaire des espaces publics – ZPPAUP d'Engnien-les-Bains – Une fenêtre sur la Ville

2.5.1 Les sentes et promenades

Enghien-les-Bains compte un certain nombre de sentes de taille, d'usages et d'importance divers, des plus confidentielles, aux mieux mises en scènes.

Les promenades autour du lac

Ainsi, plusieurs espaces de promenades sont aménagés autour du lac (promenade autour du Pont de la Muse, promenade Éric Tabarly, esplanade Patenôtres-Desnoyers).

Les promenades autour du Pont de la Muse et Éric Tabarly permettent d'accéder aux bords du lac (rives nord et ouest), en décaissé par rapport à l'avenue de Ceinture, et offrent des vues directes sur le lac remarquables.

L'esplanade Patenôtres-Desnoyers constitue un lieu emblématique de l'histoire enghiennoise. S'inscrivant comme un balcon sur le lac, l'esplanade est marquée par un mobilier (garde-corps, bancs, candélabres) de grande qualité qui participe du charme du lieu. De l'autre côté de la rue du Général de Gaulle, en avant de l'établissement thermal et de l'hôtel du Lac, un espace ouvert paysager parcouru par des chemins permet de rejoindre les terrasses descendant vers la rue Jules Regnault. Espace dilaté et pour partie en surplomb de la rue du Général de Gaulle, cet espace ne participe pas de l'esplanade elle-même du fait de la fragmentation de ses aménagements

Les sentes

Les sentes innervant le tissu enghiennois participent au réseau fonctionnel piéton. Certaines sont très étroites et confidentielles (1,5 m environ pour les sentiers de l'Enfer, et des Sablons), enserrées dans le tissu entre les murs des propriétés. D'autres comme l'allée des Écoles, l'allée des Lièvres sont plus confortables et davantage ouvertes. Le quartier du Village développe quant à lui en interne un réseau de voies piétonnes confortables.

La sente la plus emblématique est constituée des « allées vertes » qui reprennent le tracé d'un ancien sentier du XIX^{ème} siècle. Réaménagé après la Guerre, ces allées s'inscrivent comme un espace linéaire légèrement sinueux sur l'ancien emplacement du ru d'Ormesson, aujourd'hui busé. Allée plus ou moins large, bordée d'arbres et d'arbustes, elle est ponctuée de placettes minérales. Des accès automobiles aux constructions ont été partiellement autorisés sur les « allées vertes » ce qui nuit à l'aménagement des abords et à la lisibilité des usages.

Les promenades autour du lac

Sources : agence KR et ZPPAUP (Une Fenêtre sur la Ville)

Promenade autour du Pont de la Muse



Promenade Éric Tabarly



Esplanade Patenôtres-Desnoyers



En face de l'esplanade



Les sentes

Sources : agence KR

Sentier des Sablons



Allée des Écoles



Les allées vertes



2.6 Publicité et enseignes

La commune a adopté son règlement local de publicité et d'enseigne, suivant une délibération du conseil municipal n°2009-16-22, du 17 décembre 2009 et l'arrêté municipal n°2009-636 en date du 28 décembre 2009.

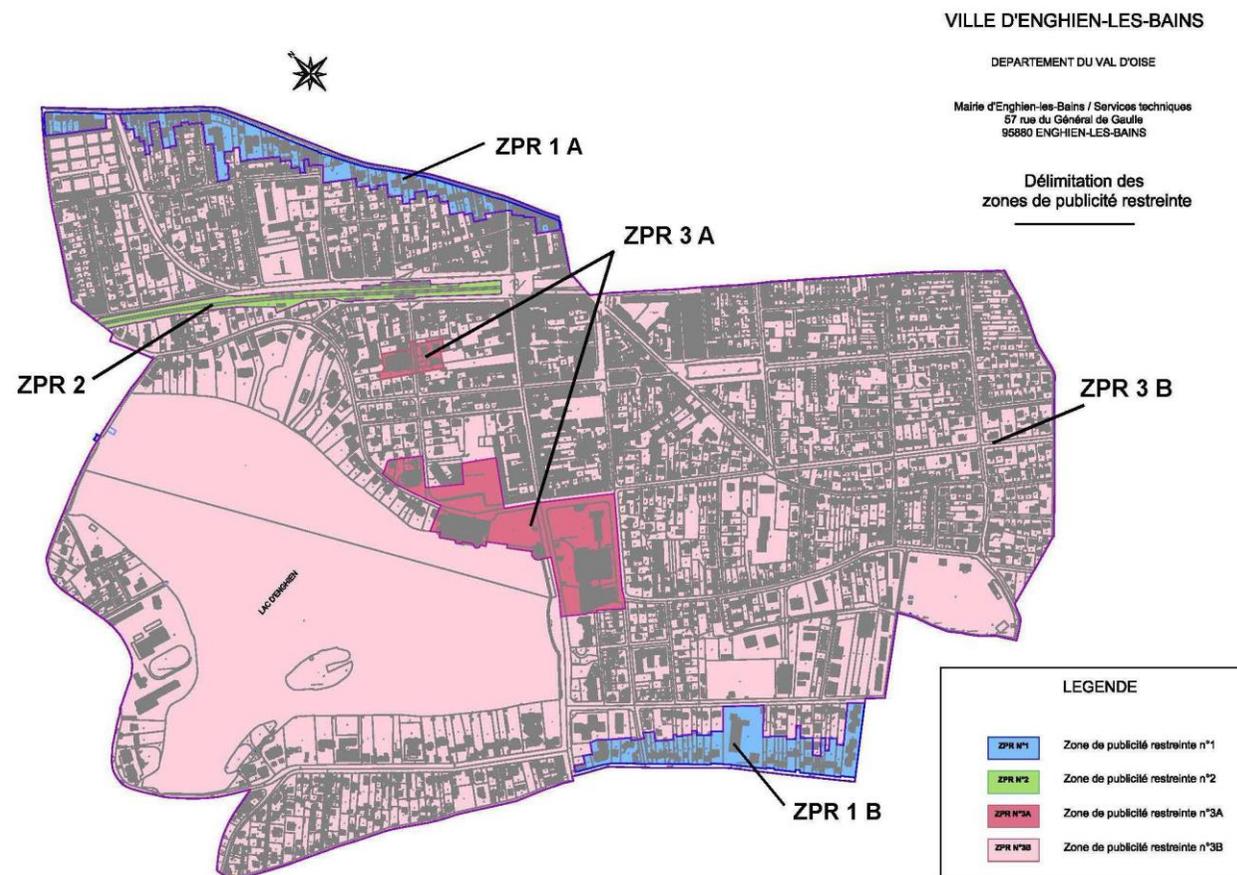
Ce document vise à concilier le maintien d'une activité économique indispensable et la garantie d'un mode d'information et d'expression, avec une protection dynamique du patrimoine architectural et de l'environnement urbain et paysager protégés par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) d'Enghien-les-Bains.

Les enjeux visent à :

- Limiter la prolifération des dispositifs d'enseignes sur le centre ville commerçant par des prescriptions particulières,
- Concourir à l'amélioration de l'image de la ville et à la protection du cadre de vie des habitants
- Maîtriser l'affichage et de l'implantation des dispositifs publicitaires, de pré-enseignes et d'enseignes, en limitant leur implantation dans certains secteurs et aussi en favorisant leur harmonie et leur cohérence.

Règlement local de publicité : document graphique

Source : Ville d'Enghien-les-Bains



3. CONSOMMATION D'ESPACES ET CAPACITÉ D'ÉVOLUTION

3.1 Bilan de la consommation des espaces

Une empreinte urbaine fixée depuis longtemps

Le territoire communal est urbanisé depuis la fin des années soixante-dix qui ont vu se réaliser les dernières grandes opérations d'habitat collectif au sud de la commune. Depuis, le territoire a ainsi gardé son empreinte urbaine globale.

Les grands espaces dits « urbains ouverts » n'ont pas évolué : le maintien de la vocation d'espace vert urbain non construit des squares urbains comme le square de Villemessant, ou le square Jean Mermoz, mais aussi la vocation d'espace « naturel » du lac et du parc Sainte-Jeanne ont jusqu'alors été garantis par le classement de ces lieux en zone naturelle et forestière au sein du PLU applicable.

Quelques mutations au sein du tissu s'observent sous l'effet de divisions parcellaires et d'opérations de démolition-reconstruction.

Une ville très dense

Aujourd'hui, Enghien-les-Bains apparaît comme une ville très dense²⁸ : avec près de 68,6 habitants par hectare, elle constitue une commune plus dense que le canton (56,7), la CAVAM (43,8), ou la moyenne d'un département de première couronne comme la Seine-Saint-Denis (63,8). Le lac d'Enghien occupant plus de 30 ha du territoire communal, la densité du territoire urbanisé est en réalité encore plus forte, avec près de 86,2 hab./ha en 2008. Cette densité est donc supérieure à une ville préfecture comme Saint-Denis.

Ainsi, les espaces construits représentent plus des deux tiers de la superficie communale. La part des espaces naturels que compte la commune se limite à moins de 20% du territoire, sachant qu'il s'agit en grande partie du lac. A noter que la ville ne compte aucun espace agricole et forestier à proprement parler : le parc Sainte-Jeanne constitue un espace boisé, mais ne peut être qualifié d'espace forestier.

Occupation du sol en 2008

Source : IAU IDF, occupation du sol 2008

	%	Hectares
Espaces agricoles, forestiers et naturels	19,49	34,09
Espaces ouverts artificialisés	12,18	21,33
Espaces construits artificialisés	68,33	119,59
Total	100	175,01

²⁸ Voir Chapitre 1 : Positionnement / 1.L'image renouvelée d'une « banlieue » d'exception/ 1.2 Une ville de la vallée de Montmorency

3.2 Diagnostic foncier mutable et densifiable

Au regard du bilan de la consommation de l'espace et de l'analyse urbaine et paysagère qui précède, le développement d'Enghien-les-Bains ne peut évoluer que sous la forme de renouvellement urbain : il n'existe aucune possibilité d'extension urbaine.

Dans la perspective de maintenir une offre de logements satisfaisant aux besoins tant quantitatifs que qualitatifs des habitants, la commune a identifié trois secteurs stratégiques de renouvellement urbain :

- l'îlot dit « Cœur de Ville », espace sous-utilisé situé à proximité de la gare ;
- le secteur de la clinique Girardin, représentant un site mutable du fait de la fermeture de l'établissement ;
- des tènements fonciers rue du Temple (à 200 mètres au nord de la gare), dont les propriétaires ont exprimé le souhait de mener une opération immobilière.

Dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction, ces sites représentent un fort potentiel de production de logements.

Outre ces sites identifiés par la ville depuis plusieurs années, d'autres opportunités de mutation foncière ont été identifiés pour la réalisation de logements qui porte sur une trentaine de sites mutables environ, représentant près de 4,5 hectares. Il s'agit de quelques terrains isolés (pouvant générer la création d'une maison individuelle), de dents creuses ou de fonciers mutables, principalement concentrés à proximité de la gare, aux entrées de ville qui pourraient également faire l'objet de construction de logements, notamment sociaux. En effet, la ville mène une veille foncière à ce titre, en étroite collaboration avec l'établissement public foncier du Val d'Oise (EPFVO), et se propose même dans certains cas de les soutenir financièrement.

En dehors des opérations envisagées et des sites identifiés, la densification des secteurs résidentiels est également plausible permettant d'accroître la production de logements. Elle peut être obtenue :

- de la division foncière de tènements fonciers, pour la libération d'un foncier pour une seconde habitation par exemple ;
- de la division de grandes villas découpées en plusieurs appartements.

Cette dernière hypothèse de densification répondrait à des logiques d'opportunités individuelles, sans possibilité de maîtrise par la collectivité.

Par ailleurs, la ville d'Enghien-les-Bains se caractérise par une forte image patrimoniale, résultant, outre du lac et de ses abords, de ses qualités architecturales, urbaines et paysagères. A l'architecture XIXème exceptionnelle, il convient d'ajouter les parcs et jardins qui, outre la qualité patrimoniale, contribuent à la présence de la nature en ville et à la richesse du cadre de vie.

Au travers de l'élaboration conjointe au PLU de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la ville affiche l'ambition de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine d'exception. Ainsi, le potentiel de densification de certains secteurs résidentiels est donc limité et peu souhaitable.

Le PLU d'Enghien-les-Bains doit répondre à la nécessité de développer l'offre en logements sur son territoire pour participer à l'effort collectif demandé par la loi sur le Grand Paris, tout en respectant son statut de « station classée ».

Le véritable potentiel de renouvellement urbain à Enghien-les-Bains réside donc principalement dans les deux grandes opérations ciblées (Cœur de Ville et Girardin) et dans la densification de dents creuses et secteurs mutables proches des gares.

4. LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

4.1 La planification des transports à l'échelle régionale et intercommunale

4.1.1 *Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France*

Les plans de déplacements urbains déterminent les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains et visent notamment à assurer un équilibre durable en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part.

Le premier Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2000, a été élaboré par l'État en association avec la Région et le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF). En décembre 2007, le Conseil du STIF a décidé, sur la base des conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000, de procéder à sa révision.

Le projet de révision du PDU Île-de-France a été arrêté par le Conseil Régional le 16 février 2012 et :

- fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici à 2020 ;
- concerne les déplacements de personnes, le transport de marchandises et les livraisons ;
- permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF s'appuie sur des objectifs ambitieux pour une mobilité durable. Il vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;

- *une diminution* de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, neuf défis sont fixés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement.
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

LE PDUIF identifie la commune d'Enghien comme faisant partie des « pôles de desserte des secteurs denses » (trafic supérieur à 2500 voyageurs par jour). La mise en accessibilité des deux gares (Enghien et Barre d'Ormesson) au cours de la période 2011-2015 y est programmée.

4.1.2 Les plans locaux de déplacements

En 2011, la commune d'Enghien-les-Bains n'est inscrite dans aucun plan local de déplacements (PLD). Néanmoins, elle jouxte le périmètre du PLD de Plaine Commune en cours d'élaboration ainsi que le territoire de la CAVAM sur lequel des études sont en cours.

4.2 L'offre de transport routier

4.2.1 Les liaisons nationales et régionales

Située au nord-ouest de l'agglomération francilienne, la commune d'Enghien-les-Bains s'inscrit au cœur d'un réseau dense d'infrastructures routières nationales et régionales.

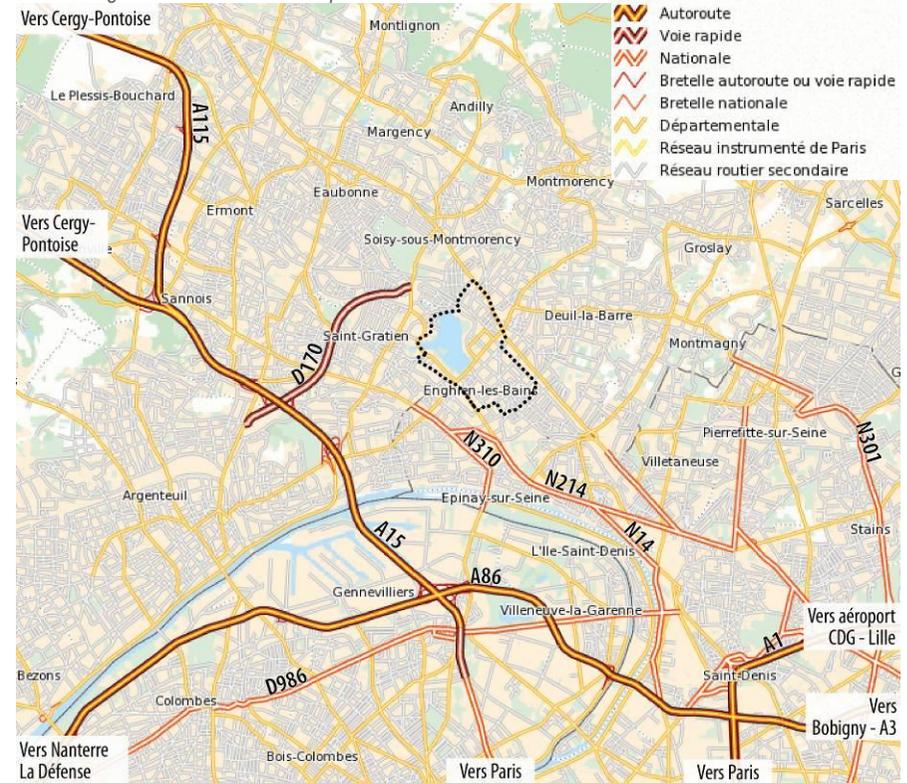
Bien qu'il ne desserve pas directement la commune, ce réseau est facilement accessible à partir des voies intercommunales reliant le territoire notamment aux communes de Saint-Gratien (D170 ou Boulevard Intercommunal du Parisis réalisé en 2003, A15) et Gennevilliers (A15, A86). Il assure les liaisons vers Paris et les pôles d'emplois du nord et de l'ouest francilien (La Défense, aéroport Charles de Gaulle, Cergy-Pontoise...).

Enghien-les-Bains est ainsi traversé par trois voies du réseau départemental du Val-d'Oise :

- l'avenue d'Enghien (RD23) constituée, avec la Division Leclerc (RD928), une voie du réseau structurant principal ;
- la rue du Général de Gaulle et la rue de Malleville (RD311) appartiennent au réseau structurant secondaire ;
- le sud de l'avenue de Ceinture (RD15) appartient au réseau de desserte territoriale.

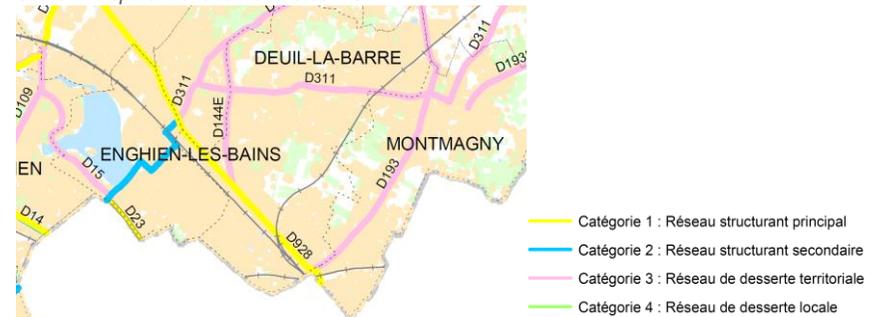
L'accessibilité d'Enghien-les-Bains par le réseau viarie national et régional

Source : Agence KR - Réalisation à partir des données IAU IDF



La hiérarchisation du réseau routier départemental à Enghien-les-Bains

Source : Département du Val d'Oise DGAAT/DPER/SPI



4.2.2 Capacité du réseau et trafic automobile

Les axes routiers majeurs d'Enghien possèdent une capacité assez importante de 1 000 à 1 400 véhicules.

Au regard des trafics relevés et de l'analyse de Plan Local de Déplacement de Plaine Commune, le réseau routier d'Enghien-les-Bains est globalement fluide

Dans le centre ville, les trafics les plus importants comptabilisés sont de 1000 unité de véhicule particulier (uvp) à l'heure de pointe du matin sur la rue de la Libération, de 550 uvp sur la rue Charles de Gaulle et 450 uvp sur la rue du Départ.

Afin de mieux hiérarchiser le trafic automobile, la Ville a mis en place un plan de circulation et instauré plusieurs zones limitées à 30 km/h.

4.2.3 L'accidentologie sur les voies départementales

Sur la commune, 17 accidents corporels ont été recensés entre janvier 2005 et décembre 2010, ayant généré vingt victimes, parmi lesquelles une personne tuée, et neuf blessés hospitalisés. Sur la période 2010-2013, les données font état de 3 accidents, impliquant un seul blessé hospitalisé et deux blessés légers.

Les accidents recensés sur les voies départementales sont localisées sur l'avenue de Ceinture, le boulevard du Lac, la rue du Général de Gaulle, et le boulevard d'Ormesson. 15 accidents ayant eu lieu hors intersection, et généralement de jour (14).

Ils impliquent généralement des piétons (9 accidents) et/ou des véhicules légers ou utilitaires (17 accidents). Toutefois, l'accident mortel impliquait un cycle.

Des mesures ont déjà été mises en place par la commune pour réduire l'insécurité routière sur la commune : mise en place de zones où la vitesse est limitée à 30 km/heure, y compris sur les grands axes, plan de circulation, réflexions autour d'un Plan de Déplacement des Établissements Scolaires...

Capacité du réseau routier (nombre de véhicules en heure de pointe)

Source : agence KR - réalisation à partir du diagnostic du PLD de Plaine Commune, ITER - AM Environnement – SOPAC, janvier 2006



Localisation des accidents survenus entre janvier 2005 et décembre 2010, puis entre 2010 et 2013 à Enghien

Source : DDT95



4.2.4 L'organisation de la trame viaire communale : un maillage viaire structuré et maillé

Un réseau structurant desservant l'ensemble du territoire

Le maillage viaire structurant de la commune irrigue l'ensemble du territoire.

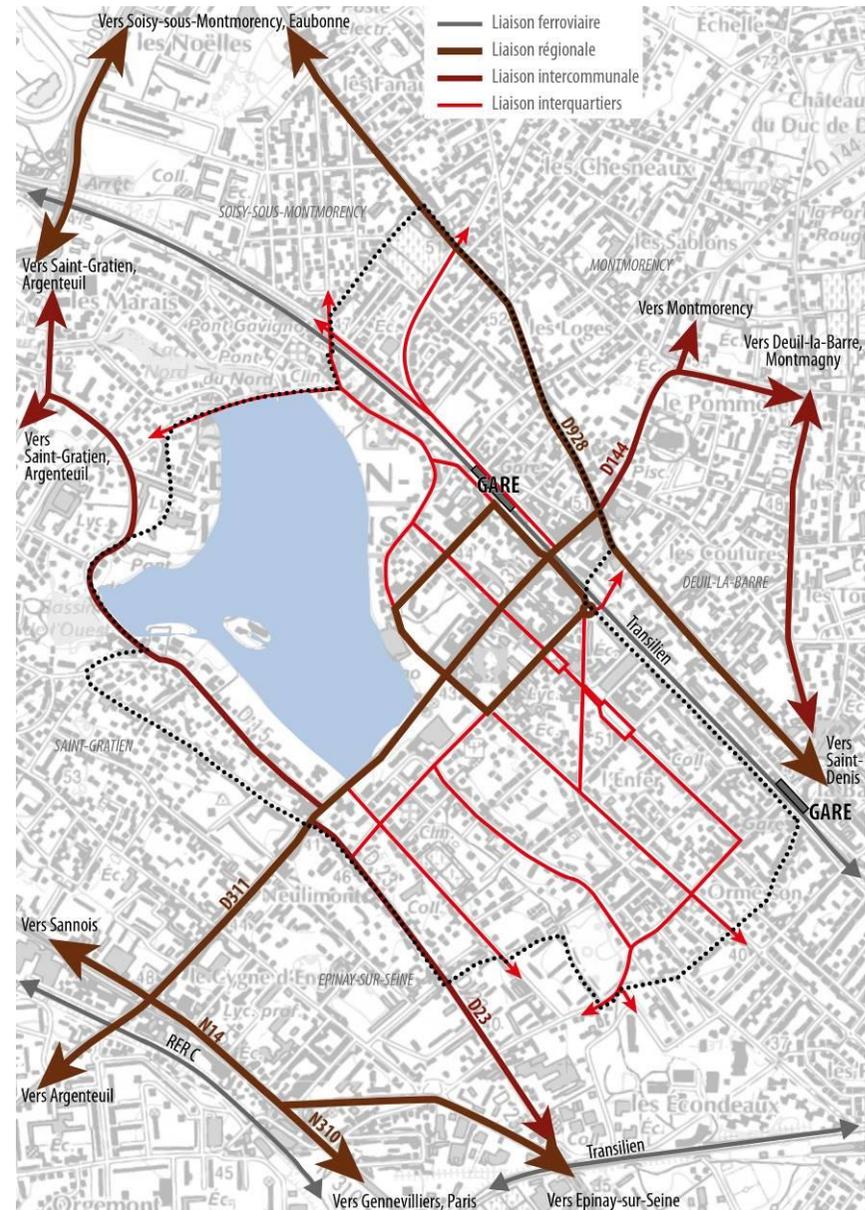
Il s'organise à partir du réseau départemental : la RD311, axe central de direction sud-ouest / nord-est, forme un bouclage autour du centre ville (*rue de la Libération, rue de l'Arrivée, boulevard d'Ormesson, rue de Malleville, boulevard Cotte et avenue de Ceinture*).

Avec une vitesse limitée à 30 km/heure et un bouclage organisé à sens unique, cette artère centrale qui a vocation à rejoindre les deux axes du réseau structurant départemental positionnés en limites nord (D928) et sud (D15 et D23) de la commune, constitue un axe majeur du fonctionnement communal, mais n'est pas adaptée à supporter un trafic intercommunal.

Un réseau de liaisons interquartiers plutôt performant

A partir de ces liaisons, se déploient des liaisons interquartiers qui irriguent les secteurs nord et sud de la ville. Le maillage assez dense au nord du territoire, est moins développé dans sa partie sud, en limite avec les communes d'Epinais-sur-Seine et Deuil-la-Barre, notamment dans ses liaisons est-ouest.

Un effet de coupure limite les liaisons routières intra et intercommunales : la voie ferrée. Seuls trois voies routières traversent l'infrastructure ferroviaire : l'avenue Beauséjour en limite communale nord-ouest avec Soisy-sous-Montmorency, puis 700 mètres au sud, la rue du Général de Gaulle et la rue du Commandant Charcot en limite communale avec Deuil-la-Barre. Au sud de la commune, la traversée la plus proche est située à Deuil-la-Barre (av. du Maréchal Foch).



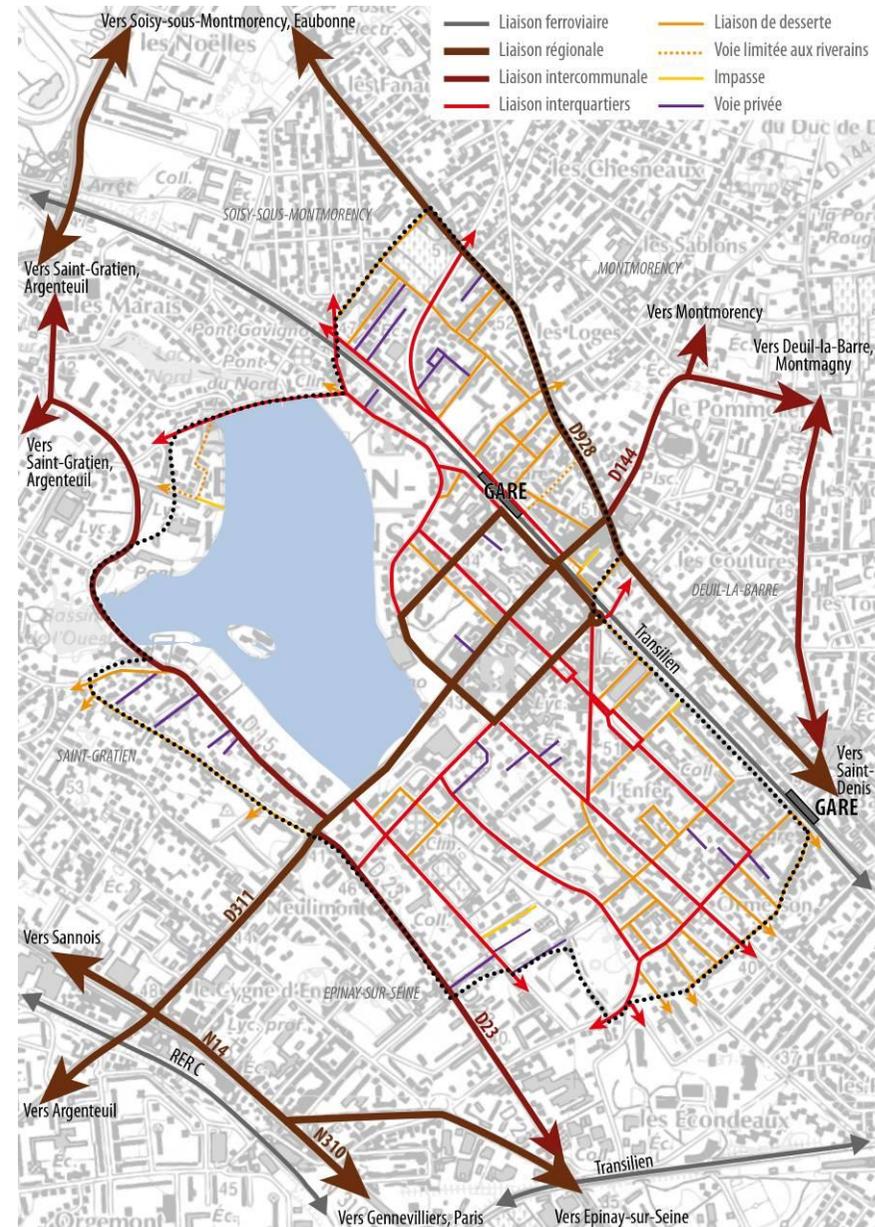
Le réseau viaire structurant >
Source : Agence KR – d'après fond IGN

Un maillage du réseau de desserte parfois insuffisant

A partir du maillage structurant, s'est développé un maillage de desserte locale quadrillant le territoire d'Enghien-les-Bains. Ce maillage, souvent dense comme dans le quartier situé au nord de la gare d'Enghien, est plus lâche dans certains secteurs.

En effet, au cours du XX^{ème} siècle, la densification des cœurs d'îlots n'a pas souvent été accompagnée d'une extension du réseau de desserte locale, mais a plutôt généré la création de voies en impasse et/ou privées qui nuisent au bon fonctionnement urbain.

Ce phénomène s'observe notamment dans la partie sud de la commune où les îlots, de grande dimension, sont desservis dans leur cœur par des voies en impasses ou des sentes. Ce type d'organisation du réseau viaire complexifie les circulations routières et le stationnement des véhicules dans la ville et amène une surcharge routière sur les axes inter quartiers structurants (rue de la Barre, rue du Départ). L'absence d'une liaison d'une part entre l'avenue d'Enghien et la rue de la Coussaye, et d'autre part entre la rue de la Coussaye et la rue des Thermes, est ainsi à regretter et conduit aujourd'hui à des effets de contournement des îlots.



Le réseau viaire global >
Source : Agence KR – d'après fond IGN

4.3 L'offre de transports en commun

4.3.1 Le réseau ferré

Une desserte directe par le réseau Transilien

La commune d'Enghien-les-Bains est desservie par deux gares de la ligne H du réseau ferré Transilien reliant Paris gare du Nord à Pontoise et Persan-Beaumont : Enghien-les-Bains et la Barre Ormesson.

Le rythme de passage des trains est d'un quart d'heure en heures creuses et de huit trains par heure en heures de pointes.

Les trains sont généralement omnibus de Paris-Nord à Pontoise ou Valmondois, en alternance. Seuls les trains circulant aux heures de pointe sont directs ou semi-directs.

La gare d'Enghien-les-Bains

La gare possède depuis 2010 un guichet Transilien ouvert du lundi au samedi de 6h00 à 1h20. Il est adapté pour les personnes à mobilité réduite et dispose de boucles magnétiques pour personnes malentendantes. La gare propose en outre la vente de billets grandes lignes du lundi au samedi de 8 h 00 à 20 h 00. Des automates Transilien et Grandes lignes sont également disponibles. Le nombre de voyageurs quotidiens se situait entre 7 500 et 15 000 en 2002 (source : STIF).

La gare de la Barre-Ormesson

La gare possède, depuis 2010, un guichet Transilien ouvert du lundi au samedi de 6h00 à 1h20. Il dispose de boucles magnétiques pour personnes malentendantes. Le nombre de voyageurs quotidiens se situait entre 2 500 et 7 500 en 2002 (source : STIF).

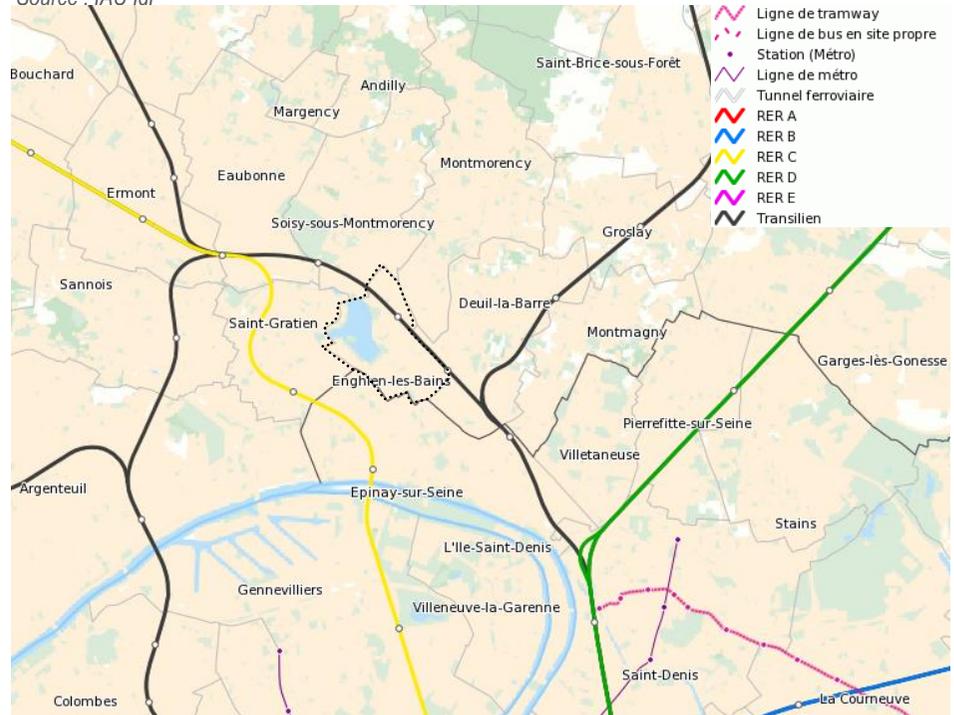
Cette gare n'est pas accessible pour les personnes à mobilité réduite (PMR) depuis Enghien : sa mise en accessibilité requiert la création d'un tunnel entre Deuil et Enghien, dans le sens perpendiculaire à la rue de Balzac.

Une desserte par le RER C sur les communes voisines

Les communes d'Epinais-sur-Seine et de Saint-Gratien à l'ouest d'Enghien-les-Bains sont desservies par le RER C entre Paris et Pontoise.

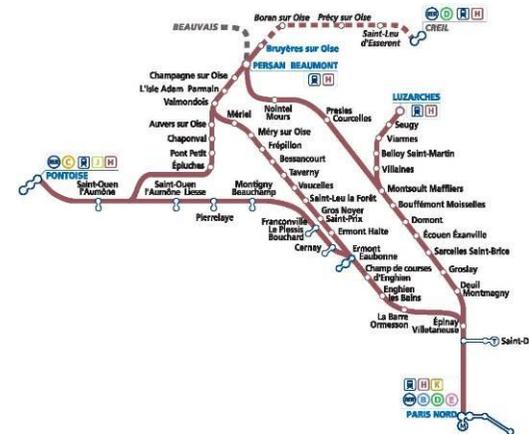
Le réseau ferré dans le secteur d'Enghien-les-Bains

Source : IAU IdF



La ligne H du Transilien

Source : Transilien-SNCF



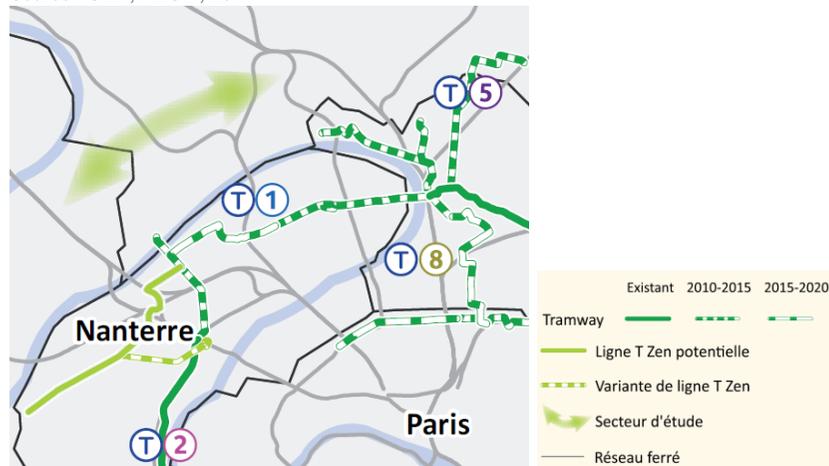
Les projets en cours

A l'échelle de la région Île-de-France, plusieurs projets de transports en commun sont envisagés à proximité de la commune d'Enghien-les-Bains, en plus du réseau du Grand Paris :

- La création de la Tangentielle nord : liaison Tram-Train en site propre reliant Sartrouville – Argenteuil – Épinay-sur-Seine – Le Bourget – Noisy-le-Sec : le projet prévoit la construction de deux voies ferrées contiguës à celles de la ligne de fret existante, dite « Grande Ceinture ». Le projet exploite ainsi un site ferroviaire déjà existant. A terme, la Tangentielle Nord desservira 14 gares. La mise en service du premier tronçon entre Epinay-sur-Seine et Le Bourget est programmée pour 2014.
- La création de six nouvelles lignes de tramway dont la ligne T8 reliant RER E Évangile – Saint-Denis (Porte de Paris) – Épinay-sur-Seine – Villetaneuse, à proximité d'Enghien-les-Bains.
- La définition d'un secteur d'étude T ZEN (tram train en site propre) sur le secteur d'Argenteuil / Bezons / Sartrouville / Enghien / Épinay-sur-Seine.

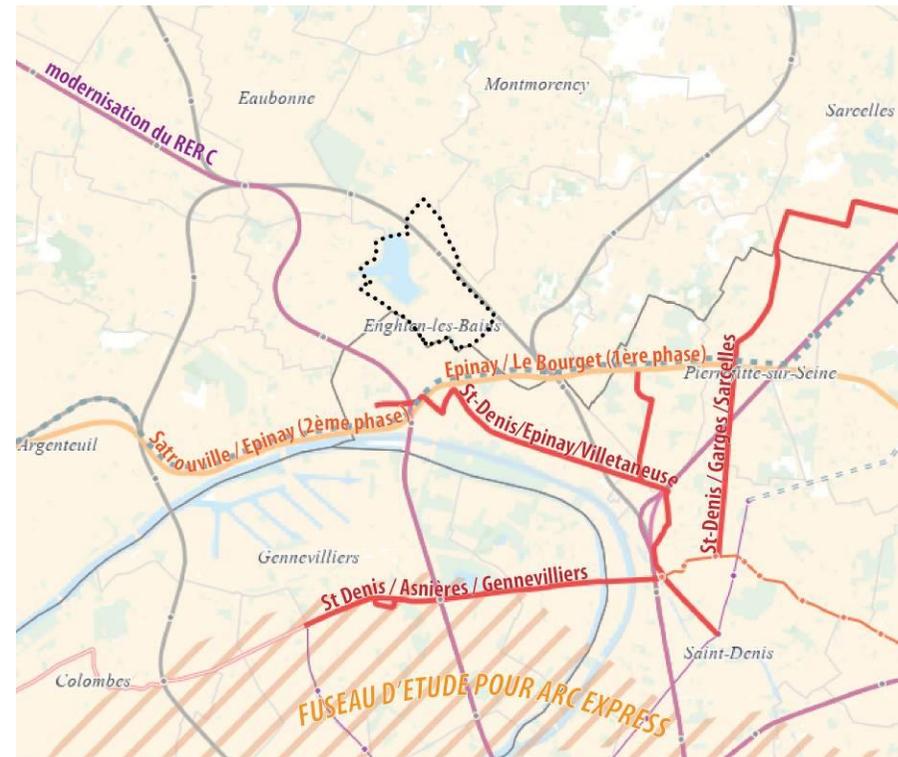
Les projets Tramway et T Zen

Source : STIF, PDUIF, 2011



Les projets inscrits au Contrat de Projets État - Région 2007-2013 et les Contrats Particuliers Région - Département.

Source : agence KR - Réalisation à partir de l'IAU IdF



4.3.2 Les réseaux bus

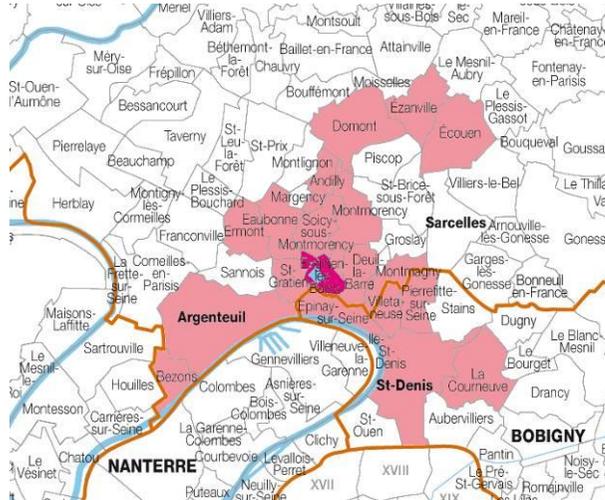
La commune est desservie par trois réseaux de bus :

- la RATP ;
- les Transports du Val d'Oise (T.V.O.) : le réseau bus Argenteuil, Bezons, Sartrouville (R'BUS) ;
- le réseau VALMY.

Huit lignes desservent directement la commune : Engnien-les-Bains est ainsi directement reliée en bus aux communes d'Andilly, Argenteuil, Bezons, Deuil-la-Barre, Domont, Eaubonne, Ecoen, Epinay-sur-Seine, Ermont, Ezanville, La Courneuve, Montmagny, Montmorency, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Gratien, Saint-Denis, Soisy-sur-Montmorency, Villetaneuse.

Communes accessibles en bus depuis Engnien-les-Bains

Source : STIF



Le réseau bus

Source : STIF



4.4 Les « modes actifs »

Dans la lignée du PDUIF, sont entendus par « modes actifs », la marche et le vélo.

Le réseau de liaisons douces

Source : agence KR



4.4.1 Les liaisons piétonnes

Le réseau fonctionnel

Plusieurs sentes à usage fonctionnel irriguent le territoire, essentiellement dans sa partie est. Traversant souvent les grands îlots ou encore la voie ferrée, elles pallient le manque de liaison viaire. Les « allées vertes », situées au sud-est de la commune constituent la principale liaison douce de la commune.

Parfois privées, les sentes desservent des constructions implantées en cœurs d'îlots.

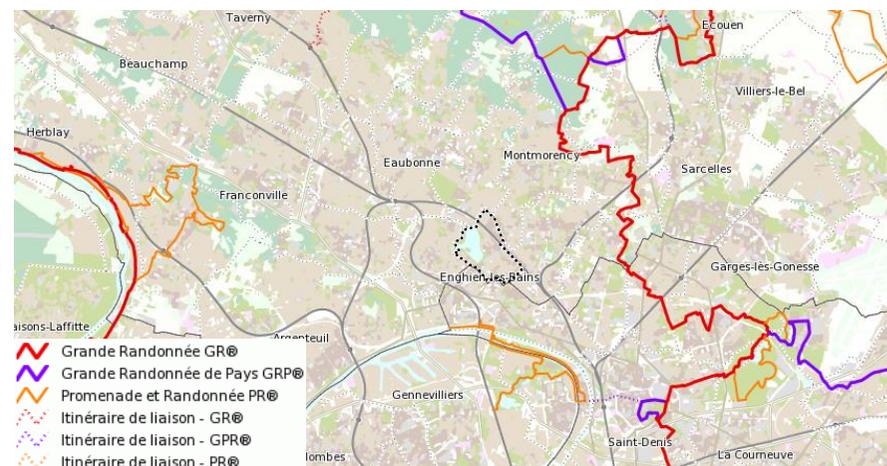
Le réseau de promenade

Malgré sa vocation touristique, la commune d'Enghien-les-Bains est à l'écart des grands circuits de randonnée pédestre franciliens dont les plus proches sont :

- le GR *Sentier de Saint-Jacques de Compostelle* et GRP *Ceinture Verte d'Ile-de-France* qui traverse notamment les communes proches de Montmorency, Pierrefitte-sur-Seine et Montmagny ;
- le PR qui traverse notamment la commune d'Epinay-sur-Seine, de Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers.

Le réseau de promenade

Source : IAU IDF



Toutefois, plusieurs voies enghiennoises sont inscrites au Plan départemental des itinéraires de promenade et randonnée (P.D.I.P.R) du Val-d'Oise : l'avenue de Ceinture, les rues Jules Ferry, Alphonse Haussaire, Louis Delamarre, Beauséjour et Leveillard.

Un projet d'itinéraire de promenade et de randonnée élaboré par la commune de Montmorency, en concertation avec la Fédération française de randonnée pédestre (CODERANDO 95), axé sur le patrimoine historique local (Jean Jacques Rousseau, la Chataigneraie, l'Ermitage...) prendrait sa source à la gare d'Enghien.

Si le tour du lac ne présente pas un circuit continu, plusieurs tronçons sont aménagés : promenade autour du Pont de la Muse, promenade Éric Tabarly, esplanade Patenôtres-Desnoyers.

4.4.2 **Les liaisons cycles**

Un défi à l'échelle régionale

A l'échelle régionale, l'un des neuf défis du PDU est de « donner un nouveau souffle à la pratique du vélo », il se décline en trois actions :

- Rendre la voirie cyclable
- Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
- Favoriser le stationnement des vélos

Le STIF investit au maximum son champ de compétence au service de cette dernière action en élaborant et approuvant le schéma directeur du stationnement vélos dans les pôles et stations d'Ile-de-France. Il est l'expression d'une politique régionale structurée et ambitieuse visant à promouvoir le vélo comme mode de rabattement fiable et apportant une offre complémentaire à celle des autres modes.

Le réseau cycle

Les liaisons cycles sont très limitées sur la commune. Une unique voie pour les cycles longe la rive sud-ouest du lac. Cette liaison se poursuit au sud de la D311 par une bande cyclable aménagée pour rejoindre la clinique de Girardin.

4.5 Le stationnement

4.5.1 L'équipement automobile

Un quart des ménages enghiennois (25,6%) ne possède pas de voiture, alors que qu'un ménage sur cinq possède deux voitures ou plus (20,2%). Cet équilibre diffère de ce qui s'observe dans le canton ou la CAVAM, où les ménages disposant de deux voitures ou plus sont mieux représentés que les ménages sans parc automobile.

La majeure partie des ménages enghiennois ne possède qu'une seule voiture (54,2 % des ménages), proportion proche de celles du canton (54,4%) et de la CAVAM (52,4%).

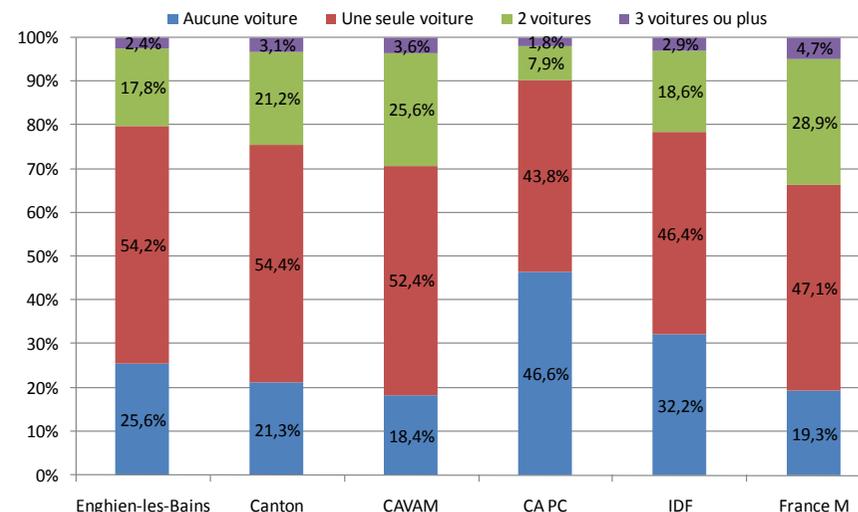
Accessible notamment par deux gares (Enghien et la Barre-Ormesson), Enghien-les-Bains présente donc un profil intermédiaire entre :

- son environnement direct (canton et CAVAM) inégalement desservi par le transport ferré, et où le parc automobile prévaut sur d'autres usages
- et ce qui peut être observé à l'échelle régionale ou dans des territoires plus urbains comme la CA Plaine Commune, où la desserte ferroviaire permet de relativiser davantage l'usage automobile.

Il est toutefois à noter que les chiffres publiés par l'INSEE font l'impasse sur l'équipement professionnel des ménages (*voitures de fonction*). Aussi, la part des ménages équipés de deux voitures ou plus pourrait être supérieure dans la pratique.

Résidences principales selon le nombre de voitures du ménage

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire



4.5.2 L'offre en stationnement sur la commune

Une forte demande résidentielle et extérieure

Un nombre important de logements, construits avant 1949, ne disposent pas de stationnement sur la parcelle privative. Compte-tenu du parc automobile des ménages, la commune doit répondre à une très forte demande résidentielle.

De plus, la majorité des emplois enghiennois étant occupés par des habitants extérieurs, le stationnement professionnel constitue une demande complémentaire, malgré l'offre en transports en commun.

Enfin, compte-tenu de son attractivité locale et régionale, la commune attire de nombreux visiteurs extérieurs qui participent à l'animation des commerces et équipements. Leur situation en centre-ville concentre donc les enjeux de stationnement dans cette partie du territoire communal.

La Ville a fait un effort particulier pour répondre à cette triple demande. Ainsi, près de 2 000 places réglementées sont recensées sur la commune, en parkings souterrains et sur voirie.

Une offre très importante de parkings dédiés

Neuf parkings se répartissent à l'intérieur et aux abords du cœur de ville.

Seuls deux parkings occupent les principales places publiques, à savoir le parking place Foch (160 places) et le parking Verdun (60 places).

La majorité des aires de stationnement public est traitée en souterrain, limitant l'impact du parc automobile dans le paysage enghiennois :

- Parking du Casino : 318 places
- Parking du Jardin des Roses : 108 places
- Parking de l'Hôtel de Ville : 315 places
- Parking Libération (Centre des arts) : 60 places
- Parking du Marché : 134 places
- Parking du Front du Lac (ou Talma) : 106 places
- Parking du complexe thermal : 250 places (réservé à la clientèle).

La mise à disposition de ces parkings est payante. Toutefois, dans la majorité des parkings, des offres spéciales (une demi-heure ou une heure gratuite) visent à favoriser l'attractivité des commerces et la rotation des occupants. Au vu des usages, ces offres sont souvent très utilisées par les usagers (parkings de l'Hôtel de Ville, de Verdun, Foch, du Marché...).

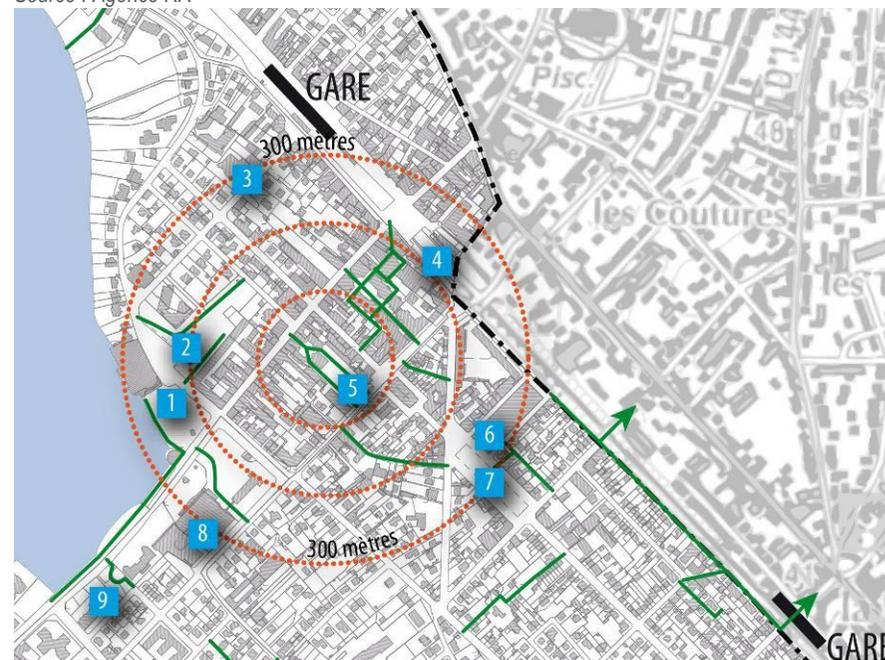
Pourtant situés dans un rayon de 300 mètres autour de l'hôtel de ville (5 minutes à pieds) et bien signalés, ils sont utilisés de façon très différente, notamment selon la proximité du centre d'intérêt et la tarification en vigueur.

Ainsi, le parking du Casino est régulièrement saturé en fin de journée, alors que les parkings du cœur de ville restent sous-utilisés dans les mêmes créneaux horaires.

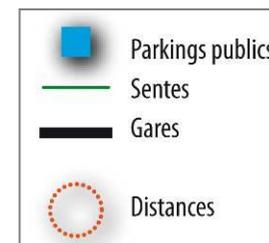
De la même façon, l'absence de dépose-minute à proximité des écoles, renforce la pression sur les parkings ouverts (place de Verdun, place Foch), aux heures de rentrées et sorties scolaires.

La concentration des parkings publics autour du cœur de ville

Source : Agence KR



- 1/Parking du Casino
- 2/Parking du Jardin des Roses
- 3/Parking Libération (Centre des arts)
- 4/Parking Foch
- 5/Parking de l'Hôtel de Ville
- 6/Parking du Marché
- 7/Parking Verdun
- 8/Parking du Front du Lac (ou Talma) – réservé aux abonnés
- 9/Parking du complexe thermal



Une logique de mutualisation des parkings

Parmi ces parkings, une partie des places sont réservées aux abonnés réguliers (un tiers des places du parking Hôtel de Ville, plus d'un quart des places du parking Casino, la totalité du parking Talma).

Par ailleurs, la commune a autorisé aux riverains l'accès gratuit (sur abonnement) au parking Verdun, de nuit et le dimanche. Ce parking, essentiellement utilisée en journée de semaine pour les besoins des commerces, des écoles et du marché, était en effet sous-utilisé dans les autres créneaux.

Une offre importante de stationnement sur voirie complémentaire

La plupart des voies d'Enghien-les-Bains accueille des places de stationnement latérales matérialisées.

La répartition du stationnement sur voirie à Enghien

Source : Ville d'Enghien-les-Bains, Service Urbanisme



4.1 Les déplacements

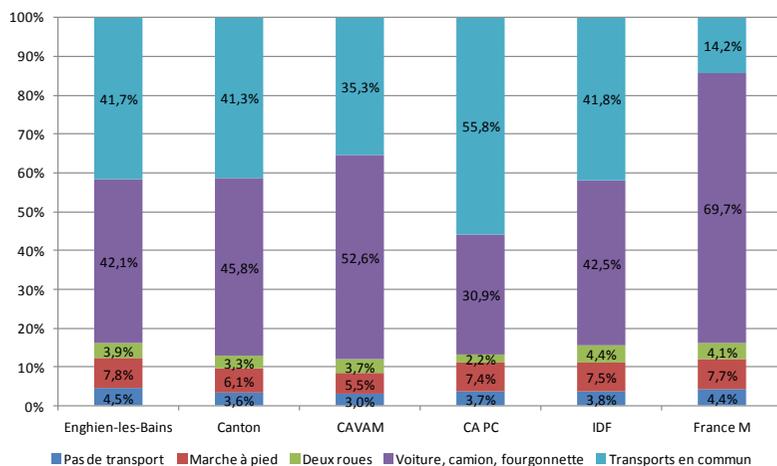
4.1.1 Les navettes domicile / travail

Représentant 42 % des déplacements domicile / travail, la voiture est le moyen de transport le plus utilisé par les actifs enghiennois pour rejoindre leur lieu de travail. Cette proportion, semblable à celle de la région Île-de-France, est inférieure à celles du canton, de la CAVAM et de la France métropolitaine mais bien supérieure à celle de la CA Plaine Commune.

La proportion d'usagers des transports en commun dans les navettes domicile / travail est quasiment équivalente à celle de la voiture (41,7 %). Elle est également proche de la part observée en Île-de-France ainsi qu'à l'échelle du Canton.

La commune s'individualise par l'importance de la marche à pied dans les déplacements domicile / travail avec une part de 7,8 % supérieure à l'ensemble des territoires de comparaison. De même, 4,5 % d'actifs travaillent sur leur lieu de résidence, part la plus importante des territoires de comparaison.

L'usage des deux roues (3,9 % des déplacements) est supérieur à celui des territoires infrarégionaux, mais inférieur à celui de l'Île-de-France et de la France métropolitaine.



4.1.2 Le plan de déplacements des établissements scolaires

La commune a lancé une étude sur les modes de déplacement domicile-école dans le cadre de la mise en place d'un Plan de Déplacement des Établissements Scolaires²⁹. Ainsi, 65 % des usagers utilisent la marche à pied pour aller à l'école. Le temps moyen de transport entre le domicile et l'école se situe entre 9 et 10 minutes.

Toutefois, il apparaît que pour certains parents, la scolarisation simultanée d'enfants d'une même famille en élémentaire (groupe Ormesson) et en maternelle à l'école des Cygnes pose des difficultés d'organisation, compte-tenu des localisations des deux écoles.

Un projet de liaison quotidienne « pédibus » entre l'école Les Cygnes et le groupe scolaire Ormesson est ainsi à l'étude par la commune.

< Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par moyen de transport domicile/travail

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire

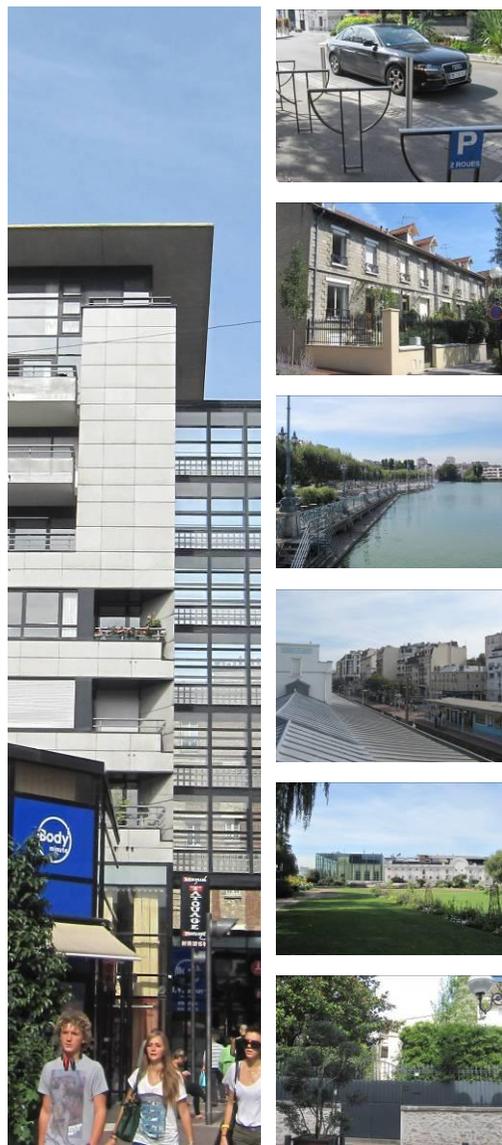
²⁹ Questionnaires auprès de l'école des Cygnes et du groupe Ormesson

4.2 L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

La commune a fait réaliser en 2011 un diagnostic en prévision de l'élaboration d'un plan de mise en accessibilité des ces espaces, priorisant les actions à mettre en œuvre pour la circulation des personnes à mobilité réduite. La Ville, au fil des travaux de voirie conduit des aménagements progressivement dans ce sens.

A ce jour, il existe 31 places réservées aux handicapés, soit un ratio de 1 place pour 23 places, ce qui est relativement satisfaisant (*par comparaison à la norme existante applicable aux ouvrages de stationnement souterrain qui impose 1 place réservée pour 50 places publiques souterraines*).

SYNTHESE : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE



La ville d'Enghien-les-Bains présente une histoire très particulière liée à son développement urbain : devenue une ville en moins de 50 ans à partir de 1850, elle s'est principalement développée jusque dans la première moitié du XX^{ème} siècle. L'urbanisation d'après-guerre a été ponctuelle et limitée à certains secteurs de la commune. La densification s'est alors organisée notamment sous l'effet de divisions parcellaires, parfois en cœurs d'îlots, et n'a généralement pas contribué à développer le maillage viaire hérité.

Aujourd'hui, le paysage urbain porte ainsi la trace de cette histoire à travers des écritures architecturales variées. Par son cadre remarquable (lac), son animation (établissement thermal, casino et jeux), mais aussi du fait de sa gare reliée à Paris, Enghien-les-Bains a su être attractive dès sa constitution. Maisons de maître, villas, maisons de villégiatures, mais aussi immeubles de rapport qui témoignent de la modernité de leurs époques sont ainsi largement répandus dans la commune. Toutefois, l'originalité du patrimoine d'Enghien-les-Bains réside moins dans la diversité du panel représenté, observable dans d'autres villes dites « de villégiature », que dans la conservation de séquences entières d'architectures remarquables.

Disposant d'espaces publics de qualité autour du cœur de ville et du lac, aucune « place » urbaine structurante n'existe pourtant à l'heure actuelle à l'échelle de la ville. Ce rôle est assuré aujourd'hui par les parcs et jardins (jardin des Roses, parc de Villemessant) et l'esplanade sur le lac situés à proximité du cœur de la centralité.

Les principales places, occupées par des aires de stationnement public aériennes témoignent d'une problématique forte dans le fonctionnement urbain local.

Enghien est confrontée à une forte pression sur le stationnement, le cœur de ville supportant une demande « commerciale » liée au rôle de pôle local de la ville pour les territoires environnants, mais aussi à une demande résidentielle liée notamment à l'ancienneté du parc de logements.

Toutefois, Enghien-les-Bains est desservie par deux gares du réseau Transilien située dans le cœur de ville (Enghien-les-Bains) ou en limite communale (la Barre-Ormesson) qui constituent un potentiel réel pour limiter la pression automobile dans la ville. Par ailleurs, l'échelle de la ville et sa topographie sont particulièrement favorables aux déplacements fonctionnels piétons et cycles.

La ville a déjà engagé des actions pour rationaliser en cœur de ville le trafic automobile (zones 30, plan de circulation) et sécuriser les différents usages de l'espace public. Un réseau de sentes piétonnes, quoiqu'inégalement praticables, favorise les déplacements piétons. Le réseau cycle est quant à lui moins aménagé.

Le réseau viaire, généralement bien maillé, limite les dysfonctionnements urbains.

CHAPITRE 4 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Avant-propos : sources et méthode

Cette partie a été partiellement élaborée à partir des éléments déjà rédigés dans le PLU d'Enghien-les-Bains approuvé en 2003 (dernière mise à jour en 2011) et dans la Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) d'Enghien-les-Bains initiée en 2003 et aboutie en 2007 (Ville d'Enghien-les-Bains, Une fenêtre sur la ville).

1. DONNÉES PHYSIQUES

1.1 Géologie : des risques de mouvements de terrain

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, recouvrent fond des vallées et versants.

L'histoire de la vallée de Montmorency s'inscrit dans celle plus large, du bassin parisien dont le premier épisode est lié à l'alternance des transgressions et régressions marines. Ainsi s'expliquent ces empilements successifs de sédiments d'origine marine, lagunaire ou continentale. La mer se retire définitivement à la fin de la période oligocène. Sous l'action de l'érosion de nouvelles vallées se creusent, elles isolent des buttes témoins encore existantes aujourd'hui. C'est ainsi que se sont créées les hauteurs du massif de Montmorency et la butte de Corneilles-en-Parisis.

Plus tard, dans un climat redevenu tempéré une abondante végétation s'empare de la vallée. Le fond recueillant les eaux qui s'écoulent du massif forestier de Montmorency forme bientôt une zone humide et marécageuse.

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.³⁰

Les couches géologiques successives possibles sont détaillées ci-après³¹. On note que la couche de marne imperméable n'est pas présente partout.

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

Sondage au Nord-ouest du lac

Source : Bureau de Recherches Géologiques et Minières – Infoterre

Profondeur	Lithologie	Stratigraphie
De 0 à 3 m	REMBLAIS.	QUATERNAIRE
De 3 à 6 m	ALLUVIONS.	QUATERNAIRE
De 6 à 10 m	MARNES.	LUDIEN
De 10 à 12 m	SABLES DE MONCEAU.	MARINESIEN
De 12 à 18.2 m	CALCAIRE DE ST OUEN.	MARINESIEN

Sondage au Sud-est du lac

Source : Bureau de Recherches Géologiques et Minières – Infoterre

Profondeur	Lithologie	Stratigraphie
De 0 à 1 m	REMBLAI.	QUATERNAIRE
De 1 à 2.5 m	ALLUVIONS RECENTES.	QUATERNAIRE
De 2.5 à 3.5 m	SABLES VERTS.	MARINESIEN
De 3.5 à 13.3 m	CALCAIRE DE ST OUEN.	MARINESIEN
De 13.3 à 16 m	SABLES DE BEAUCHAMPS.	AUVERSIEN

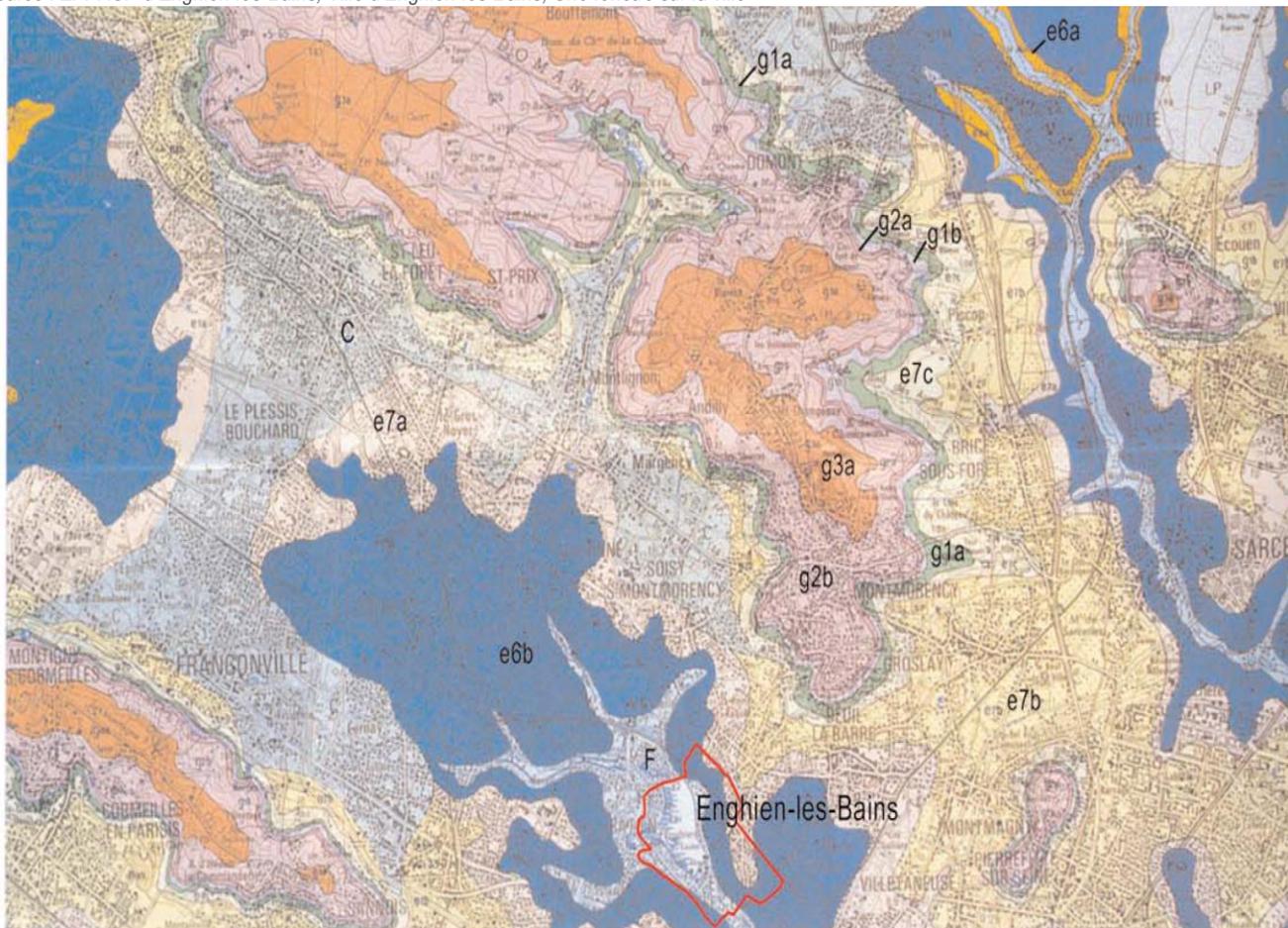
³⁰ Source : ZPPAUP d'Enghien-les-Bains, Ville d'Enghien-les-Bains, Une fenêtre sur la ville

³¹Source Bureau de Recherches Géologiques et Minières - Infoterre

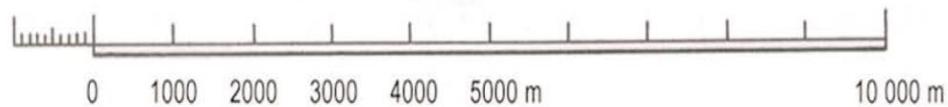
Bureau de Recherches Géologiques et Minières – Infoterre

Carte géologique – extrait de la feuille de l'Isle-Adam

Source : ZPPAUP d'Enghien-les-Bains, Ville d'Enghien-les-Bains, Une fenêtre sur la ville



- e6b et de calcaires
- e7a Marnes jaunâtres renfermant des rognons gypseux
- C Colluvions polygéniques des versants sables renfermant des marnes et argiles contenant des débris de meulière
- e7b Ensemble gypseux
- e7c Marnes d'Argenteuil
- g1a Glaises à Cyrènes, marnes vertes
- g1b Caillasse d'Orgemont
- g2a Marnes à huitres : alternance de marnes grisâtres et de calcaires gréseux
- g2b Sables et grès de Fontainebleau
- g3a Meulière de Montmorency
- e6a Sables d'Auvers -Sables de Beauchamp sables blancs-gris à jaunâtres



1.2 Hydrogéologie : présence d'un gisement hydrothermal en nappe peu profonde

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 le 18 juillet 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.

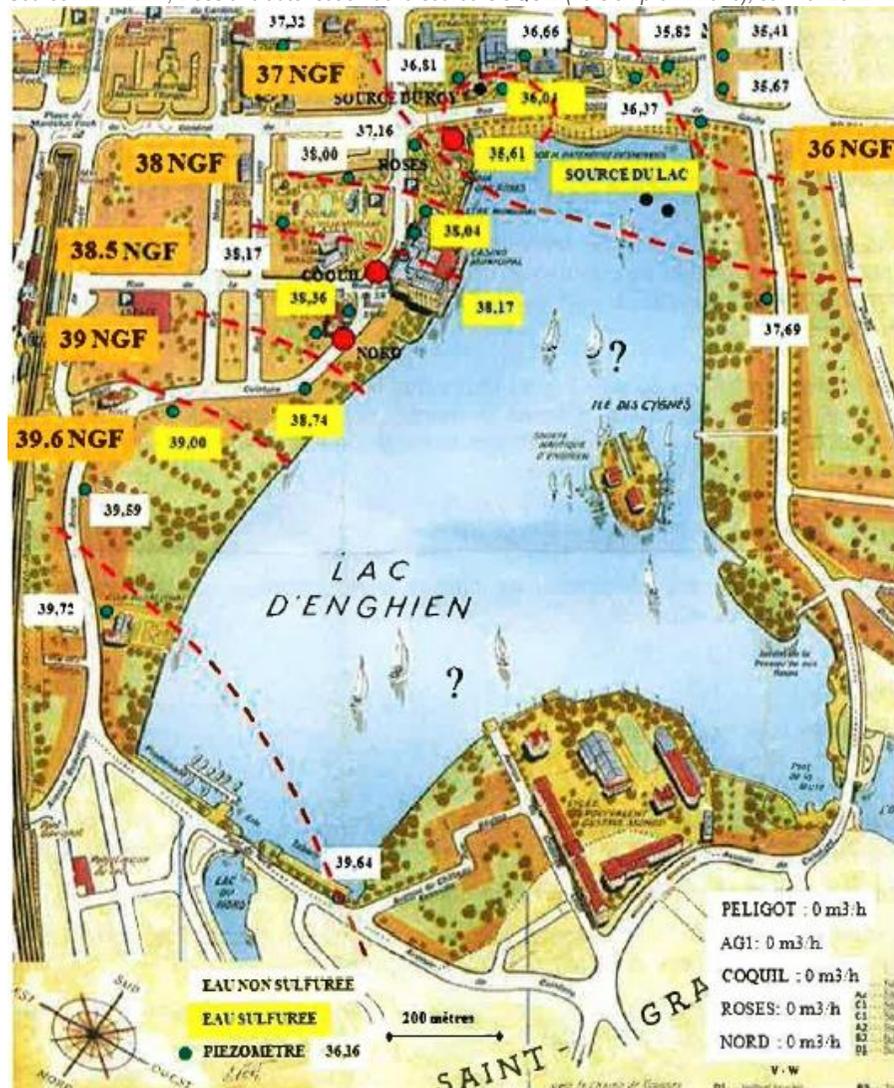
Concentration en sulfures dans la nappe de St Ouen à Enghien-les-Bains

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



Piézométrie de la nappe de St Ouen à Enghien-les-Bains

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



1.3 Topographie : un axe de ruissellement favorisant les coulées de boue

La commune se situe au débouché méridional de la vallée de Montmorency, au point où la vallée se resserre entre deux buttes-témoins : la butte d'Orgemont au Sud, et la butte portant la ville de Montmorency au Nord. Ce resserrement a provoqué la concentration des rus s'échappant de la forêt de Montmorency et des buttes du Paris pour donner naissance au lac d'Enghien, à l'origine de la commune.

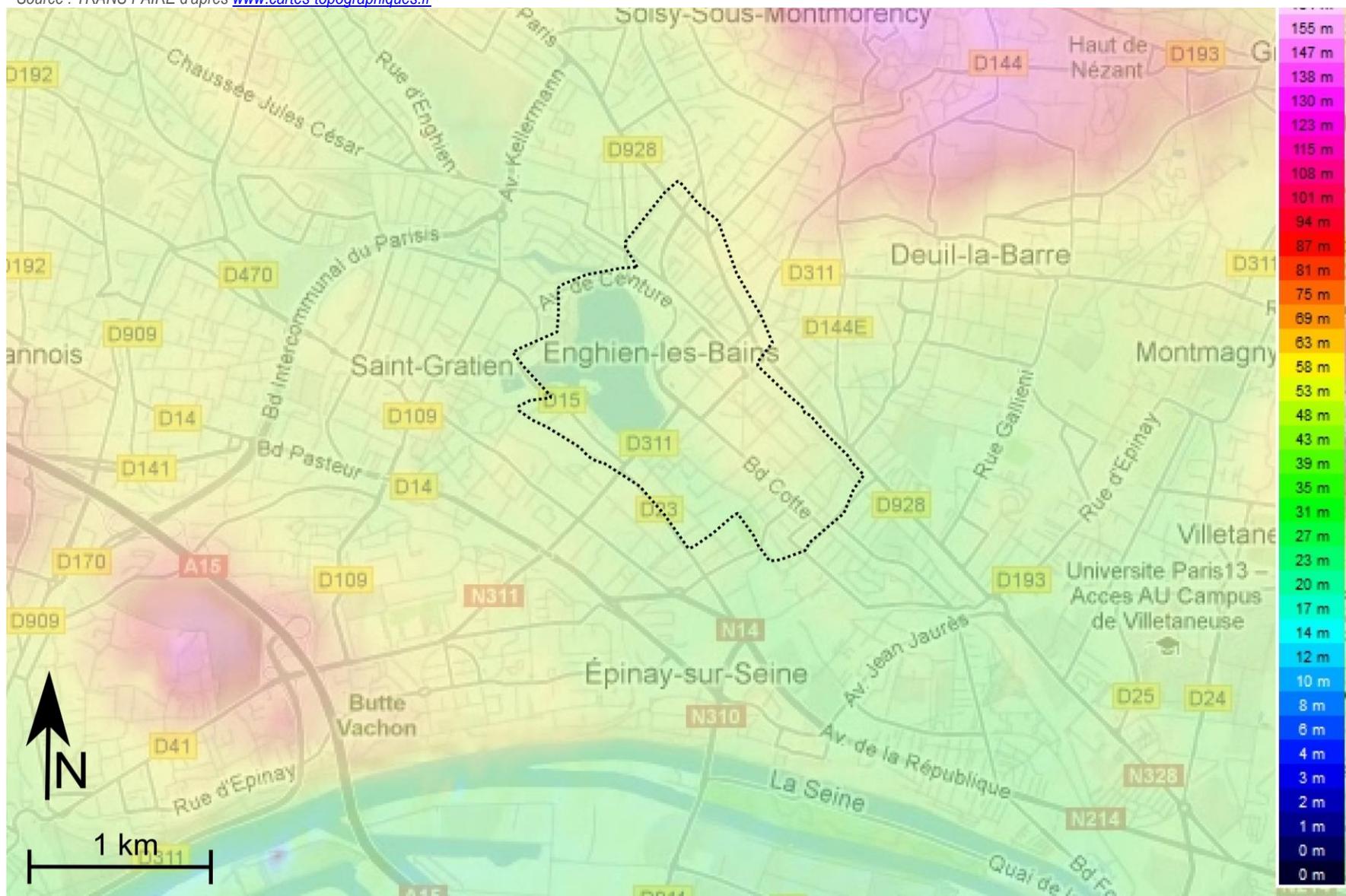
Les altitudes varient entre 30 et 60 m, les altitudes les plus basses correspondant au lac et à l'ancien lit du ru d'Enghien.

De nombreuses coulées de boues sont répertoriées sur la commune³², favorisées par l'axe de ruissellement des eaux du lac.

³² Voir Des risques d'inondation et de ruissellements/coulées de boues mais pas de PPRI p.168

Relief à Enghien-Les-Bains (contour en pointillés) et ses alentours

Source : TRANS-FAIRE d'après www.cartes-topographiques.fr



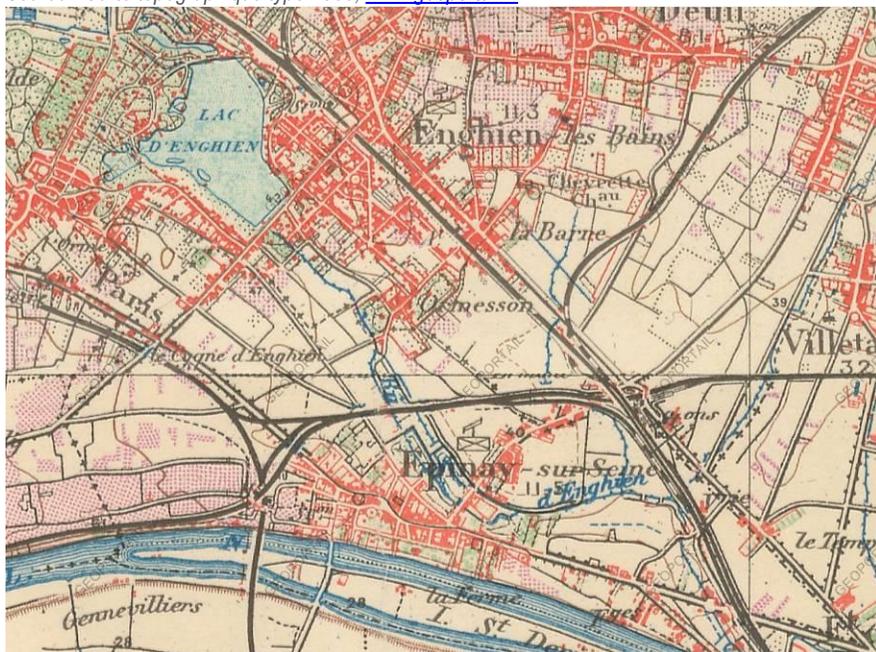
1.4 Hydrographie : le ru d'Enghien mis en souterrain et le lac

1.4.1 L'ancien ru d'Enghien

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 doit préalablement être déconnecté des réseaux d'assainissement privés.

Parcours du ru d'Enghien en 1906

Source : Carte topographique type 1900, www.géoportail.fr



1.4.2 Le lac³³

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. Les eaux ainsi retenues sont des eaux pluviales urbaines pouvant contenir les pollutions suivantes :

2. Sables et Matières En Suspension : érosion des sols, chantiers
3. Matière organique et nutriments
4. Métaux lourds
5. Hydrocarbures
6. Pesticides, herbicides...
7. Microbiologie: bactéries fécales, fientes oiseaux...

Le lac d'Enghien-les-Bains constitue donc un bassin de rétention des eaux pluviales soumis à des pressions anthropiques intenses. Le suivi de la qualité des eaux par la mesure de paramètres physico-chimiques et l'analyse d'éléments dissous a permis de mettre en évidence plusieurs phénomènes. L'eutrophisation dégrade la qualité des eaux du lac. L'eutrophisation est une forme singulière mais naturelle de pollution de certains écosystèmes aquatiques qui se produit lorsque le milieu reçoit trop de matières nutritives assimilables par les algues et que celles-ci prolifèrent. Les principaux nutriments à l'origine de ce phénomène sont le phosphore (contenu dans les phosphates) et l'azote (contenu dans l'ammonium, les nitrates, et les nitrites). Les premiers résultats sur les métaux ont indiqué des

³³ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009 : d'après les données fournies par M. VATHAIRE, hydrogéologue

valeurs de concentrations supérieures aux Normes de Qualité Environnementale de la Directive Cadre sur l'Eau³⁴ pour le manganèse, le plomb et le zinc³⁵.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières a évalué en 1969 les échanges entre le lac et le gisement hydrominéral : compte tenu de la faible perméabilité des limons tapissant le fond du lac, la drainance est insignifiante. Mais toute modification de la perméabilité des couches du fond du lac peut induire des déséquilibres de pression entre le lac, les alluvions, la nappe du St Ouen, pouvant entraîner des mélanges entre les eaux des différentes nappes. (Phénomène constaté en octobre 2001 lors des opérations de curage du lac sur le piézomètre de contrôle AG 1 situé en bordure sud du lac).³⁶

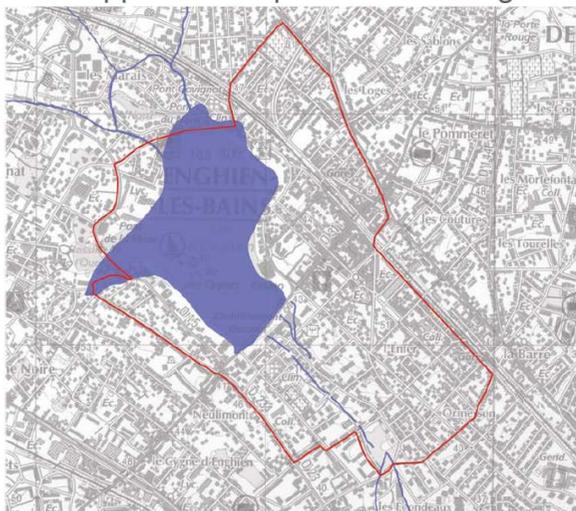
³⁴ Les Normes de Qualité Environnementale (NQE) sont définies dans le contexte réglementaire de la Directive Cadre sur l'Eau. Afin de prévenir et réduire la pollution des eaux, les concentrations dans le milieu sont comparées à une NQE, définie comme la « concentration d'un polluant ou d'un groupe de polluants dans l'eau, les sédiments ou le biote qui ne doit pas être dépassée, afin de protéger la santé humaine et l'environnement ». La détermination de ces normes suit une méthodologie spécifique qui a été élaborée au niveau européen.

³⁵ Source : Sandra Marchandise, Juin 2008 - Mémoire de stage de Master : Suivi de la qualité physico-chimique du lac d'Enghien-les-Bains

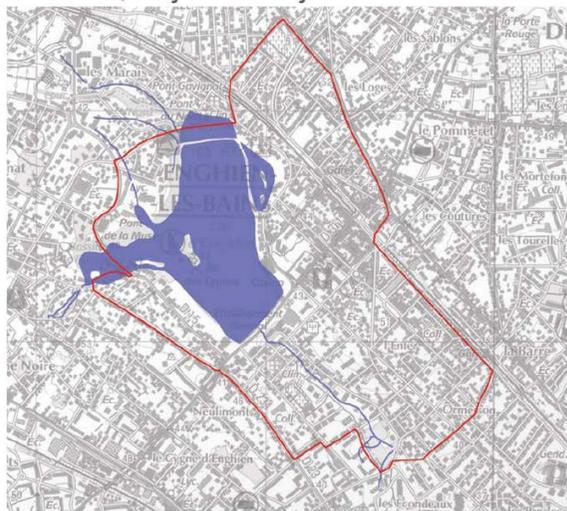
³⁶ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009 : les données ont été fournies par M. VATHAIRE, hydrogéologue

L'évolution de l'hydrographie sur la commune d'Enghien-les-Bains

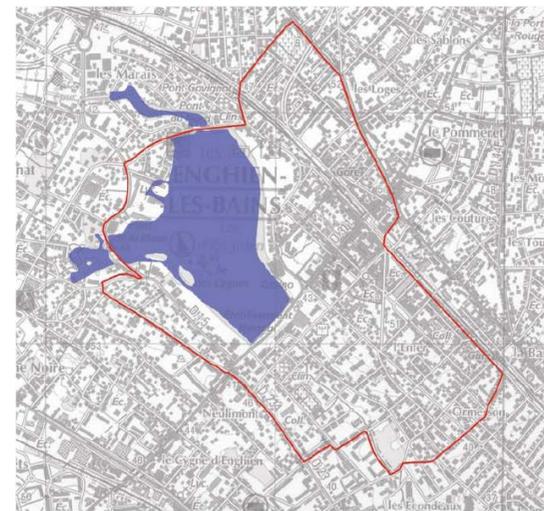
Source : ZPPAUP d'Enghien-les-Bains, Ville d'Enghien-les-Bains, Une fenêtre sur la ville,



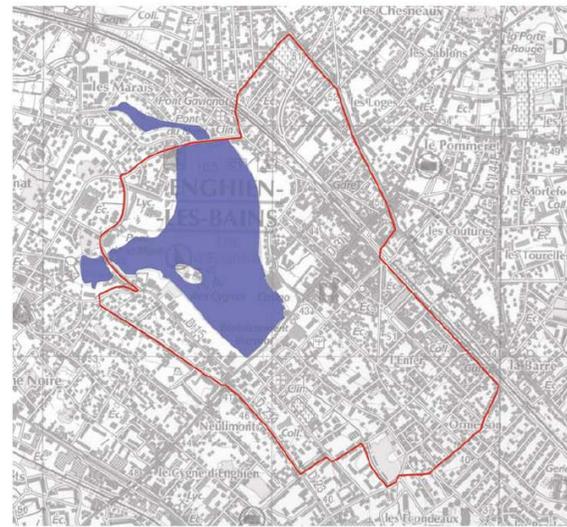
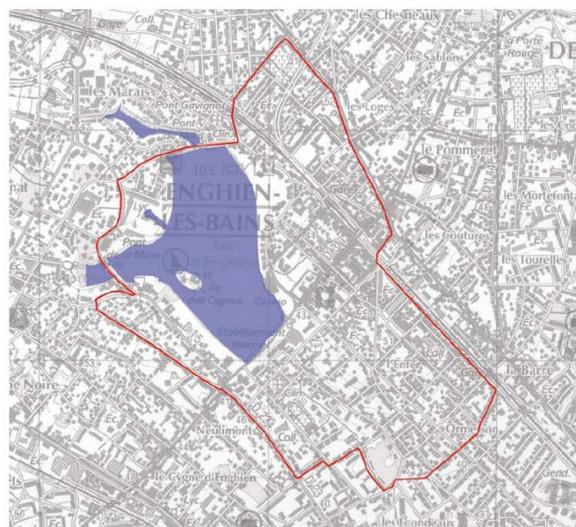
Les berges du lac en 1742



Les berges du lac en 1846



Les berges du lac en 1892



— contours de la commune

L'évolution de l'hydrographie :
les modifications des berges du lac
sur le fond de carte IGN de 2002

1.5 Climat : des contraintes faibles, mais des phénomènes d'îlots de chaleur

Un climat océanique dégradé

Les caractéristiques climatiques de la commune sont assimilables avec celles de Paris et de la petite couronne, soumis à un climat océanique dégradé. À l'intérieur des continents, le climat tempéré océanique se dégrade :

- L'amplitude thermique sur l'année augmente : il fait plus froid en hiver et plus chaud en été.
- Les précipitations annuelles en plaines sont moins importantes.
- Les vents perdent de leur force.
- Des hivers généralement frais, avec parfois des pointes de froid (moyenne de 2°C en janvier).
- Des étés plutôt chauds et secs.
- Des précipitations moyennes.

La localisation de la commune au sein de l'agglomération parisienne provoque une très légère élévation de la température d'un ou deux degrés en fonction des conditions climatiques par rapport aux zones rurales d'Île-de-France (phénomène d'îlots de chaleur³⁷). Cet écart est particulièrement notable au lever du jour par temps calme et anticyclonique et la situation a tendance à s'accroître au fil des années.

Les données ci-dessous sont celles de la station le Bourget, située à environ 10 km au Sud-est de la commune.

Une pluviométrie moyenne

D'une manière générale, les précipitations bien que fréquentes restent assez faibles. La moyenne annuelle sur les 30 dernières années est de 649.80 mm et le nombre moyen de jours de précipitation supérieure à 1 mm est de 111 jours environ. Le nombre de jours de pluie supérieur à 10 mm est de 16.

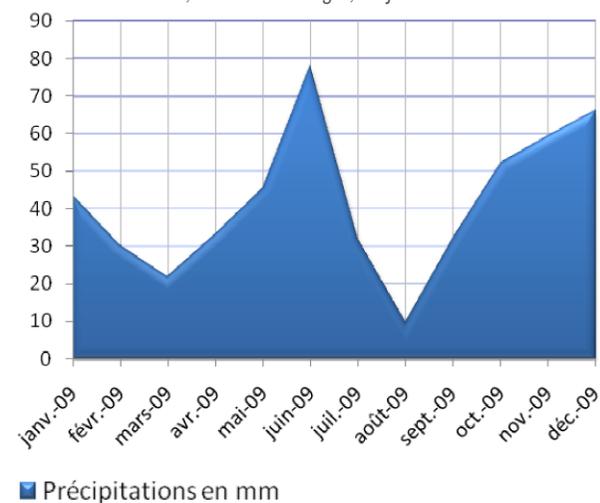
³⁷ L'effet d'îlot de chaleur urbain est un phénomène physique climatique qui se manifeste au niveau des villes. L'ICU s'avère être un moteur du changement climatique à l'échelle urbaine.

Sur l'année 2009, la hauteur de précipitations est de 505 mm. La moyenne établie par Météo France au sein des statistiques de 1971 à 2000 est de 650 mm. Ceci s'explique par le fait que l'année 2009 fut une année relativement sèche car les températures ont été souvent négatives durant les mois de Janvier et Février. Les hauteurs de précipitations maximales en journée se produisent le plus souvent au mois de Juin (78 mm en 24h) et les mois de Mai, Octobre, Novembre et Décembre, sont les plus humides où les hauteurs avoisinent les 60 mm en moyenne par 24H.

Le nombre de jours de pluie dépassant les 10 mm de précipitations par 24h en 2009 est de 14. Avec un pic en Juin de 23.8 mm sur 24 h. Et le nombre de jours de pluie (précipitations supérieure ou égale à 1mm) est de 111 environ.

Précipitations moyennes mensuelles

Source : Météo Ciel, station le Bourget, de janvier à décembre 2009



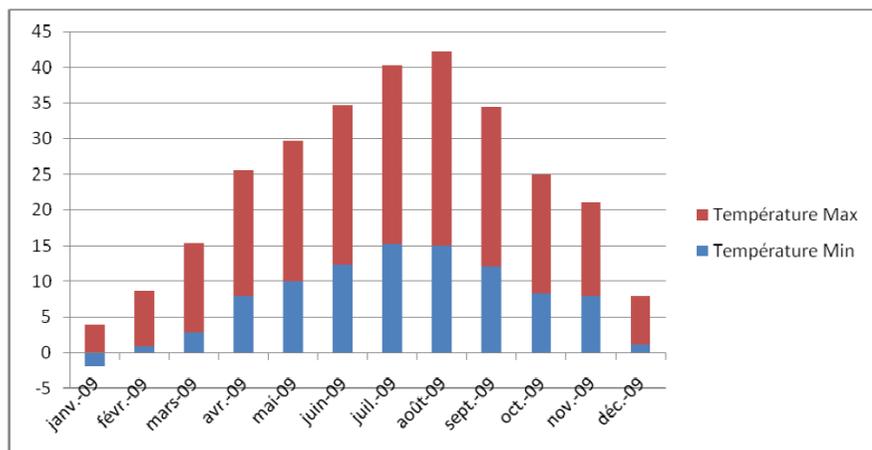
Des températures relativement douces

L'amplitude thermique est assez faible avec une température moyenne maximale de 15.5°C et une température moyenne minimale de 8.6°C.

Les températures sont relativement douces durant l'année. La température moyenne annuelle est de 11.5°C. Janvier à la moyenne de température la plus basse (1.05°C), expliquée par les quelques jours de gel, environ 25 jours. De Juin à Septembre, les températures ne descendent pas en dessous des 12°C. Sur ces 4 mois d'été, la température moyenne est de 18.9°C environ. On dénombre seulement 9 jours durant lesquels la température dépasse les 30°C.

Températures moyennes mensuelles sur l'année 2009

Source : station météo le Bourget



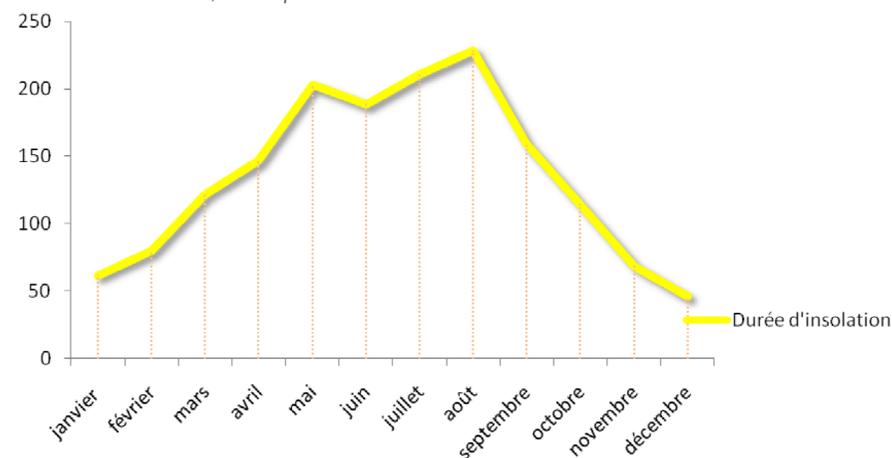
Un bon ensoleillement

Un bon ensoleillement

L'ensoleillement en Île-de-France est proche de la moyenne nationale avec 1800 h/an, soit 20 % de moins que dans le Sud de la France. Sur les 30 années de relevés, le nombre d'heures moyen annuel d'insolation est d'environ 1700 heures sur la station Paris-Montsouris.

Nombre d'heures d'insolation moyenne de 1971 à 2000

Source : Météo France, statistiques 1971-2000 et records



Des vents d'intensité moyenne

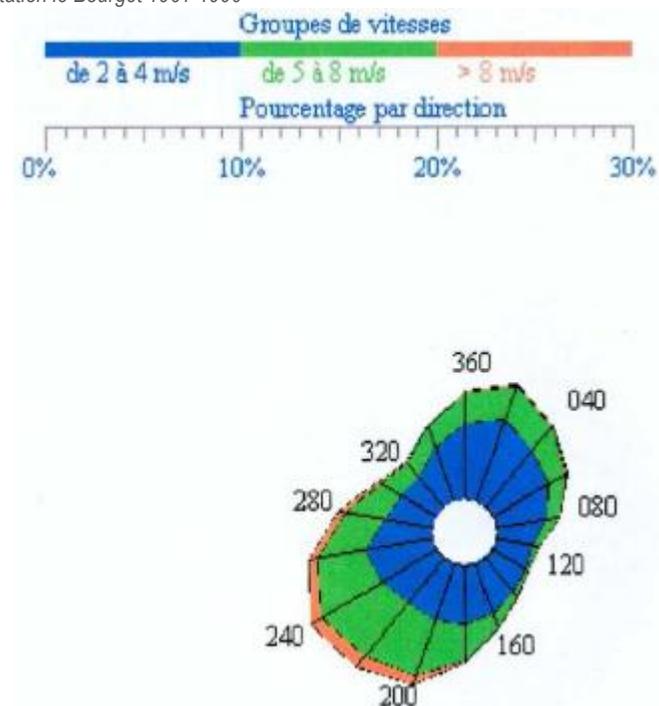
Les vents de sud-ouest et nord-est sont prédominants, bien que les vents de sud-ouest soient les plus forts. Tout comme la pression atmosphérique, l'hygrométrie et la température, le vent tient une place très importante dans les phénomènes météorologiques. Il apporte la pluie nécessaire à la vie sur terre via les dépressions, mais peut causer aussi la sécheresse s'il est froid et sec et perdure sur une longue période.

Néanmoins ces phénomènes météorologiques ne sont pas recensés sur le territoire communal. La vitesse moyenne du vent sur 10 min de 1971 à 2000 est de 3.3 m/s. On dénombre quelques jours de rafale maximale, oscillant entre 22 et 33 m/s durant cette durée d'étude. L'année 1999 se démarque avec un record de rafale à 47 m/s avec le passage de la tempête en décembre 2009.

La commune, comme tout le département, est concernée par le risque tempête. Les tempêtes qui affectent le territoire national sont assimilées à de violentes perturbations qui comprennent des variations suffisantes de pression atmosphérique et de vent pour présenter des risques de dommages. Des vents moyens supérieurs à 89 km/h (degré 10 de l'échelle de Beaufort qui en comporte 12) sont qualifiés de tempêtes. Les tempêtes peuvent s'accompagner d'orage et/ou de grêle. La tempête de 1999 a eu pour conséquence de nombreux dégâts matériels dans toute la France.

Rose des vents

Source Météo France, station le Bourget 1961-1990



2. BIODIVERSITÉ

2.1 Milieux et leur statut : un contexte très urbanisé autour du lac

2.1.1 *Milieux naturels et semi-naturels*

La commune ne possède plus que quelques milieux naturels et semi-naturels : le lac, ses abords et quelques parcs arborés. La végétation est cependant présente dans ce contexte très urbanisé.

Le lac et ses abords

Le lac est un espace en eau et ses berges présentent des caractéristiques humides intéressantes du point de vue de la biodiversité. Ces espaces sont répertoriés comme enveloppes d'alertes de zones humides³⁸. Le lac représente un milieu important pour les oiseaux d'eau avec proximité de la Seine, connexion écologique d'intérêt national identifiée par l'IAURIF.

*Inventaire de la végétation plantée*³⁹

A Enghien-les-Bains, depuis le siècle dernier, la végétation a été domestiquée :

- Au bord du lac, par des espèces aimant l'eau, notamment des peupliers.
- Le long des avenues et boulevards, par des platanes et tilleuls.
- Les jardins privatifs comportent de nombreuses espèces variées, y compris des persistants, manifestement étrangers à la région Ile de France.

Les espèces d'arbres de hautes tiges les plus plantées aujourd'hui sur la commune sont les tilleuls, les platanes, les érables, les chênes, les magnolias, les micocouliers, les copalmes d'Amérique, les frênes, les marronniers, les peupliers, les saules et les charmes. On ne recense pas moins de 1850 sujets répartis entre les parcs et les rues de la commune. La requalification des espaces publics passe aussi par la plantation d'arbres d'alignement. Le tilleul est l'arbre qui s'est imposé traditionnellement, puis vient le platane. Aujourd'hui les essences plantées paraissent plus variées, puisque 11 types sont recensés.

Alignements d'arbres, EVIP

Enghien les Bains bénéficie de la présence de nombreux arbres qui participent au maintien d'une ambiance « verte » dans la commune. En dehors des espaces verts publics et des boisements ou bosquets d'arbres autour du lac et dans le parc Sainte Jeanne, la végétation arborée est très présente dans l'espace public (sous forme d'alignements d'arbres en particulier), mais également au niveau des jardins privés. L'impact paysager de ces derniers est important : ils ont été repérés par la commune dans l'objectif d'un classement en EVIP (Espaces Verts Intérieurs à Protéger) au Plan Local d'Urbanisme précédent.

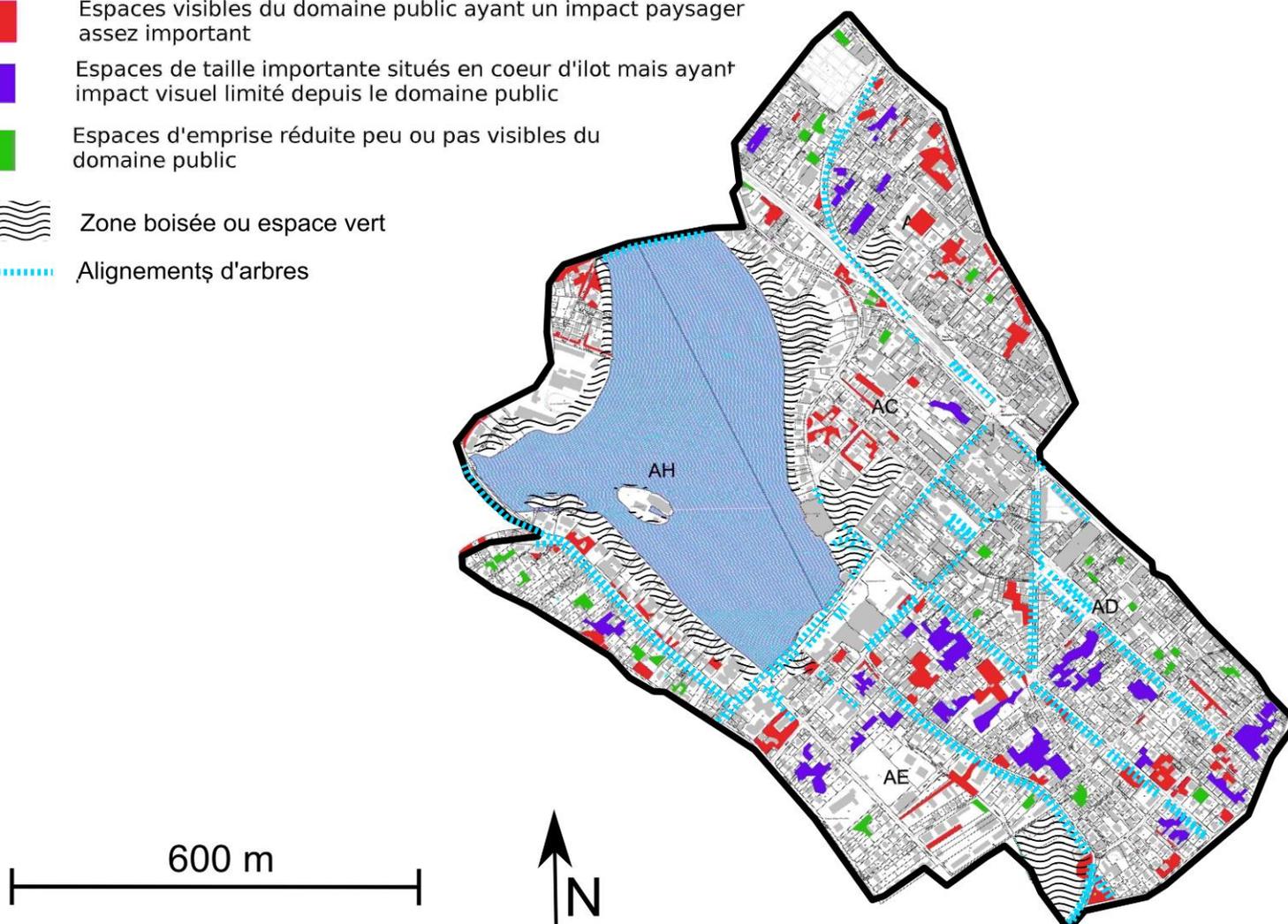
³⁸ Voir § Espaces protégés et/ou inventoriés p.140

³⁹ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

Les espaces verts intérieurs aux ilots, alignements d'arbres, zones boisées et espaces verts d'Enghien les Bains

Source : TRANS-FAIRE d'après Commune d'Enghien les Bains

-  Espaces visibles du domaine public ayant un impact paysager assez important
-  Espaces de taille importante situés en coeur d'îlot mais ayant impact visuel limité depuis le domaine public
-  Espaces d'emprise réduite peu ou pas visibles du domaine public
-  Zone boisée ou espace vert
-  Alignements d'arbres



2.1.2 **Espaces protégés et/ou inventoriés**

Le lac et ses abords sont répertoriés comme enveloppes d'alertes de zones humides. A ce titre, ces secteurs peuvent être protégés par la loi sur l'eau, le SDRIF et le SDAGE. Aucun autre 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.

Enveloppes d'alertes de zones humides de la DRIEE⁴⁰ d'Île-de-France : Le lac et ses abords

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

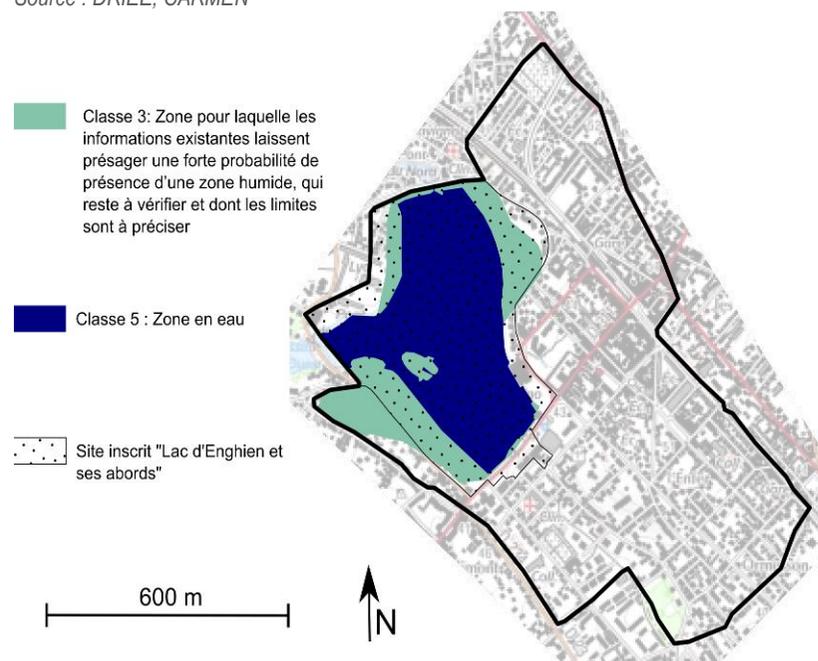
- un bilan des études et une compilation des données pré-existantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides que vous pouvez consulter via l'interface cartographique CARMEN. Le tableau ci-après présente également une description succincte des différentes classes.

La commune est concernée par des zones humides de classes 3 et 5. Pour les zones de classe 3, la DRIEE exige que les études complémentaires de délimitation des zones humides soient réalisées dans le cadre des projets urbains. La zone de classe 5 est une zone en eau et correspond au lac.

Localisation des enveloppes d'alertes de zones humides et site inscrit « Lac d'Enghien et ses abords » sur la commune

Source : DRIEE, CARMEN



⁴⁰ Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie

Des milieux humides protégés par la loi sur l'eau, le SDRIF et le SDAGE

La loi sur l'eau prévoit qu'en cas de projet impactant une zone humide, une délimitation précise de la zone humide permettra de savoir s'il doit faire l'objet d'un dossier « Loi sur l'eau » ou non au titre de la rubrique « 3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais ». La délimitation précise de la zone humide se fait selon un protocole précis, basé sur des relevés pédologiques et floristiques et cadré par le code de l'environnement. La surface ainsi calculée sert de référence pour proposer des compensations aux impacts du projet. Le dossier « Loi sur l'eau » sera établi :

- Soit pour autorisation si « la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 ha ».
- Soit pour déclaration si elle est « supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha. »

La disposition 78 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands⁴¹ (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) rappelle ces principes : « Dans le cadre de l'examen des projets soumis à autorisation ou à déclaration entraînant la disparition de zones humides, il peut être demandé au pétitionnaire :

- de délimiter précisément la zone humide dégradée ;
- d'estimer la perte générée en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables¹, rôle de frayère à brochets,...) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, rétention du carbone...).

Les mesures compensatoires (cf. disposition 46) doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion,...) ou la création d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue. »

⁴¹ Voir § Contexte réglementaire : Des orientations fixés par le SDAGE et le SAGE p.157

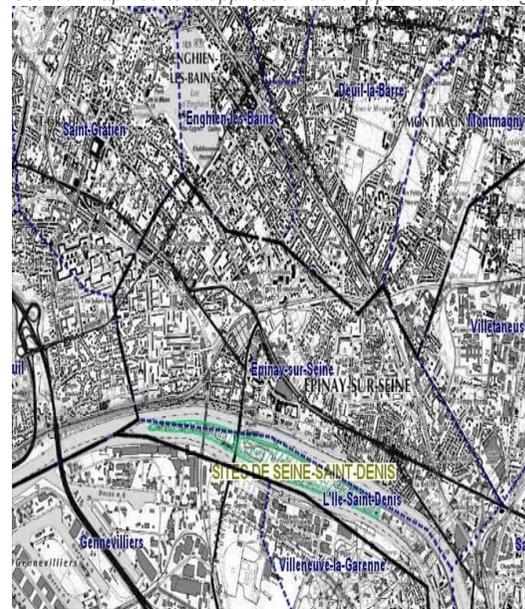
Le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île-de-France) prévoit la reconquête et la valorisation des cours d'eau, de préserver le caractère naturel des berges et de favoriser la pénétration de l'eau dans la ville comme élément naturel et de composition urbaine.

Pas de risque d'incidence sur des sites Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche d'Enghien-les-Bains est la Zone de Protection Spéciale « Sites de la Seine-Saint-Denis » (FR1112013), située quelques kilomètres au sud de la commune, sur une île de la Seine (île Saint Denis).

Localisation du site Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis »

Source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>



Ce site représente un habitat pour plusieurs espèces inscrites à l'annexe I de la directive « oiseaux ». Du fait de sa situation géographique, le PLU de la commune d'Enghien-les-Bains ne peut avoir d'impact sur ce site.

2.2 Une trame verte et bleue communale peu fonctionnelle

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (Article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat se fixe comme objectifs la constitution, d'ici à 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales ».

Le Grenelle de l'environnement prévoit la création de Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle nationale avec des déclinaisons locales. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel.

Afin de préserver la biodiversité, notamment « ordinaire » sur tout le territoire, la trame verte et bleue sera déclinée à plusieurs niveaux :

- l'échelle nationale (schéma national de cohérence écologique)
- l'échelle du bassin (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- l'échelle régionale (schéma régional de cohérence écologique)
- l'échelle territoriale : SCOT, chartes des PNR, etc
- l'échelle locale (PLU).

A ce jour, il n'a pas encore été précisé au niveau national ce que les grands ensembles naturels d'une part et les continuités écologiques d'une autre (trame grande faune, trame boisée, trame herbacée, trame paysagère, trame récréative, coupures à l'urbanisation...) devaient précisément recouvrir.

2.2.1 *Projet de SRCE d'Île-de-France*

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile de France est en cours de finalisation fin 2013. La carte de la trame verte et bleue de Paris et de la petite couronne du projet de SRCE ne fait apparaître pour la commune d'Enghien que le lac. Seule la partie du Ru d'Enghien qui se trouve en amont du lac figure sur cette carte. Dans la carte des composantes de la trame verte et bleue du projet de SRCE, le ru d'Enghien en amont du lac figure comme un cours d'eau à fonctionnalité réduite, et le lac en tant que corridor et continuum de la trame bleue. Enfin, la carte des objectifs du projet de SRCE indique que le ru (toujours

uniquement la partie en amont du lac) est un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer, alors que le lac et ses abords figurent comme des milieux humides à préserver.

2.2.2 *Atlas des paysages du Val d'Oise*

Dans son atlas sur le Val-d'Oise, le conseil général a pris le parti de représenter une trame verte et bleue « schématique », non exhaustive, à l'échelle départementale, dont les composantes sont les suivantes :

- les grands ensembles naturels et espaces naturels remarquables du département (réserves naturelles, sites Natura 2000, ZICO, ZNIEFF de types 1 et 2, espaces naturels sensibles, massifs boisés de plus de 1 ha)
- les continuités écologiques reliant les principaux massifs boisés utilisés par la grande faune (continuités identifiées dans l'étude Ecothème pour le compte du PNR Oise-Pays de France, continuités connues de la DIREN et « continuités écologiques à maintenir » du projet de SDRIF)
- les coupures à l'urbanisation à maintenir selon le projet de SDRIF
- une trame bleue recouvrant le réseau hydrographique, les zones humides (Agence de l'eau Seine Normandie) et les étendues d'eau fermées de plus de 1 ha. L'Oise, l'Epte et la Seine sont des couloirs migratoires connus importants pour l'avifaune. Pour les organismes aquatiques, ces continuités sont partiellement altérées, notamment sur la Seine et sur l'Oise, du fait des ouvrages hydrauliques existants, mais elles bénéficient de programmes de modernisation des barrages qui comportent des passes à poissons. La vallée de l'Epte et ses affluents constituent une trame bleue remarquable qui abrite plusieurs espèces aquatiques d'intérêt communautaire prioritaire :
- écrevisse à pattes blanches (quasiment la seule population d'Ile-de-France), lamproie de planer, chabot, agrion de Mercure.

Dans cette esquisse de TVB, seul le lac est repéré sur la commune, comme élément de la trame bleue.

2.2.3 ***Un espace urbain peu perméable à la faune***

L'espace urbain sur la commune est globalement peu perméable à la faune urbaine comme en témoigne :

- Les clôtures maçonnées (Parc St Jeanne), grillages à petites mailles, clôtures non ajourées au niveau du sol...
- Les berges abruptes du lac d'Enghien ne facilitant pas l'accès au plan d'eau par la faune aquatique
- La canalisation en souterrain du ru d'Enghien
- Les vitrages et aménagements extérieurs transparents ou miroitant pouvant provoquer des collisions avec les oiseaux
- La mise sous dalle de la voie ferrée qui est recensée comme connexion écologique d'intérêt régional par l'IAURIF, mais non repris dans l'ébauche de la trame verte et bleue du Val d'Oise.

L'IAU d'Île-de-France ne fait apparaître sur la commune qu'une seule continuité écologique, au niveau de la ligne de chemin de fer.

Continuités écologiques : l'axe traversant la commune correspond approximativement à la voie ferrée

Source : IAU IDF



Légende

Continuités écologiques - synthèse

- Intérêt national
- Intérêt interrégional
- Intérêt régional
- Intérêt local

Noyaux de biodiversité

- Réservoir de biodiversité
- Zone tampon

Limites administratives

- Département
- Communes



Biodiversités et continuités écologiques

Source : IAU Île-de-France, MOS 2003, Ecomos 2000, Biodiversité et continuités écologiques, 2007

2.3 Espèces animales et végétales et statut : Deux espèces protégées et six espèces envahissantes

L'Inventaire National du Patrimoine naturel recense 204 espèces sur la commune dont 174 indigènes : 13 espèces d'insectes et 191 espèces végétales⁴².

2.3.1 Espèces protégées

L'Inventaire National du Patrimoine naturel recense sur la commune quelques espèces protégées :

- L'Écaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*) et le Lucane Cerf-Volant (*Lucanus cervus*) au titre de l'annexe II la directive « Habitats » Natura 2000⁴³
- Le Grand Paon de nuit (*Saturnia pyri*), protégé en Île de France⁴⁴
- La Renoncule Langue (*Ranunculus lingua*) au niveau national⁴⁵



De gauche à droite : Écaille chinée et Renoncule Langue
Source : Jeffdelonge et <http://inpn.mnhn.fr>

2.3.2 Espèces menacées

L'Inventaire National du Patrimoine naturel recense sur la commune quelques espèces menacées.

L'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Jonc des crapauds (*Juncus bufonicus*) figurent sur la liste rouge mondiale des espèces menacées de l'IUCN (Novembre 2011).

Les espèces suivantes sont inscrites sur la liste rouge des rhopalocères de France métropolitaine de l'IUCN (2012) :

- Le Paon-du-jour (*Aglais io*)
- La Petite tortue (*Aglais urticae*)
- Le Tabac d'Espagne (*Argynnis paphia*)
- Le Fadet commun (*Coenonympha pamphilus*)
- Le Citron (*Gonepteryx rhamni*)
- Le Machaon (*Papilio machaon*)
- Le Tircis (*Pararge aegeria*)
- Le Robert-le-Diable (*Polygonia c-album*)
- Le Vulcain (*Vanessa atalanta*)
- Le Belle-Dame (*Vanessa cardui*)

Toutefois, l'ensemble de ces espèces possède le statut « LC », signifiant que le risque de leur disparition de France est faible.

⁴² <http://inpn.mnhn.fr/collTerr/commune/95210/tab/especes>

⁴³ Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

⁴⁴ Article 1 de l'arrêté du 22 Juillet 1993 relatif à la liste des insectes protégés en région Île de France complétant la liste nationale

⁴⁵ Article 1 de l'arrêté modifié du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire

2.3.3 **Espèces envahissantes**

Les espèces envahissantes concurrencent les espèces locales et sont la deuxième cause de la réduction de la biodiversité après la réduction des milieux naturels.

L'Inventaire National du Patrimoine naturel recense sur la commune six espèces envahissantes :

- 5 espèces végétales : Ailante (*Ailanthus altissima*), Onagre bisannuelle (*Oenothera biennis*), Buddleja du père David (*Buddleja davidii*), Épilobe cilié (*Epilobium ciliatum*) et Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- 1 espèce animale : Argus des Pélargonium (*Cacyreus marshalli*)

Suite à des prospections de terrain sur la commune, une autre espèce végétale a été repérée - Solidage du Canada (*Solidago canadensis*) - et les deux espèces végétales envahissantes à enjeu fort ont pu être cartographiées :

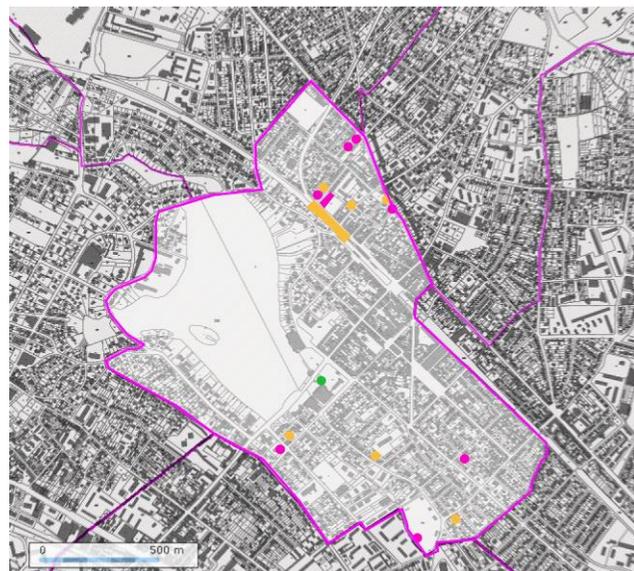
- L'Ailante qui porte une atteinte écologique et économique (constructions et percement de revêtement)
- Le Robinier faux-acacia qui porte une atteinte écologique avec modification du fonctionnement des écosystèmes. Cet arbre est une espèce capable de fixer l'azote de l'air. L'enrichissement en azote des sols crée un changement des conditions pédologiques défavorable à la flore locale indigène.

Actuellement aucune Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) n'est recensée sur la commune. Les Renouées représentent un enjeu très fort au niveau national. Elles se propagent notamment lors de mouvements de terre végétale pour les chantiers car elles se répandent par ses rhizomes (tiges souterraines). Elles impactent fortement les berges des cours d'eau et des plans d'eau. Une attention particulière doit être portée par chacun à l'apport de terre garantie saine sur la commune.

De gauche à droite : Robinier faux acacia, Ailante et Buddleja du père David



De gauche à droite : Épilobe cilié, Onagre bisannuelle, Solidage du Canada. En bas, Argus des Pélargonium Source : <http://inpn.mnhn.fr>



Espèces végétales envahissantes

- Robinier faux acacia
- Ailante
- Solidage du Canada
- Limite de commune



Localisation des plantes envahissantes
Source : TRANS-FAIRE

Carte de synthèse sur la biodiversité

Source : TRANS-FAIRE

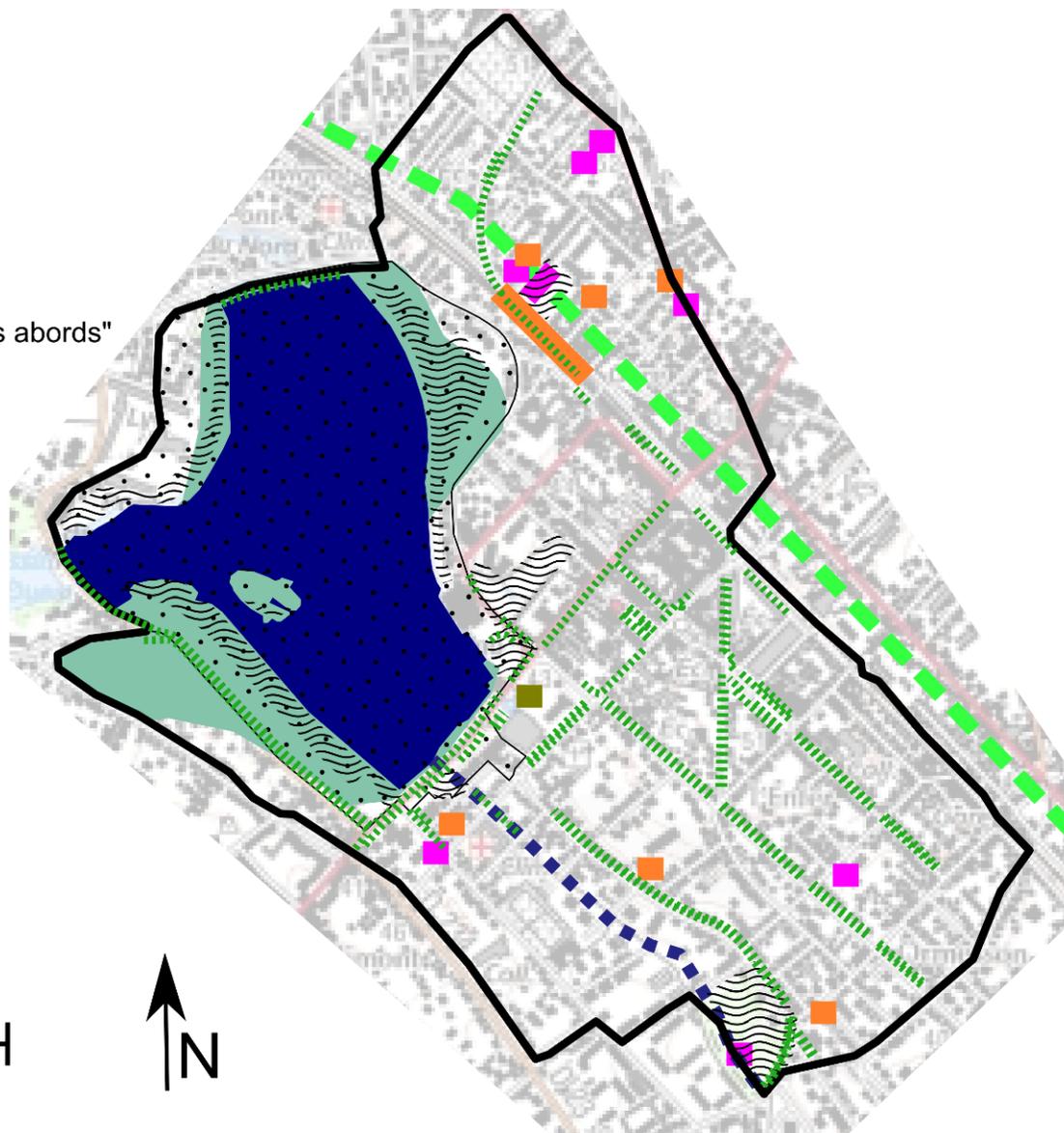
Milieux d'intérêt

-  Zone humide potentielle
-  Zone en eau
-  Site inscrit "Lac d'Enghien et ses abords"
-  Ru d'Enghien
-  Zone boisée ou espace vert
-  Alignements d'arbres
-  Continuité écologique d'intérêt régional (IAU IDF)

Espèces invasives

-  Robinier faux-acacia
-  Ailanthé
-  Solidage du Canada

600 m



3. RESSOURCES, ASSAINISSEMENT ET DÉCHETS

3.1 Contexte énergétique sur le territoire

3.1.1 *Le contexte réglementaire*

Du fait de l'enjeu planétaire que représentent les questions d'énergie et de climat, les politiques énergétiques sont déclinées de l'échelle internationale à l'échelle locale.

Il en ressort parmi les éléments clé à retenir :

- Le Plan Climat Energie Européen a fixé en 2008 un objectif dit 3 X 20, consistant à diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990, réaliser 20 % d'économie d'énergie, atteindre 20 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique européen. L'objectif des 3 X 20 a été repris en France en portant à 23 % la part des EnR.
- Au niveau national, le Grenelle de l'environnement renforce la réglementation depuis 2010 et relève progressivement les normes en vue de généraliser les bâtiments à énergie neutre ou positive. Les échéances pour le bâtiment sont les suivantes :
 - depuis 2012 - généralisation des logements neufs à basse consommation.
 - 2020 - objectif de généralisation des logements neufs à énergie passive ou positive et objectif de rénovations lourdes pour le parc résidentiel (500 000 logements par an) et tertiaire existant pour baisser de 38 % la consommation énergétique des bâtiments d'ici 2020.
 - 2050 - facteur 4 - division par quatre des émissions de gaz à effets de serre par rapport à 1990.
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile-de-France (SRCAE) fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la

qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Les grandes priorités régionales selon le SRCAE sont :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel.
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020.
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).
- La Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency est concernée par l'obligation de réaliser un Plan Climat Énergie Territorial (PCET). Selon l'observatoire des Plans Climat Energie Territoriaux de l'ADEME⁴⁶, le PCET de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency a été lancé en janvier 2015 (1ère étape – préfiguration). Il devra être compatible avec le SRCAE d'Île-de-France. Les grandes lignes du programme d'actions envisagées sur les thématiques de l'énergie et du transport sont données dans le PLU.
 - Concernant l'utilisation des énergies renouvelables et la quantité d'énergie consommée dans les bâtiments :
 - Favoriser les besoins environnementaux et énergétiques lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements.

⁴⁶ <http://observatoire.pcet-ademe.fr/>

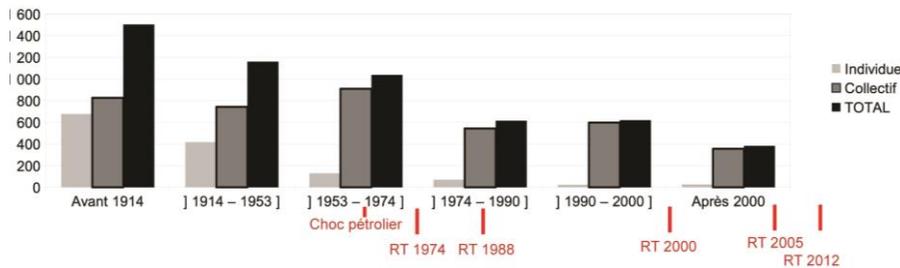
- Encourager l'architecture contemporaine innovante : fixer des règles permettant l'expression d'écritures architecturales contemporaines non banales, respectueuses de l'environnement, économes en énergie.
- Maîtriser l'insertion urbaine des dispositifs favorables aux économies d'énergie, et les encadrer.
- Concernant la limitation des déplacements motorisés individuels :
 - Développer les infrastructures numériques nécessaires pour soutenir le développement économique local ; permettre l'équipement progressif de l'ensemble des quartiers en très haut débit.
 - Organiser les déplacements dans la ville en fonction des usages (assurer des conditions favorables aux déplacements actifs, favoriser la multi-modalité autour des gares, optimiser les déplacements dans la ville).
- A une échelle plus localisée, la Commune de Enghien-les-Bains a mis en œuvre un Plan d'Aménagement et de Développement Durable et un Agenda 21 dont les principaux objectifs sont les suivants.
 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune grâce à :
 - Une pratique exemplaire (mesures de qualité de l'air).
 - Des émissions de gaz à effet de serre sous surveillance (réalisation d'un bilan carbone et de diagnostics de performance énergétique).
 - Une pratique d'éco-responsabilité (colloque des Respirations d'Enghien pour sensibiliser et innover en faveur de l'air et de l'environnement).
 - Réduire les consommations d'énergie grâce à :
 - Une plus grande maîtrise de l'énergie (remplacement de la chaudière fuel du Gymnase par un système à granulés bois, éclairage LED des nouvelles constructions).
- Un développement des énergies renouvelables (installation de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sur le bâtiment municipal île des Cygnes).
- Optimiser la qualité énergétique de l'habitat par :
 - Une sensibilisation de la population (rédaction du guide de l'éco-citoyenneté présentant les bonnes pratiques à respecter dans le domaine de l'énergie).
 - Une optimisation énergétique (travaux d'isolation en matériaux bio-sourcés, installation de double vitrage, ventilation mécanique double flux).
 - La réalisation d'une thermographie aérienne infrarouge du bâti pour visualiser les déperditions de chaleur de chaque toiture de bâtiment et ensuite accompagner les habitants vers une réflexion sur l'efficacité thermique de leur habitat et les inciter à réaliser un bilan thermique, seule étude permettant de préconiser précisément les travaux nécessaires pour limiter au minimum les déperditions de chaleur.
- Favoriser l'usage de transports durables par :
 - La volonté de promouvoir les modes doux (limitation de vitesse, amélioration du balisage des lieux, etc.).

3.1.2 **Un parc bâti en grande partie construit avant le choc pétrolier**

Le secteur du bâtiment constitue un axe majeur de la transition énergétique, dynamique dans laquelle la France s'est engagée depuis 2012. En effet, en Ile de France, ce secteur est responsable d'environ 50 % des émissions de gaz à effet de serre (hors secteur aérien) et 60 % de la consommation d'énergie.

Le parc bâti d'Enghien-les-Bains a été en grande partie construit avant le choc pétrolier et la RT 1974. Cette réglementation, applicable aux logements construits à partir du 1er janvier 1975, a établi un objectif de réduction de consommation énergétique en fixant des normes minimales de construction. Les normes se sont renforcées au fil du temps avec les réglementations qui ont succédé en 1988, 2000, 2005 et 2012.

Nombre de logements par période de construction sur la commune d'Enghien-les-Bains
Source : Outils Batistato – DRIEA – données connues à 85 % pour la commune d'Enghien

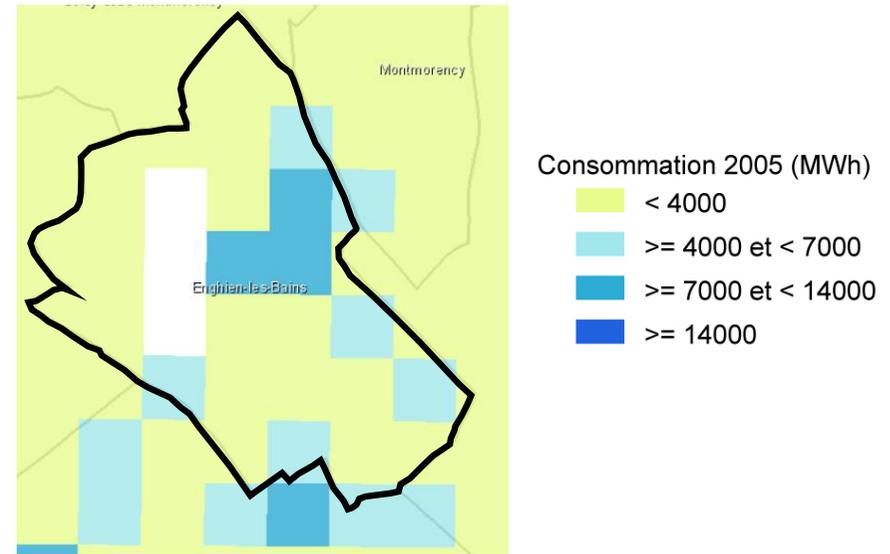


Les logements construits avant 1974 sont les plus énergivores et émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES).

En Île-de-France, les logements anciens, construits avant 1975, représenteront encore 43 % du parc en 2050. Considérant le faible taux de renouvellement du parc de logements, l'objectif de réduction par 4 des émissions de gaz à effet de serre exige un effort important de réhabilitation.

L'étude CENTER réalisée par l'IAU Ile-de-France et AIRPARIF, portant sur la territorialisation des consommations régionales d'énergie dans le bâtiment en l'Ile-de-France, montre que la consommation du bâti résidentiel et tertiaire, tous usages, toutes énergies, pour la ville d'Enghien-les-Bains en 2010 s'élève à environ 256 580 MWh d'Energie Primaire (EP) (énergie contenue dans les ressources naturelles, avant une éventuelle transformation). La consommation résidentielle représente environ 40 % de ce total, ce qui revient à une consommation d'environ 8,85 MWh par habitant et par an.

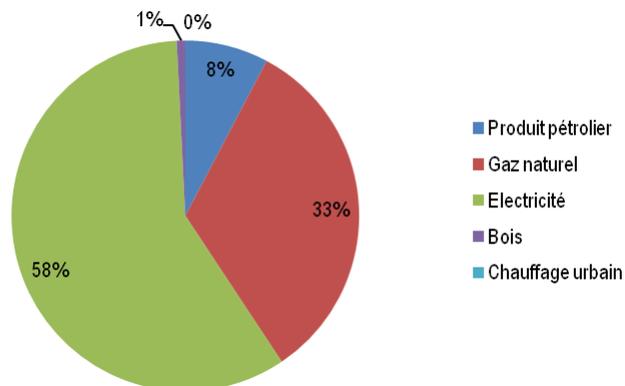
Gisement des consommations 2005 en MWh d'EP à partir de l'étude CENTER
Source : DRIEE Ile-de-France



Le gaz et l'électricité sont les deux sources d'énergie les plus consommées, principalement pour le chauffage qui représente près de 50 % de la consommation totale.

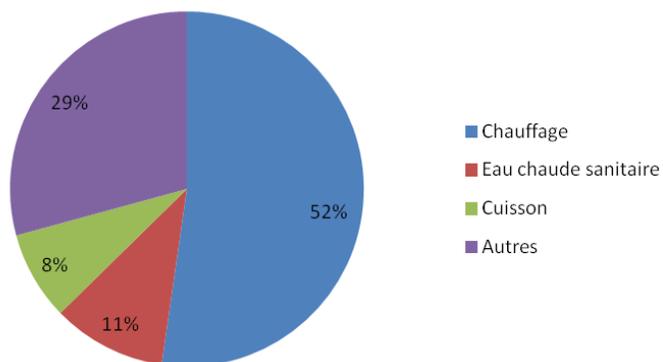
Consommations énergétiques du bâti résidentiel et tertiaire par énergie pour la commune d'Enghien-les-Bains

Source : Etude CENTER, janvier 2012, IAU Ile-de-France & AIRPARIF



Consommations énergétiques du bâti résidentiel et tertiaire par usage pour la commune d'Enghien-les-Bains

Source : Etude CENTER, janvier 2012, IAU Ile-de-France & AIRPARIF



3.2 Ressources en Energies Renouvelables ou de Récupérations (EnR&R) disponibles sur la commune

Les orientations du SRCAE IDF en matière d'énergies renouvelables visent notamment à :

- Optimiser la valorisation des énergies de récupération et favoriser la cogénération sur le territoire.
- Encourager le développement et l'exploitation durable des géothermies.
- Assurer une mobilisation et une utilisation cohérentes de la biomasse sur le territoire avec des systèmes de dépollution performants.
- Accompagner le développement des filières solaires thermique et photovoltaïque.

3.2.1 La valorisation des énergies de récupération

Comme son nom l'indique, l'énergie de récupération résulte d'un processus initial dont la finalité n'est pas la production de chaleur. Il s'agit par exemple de la chaleur générée lors de l'incinération de déchets, par les salles de serveurs informatiques, par les réseaux d'eaux usées ou encore par les industries. Il s'agit de capter et d'exploiter cette énergie (appelée parfois chaleur fatale) qui serait autrement perdue en cas de non valorisation.

Incinération d'ordures ménagères

Les ordures ménagères résiduelles de la commune d'Enghien-les-Bains sont traitées dans des unités de valorisation énergétique (usines d'incinération d'Argenteuil et de Carrières-sous-Poissy) exploitées par la société Novergie (SITA).

Enghien-les-Bains ne possède pas d'unité d'incinération sur son territoire.

Réseaux d'assainissement

Les canalisations d'assainissement véhiculent, dans les zones urbaines et péri-urbaines, des eaux dont la température se situe entre 12 et 20°C tout au long de l'année. Cette ressource en énergie est disponible et peut être utilisée pour le chauffage et le rafraîchissement de bâtiments via un échangeur de chaleur couplé à une pompe à chaleur.

Ce procédé est envisageable pour Enghien-les-Bains dans le cas d'un fort besoin de chaleur à l'échelle d'un quartier ou d'un réseau de chaleur.

Data Center

Les centres de données ou Data Center, constitués d'équipements informatiques puissants, consomment une grosse quantité d'énergie électrique, notamment pour être en permanence rafraîchis par des groupes de production de froid. La chaleur dégagée peut être récupérée par des échangeurs thermiques et produire une eau à 55 °C pour la production de chauffage et d'eau chaude.

La commune ne compte pas de Data Center recensé. Cette source de chaleur pourrait être utilisée si des entreprises viennent à s'installer.

3.2.2 Un potentiel géothermique difficilement exploitable

La géothermie désigne l'énergie issue de la terre qui est convertie en chaleur. Ses applications sont nombreuses.

La principale concerne le chauffage des bâtiments, soit de façon centralisée par le biais de réseaux de chaleur, soit de façon plus individuelle par le biais de pompes à chaleur couplées à des capteurs enterrés. Le chauffage des habitations, à l'aide de réseaux de chaleur, est le premier poste d'utilisation de la géothermie en France.

La grande particularité du bassin parisien est d'offrir une très bonne coïncidence entre les ressources géologiques et la demande de chauffage, puisque de nombreuses agglomérations sont situées au droit d'aquifères continus.

Si l'Ile-de-France compte 34 installations géothermales (parc le plus dense d'Europe, représentant 800 MW et alimentant environ 150 000 équivalents-logements), le seul projet en exploitation dans le Val d'Oise se situe à Villiers-le-Bel (30 000 équivalents-logements).

Au niveau de la commune d'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 d'Enghien nécessite des mesures de préservation strictes qui interdisent ou contraignent de façon importante l'exploitation de la géothermie, suivant les secteurs.

Géothermie sur aquifères superficiels

Il s'agit de l'utilisation d'une nappe d'eau de faible profondeur (moins de 200 m) comme source d'une pompe à chaleur.

Seul l'aquifère de l'Eocène moyen et inférieur est présent sur la ville d'Enghien-les-Bains, avec un potentiel géothermique très fort à fort d'après le BRGM.

Toutefois, le Schéma de développement de la géothermie en Ile-de-France cartographie un potentiel de développement faible au niveau de la commune (inférieur à 1 000 MWh).

Géothermie sur aquifères intermédiaires

Une nappe multicouche (Albien-Néocomien) est située vers 600 / 700 m de profondeur, sa température se situe entre 25°C et 30°C avec des débits assez importants, de l'ordre de 200 à 250 m³/h.

A Enghien-les-Bains, 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 et sous réserve des contraintes liées au gisement hydrothermal de la commune.

Géothermie sur aquifères profonds

La géothermie sur forage profond permet d'obtenir des sources d'eau à des températures plus élevées que dans le cas précédent. Plus les nappes sont profondes, plus la température est élevée, le coût d'investissement également.

La nappe profonde du Dogger s'étend sur plus de 15 000 km², à des profondeurs comprises entre 1 600 à 2 000 m, avec des températures variant de 56 à 85°C. Son exploitation (eau fortement salée et chargée en sulfures) doit être maîtrisée

afin de ne pas avoir d'impact sur les eaux souterraines et superficielles et sur la santé des personnes. Le Dogger est présent sous toute la partie urbanisée de l'est du Val d'Oise.

Sur la commune, l'exploitation du Dogger est jugée a priori favorable par le BRGM (sous réserve de validation par une étude de faisabilité réalisée par des bureaux d'études compétents) et peut potentiellement être développée pour la création d'un réseau de chaleur (sous réserve des contraintes liées au gisement hydrothermal de la commune). Cependant, l'exploitation est estimée raisonnable à partir du moment où l'installation peut alimenter plus de 2 000 équivalents-logements.

Géothermie sur sondes

Un champ de sondes intégré dans le sol sert de source d'énergie grâce à la température constante de la terre sur toute l'année de fonctionnement.

La terre peut également servir pour le rafraîchissement du bâtiment en période estivale.

Une alternative aux sondes, est, si la superficie du terrain le permet, d'avoir recours à des corbeilles géothermiques. Les corbeilles géothermiques permettent l'utilisation de la chaleur du sous-sol à quelques mètres de profondeur.

3.2.3 La biomasse à développer

Il s'agit de l'utilisation du bois en tant que combustible. Il peut s'agir d'une énergie renouvelable si le bois est produit par une gestion durable des forêts. En Ile-de-France, des ressources sont disponibles et accessibles.

La combustion du bois implique de fortes contraintes liées à la qualité de l'air qui ont notamment donné lieu à l'application fin 2012 du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) en Ile-de-France qui a pris des mesures réglementaires pour limiter les émissions de particules dues aux chaufferies collectives et aux équipements individuels.

Tout nouvel équipement de combustion du bois installé en Île-de-France doit être performant (équivalent au label Flamme Verte 5 étoiles), qu'il s'agisse d'une nouvelle installation ou du renouvellement d'une installation existante. Les renouvellements d'installations existantes et les installations d'inserts dans des foyers ouverts existants sont autorisés et même encouragés, dès lors que les

appareils installés sont performants. Dans les autres cas (nouvelles installations), les équipements de combustion du bois doivent être faiblement émetteurs de particules.

Le développement de la filière bois comme source d'énergie peut être envisagée pour des chaufferies collectives ou en chauffage individuel.

3.2.4 Une énergie solaire valorisable

Dans le sud du Val-d'Oise, depuis 1955, la durée moyenne annuelle d'ensoleillement est d'environ 1 700 heures, soit 20 % de moins que dans le sud de la France. La commune bénéficie d'un potentiel pour produire de l'énergie à partir du solaire : panneaux solaires, intégration du solaire passif dans la conception du bâtiment (éclairage naturel, chauffage par verrière...).

Enghien-les-Bains, couverte par une AVAP, ne présente pas d'interdiction à la mise en œuvre d'énergie renouvelable sur les toitures de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques moyennant le respect des principes d'intégration définis par le SDAP et la DDT.

En effet, constatant que l'installation de panneaux solaires était très contrainte dans le département, concerné à plus de 70 % par des protections patrimoniales, le SDAP et la DDT du Val d'Oise ont défini en 2008 des principes d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires (hors centrales photovoltaïques).

Si les enjeux patrimoniaux constituent les principaux critères environnementaux à intégrer lors de l'installation de panneaux solaires « isolés », ce n'est pas le cas des centrales photovoltaïques, dont l'importante emprise au sol est susceptible de générer des impacts sur la faune et la flore (destruction/fragmentation d'habitats, éblouissement de l'avifaune...) et sur l'eau (imperméabilisation des sols...).

Panneaux solaires thermiques

Les capteurs solaires thermiques permettent la production d'eau chaude. L'eau chaude peut permettre de produire de l'eau chaude sanitaire (ECS solaire) ou de l'eau de chauffage (plancher solaire).

Panneaux solaires photovoltaïques

Les cellules photovoltaïques transforment le rayonnement solaire en électricité. L'électricité produite est utilisée soit en autoconsommation soit réinjectée sur le réseau EDF.

3.2.5 Potentiel éolien et hydroélectrique

Production d'énergie éolienne

L'atlas régional éolien d'Ile de France, réalisé par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), permet de qualifier la densité d'énergie éolienne en Watt/m² à 60 m du sol. Elle révèle ainsi un potentiel éolien significatif sur une grande partie du Val d'Oise, hormis dans le sud-est du département.

Pour connaître les secteurs d'implantation possible d'éoliennes, il convient de croiser ces données relatives au gisement éolien avec un ensemble de contraintes environnementales et patrimoniales, mais également de contraintes techniques liées au raccordement au réseau électrique, ainsi qu'aux servitudes radioélectriques et aéronautiques. En dehors de quelques secteurs limités (plaine de Pierrelaye à l'est du département), les caractéristiques du Val d'Oise disposent peu le département à accueillir, dans des conditions satisfaisantes, des projets éoliens.

Les enjeux liés au patrimoine architectural et paysager de la commune et surtout sa forte urbanisation limitent l'implantation de projets éoliens à cause de la proximité des constructions.

Le SRCAE qualifie le petit éolien de ressource sous forte contrainte environnementale et paysagère, ce qui en limite l'usage dans la commune (éventuellement et ponctuellement dans un but pédagogique).

Production d'énergie hydroélectrique

Le réseau d'assainissement peut être considéré comme une source potentielle pour l'énergie hydroélectrique en utilisant les dénivelés dans les conduites d'adduction ou d'assainissement d'eau.

Le potentiel de développement de l'énergie hydraulique sur le réseau d'assainissement est limité vu le relief du territoire d'Enghien-les-Bains.

3.2.6 Méthanisation

La méthanisation permet de traiter des rejets aussi divers que les boues de stations d'épuration, les déjections animales, les déchets agricoles ou de l'industrie agro-alimentaire, les ordures ménagères pour la production de biogaz.

Les contraintes d'implantation sont importantes. La filière se heurte également à la rentabilité de petites unités dans un contexte urbain où le prix du foncier est non négligeable.

Il ne semble pas y avoir de gisements pertinents sur la commune au niveau industriel.

3.3 Réseaux de chaleur alimentés en Energies Renouvelables et de Récupération

Il n'existe actuellement pas de réseau de chaleur sur la commune d'Enghien-les-Bains.

Les avantages des réseaux de chaleur alimentés en Energies Renouvelables et de Récupération sont multiples :

- Pour les collectivités - réduction des gaz à effet de serre et polluants émis aujourd'hui par les chaudières collectives situées en pied d'immeuble.
- Pour les propriétaires et gestionnaires de parcs de bâtiments - optimisation à moindre coût de leurs stratégies globales d'investissements pour les réhabilitations en vue de l'atteinte du facteur 4.
- Pour les consommateurs - intérêt économique (moindre sensibilité des tarifs aux variations des prix des énergies fossiles, TVA à taux réduit).

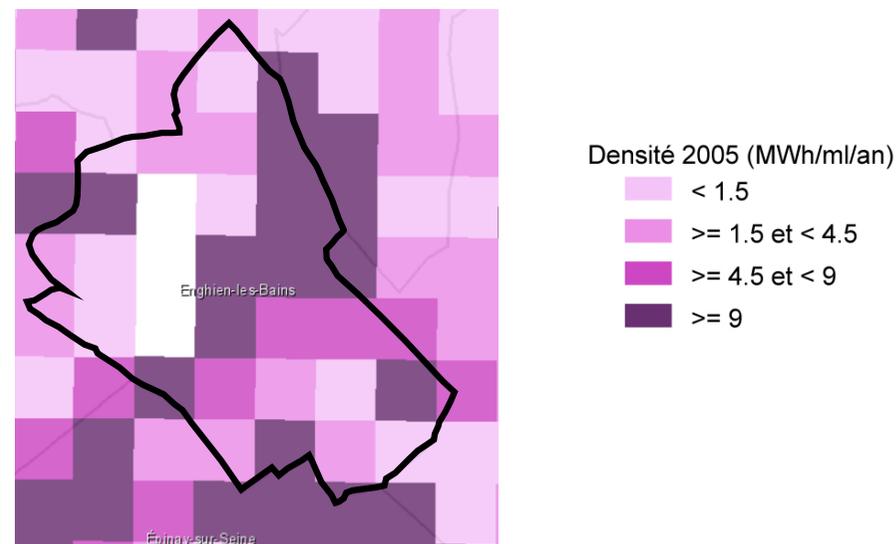
La pertinence d'un réseau de chaleur dépend de la densité thermique du territoire, c'est à dire la quantité d'énergie de chauffage appelée par mètre linéaire de conduite du réseau de chaleur installée. Les réseaux actuels ont une densité énergétique très variable, s'échelonnant de 2 MWh/ml à 18 MWh/ml, la valeur moyenne francilienne étant légèrement inférieure à 9 MWh/ml. Dans un premier temps, seules les zones présentant une densité énergétique supérieure ou égale à 9 MWh/ml ont été retenues pour évaluer des potentiels minimum dans le SRCAE, afin de ne pas dégrader l'équilibre économique moyen des réseaux franciliens.

Le potentiel de raccordement des bâtiments aux réseaux de chaleur a été estimé à partir de l'analyse des consommations de chauffage et d'eau chaude (hors électricité) des territoires dans le cadre de l'étude CENTER (à la maille 250 m par 250 m).

La création de réseaux neufs nécessite de lourds investissements et doit être étudiée au cas par cas pour répondre à des besoins de chaleur importants sur un territoire donné ou pour valoriser une ressource d'EnR&R disponible localement.

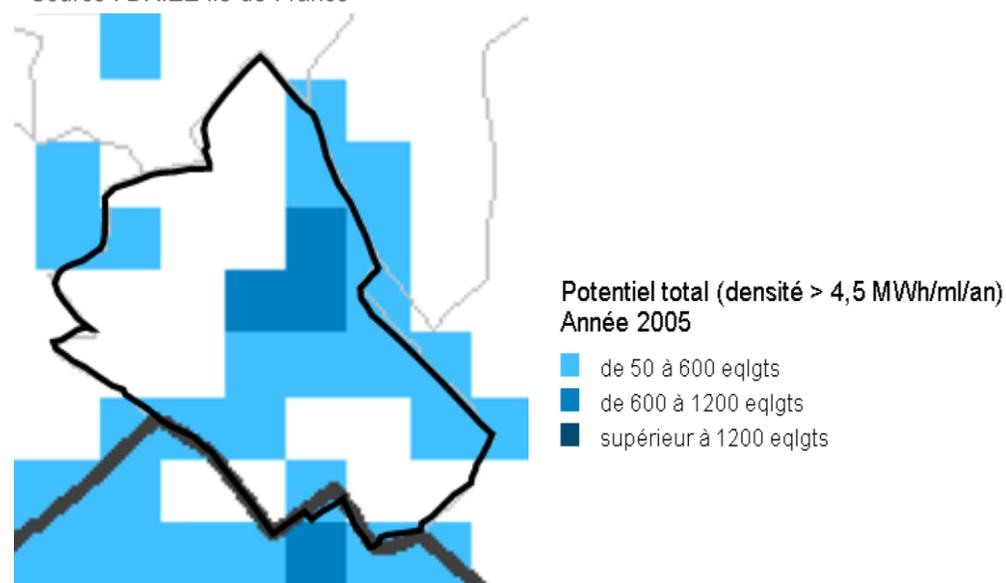
Densités thermiques accessibles aux réseaux de chaleur

Source : DRIEE Ile-de-France



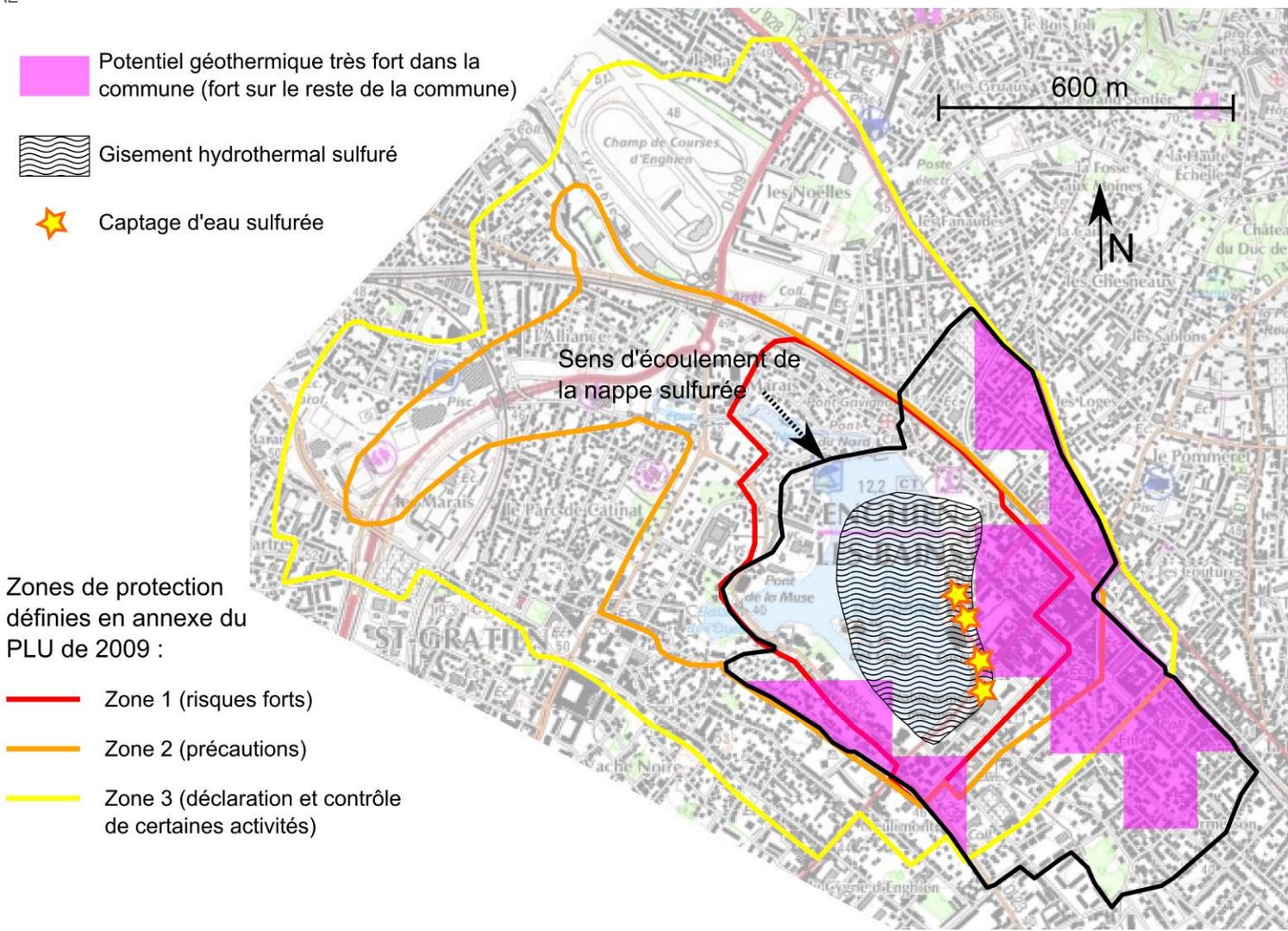
Potentiel total de développement des réseaux de chaleur

Source : DRIEE Ile-de-France



Carte de synthèse

Source : TRANS-FAIRE



3.4 Ressources naturelles : un gisement hydrothermal à protéger

3.4.1 Ressource en eau

Les sources⁴⁷

Le gisement hydrominéral d'Enghien-les-Bains fait l'objet d'une exploitation régulière depuis 1821.

La production d'eau sulfurée s'élevait à 80 m³ /jour en 1856. Les eaux provenaient alors de 5 sources (Du Roy, Deyeux, Pélégot, Pécherie, Bouland).

En 1932, l'ensemble des sources permettaient de produire 244 m³ /jour.

En 1990, l'eau était pompée au niveau de 4 sources (Coquil, Pélégot, des Roses, du Lac) pour une production de 150 à 170 m³ /jour.

Au cours de l'année 2001, la ville d'Enghien-les-Bains a mis en œuvre un programme de protection et de développement de sa ressource thermique sulfurée, ainsi que celui de la réalisation d'un nouvel établissement thermal. A l'époque, le seul captage encore exploité était Coquil III. Ce dernier a été réhabilité, et deux nouveaux captages créés (Nord et 2Roses). Seul Coquil est exploité, autorisant une production de 72 m³ /jour, cette production pouvant être augmentée par l'exploitation des captages Nord et 2Roses.

Ces trois captages sont situés sur la rive orientale du lac en bordure de l'Avenue de Ceinture, depuis la salle des Fêtes (source Nord), devant le Casino (source Coquil), jusqu'au jardin des Roses (source 2Roses). La source Pélégot, inexploitée momentanément, est située devant l'Etablissement Thermal. D'autres ouvrages sont projetés à court terme afin de reprendre les activités thérapeutiques antérieures.

Par ailleurs, afin de disposer d'une eau de parfaite qualité pour la balnéothérapie, l'eau des sables Yprésiens a été captée à l'aide d'un forage profond de 120 mètres (débit : 650 l/mn), situé dans le jardin des Roses.

⁴⁷ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009 : les données ont été fournies par M. VATHAIRE, hydrogéologue ; ARTELIA, Dossier d'autorisation de la source COQUIL, Janvier 2012

Afin de sécuriser le gisement hydrothermal, une étude de risques a été menée, appuyée sur un inventaire environnemental minutieux⁴⁸ recensant les foyers de pollutions potentielles.

Parallèlement un réseau de près de 26 piézomètres carottés a été implanté, permettant d'élaborer une carte des écoulements de la nappe, de suivre sa piézométrie, sa qualité et de disposer ainsi d'un réseau d'alerte vis-à-vis des pollutions éventuelles.

Les résultats des campagnes d'échantillonnages d'avril 2011 pour les mesures des micropolluants dans les eaux de la nappe de Saint Ouen ne sont pas encore disponibles. Les résultats des mesures des micropolluants en surface permettront de faire des rapprochements entre des contaminations éventuelles en surface et des contaminations probables en profondeur, dans la nappe de Saint-Ouen.

Les résultats des analyses des campagnes de mesures s'inscrivent dans la continuité des prélèvements réalisés régulièrement par les services communaux.

⁴⁸ Rapport de stage Clément Arricaü, 2011

Extension du gisement sulfuré de la nappe de St Ouen à Enghien-les-Bains

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



Une nappe aquifère vulnérable

Du fait de sa proximité de la surface et de son fonctionnement particulier de réduction des sulfates, le gisement hydrothermal d'Enghien est vulnérable à plusieurs types de perturbations, comme des pollutions par des eaux de mauvaise qualité.

La nappe sulfurée dispose d'une bonne protection géologique naturelle et de capacités d'auto-épuration biologiques qui ont contribué à assurer la pérennité du gisement. Cependant, toute altération des couches géologiques qui constituent cette protection naturelle peut représenter une menace pour la ressource hydrothermale. Par exemple, les eaux du lac ont été mises en contact avec la nappe au cours d'opérations de curage du lac en 2001.

Mesures de protection

Toute la commune d'Enghien est concernée par des mesures de protection des eaux souterraines. Il n'y a pas encore de Déclaration d'Intérêt Public (DIP) pour les captages de la commune d'Enghien-les-Bains et donc pas encore de périmètre de protection établi dans ce cadre.

Des mesures de protection ont été définies dans le précédent PLU de 2009, dans une annexe relative aux contraintes géotechniques :

« Il est rappelé que l'article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau du 30/12/2006 soumet tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau à une déclaration auprès du maire. Part ailleurs, le code minier et le code de l'environnement règlementent tout forage (notamment ceux effectués pour la mise en place de pompes à chaleur). Le code minier soumet à déclaration tout ouvrage supérieur à 10 mètres de profondeur et à autorisation tout ouvrage de profondeur supérieure à 100 mètres. Le code de l'environnement exige une déclaration si la ponction d'eau est supérieure à 1 000 m3/an, mais inférieure ou égale à 80 m3/heure. Au-delà de 80 m3/heure, une autorisation est nécessaire.

En outre et afin de protéger le gisement hydrominéral et compte tenu de sa faible profondeur, un zonage des risques a été établi en fonction des connaissances

géologiques et hydrogéologiques actuellement acquises. Ce zonage comprend les trois zones suivantes ⁴⁹:

- *La zone 1 correspond à l'extension connue du gisement hydrominéral caractérisé par sa sulfuration importante. Cette zone est considérée comme à risques forts et fait l'objet de prescriptions maximales.*
- *La zone 2 correspond à l'aire amont d'alimentation du gisement hydrominéral : en conséquence elle requiert un certain nombre de précautions.*
- *La zone 3 correspond à une aire plus large, toujours située en amont d'alimentation, et dans laquelle certaines activités à risque doivent être déclarées et contrôlées.*

Aussi, avant toute opération d'aménagement ou de construction ayant un impact sur le sous-sol, les propriétaires (et futurs acquéreurs) de terrains doivent se rapprocher du Service Ressource Thermale de la Ville, pour disposer d'une vue globale relative à la gestion de la ressource hydrominérale (extension du gisement, contraintes hydrogéologiques, zonage des risques...) et se faire préciser les mesures de précautions à mettre en œuvre.

PRESCRIPTIONS LOCALES :

Ces prescriptions doivent être respectées préalablement à tous les travaux ci-après listés ou pour tous travaux nécessitant une autorisation ou une déclaration préalable en application :

- * *du Code de l'Urbanisme (notamment de son Livre IV relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions et son titre 2 relatif aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables et son titre 3 relatif aux dispositions propres aux constructions)*
 - * *de la loi sur l'eau (Code général des collectivités territoriales).*
- 1) *Sur l'ensemble du territoire communal, toute intervention modifiant le sous-sol au-delà d'une profondeur d'un mètre en dessous du niveau du terrain naturel (fouille, travaux de VRD, d'assainissement, de constructions, de forage [quelques soient leurs types], de réinjection d'eaux et/ou d'effluents de toute nature...)* est soumise à autorisation municipale préalable.*

En fonction de l'aménagement ou de la construction envisagée (décaissement du plancher d'un sous-sol, creusement de caves, réalisation de piscine enterrée ou semi enterrée, forage privé, puit, ...), le Service Ressource Thermale pourra solliciter, préalablement au projet, la réalisation d'une

⁴⁹ Voir Carte « Proposition de périmètres de protection et réseau de surveillance du gisement hydrothermal d'Enghien les Bains » à la fin de ce chapitre

campagne de reconnaissance associant études géologique, géotechnique et hydrogéologique, pour déterminer sur le terrain en question, entre autre, la nature des terrains traversés et les niveaux d'eau en présence.

- 2) *Sur l'ensemble du territoire communal, et selon l'ampleur du projet, le Service Ressource Thermale pourra être amené à solliciter la mise en place d'une campagne piézométrique sur le terrain, pendant la phase de travaux et une autorisation d'accès au chantier, afin d'observer son évolution et d'apporter des recommandations quant à son bon déroulement. Les comptes-rendus de ces opérations devront en outre, être impérativement transmis au Service Ressource Thermale, de la commune d'Enghien-les-Bains.*
- 3) *Sur l'ensemble du territoire communal, tous les équipements (puits d'infiltration, puits perdu, puisard, fosse septique...) qu'ils soient publics ou privés, devront être strictement conformes aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. Cette obligation s'applique d'une part, aux équipements existants qui devront en conséquence être mis aux normes ou d'autre part, aux équipements à venir. Par ailleurs, toutes les installations (cuve à fuel, pompe à chaleur...), qu'elles soient dans le domaine public ou privé, devront répondre aux normes, législations, et règlements en vigueur. »*

Le service « Ressources Thermales » de la commune d'Enghien les Bains a également réalisé en Septembre 2011 un document décrivant les mesures de protection de la ressource thermale sulfurée. Celles-ci comprennent :

- Des mesures liées à la reconstruction du complexe thermal : Études spécifiques destinées à approfondir les connaissances, actions correctives ciblées sur les captages et les réseaux, sécurisation des anciens forages et piézomètres, ...
- Des actions poursuivies pour limiter le risque de pollution : mesures préventives (vérification et réhabilitation du réseau d'assainissement, enquête environnementale), action ciblées (pas d'utilisation de produits phytosanitaires par le service « Espaces Verts », collecte gratuite de produits phytosanitaires
- Des actions de sensibilisation de la population, des agents de la commune et des différents acteurs intervenant sur le territoire
- Des outils règlementaires comme la définition de périmètres sanitaires d'émergence, les zones de protection définies dans le PLU de 2009 et évoquées précédemment
- Une surveillance au niveau de la nappe et des eaux pompées

3.4.2 **Ressource agricole, forestière et minérale**

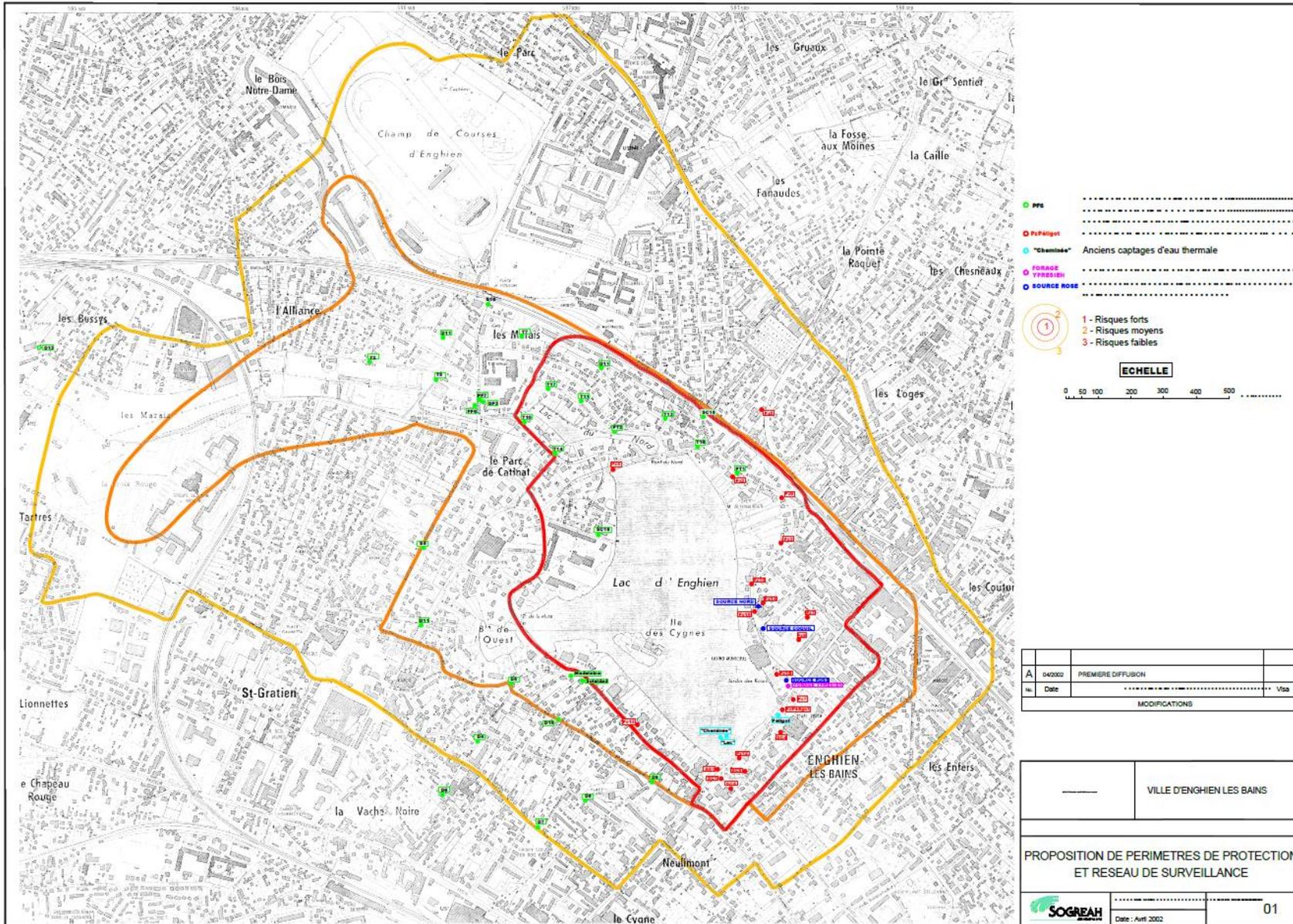
La commune ne comprend aucun espace agricole ou forestier exploitable, ni aucune carrière ou gisement exploité.

A noter, la production de miel sur la commune avec la présence de ruchers au Parc Ste Jeanne. En ville, les températures plus clémentes, la diversité des plantations, les méthodes de culture sans engrais et sans pesticides, la multiplication des espaces verts, les plantations sur les terrasses, bords de fenêtres et cours séduisent les abeilles. Dans les jardins, les floraisons s'étalent du printemps à l'automne et les abeilles ont de quoi butiner une bonne partie de l'année. Une abeille butine 700 fleurs par jour dans un périmètre de trois kilomètres autour de la ruche. La plupart des végétaux ne peuvent se féconder sans le butinage des abeilles. Leur rôle est indispensable dans la nature. La présence des abeilles est un signe de bonne santé de notre environnement et leur préservation c'est aussi sauver la planète.

Les jardiniers municipaux peuvent participer au bien être des abeilles en favorisant les plantations riches en pollen et en nectar autour des ruches. Les abeilles sont domestiquées par l'homme depuis très longtemps et leur survie est totalement liée à nos actions. Elles ont un rôle essentiel et notre vie est étroitement liée à la leur. Elles contribuent à la pollinisation de 80% des espèces de plantes à fleurs et à fruits de notre planète, soit plus de 200 000 espèces, et ont ainsi un rôle essentiel dans le maintien de notre biodiversité. Selon les dernières données de l'INRA, 35% de la quantité de notre alimentation et 65% de sa diversité dépendent de la pollinisation par les abeilles. Or, elles connaissent aujourd'hui un taux de mortalité annuel de 30%.

Proposition de périmètres de protection et réseaux de surveillance du gisement hydrothermal d'Engchien les Bains

Source : SOGREAH, 2002



3.5 Gestion de l'eau potable et assainissement : Une organisation au niveau intercommunal

3.5.1 Contexte réglementaire : Des orientations fixés par le SDAGE et le SAGE

La commune est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2010-2015 est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau.

Il fixe des orientations générales correspondant à 8 défis à relever pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le PLU doit tenir compte.

Ces orientations sont les suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques : Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux ; Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques : Diminuer la pression polluante par les fertilisants (nitrates et phosphore) en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles ; Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques ; Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses : Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des substances dangereuses ; Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression et de réduction des substances dangereuses ; Promouvoir les actions à la source de réduction ou de suppression

des rejets de substances dangereuses ; Substances dangereuses : soutenir les actions palliatives de réduction, en cas d'impossibilité d'action à la source

- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux : Définir la vulnérabilité des milieux en zone littorale ; Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle ; Limiter les risques microbiologiques d'origine agricole
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses ; Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité ; Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau ; Concilier lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le bon état ; Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu ; Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ; Lutter contre la faune et la flore invasives et exotiques ; Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ; Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants
- Gérer la rareté de la ressource en eau : Anticiper et prévenir les surexploitations globales ou locales des ressources en eau souterraine ; Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraines ; Protéger les nappes à réserver

pour l'alimentation en eau potable future ; Anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques des cours d'eau ; Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères ; Inciter au bon usage de l'eau

- Limiter et prévenir le risque d'inondation : Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation ; Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation ; Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues ; Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval ; Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation

Le SDAGE est accompagné d'un programme d'actions déclinant les moyens techniques, réglementaires et financiers permettant d'atteindre ces objectifs.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer représente un territoire de 446 km² regroupant 86 communes appartenant aux départements du Val d'Oise et de la Seine Saint-Denis, situées sur le même bassin hydrographique.

Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- Préserver et restaurer le milieu aquatique notamment par la reconquête de la qualité de l'eau et par la protection de la biodiversité et de la ressource en eau ;
- Prévenir les risques liés à l'eau notamment par la lutte contre les inondations et la mise en conformité des réseaux séparatifs ;
- Améliorer le cadre de vie par la mise en valeur de l'eau dans le paysage urbain, la mise en cohérence des différents usages de l'eau sur le territoire et une action d'amélioration qualitative de l'environnement ;
- Valoriser la mémoire de l'eau principalement par l'apprentissage de la culture de l'eau en milieu urbain et le développement de la mémoire des risques liés à l'eau.

Le SAGE toujours en projet au moment de l'arrêt du présent PLU, a vocation à fixer les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection

quantitative et qualitative du patrimoine aquatique. Il aura pour finalité de développer une gestion équilibrée entre protection des écosystèmes aquatiques et satisfaction des usages humains, afin de garantir un développement social et économique durable. Il devra être compatible avec le SDAGE.

3.5.2 Eau potable⁵⁰

Le service de l'eau potable est administré sur la commune par le Syndicat des eaux d'IDF (SEDIF) regroupant 149 communes d'IDF. Le SEDIF a confié depuis le 1^{er} janvier 2011 la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à VEOLIA Eau d'Ile de France SNC, par le biais d'un contrat de délégation de service public. Le SEDIF est propriétaire des trois usines qui traitent l'eau provenant de la Seine, de la Marne et de l'Oise, à Choisy-le-Roi, à Neuilly-sur-Marne et à Méry-sur-Oise.

La commune est alimentée par l'usine de production de Méry-sur-Oise (périmètres de protection des prises d'eau déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n°97-183 du 16/09/1997 et par son arrêté modificatif n°2000-146 du 30 juin 2000 s'imposant aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique dans l'emprise des périmètres de protection).

L'usine de Méry-sur-Oise traite l'eau de l'Oise. En 2013, cette usine a fourni en moyenne 158 000 m³ d'eau par jour à 840 000 habitants du Nord de la banlieue parisienne. Elle est dotée d'une réserve d'eau brute de 370 000 m³, dans laquelle l'eau est stockée pendant deux à trois jours. Cette réserve permet de disposer d'une ressource protégée des pollutions accidentelles de l'Oise.

L'eau potable est conforme aux normes en vigueur. En 2013, l'Agence Régionale de la Santé (ARS) Île-de-France était chargée du contrôle sanitaire réglementaire de l'eau potable. Ce bilan prend en compte les résultats des 147 échantillons prélevés en production et des 829 échantillons prélevés en distribution.

L'eau distribuée au cours de l'année 2013 a présenté une très bonne qualité bactériologique. Cette eau est restée conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides).

⁵⁰ Source : Agence Régionale de Santé Ile-de-France - Délégation territoriale du Val-d'Oise

La distribution de l'eau est assurée par Véolia Eau d'Île-de-France, délégataire du SEDIF. L'état actuel du réseau d'adduction en eau potable ne fait pas apparaître de besoin particulier, autre que celui de l'alimentation au fur et à mesure de leur réalisation, des futures opérations urbaine et futures constructions.

Qualité de l'eau distribuée sur la commune - Bilan de l'année 2010

Source : Agence Régionale de Santé Ile-de-France - Délégation territoriale du Val-d'Oise

<p>BACTERIOLOGIE</p> <p>Germes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Limite de qualité réglementaire : absence exigée.</p>	<p>EAU DE TRES BONNE QUALITE BACTERIOLOGIQUE</p> <p>Tous les prélèvements sont conformes.</p>
<p>NITRATES</p> <p>Éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. Limite de qualité réglementaire : ne pas excéder 50 milligrammes par litre (mg/l).</p>	<p>EAU CONTENANT PEU DE NITRATES</p> <p>144 analyses réalisées en production : Moyenne : 19,3 mg/l - Maximum : 22,5 mg/l</p>
<p>DURETE</p> <p>Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'existe pas de limite réglementaire pour la dureté. (°F : degré français)</p>	<p>EAU PEU CALCAIRE</p> <p>Moyenne : 17,3 °F - Maximum : 39,5 °F</p> <p><i>Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé</i></p>
<p>FLUOR</p> <p>Oligo-élément naturellement présent dans l'eau. Limite de qualité réglementaire : ne pas excéder 1,5 milligramme par litre (mg/l).</p>	<p>EAU TRES PEU FLUOREE</p> <p>Moyenne : <0,1 mg/l - Maximum : 0,28 mg/l</p> <p><i>Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition de caries. Avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé</i></p>
<p>PESTICIDES</p> <p>Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Limite de qualité réglementaire : ne pas excéder 0,1 microgramme par litre (µg/l).</p>	<p>EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE</p> <p>Aucun dépassement de la limite de qualité n'est observé</p> <p>14 analyses réalisées en production</p>

3.5.3 Assainissement⁵¹

Selon les observations du SIARE, le lac d'Enghien constitue aujourd'hui l'exutoire des réseaux d'eaux pluviales de la partie nord de la Vallée de Montmorency. A ce titre, le lac joue également, après ses fonctions touristiques et récréatives, le rôle de bassin de retenue, sujet, lors d'événements pluviaux exceptionnels, à des débordements localisés.

La commune d'Enghien-Les-Bains est dotée d'un réseau de collecte en majorité de type unitaire. Le réseau en séparatif est localisé au Nord-ouest de la commune.

Une particularité forte du réseau d'Enghien-Les-Bains est constituée par le raccordement de l'exutoire du lac et sa vidange sur le réseau intercommunal. La déconnexion de l'exutoire du lac du réseau unitaire syndical vers la Seine est en projet afin de réduire les risques de saturation en cas de vidange.

Cette situation entraîne un volume d'eaux claires parasites permanent notable sur la station de traitement en aval qui est la station d'épuration d'Achères. Dans tous les cas, il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du service Assainissement de la commune de la nature du réseau de collecte bordant sa propriété et il est prescrit de réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales selon la conception séparative. Un diagnostic des réseaux a été réalisé en 2001. Un Schéma Directeur d'Assainissement est en cours de réalisation.

51

Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

3.6 Gestion des déchets : Une collecte en tri sélectif gérée par le syndicat EMERAUDE

⁵²La commune a mis en place depuis le 26 mars 2002 sa collecte sélective des déchets. Cette collecte concerne toutes les rues sauf celles du centre ville commerçant qui bénéficie de points d'apports volontaires enterrés. Le ramassage des déchets concernés (bouteilles, cartons, boîtes métalliques...) s'effectue une fois par semaine. Le ramassage des déchets dits « organiques » s'effectue tous les jours sauf lors du ramassage des déchets triés et le dimanche. La collecte du verre usagé se fait par le biais des conteneurs à verre répartis sur le territoire communal au nombre de 7. Seuls les immeubles collectifs sont équipés de conteneurs particuliers. La collecte des déchets ménagers toxiques (peintures, vernis, solvants, huiles...) se fait une fois par mois en un lieu précis de la commune (la Place de Verdun).

La commune est adhérente du Syndicat Emeraude, structure intercommunale dont l'origine remonte à 1993, avec le regroupement, à ce jour de 17 communes qui forment le Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Déchets de la Vallée de Montmorency. Il a pour mission de collecter, de traiter et gérer au mieux, les déchets ménagers des communes adhérentes (266 458 habitants / recensement 2009). Les collectivités membres ont décidé de transférer leurs compétences dans l'objectif d'apporter ensemble et pour l'avenir des solutions cohérentes et durables aux problèmes complexes de la gestion de leurs déchets ménagers. Le siège est basé à l'emplacement de l'Eco-site, sur la commune du Plessis-Bouchard. Le Syndicat Emeraude exerce la double compétence collecte et traitement pour l'ensemble des déchets ménagers et assimilés.

Depuis l'adhésion de la commune au tri sélectif, le syndicat Emeraude a remarqué une nette baisse de la quantité des ordures ménagères résiduelles au profit de la collecte du verre et des emballages, ce qui favorise une plus importante valorisation des déchets.

Chiffres clés sur la gestion des déchets

Source : syndicat EMERAUDE, 2010 - Rapport d'activités

123 833 tonnes de déchets traités par le Syndicat Emeraude.

Filières de collecte	Tonnages 2010	Variation /2009
Ordures Ménagères Résiduelles	79 578 t	- 2,16 %
Eco-Site	12 305 t	+ 2,48 %
Collecte emballages et JRM	10 915 t	+3,35 %
Encombrants	8 943 t	- 1,09 %
Verre	6 243 t	+ 0,65 %
Bennes CTM.	3 771 t	+ 15,22 %
Déchets verts (PaP et AV)	1 948 t	- 8,37 %
Service Démétox70 t	- 5,41 %
Collecte spécifique de papier et carton (PaP et AV)	60 t N.S.

Filières de traitement	
Valorisation matière.....	20 647 t
Verre	6 243 t
Papiers-carton	8 206 t
Acier-aluminium	2 700 t
Bois	2 310 t
Autres (plastiques...)	1 188 t
Valorisation énergétique en UIOM*.....	39 930 t
Électricité	21 456 MWh
Chaleur	23 487 MWh
Valorisation agronomique	5 112 t
Stockage	57 902 t
dont Classe II	52 165 t
Divers (incinération et traitement spécifique).....	242 t

* Usine d'Incineration d'Ordures Ménagères

Faits marquants 2010	
Augmentation :	Diminution :
- Valorisation énergétique	- Ordures ménagères résiduelles
- Collectes sélectives	- Mise en décharge
- Valorisation Matière	
- DEEE collectés et recyclés	
- Lampes et néons collectés et recyclés	

⁵²Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

Les collectes⁵³

« Le Syndicat Emeraude a mis en place sur le territoire de la commune d'Enghien-les-Bains un dispositif complet de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Le dispositif comprend à ce jour:

- Les collectes en porte à porte:
 - Une collecte des ordures ménagères résiduelles en bacs, deux fois par semaine;
 - Une collecte sélective en bacs des emballages ménagers et des papiers en mélange, une fois par semaine;
 - Une collecte du verre en porte à porte une fois par semaine;
 - Plusieurs résidences sont équipées de bornes enterrées sur le territoire de la ville. Les flux concernés sont le verre, les emballages et papiers en mélange, et les ordures ménagères résiduelles;
 - Une collecte des objets encombrants, une fois par mois.
- Les collectes par apport volontaire:
 - Une collecte des déchets ménagers spéciaux – D.M.S. – (déchets toxiques types huiles, solvants, acides/base, piles, peintures..). Cette collecte est réalisée grâce à un véhicule spécifique une fois par mois sur différents quartiers de la ville et est destinée aux communes les plus éloignées de l'Eco-site;
 - Une collecte de TLC (Textiles d'habillement, Linges de maison et Chaussures) ; des bornes étant mises à disposition sur l'ensemble du territoire;
 - Une collecte de verre, en plus de la collecte en porte à porte, des bornes à verre sont à disposition sur l'ensemble du territoire;
 - La commune d'Enghien-les-Bains bénéficie d'un accès gratuit à la déchèterie intercommunale gérée par le Syndicat Emeraude réservée aux seuls particuliers, hors artisans, commerçants PME et industriels.

Pour la commune d'Enghien-les-Bains, les quantités de déchets collectées en 2013 ont été les suivantes :

Population de référence 2013 (INSEE 2010) :

Syndicat Emeraude : 267 517 habitants

Enghien-les-Bains : 11 809 habitants

Année	O.M.	Emballages Journaux Magazines	Verre en porte à porte	Encombrants	Eco-Site % p/r population totale du syndicat	Déchets végétaux
2013	3 561,33T	425,82T	268,64T	318,14T	2,86%	0T
Kg/hab./an	301,6kg	36,06kg	22,75kg	26,9kg		0 kg

L'Eco-site

Géré par le Syndicat Emeraude, l'Eco-site (ou déchèterie) est un centre d'apport volontaire où les particuliers déposent gratuitement leurs déchets occasionnels, ceux qui ne peuvent être collectés dans les conditions habituelles en raison de leur volume, de leur poids ou de leur nature.

L'Eco-site reçoit actuellement les déchets suivants: gravats-inertes, déchets de démolition contenant du plâtre, encombrants, DEA (Déchets d'Eléments d'Ameublement), déchets végétaux, cartons, ferrailles, métaux, papiers, palettes-bois, DEEE (Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques), huiles minérales et végétales, piles et batteries, peintures et produits toxiques, néons et lampes à économie d'énergie.

Le traitement

- Le traitement des ordures ménagères résiduelles :

Les ordures ménagères résiduelles sont dirigées vers l'unité de valorisation énergétique d'Argenteuil. La chaleur générée par incinération des déchets permet de produire de l'électricité et de chauffer des logements.

- Le traitement des déchets ménagers spéciaux :

Après un transport par véhicule dédié, le traitement est assuré par une filière spécifique par une valorisation matière ou énergétique en fonction des catégories sur l'unité de la SARP Industries à Limay (78).

⁵³ Source : Note Emeraude – Novembre 2014

- *Le traitement des encombrants :*

Les encombrants font l'objet d'un pré-tri sur le site de Montlignon. Le bois et les ferrailles sont séparés, broyés puis envoyés vers des filières de récupération. Les autres encombrants sont évacués vers une ISDND (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux).

- *Le traitement des emballages ménagers et des papiers:*

Ces déchets sont dirigés sur le centre de tri de Montlignon où ils subissent un tri par type de déchets : plastique, acier, aluminium, brique alimentaire, papier, carton. L'ensemble de ces produits est envoyé vers des unités spécialisées pour être valorisé. Les refus de tri des emballages ménagers et des papiers sont dirigés exclusivement vers la valorisation énergétique. Ils représentent, à ce jour, environ 17 % du tonnage trié à l'échelle du Syndicat Emeraude.

- *Le traitement des déchets réceptionnés sur l'Eco-Site :*

Les déchets réceptionnés sur l'Eco-site du Plessis-Bouchard sont soit recyclés (ferraille, papiers, huiles, bois, DEA), soit compostés (déchets végétaux), soit envoyés en installations spécifiques de stockage (gravats, encombrants) ou en centre de traitement spécifique (DEEE déchets toxiques).

- *Le traitement des déchets végétaux :*

- *Le compostage individuel ou collectif: le Syndicat Emeraude mène une campagne de dotation de composteurs pour les pavillons ou les immeubles. Les déchets d'origine organique et provenant à la fois de la cuisine et des espaces verts, servent à produire un amendement organique gratuit;*
- *Les déchets végétaux collectés en porte à porte ou réceptionnés sur l'Eco-site sont envoyés sur la plateforme de traitement de Montlignon.*

Le compost produit est utilisé comme amendement organique ou en paillage par les particuliers, les horticulteurs, les paysagistes et les agriculteurs.»

4. RISQUES ET NUISANCES

4.1 Définitions⁵⁴

Les différents types de risques auxquels chacun de nous peut être exposé sont regroupés en 5 grandes familles :

- les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme et éruption volcanique
- les risques technologiques : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriel, nucléaire, biologique, rupture de barrage...
- les risques de transports collectifs (personnes, matières dangereuses) sont des risques technologiques. On en fait cependant un cas particulier car les enjeux (voir plus bas) varient en fonction de l'endroit où se développe l'accident
- les risques de la vie quotidienne (accidents domestiques, accidents de la route...);
- les risques liés aux conflits.

Seules les trois premières catégories font partie de ce qu'on appelle le risque majeur.

Deux critères caractérisent le risque majeur :

- une faible fréquence : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que les catastrophes sont peu fréquentes
- une énorme gravité : nombreuses victimes, dommages importants aux biens et à l'environnement.

Les risques liés aux conflits sont apparentés aux risques majeurs : en effet, dans notre société développée, ils sont caractérisés par ces deux critères. Un

événement potentiellement dangereux ALÉA n'est un RISQUE MAJEUR que s'il s'applique à une zone où des ENJEUX humains, économiques ou environnementaux sont en présence. D'une manière générale le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels, des impacts sur l'environnement : la VULNÉRABILITÉ mesure ces conséquences. Le risque majeur est donc la confrontation d'un aléa avec des enjeux.



Illustration : de l'aléa au risque

Source : www.risquesmajeurs.fr

⁵⁴ Source : www.risquesmajeurs.fr

4.2 Risques naturels : Des mouvements de terrain et des inondations

De nombreux arrêtés de catastrophe naturelle relatifs aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ont été pris sur la commune entre 1983 et 2003.

Arrêtés de catastrophe naturelle

Source : préfecture du Val-d'Oise

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Inondations et coulées de boue	18/07/1983	19/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	05/05/1984	05/05/1984	16/07/1984	10/08/1984
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	01/04/1992	03/04/1992
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	30/09/1997	15/07/1998	29/07/1998
Inondations et coulées de boue	25/05/1992	26/05/1992	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	19/07/1994	19/07/1994	08/09/1994	25/09/1994
Inondations et coulées de boue	06/08/1995	06/08/1995	17/07/1996	04/09/1996
Inondations et coulées de boue	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1997	31/12/1997	27/12/2000	29/12/2000
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations par remontées de nappe phréatique	22/03/2001	07/04/2001	27/12/2001	18/01/2002
Inondations et coulées de boue	17/06/2003	17/06/2003	03/10/2003	19/10/2003

4.3 Le Dossier Communal sur les Risques Majeurs

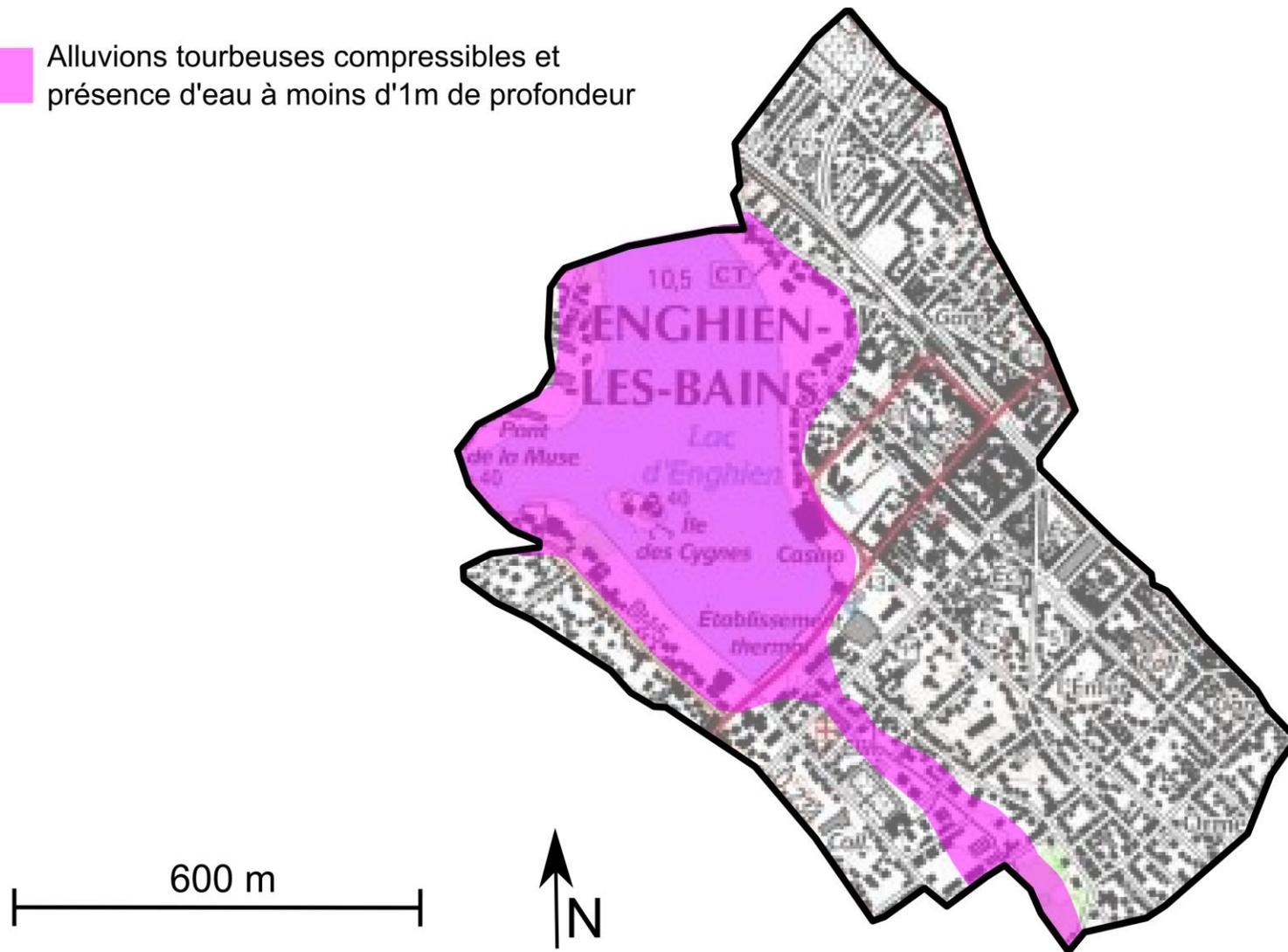
Le Dossier Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) a été finalisé en 2001 par la préfecture et la Mairie. Ce document fait apparaître les risques naturels et technologiques majeurs auxquels la commune est confrontée. Il apporte des informations claires et accessibles sur les aléas qui peuvent menacer la commune et met en évidence les zones où l'information préventive doit être réalisée. Il donne aux élus municipaux les éléments indispensables pour que ces informations puissent être transmises aux habitants. L'objectif poursuivi est de permettre à chaque citoyen de mieux connaître son environnement et de mieux réagir face à une catastrophe.

Le DICRIM recense trois types de risques sur la commune : un risque d'inondation, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses.

Carte des zones concernées par le risque lié aux tourbes compressibles

Source : TRANS-FAIRE d'après PLU d'Enghien les Bains 2009

 Alluvions tourbeuses compressibles et présence d'eau à moins d'1m de profondeur



4.3.1 **Des risques de mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles et alluvions compressibles)**

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières et l'Inspection Générale des Carrières des Yvelines de l'Essonne et du Val d'Oise ne recensent aucun risque lié aux carrières souterraines et cavités abandonnées, ni aucune situation récente ou événement passé de mouvements de terrain (glissements de terrain, éboulements, effondrements, coulées de boue...).

D'après Primnet, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain.

Il existe deux catégories de contraintes liées au sous-sol : les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des biens et des personnes et les contraintes dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts aux constructions. La commune n'est concernée que par les contraintes secondaires suivantes :

Zones humides et compressibles⁵⁵

Une grande partie de la commune est située sur des zones tourbeuses et compressibles. Ces zones compressibles sont liées aux alluvions récentes, drainées par les ruisseaux alimentant le lac d'Enghien et à la présence d'une nappe aquifère à moins d'un mètre de profondeur.

Ces terrains présentent une faible capacité portante. Dans ce secteur, toute utilisation du sol devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

Ces zones correspondent à une « zone humide » telle que mentionnée dans la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et dans le SDAGE du bassin de la Seine Pour permettre de conserver à la fois :

- les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface ;
- les meilleures conditions d'écoulement des eaux souterraines ;
- la meilleure qualité de ces eaux.

Il sera souhaitable de subordonner tout remblai et toute construction dans ce secteur à une étude hydrogéologique préalable.

La conservation de la zone humide passe notamment par la protection de la qualité de l'eau, du fonctionnement de la zone humide, la conservation des conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines.

Retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des argiles correspond à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux et qui produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches). Cela peut provoquer des dégradations sur le bâti (fissures) et sur les aménagements extérieurs (fissures dans les revêtements routiers...).

La commune est concernée par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des sols argileux ; l'aléa nul est constaté uniquement sur les zones d'alluvions tourbeuses compressibles. Entre 1983 et 2003, trois arrêtés de catastrophes naturelles « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » ont été pris sur la commune.

⁵⁵ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

Plaquette de préconisations pour la prise en compte du risque lié au retrait-gonflement des argiles dans le Val d'Oise.

Source : Bureau de Recherches Géologiques et Minières, Direction Départementale de l'Équipement, 2004

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse. Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

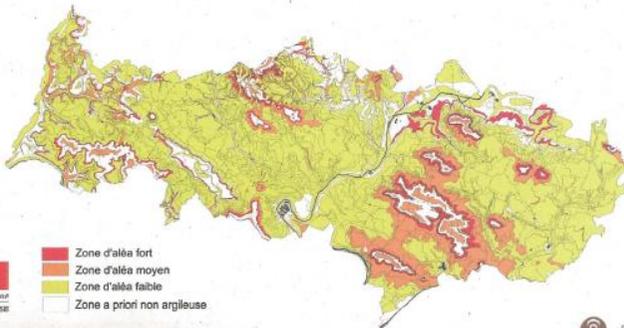
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. À la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

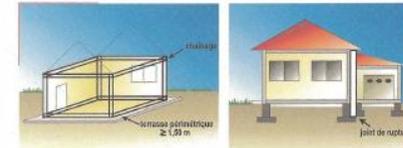


Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

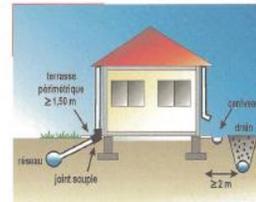
Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- À défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



4.3.2 Des risques d'inondation et de ruissellements/coulées de boues mais pas de PPRI

Douze arrêts de catastrophes naturelles « Inondations et coulées de boues », favorisées par l'axe de ruissellement des eaux du lac. Entre 1983 et 2003, un seul arrêté « Inondation par remontées de nappe phréatique » a été pris sur la commune. D'après Prim.net, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

En cas de fortes pluies (orages violents), la commune peut être concernée par des inondations pluviales. Ci-après la liste des événements pluvieux et les dommages observés sur la commune :

- Mai et juin 1992 : Avenue de la Ceinture du lac, clinique et casino inondés.
- Juillet 1994, août 1995 et août 1997 : Parking du Jardin des Roses inondé (depuis des travaux ont été réalisés).

Dans le cadre de la maîtrise de l'urbanisation, le DICRIM donne comme mesure de prévention de préserver l'axe de ruissellements, 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.

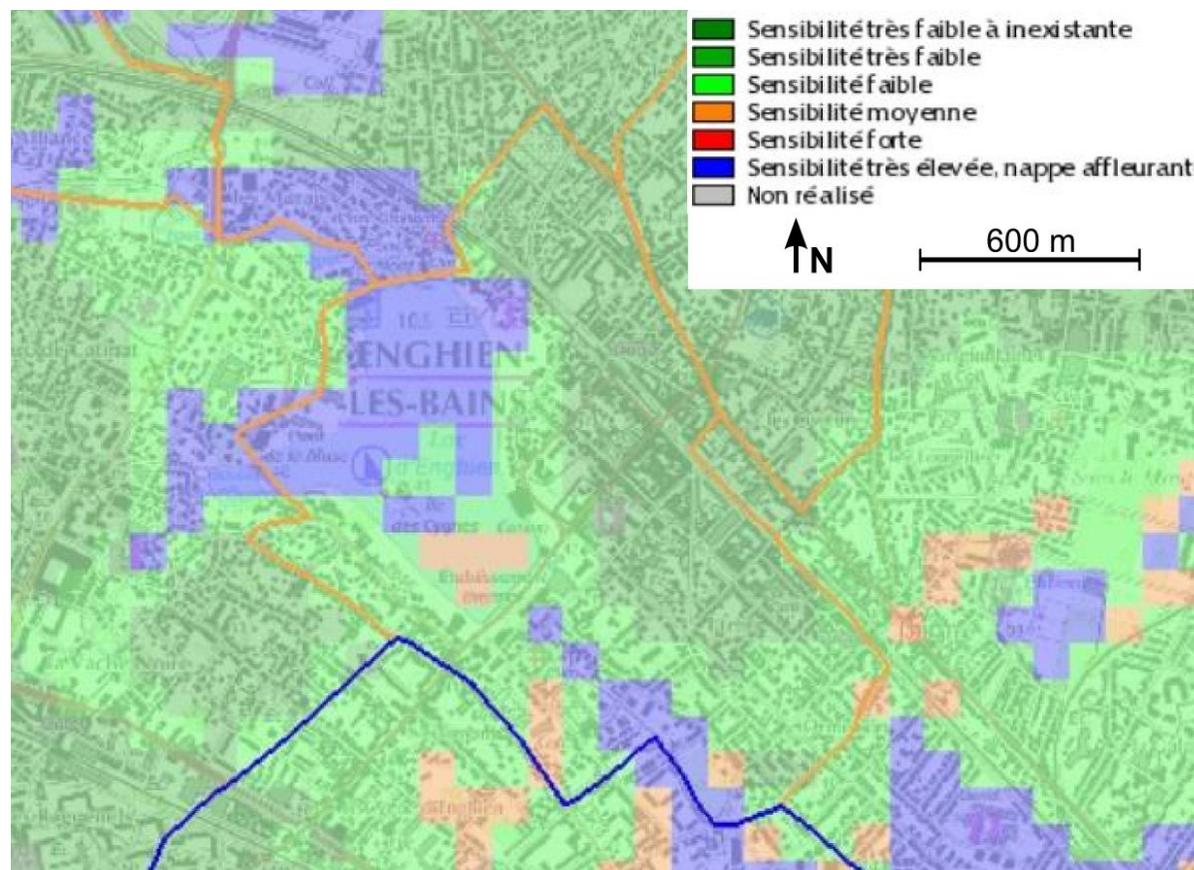
Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, dans sa disposition 8, pose le principe de non augmentation du débit de ruissellement : « il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume 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.

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 Saint 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).

Risques de remontées de nappes

Source : Bureau de Recherches Géologiques et Minières



4.4 Aucun risque technologique majeur mais des risques liés aux transports routiers de marchandises dangereuses

Les installations classées

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

L'inventaire de la DRIEE d'Île-de-France⁵⁶ et l'Inspection de Installations Classées ne recensent aucune ICPE soumise à autorisation.

Sur la commune, la base de données BASIAS (inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non) recense 28 sites dans les catégories suivantes :

- atelier de confection de chaussures
- dépôt de liquides inflammables
- distillerie
- fabrique de jouets
- fabrique de peintures et vernis
- fabrique de serviettes en papier

⁵⁶ Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie

- fabrique d'équipements électriques
- garage automobile
- lycée
- pressing
- industrie des produits pharmaceutiques
- station service
- usine de fabrication de matières plastiques

Cet inventaire concerne toutes les activités, même celles non nuisantes. Ce recensement permet d'avoir une vision sur les sites potentiellement sources de nuisances sur la commune.

Sur la commune, aucun terrain n'est enregistré dans les bases de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

Le transport de matières dangereuses

Les seuls risques technologiques peuvent provenir du transport de marchandises ou produits dangereux et ces derniers ne peuvent emprunter que la départementale 928.⁵⁷

Le transport de matières dangereuses (TMD) ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement. Ce risque concerne donc une grande partie du territoire français, notamment les communes traversées par de grandes infrastructures de transport

⁵⁷ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

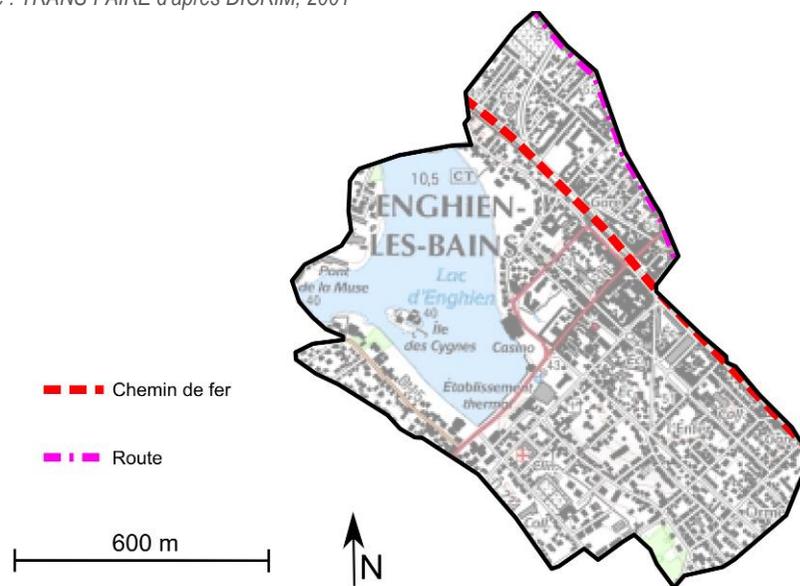
Le risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés :

- Une explosion peut être provoquée par un choc avec production d'étincelles (notamment pour les citernes de gaz inflammables), par l'échauffement d'une cuve de produit volatil ou comprimé, par le mélange de plusieurs produits ou par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions. L'explosion peut avoir des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression dû à l'onde de choc). Ces effets sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres.
- Un incendie peut être causé par l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, un choc contre un obstacle (avec production d'étincelles), l'inflammation accidentelle d'une fuite, une explosion au voisinage immédiat du véhicule, voire un sabotage.
- Un dégagement de nuage toxique peut provenir d'une fuite de produit toxique ou résulter d'une combustion (même d'un produit non toxique). En se propageant dans l'air, l'eau et/ou le sol, les matières dangereuses peuvent être toxiques par inhalation, par ingestion directe ou indirecte, par la consommation de produits contaminés, par contact. Selon la concentration des produits et la durée d'exposition, les symptômes varient d'une simple irritation de la peau ou d'une sensation de picotements de la gorge, à des atteintes graves (asphyxies, œdèmes pulmonaires). Ces effets peuvent être ressentis jusqu'à quelques kilomètres du lieu du sinistre.

Les conséquences d'un accident impliquant des matières dangereuses sont généralement limitées dans l'espace, du fait des faibles quantités transportées. Cependant, plusieurs enjeux peuvent être concernés. Les enjeux humains : il s'agit des personnes directement ou indirectement exposées aux conséquences de l'accident. Le risque peut aller de la blessure légère au décès. La nature des blessures sera fonction de la matière transportée, mais également de la distance à laquelle les personnes se trouvent de l'accident. Comme pour le risque industriel, des enjeux économiques et environnementaux peuvent être touchés par un accident de TMD.

Zone d'alerte de transport de matières dangereuses

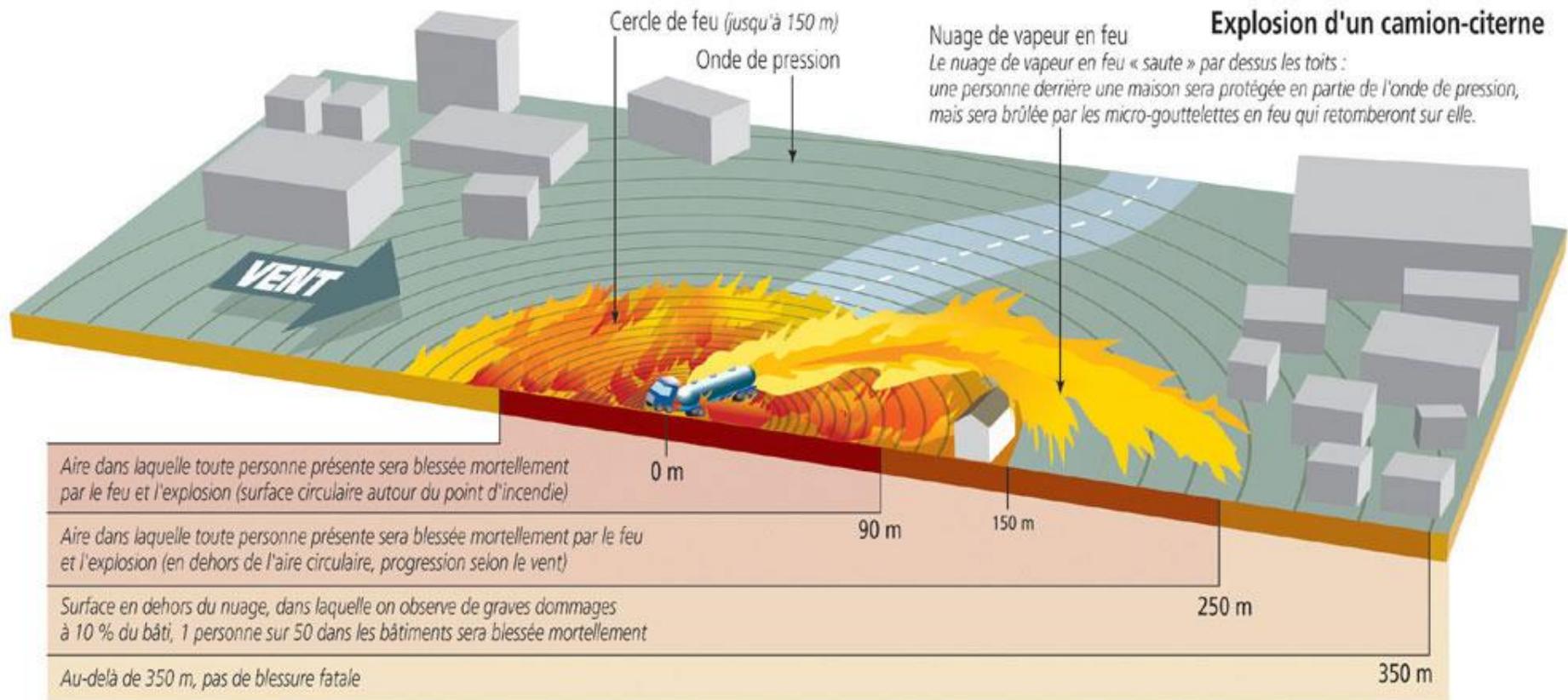
Source : TRANS-FAIRE d'après DICRIM, 2001



Ce document d'Information a été établi dans le DICRIM pour définir les zones dans lesquelles le Maire devrait procéder à l'Information des populations sur les risques majeurs en fonction de l'article L.124-2 du Code de l'Environnement.

Exemple de l'explosion d'un camion citerne

Source : Primnet



4.5 Des nuisances sonores importantes induites par le trafic aérien (PEB), ferroviaire et automobile

La commune est exposée à diverses nuisances sonores : le trafic aérien, le trafic ferroviaire, la circulation automobile, les transports de marchandises et les livraisons, les commerces....

4.5.1 Échelle de bruit

Un bruit se caractérise d'abord par son niveau sonore, son intensité. L'unité utilisée pour mesurer la sensation auditive perçue par l'homme est le décibel (A). L'oreille humaine peut entendre des bruits compris entre 0 dB(A) (seuil d'audibilité) et 120 dB(A) (seuil de la douleur).

Dans l'environnement	dB(A)	Quelques valeurs réglementaires
92 dB(A) - Passage d'un poids lourd sur une autoroute à 10 m	100	105 dB(A) Niveau maximum à l'intérieur d'une discothèque
80 dB(A) - Niveau moyen au bord d'une autoroute	90	100 dB(A) Niveau maximum des baladeurs (walkman)
70 dB(A) - rue animée - à 60 m d'une voie ferrée où passent quotidiennement 100 trains Corail à 130 Km/h	80	85 dB(A) Seuil d'alerte pour l'exposition au bruit en milieu professionnel
65 dB(A) - niveau moyen dans une rue de desserte en ville - à 80 m d'une RN à 180 m d'une autoroute moyennement chargée	70	72 dB(A) Niveau maximum réglementaire pour un cyclomoteur mesuré à 7 m
60 dB(A) - niveau d'une conversation normale - à 30 m d'une petite route (300 véhicules/heure)	60	> 70 dB(A) Point noir du bruit routier
45 dB(A) - intérieur d'un appartement le jour	50	60 dB(A) Limite réglementaire pour l'exposition des riverains de voies routières nouvelles (niveau moyen le jour)
30 dB(A) - ambiance calme en milieu rural	40	
	30	30 dB(A) Niveau limite pour le bruit des équipements collectifs dans les pièces habitables (VMC, chaudière, ascenseur...)
	20	

4.5.2 Cartes stratégiques du bruit : Aucun dépassement de seuil

Une étude⁵⁸ sur les cartes stratégiques du bruit a été réalisée sur le département du Val d'Oise, et plus particulièrement, l'élaboration de la cartographie des communes appartenant à l'agglomération parisienne. A cette cartographie sont associés les dénombrements des populations exposées au bruit, également, les établissements sensibles représentés par les établissements de soin ou bien d'enseignement, sont comptabilisés dans l'analyse.

Les cartes de bruit produites sont éditées selon deux indices acoustiques de 'niveau' ('level' en anglais, symbolisé 'L') :

- L'indice acoustique nocturne Ln ou Lnight ('n' pour 'night' : la nuit en anglais), indice du niveau sonore moyen annuel entre 22h et 6h.
- L'indice de la journée de 24h : Lden ('d' pour 'day' : le jour, 'e' pour 'evening' : le soir, 'n' pour 'night' : la nuit). Le Lden est un niveau de bruit moyen annuel perçu sur une journée de 24 heures, en incluant des pondérations 'pénalisations' pour les périodes de soirée (18h-22h) et de nuit (22h-6h) ; il n'y a pas de pondération sur la période de jour (6h-18h).

⁵⁸ DDEA du Val d'Oise & Autorités compétentes, 2008 - Cartes stratégiques du bruit des communes de l'agglomération parisienne

Exposition de la population au bruit

Les quantités de population exposées à chaque type de bruit ont été comptabilisées séparément pour les indices Ln et Lden, et ce séparément sur chaque commune. Egalement, leur nombre exposé au-delà des seuils réglementaires est calculé. Aucun dépassement de seuil n'est recensé.

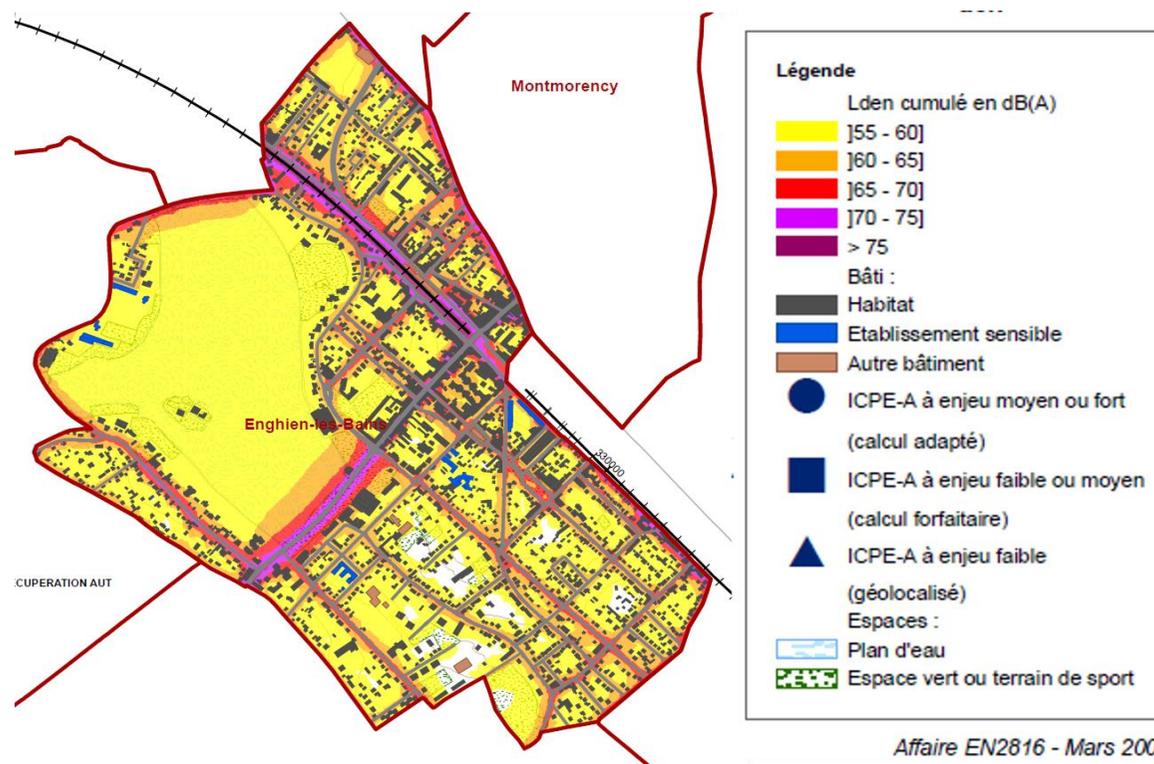
Exposition des établissements sensibles au bruit

Les établissements sensibles (établissement d'enseignement et de soins) exposés à chaque type de bruit ont été comptabilisés par tranches de niveaux sonores, ainsi que leur nombre exposé au-delà des seuils réglementaires.

Le tableau ci-dessous donne un exemple de récapitulatif de ces renseignements pour l'exposition au bruit des établissements sensibles, exprimée par le Lden. Aucun dépassement de seuil n'est recensé.

Contribution sonore cumulée (Routes / Fer / Avions / ICPE-A) exprimée en dB(A) par l'indice Lden

Source : DDEA, Cartes stratégiques du bruit des communes de l'agglomération parisienne



4.5.3 **Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle**

Le Plan d'Exposition au Bruit l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03/04/2007. Les abords de l'aérodrome sont partagés en quatre zones de bruit décroissant :

- A avec un indice Lden supérieur à 70.
- B avec un indice Lden entre à 65 et 70.
- C avec un indice Lden entre à 56 et 65.
- D avec un indice Lden entre à 50 et 56.

Le Lden est un niveau de bruit moyen annuel perçu sur une journée de 24 heures, en incluant des pondérations 'pénalisations' pour les périodes de soirée (18h-22h) et de nuit (22h-6h) ; il n'y a pas de pondération sur la période de jour (6h-18h).

La commune d'Enghien-les-Bains est impactée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle (zones C et D). A cet effet, le PLU de la commune intègre les prescriptions suivantes :

- Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme ;
- En zone C du Plan d'Exposition au Bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont régies par les dispositions prévues à l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Le zonage réglementaire du Plan Local d'Urbanisme doit être conforme avec les dispositions de cet article.

La zone C (couvrant un secteur au nord de la commune) est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

En outre, dans cette zone, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels pour permettre le renouvellement urbain de quartiers ou de villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont

autorisées. Elles ne doivent pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Ces secteurs peuvent être délimités postérieurement à la publication du PEB, à la demande de la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme, par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Enfin, dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

La zone D instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

Tout contrat de location de biens immobiliers situés à l'intérieur d'une des zones du PEB doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien. En outre, dans ces zones, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

4.5.1 **Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**

Dans le cadre imposé par la directive européenne 2002/49/CE, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été réalisé par la commune d'Enghien-les-Bains. Ce document – visant à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores au niveau des zones de bruit critique – a été approuvé le 3 octobre 2013.

Deux principales sources de bruit sur le territoire d'Enghien-les-Bains ont été identifiées, à savoir le bruit aérien et le bruit routier. Le bruit ferroviaire n'apparaît pas comme une source prédominante de bruit.

Le bruit aérien expose près de 2900 habitants à des niveaux sonores excessifs (c'est-à-dire supérieurs aux seuils fixés par l'article 7 de l'arrêté du 4 avril 2006). Ces niveaux sonores excessifs constatés ont été relevés sur le quart nord du territoire.

En réponse aux enjeux soulevés, le PPBE définit un plan d'actions, dont les principales sont les suivantes :

- Poursuivre les actions de réduction des niveaux sonores et de préservation de la qualité de vie par des actions opérationnelles (concernent aussi bien les sources de bruit visées par la Directive que les sources de bruit autres)
- Améliorer l'information, la sensibilisation des habitants
- Améliorer la connaissance et le suivi de l'évolution de l'environnement sonore par la collectivité.

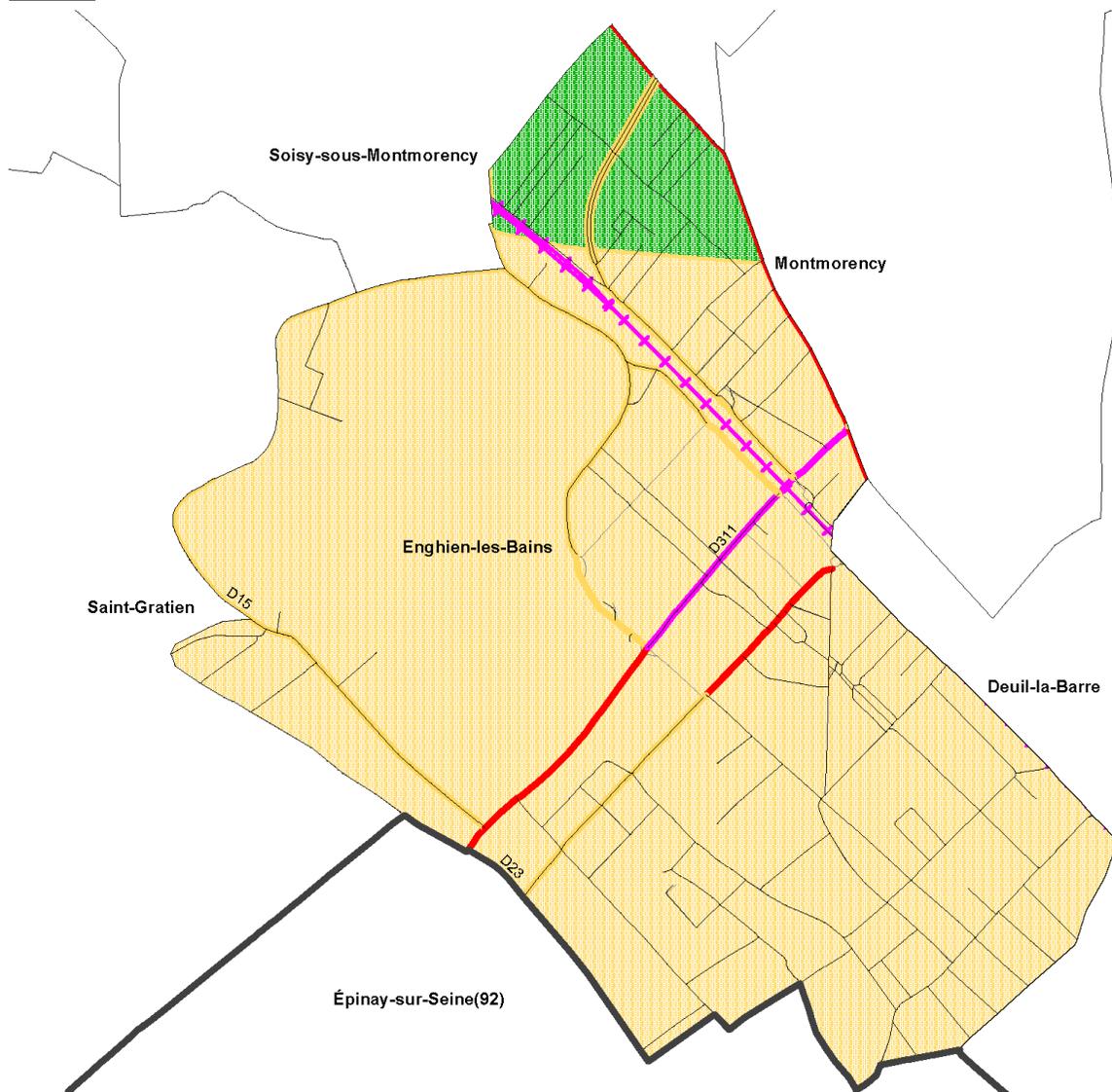
Ces actions y sont déclinées de façon précise selon leur nature et les services gestionnaires ou les autorités compétentes en la matière.

Principales nuisances sonores impactant la commune, dont le zonage PEB

Source : DDT 95



Principales nuisances sonores impactant la commune de Enghien-les-Bains



Plans d'Exposition au Bruit

- Zone A
- Zone B
- Zone C
- Zone D

Classement sonore des voies routières

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Classement sonore des projets routiers

- 1
- 2
- 3
- 4

Classement sonore des voies ferrées

- 1
- 2
- 3

Sources : BDTOPO© IGN
 Auteur : DDT 95 / SUAD / PREB
 Date : 26 novembre 2014

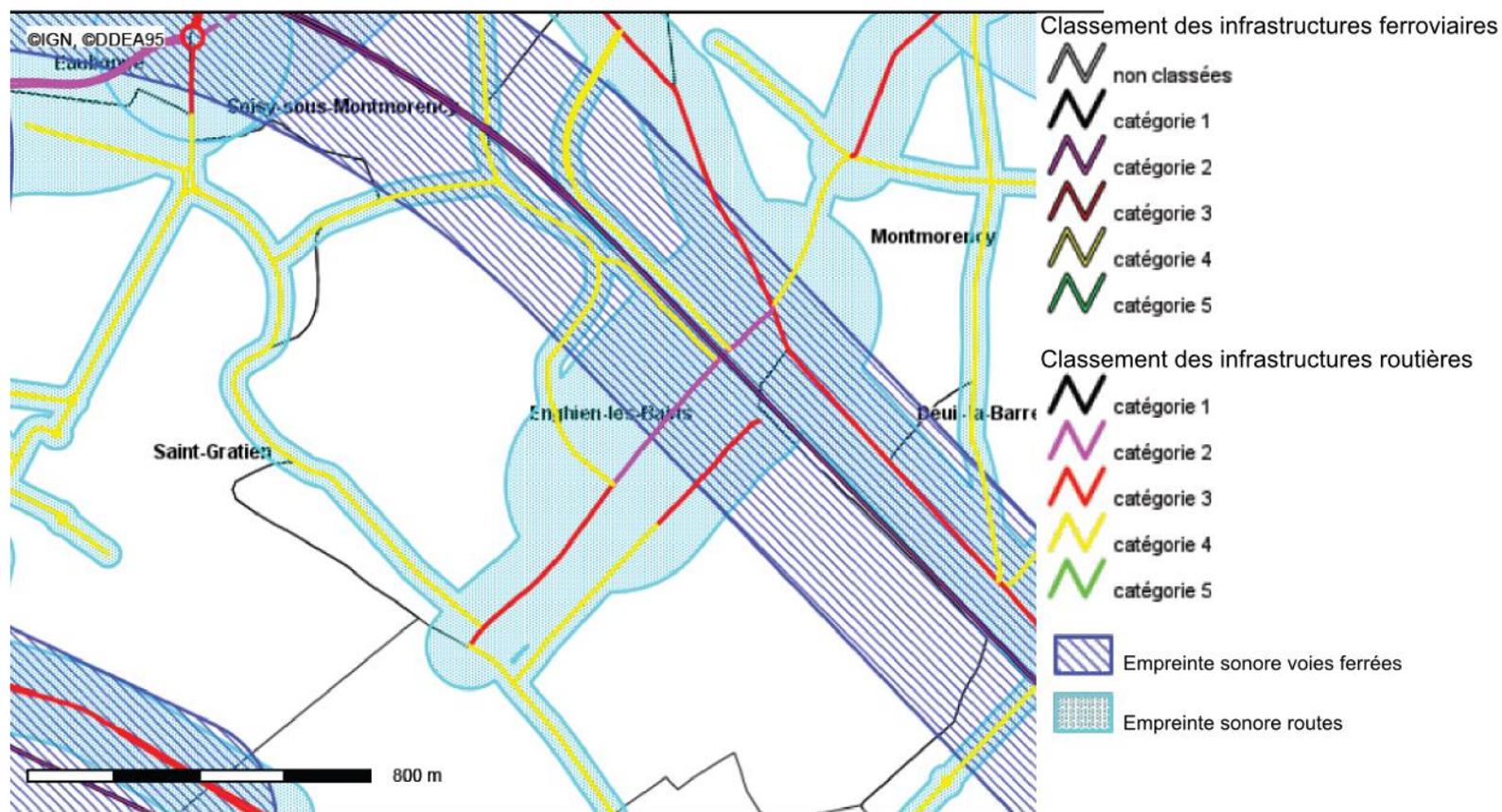
4.5.2 Classement acoustique des voies

L'arrêté préfectoral du 27/09/2001, classe les infrastructures des transports terrestres dans la commune au titre de la lutte contre le bruit. Cet arrêté a été pris selon les dispositions de la loi du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

L'arrêté classe les voies par catégorie de 1 à 5 et il est demandé aux constructeurs de respecter une certaine isolation acoustique, selon la catégorie de la voie, lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments.

Par ailleurs, la recherche sur les matériaux utilisés lors de la réfection de la voirie et le respect d'un certain recul des constructions par rapport aux voies peuvent contribuer à réduire les gênes sonores.

Afin de réduire les nuisances ferroviaires, la couverture de la voie ferrée a déjà eu lieu en partie et des réflexions sont en cours pour sa prolongation où la voie est encaissée.



Classement acoustique des infrastructures ferroviaires et routières

Source : DDT 95, Janvier 2012

4.6 Pollution de l'air : Une qualité de l'air insatisfaisante en Île-de-France

1.5.2 Qualité de l'air sur l'Île-de-France en 2010⁵⁹

La qualité de l'air quotidienne reste insatisfaisante en Île-de-France pour certains polluants, plus particulièrement au cœur de l'agglomération parisienne et à proximité du trafic. Selon les polluants, on estime qu'entre 1,8 à 3,6 millions de Franciliens sont potentiellement exposés à des niveaux de pollution qui ne respectent pas la réglementation, principalement le long du trafic et dans le cœur de l'agglomération parisienne. De plus, depuis plusieurs années, ces niveaux marquent une certaine stabilité.

2010 a été une année dans la normale du point de vue de la pollution atmosphérique. Elle a connu des conditions globalement plus favorables à la dispersion de la pollution qu'en 2009, mais moins qu'en 2008. Ces différences s'expliquent essentiellement par la météorologie.

Comme ces dernières années, les niveaux de pollution chronique restent globalement stables. Cinq polluants posent toujours problème à des degrés divers dans la région capitale, et ne respectent pas diverses réglementations : le dioxyde d'azote, les particules (PM10 et PM2,5), l'ozone et le benzène (voir tableau ci-dessous).

Par ailleurs, les valeurs réglementaires sont devenues plus contraignantes en 2010 pour le dioxyde d'azote avec une valeur limite qui rejoint désormais l'objectif de qualité à 40 µg/m³. Cette norme est à respecter dans toute l'Europe. Or elle est dépassée tant à proximité des axes routiers que loin du trafic dans le centre de l'agglomération parisienne. Pour les particules PM10, le dépassement de la valeur limite est déjà observé depuis 2003, un contentieux est en cours avec l'Europe.

En revanche, d'autres polluants, problématiques dans le passé, respectent les exigences réglementaires depuis plusieurs années (dioxyde de soufre, plomb, monoxyde de carbone...).

Bilan de la pollution de l'air en Ile-de-France en 2010

Airparif mesure une soixantaine de polluants : une quinzaine sont réglementés et 5 sont problématiques dans la région

Source : Airparif

Polluants problématiques en Ile-de-France	Tendance 2000-2010		Normes à respecter Valeur limite		Normes non contraignantes			
	Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic	Objectif de qualité		Valeur Cible	
					Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic
Dioxyde d'azote	↘	→	Dépassée	Dépassée	Dépassé	Dépassé		
Particules PM10	→	→	Respectée	Dépassée	Respecté	Dépassé		
Particules fines PM2,5	→	→	Respectée	Dépassée	Dépassé	Dépassé	Respectée	Dépassée
Ozone	↗				Dépassé		Respectée	
Benzène	↘	↘	Respectée	Respectée	Respecté	Dépassé		

⁵⁹ Source : Airparif

4.6.1 **La loi sur l'air**⁶⁰

La loi sur l'air n° 96-1236 du 30 décembre 1996 a introduit dans le code de l'urbanisme la nécessité de maîtriser la demande de déplacements et de prendre en compte la qualité de l'air et a rendu obligatoire l'élaboration d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU). Les grandes directives de cette loi sont les suivantes :

- diminuer le trafic automobile
- développement des modes de transports alternatifs moins polluants
- amélioration du réseau de transports collectifs
- hiérarchisation de la voirie
- réglementation du transport et livraison de marchandises

4.6.2 **Programme Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA)**

Feuille de route de la surveillance pour les cinq prochaines années, le 2ème PRSQA est en cours d'élaboration. Basé sur les enseignements du premier plan 2005-2010 adopté le 1er février 2001, il définit la stratégie d'évaluation de la qualité de l'air et fixe au niveau régional des orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique et ses effets, et permettant d'atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par le décret 98-360. La maîtrise d'œuvre en revient au préfet de région.

4.6.3 **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France**

L'arrêté d'approbation du PPA a été signé le 7 juillet 2006. Ce document définit 9 mesures réglementaires. Deux peuvent concerner la commune :

- *Mesure 4 : Chaudières (de 70 kW à 2 MW) : obligation pour toutes les chaudières neuves au gaz et au fioul de plus de 70 kW (chaudière collectives) de respecter des normes de faible émission d'oxydes d'azote*
- *Mesure 5 : Stations-service : réduction des rejets de COV par la mise en place de récupérateur de vapeurs d'hydrocarbures*

⁶⁰ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

4.7 **Risques sanitaires modérés, essentiellement liés à la pollution de l'air**

4.7.1 **Risques sanitaires liés aux pollutions atmosphériques**

Les polluants ont un effet sur la santé : inhalés lors de la respiration, ils atteignent le système respiratoire et peuvent entraîner de nombreuses pathologies. Certains autres organes sont également potentiellement touchés : irritation de la peau, des yeux, système nerveux, reins... Dans une population donnée, tous les individus ne sont pas égaux face aux effets de la pollution. La sensibilité de chacun peut varier en fonction de l'âge, de l'alimentation, des prédispositions génétiques, et de l'état de santé général. Les effets dépendent aussi de l'exposition individuelle aux différentes sources de pollution, de la durée d'exposition à ces niveaux, du débit respiratoire au moment de l'exposition, mais aussi de l'interaction avec d'autres composés présents dans l'atmosphère comme par exemple les pollens ou les spores fongiques qui peuvent accroître la sensibilité à la pollution.

Au niveau individuel, le risque lié à la pollution de l'air est beaucoup plus faible que celui lié à une tabagie active. Dans ce sens, les recherches sur les effets de la pollution distinguent souvent les populations de « fumeurs » et de « non-fumeurs ». En effet, la pollution atmosphérique serait responsable de 6500 à 9500 décès par an selon l'AFSSET⁶¹ alors que le tabagisme serait responsable de 60000 morts par an (1 décès sur 9).

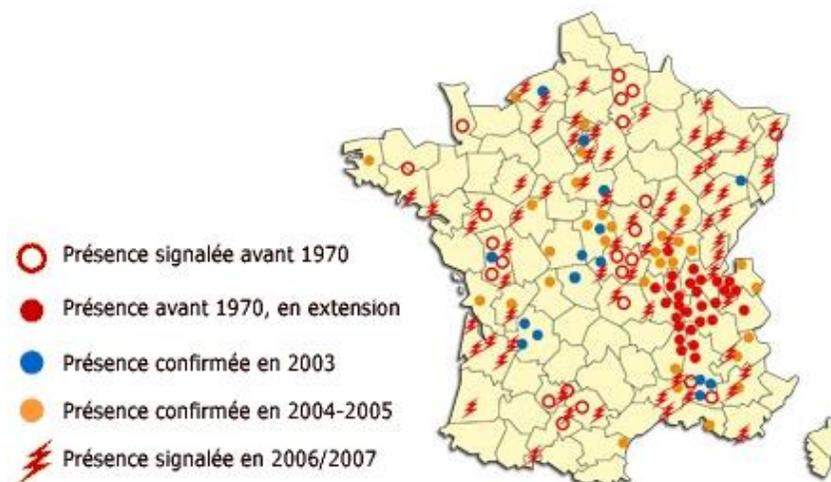
Le niveau d'exposition de l'homme varie également en fonction du temps passé à l'extérieur et à l'intérieur des bâtiments, des possibilités d'entrée des polluants dans l'atmosphère intérieure et du niveau de pollution généré à l'intérieur par les vapeurs de cuisine, les peintures, les vernis, les matériaux de construction.

⁶¹ Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail

4.7.2 **Présence sur le département de l'Ambroisie, plante allergisante menaçant la santé publique**

Les villes concentrent le plus de personnes souffrant d'allergies. Les espaces verts des quartiers peuvent être source d'allergie au travers de leurs plantations. Un choix adapté de plantes permet de limiter ces phénomènes.

L'Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*), plante dont le pollen est particulièrement allergisant (période de pollinisation : août et septembre), s'est implantée dans le département en 2004-2005. Cette plante n'a pas été encore recensée sur la commune⁶².



Expansion de l'Ambroisie en France

Source : www.ambrosie.info

Les terrains nus, peu végétalisés comme les remblais, les bords de routes et les terrains mal entretenus sont ses lieux de prédilection. Elle prolifère aussi sur sols cultivés, dans les jardins, jachères etc.

Les études réalisées ces dernières années indiquent que 6 à 12% de la population est allergique au pollen d'ambroisie, allergie qui peut être très invalidante chez certains patients, et que l'effectif de la population allergique augmente.

⁶² Source : Réseau des Conservatoires Botaniques Nationaux et Ministère de la Santé

1.5.3 Des habitats insalubres

Un logement est dit insalubre lorsqu'il présente, par lui-même ou par ses conditions d'occupation, un danger pour la santé de ses occupants et du voisinage. La loi Vivien du 10 juillet 1970 instaure des procédures spéciales d'urbanisme dites « de résorption de l'habitat insalubre ».

Neuf arrêtés préfectoraux d'insalubrité demeurent en vigueur sur la commune (article L1331-23 du code de la santé publique) ⁶³:

- 60 bis rue du départ
- 66 rue du départ
- 4 bd du lac
- 47 bis rue du Général de Gaulle
- 4 rue blanche
- 2/2 bis rue du départ
- 12 bis bd d'Ormesson
- 79 rue de Gaulle

1.5.4 Un risque d'exposition à l'amiante à estimer lors de la vente d'habitation

Le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis pris en application de l'article L.1334-7 du code de la santé publique précise que : « les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante et que ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique ».

⁶³ Données communales 2011

1.5.5 Un risque d'exposition au plomb à estimer lors de la vente d'habitation

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, impose la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP, défini à l'article L.1334-5 du code de la santé publique) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, sur tout le territoire français. Ce décret remplace l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb. Tout le territoire de la commune est potentiellement concerné, notamment les logements les plus anciens.

Peintures⁶⁴

Toutes les constructions réalisées avant le 1er janvier 1949 doivent faire l'objet d'un diagnostic lors d'une vente. Une large information a été faite auprès des habitants afin d'expliquer les risques encourus et les maladies liées au « saturnisme ».

Canalisations⁶⁵

La réglementation en vigueur fixe une concentration maximum à ne pas dépasser concernant la présence de plomb dans l'eau potable. Les propriétaires sont invités à réaliser un diagnostic dans leur habitation. Le syndicat des Eaux d'Ile de France réalise des « bilans gratuits qualité eau » sur simple demande.

⁶⁴ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

⁶⁵ Source : Rapport de présentation 2005 revu en 2009

4.8 Pollution des sols

Le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire définit comme suit un site pollué (1996) : un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Le recensement des sites pollués potentiels s'appuie sur deux bases de données : les sites BASOL et les sites BASIAS.

Les sites BASOL sont issus de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Il n'existe pas de site BASOL sur la commune.

Les sites BASIAS sont issus de la Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, qui recense de façon large et systématique tous les sites industriels, abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, et conserve la mémoire de ces sites.

La base de données BASIAS recense 28 sites localisés sur la commune d'Enghien-les-bains. Les activités de ces sites BASIAS sont les suivantes : pressing, industries diverses, garages automobiles, stations-service, distillerie, dépôt de liquides inflammables, lycée.

Les règles qui s'appliquent aux sites pollués s'appuient sur des évolutions réglementaires, notamment avec la mise au point d'un cadre de gestion cohérent rénové défini par la circulaire du 8 février 2007.

Le processus de gestion des sites et sols pollués est articulé autour d'un principe fondateur : l'usage prévu des sites et sols pollués est le critère qui doit en conditionner la gestion. La gestion d'un site pollué doit donc répondre à une démarche itérative, avec pour principal objectif de maîtriser sur le long terme les impacts sanitaires et environnementaux des sites et sols pollués.

Les principes issus de la circulaire du 8 février 2007 ont pour objectif de simplifier l'approche en fonction de l'importance des enjeux. Ils sont basés sur deux grands types de situation de gestion :

- Pour les sites déjà urbanisés ou occupés, la démarche d'Interprétation de l'Etat des Milieux (IEM) : comparable à l'étude d'une photographie de l'état des milieux et des usages, il s'agit de s'assurer que l'état des milieux est compatible avec des usages présents déjà fixés. La démarche d'IEM permet de différencier les situations qui permettent une libre jouissance des milieux de celles qui sont susceptibles de poser un problème. Elle peut être mise en œuvre pour apprécier l'acceptabilité des impacts hors site d'une installation classée en fonctionnement.
- Pour les sites à urbaniser ou à réhabiliter, le Plan de Gestion : il intervient lorsque la situation permet d'agir aussi bien sur l'état du site (par des aménagements ou des mesures de dépollution) que sur les usages qui peuvent être choisis ou adaptés. Il peut être utilisé pour des projets de changement d'usage sur des sites pollués (liés à une installation classée ou non). Il est également requis pour une installation classée relevant du régime de l'autorisation lors de la cessation d'activité et de la remise en état pour un usage comparable ou non à celui de la dernière période d'activité.

Les deux démarches sont indépendantes, elles peuvent être utilisées conjointement, successivement ou s'arrêter à l'IEM si les actions à mettre en place sont simples et ne nécessitent pas de plan de gestion.

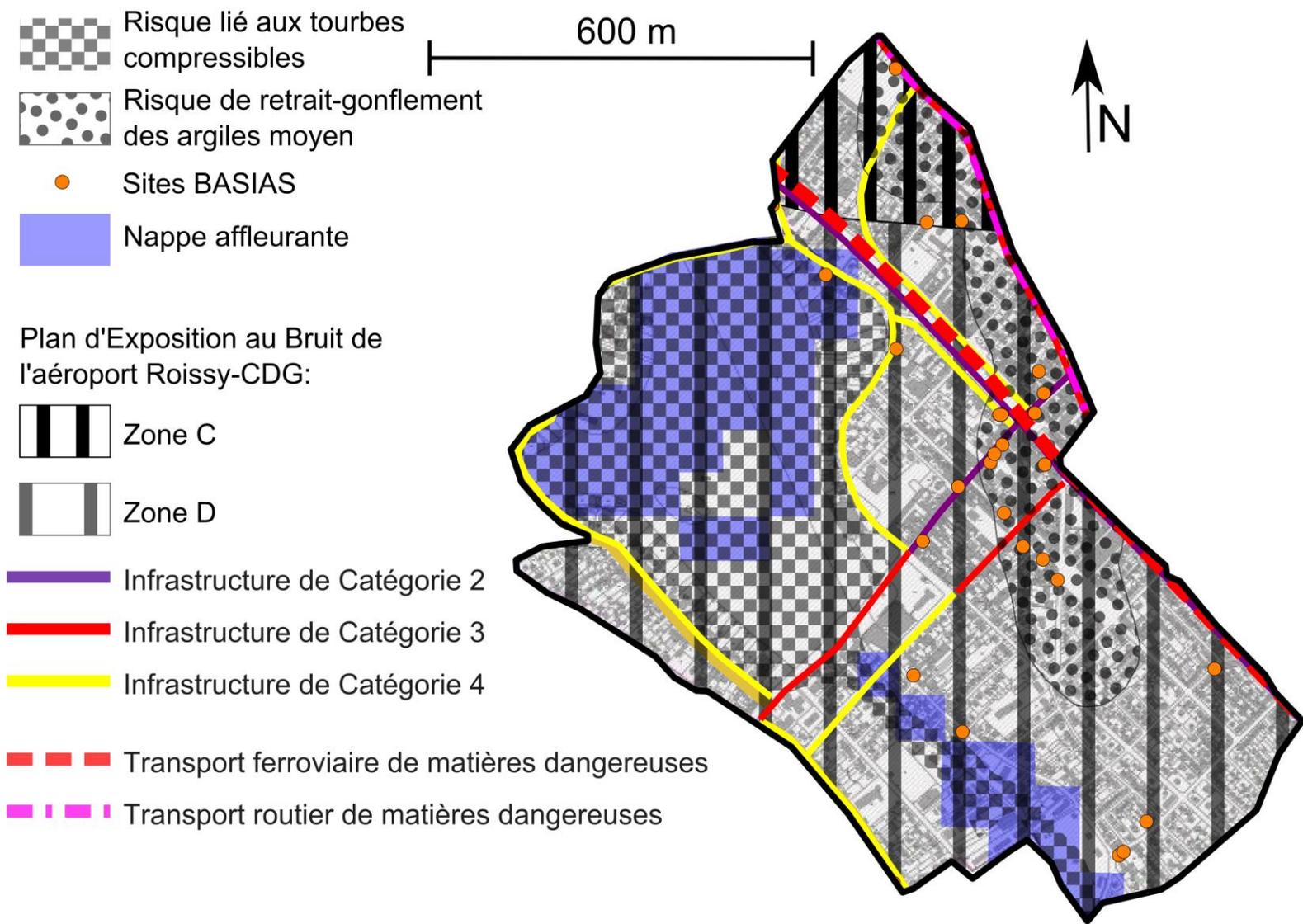
De nouvelles évolutions sont à prévoir avec la mise en application de la loi Alur (article 173) qui renforce les obligations d'informations relatives aux sols pollués. Les nouvelles dispositions visent à :

- Créer des secteurs d'information sur les sols (SIS) répertoriant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution. Cette disposition vise à informer le public, les services d'urbanisme et les acquéreurs et locataires, sur les risques de pollution de sol.
- Faciliter le redéveloppement des friches industrielles.
- Clarifier les responsabilités des exploitants, des producteurs de déchets et faire émerger les notions de propriétaire négligent.

Ces dispositions seront complétées par des décrets d'application (concernant l'article 173, la publication du décret est attendue pour mai 2015).

Carte de synthèse sur les risques et nuisances

Source : TRANS-FAIRE



CHAPITRE 5 : PRÉVISIONS, BESOINS ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Sont ici présentés les « besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. », conformément à l'article du Code de l'Urbanisme.

1. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

1.1 Les orientations supracommunales

SDRIF approuvé le 27 décembre 2013

Parmi ses objectifs généraux, le SDRIF vise notamment :

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et le développement sous la forme de renouvellement urbain ;
- Un développement urbain maîtrisé et en lien avec la desserte et l'offre en équipement.

Aussi, il indique que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé.

Pour ce faire, le SDRIF cite plusieurs actions :

- Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines ;
- Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ;
- Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ;
- Renforcer les centres de villes existants et leur armature...

En matière de logements, le SDRIF précise que chaque territoire doit pouvoir à ses besoins locaux, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux. Il identifie l'offre locative sociale et intermédiaire comme essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine et vise son accroissement, comme celle de l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergements d'urgence...).

Le territoire d'Enghien-les-Bains est classé en « quartiers à densifier à proximité d'une gare » par le SDRIF (voir carte des destinations générales des sols au chapitre 1 du diagnostic), imposant une augmentation minimale de 15% de :

- La densité humaine ;
- La densité moyenne des espaces d'habitat.

Carte de destination générale des sols : SDRIF approuvé le 27 décembre 2013

Source : Conseil régional d'Ile-de-France



Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs		Existant
Niveau de desserte national et international		
Niveau de desserte métropolitaine		
	Réseau RER	
	RER A	
	RER B	
	RER C	
	RER D	
	RER E	

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Le fleuve et les espaces en eau

La loi sur le Grand Paris

La relance de l'offre de logement en Île-de-France est une priorité affichée par l'État dans ses politiques publiques et par la Région dans son projet de Schéma Directeur. Les élus, à travers les PLU, exercent une responsabilité fondamentale pour assurer le développement de l'offre de logements. En effet, les documents d'urbanisme, en déterminant l'usage des sols et la possibilité effective de produire du logement, constituent un maillon essentiel dans la chaîne de production de logements.

Compte tenu du déficit de réalisation enregistré sur la période 1990/2005 et afin de répondre aux besoins des populations, la loi du 3 juin 2010 fixe un objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France dans le cadre du Grand Paris.

Cet objectif a été décliné par le Préfet de région entre les bassins de vie d'Île-de-France. Pour le Val d'Oise, il est de 6 066 logements par an et se décline sur 6 bassins de vie.

Pour le bassin de vie de la Vallée de Montmorency, l'objectif annuel est de 1 232 logements à l'horizon 2030. Ce bassin de vie comprend la CAVAM, la CA Val et Forêt ainsi que les communes de Sannois, Franconville, Taverny et Bessancourt. Pour la CAVAM, l'objectif fixé est de 440 logements par an pour le PLH intercommunal.

Le bassin de vie pris en compte pour la territorialisation des objectifs de logements (TOL)

Source : PAC



1.2 Les prévisions démographiques communales

1.2.1 Préambule

D'après les données INSEE, le diagnostic socio-démographique a mis en avant que durant la période 1999-2008, Enghien-les-Bains s'est caractérisée par une très nette augmentation de la population, ainsi que par une progression du parc de logements.

En ce qui concerne l'évolution du parc de logements, cette période a observé une nette diminution de la part des résidences secondaires et des logements occasionnels, ainsi que des logements vacants, au profit des résidences principales.

A partir de 2009, les données INSEE montrent une diminution du nombre d'habitants. Les données INSEE entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2014 fixent le poids de population à 11 711 habitants au 1^{er} janvier 2011. Le parc de logements a lui aussi légèrement régressé entre 2008 et 2009 puis progressé entre 2009 et 2010, avec une augmentation des logements vacants principalement, entraînant une diminution des résidences principales, contrairement aux derniers recensements (depuis 1982).

Parallèlement, la taille des ménages est très faible depuis une trentaine d'années et s'est stabilisée ces dernières années (2,168 personnes/ménage en 2008 et 2,167 personnes/ménage en 2009).

Bien qu'il s'agisse d'une très courte période et qu'il ne soit pas possible d'en déduire des tendances, il s'observe qu'entre 2008 et 2011 selon les données INSEE, Enghien-les-Bains a perdu de la population et son parc de logements n'a connu qu'une faible augmentation.

Entre 2009 et 2014, 56 logements ont été livrés (logements commencés entre 2007 et 2011⁶⁶), soit une moyenne de 11 logements par an (*la période 1999-2008 comptait environ 33 logements par an en moyenne*). Depuis le dernier recensement, il s'observe donc une faible production de logements, qui conduit à la stabilisation du parc.

⁶⁶ Données Sit@del - MEEDDM/CGDD/SOeS

Par ailleurs, la réceptivité du territoire est contrainte par l'application du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et de l'application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, notamment dans le quart nord-ouest de la commune classée en zone C du PEB.

1.2.2 Les prévisions démographiques entre 2014 et 2025

L'objectif des prévisions est d'évaluer l'évolution théorique de la population entre 2014 et 2025, en corrélation avec l'augmentation du parc de logements. Toutefois, dans ce contexte de mutation socio-démographique, les prévisions démographiques sont difficilement quantifiables.

Aussi, il est considéré comme hypothèse pour les prévisions démographiques :

- Une stabilisation de la population entre 2011 et 2014, soit **11 711 habitants en 2014**.
- Une stabilisation de la taille des ménages à **2,17 personnes/ménage** : Cette taille des ménages est très faible, par rapport aux territoires de comparaison (*canton, CAVAM, région Île-de-France, France métropolitaine*) et ne devrait pas diminuer au regard de la capacité du territoire à se renouveler et se densifier.
- Un **point-mort nul**, c'est-à-dire que tout nouveau logement « crée » un ménage : Sur la période 1999-2008, le point-mort – soit le nombre de logements nécessaires pour maintenir le poids de population sur la commune – était négatif : la structure du parc de logements de 1999 a permis de trouver à l'intérieur du parc les ressources nécessaires à l'évolution des ménages (taux de vacance élevé et resserrement des ménages).

Entre 2008 et 2011, la population ayant diminué et le parc de logement faiblement progressé, le point-mort est redevenu positif : des logements auraient été nécessaires pour le maintien du poids de population de 2008.

Hypothèse d'évolution démographique de 2014 à 2025

Au regard des orientations du SDRIF et de la TOL, ainsi que de la réceptivité du territoire (voir le titre 3.2 du Chapitre 3 du présent rapport), le PLU prévoit une production de **90 logements par an minimum**, soit 990 logements à horizon 2025, dont **45% de logements locatifs sociaux**.

Parmi ces 990 logements à produire en 11 ans, 460 logements seront réalisés sur les trois secteurs stratégiques faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : Cœur de Ville, Girardin, rue du Temple. Les 440 logements restants seront réalisés sur les sites faisant l'objet d'emplacements réservés, sur les terrains en veille foncière ou déjà acquis par la commune ou l'Établissement public foncier, ainsi que par différentes opérations privées.

Il est retenu l'hypothèse de production de 83 résidences principales par an en moyenne, auxquelles seront ajoutés environ 1% de résidences secondaires et logements occasionnels et 7% de vacance (reprenant les pourcentages des données INSEE de 2009).

Cette production de logements représentera 20% de l'objectif de production annuelle de la CAVAM (440 logements annuels).

Ainsi, entre 2014 et 2025 :

- 913 résidences principales environ seront créées (*83 résidences principales x 11 ans*) ;
- Enghien-les-Bains accueillera **1 981 habitants supplémentaires** (*913 unités x 2,17 pers/ménage*).

La population atteindra environ **13 692 habitants en 2025**.

Au regard de ces prévisions démographiques, le PLU d'Enghien-les-Bains répond aux objectifs de renouvellement urbain et de production de logements imposés par le SDRIF (voir titre 1.4 du présent chapitre), et participe également à l'effort de production de logements fixés dans le cadre de la Territorialisation des Objectifs en Logements (TOL) à l'échelle de la CAVAM.

1.3 Les prévisions économiques

En termes de développement économique, la commune a pour objectif garantir un équilibre entre habitat et emplois offerts sur la commune en portant une attention à la mixité fonctionnelle.

Elle prévoit à ce titre notamment :

- de permettre le maintien et le développement des petites entreprises existantes, notamment des commerces de proximité, en appui de la politique foncière déjà engagée.
- En effet, le conseil municipal de la commune d'Enghien-les-Bains, par délibération n°2009-16-28 en date du 17 décembre 2009 a décidé de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel s'exercera le droit de préemption prévu à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme et relatif aux cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés et d'instaurer, au profit de la commune d'Enghien-les-Bains, le droit de préemption prévu à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité précité.
- d'accueillir des activités liées au développement et la création numérique
- de conforter l'offre médicale/paramédicale de la Ville
- de garantir le maintien et le bon développement des équipements liés à l'attraction touristique enghiennoise (hébergement hôtelier, équipement thermal, casino....).

En considérant que sur la période intercensitaire 1999-2008, le nombre d'emplois a connu une augmentation de près de 14% (*voir titre 3.2 du Chapitre 2 du présent rapport*), et au regard des actions déployées pour favoriser le développement

économique, le PLU prévoit une augmentation de la densité d'emploi de 15% entre 2015 et 2030 (en terme d'emploi tertiaire principalement).

1.4 La compatibilité du PLU avec le SDRIF

Comme précisé au titre 1.1 du présent chapitre, la commune d'Enghien-les-Bains doit – au travers de son document d'urbanisme – permettre l'augmentation de 15% de la densité humaine⁶⁷ et de la densité moyenne des espaces d'habitat⁶⁸.

La densité humaine

Conformément au tableau ci-dessous, la somme des habitants et des emplois représente 17 125 unités, soit une densité humaine de 143,2. Une augmentation de 15% représenterait un passage de 143,2 à 164,8.

	Enghien-les-Bains
Nombre d'habitants ⁶⁹	11 903
Nombre d'emplois	5 222
Superficie des espaces urbanisés (hectares) ⁷⁰	119,59
Densité humaine	143,2
Augmentation de la densité humaine de 15%	164,68

Le nombre d'habitants s'élève à 11 903 unités et représente environ 70% de cette somme habitants+emplois.

Le nombre d'emplois s'élève à 5 022 unités et représente environ 30% de cette somme habitants+emplois.

Pour une augmentation de la densité humaine de 15% à l'horizon 2030, la somme habitants+emplois devrait donc passer de 17 125 à 19 693 unités. En maintenant les mêmes pourcentages :

- le nombre d'habitants devrait ainsi atteindre 13 785 ;
- le nombre d'emplois devrait ainsi atteindre 5 908.

⁶⁷ Densité humaine au sens du SDRIF : « Somme de la population et de l'emploi, divisée par la superficie des espaces urbanisés » - page 213 « Evaluation environnementale »

⁶⁸ Densité des espaces d'habitat au sens du SDRIF : « Rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat » - page 28 « Orientations réglementaires »

⁶⁹ A partir des données INSEE 2009

⁷⁰ A partir du MOS – 2008 « Espaces construits artificialisés »

Les prévisions démographiques du PLU prévoient 13 692 habitants en 2025, soit 1 981 habitants supplémentaires entre début 2015 et 2025, équivalant à 180 habitants par an en moyenne.

Si ce même rythme de construction (90 logements/an, dont 83 résidences principales) se poursuit jusqu'en **2030**, soit cinq ans supplémentaires, Enghien-les-Bains accueillerait **14 592 habitants** (13 692 habitants en 2025 + (180 habitants x 5 ans)), **soit un objectif supérieur à l'augmentation des 15% exigée par le SDRIF** (807 habitants de plus).

Les prévisions économiques fixent un objectif de 15% d'augmentation de la densité d'emploi, conformément aux orientations du SDRIF.

Dans cette hypothèse, la somme population+emplois s'élèverait à 20 500 unités.

Ainsi, la **densité humaine atteindrait en 2030 : 171,42** (20 500 / 119,59 hectares), **soit nettement supérieure à l'objectif fixé par le SDRIF** (164,68).

La densité d'habitat

Le tableau ci-dessous indique que pour respecter les orientations du SDRIF, la densité d'habitat devrait passer de 57,5 à 66,12.

	Enghien-les-Bains
Nombre de logements ⁷¹	5 942
Superficie des espaces d'habitat (hectares) ⁷²	103,34
Densité moyenne des espaces d'habitat	57,5
Augmentation de la densité d'habitat de 15%	66,12

Comme exposé dans le titre 3.1 du Chapitre 3 du présent rapport, la ville d'Enghien-les-Bains se caractérise par une densité très élevée et par l'absence de d'extension urbaine possible. Dans ces conditions, la superficie des espaces

⁷¹ A partir des données INSEE 2009

⁷² A partir du MOS – 2008 « Habitat individuel + Habitat collectif »

d'habitat ne peut évoluer puisque la densification ne peut avoir lieu que sous forme de renouvellement urbain.

En revanche, les prévisions démographiques prévoient une production de 90 logements par an sur la période début 2015-2025. En considérant que cette production se poursuit jusqu'en 2030, Enghien-les-Bains compterait une augmentation de 1 440 logements (*90 logements x 16 ans*), soit 7 382 logements en 2030.

Ainsi, la **densité d'habitat atteindrait en 2030 : 71,43** (7 382 logements / 103,34 hectares), **soit nettement supérieure à l'objectif fixé par le SDRIF** (66,12).

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC : ENJEUX ET BESOINS

Positionnement et armature urbaine

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
<p>Une ville à la fois aux portes de Paris et de la vallée de Montmorency.</p> <p>Une identité forte de ville thermale, avec des équipements uniques en Ile-de-France (<i>Casino-Théâtre et établissement thermal</i>) qui assurent à Enghien une renommée régionale et nationale...</p> <p>... renouvelée par le positionnement d'Enghien comme un pôle numérique</p> <p>Un cadre de vie exceptionnel et un patrimoine architectural, urbain et paysager bien conservé</p> <p>Une ville résidentielle « active » d'Ile-de-France : un cœur de ville dynamique et attractif</p>	<p>Une commune originale mais isolée dans la géographie intercommunale environnante</p> <p>Un profil de commune de première couronne francilienne mais un rattachement départemental en frange du Val d'Oise</p>	<p>Conforter le prestige et la spécificité d'Enghien-les-Bains à l'échelle locale, régionale et nationale</p> <p>Continuer à s'imposer comme une ville dans la modernité de son époque, dans le respect de l'héritage de son histoire remarquable</p>

Équilibre social de l'habitat

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
<p>Une population de 12 115 habitants en 2008 : après une période de décroissance démographique entre les années 60 et 70, la commune renoue avec la croissance depuis les années 80, de façon marquée depuis 1999.</p> <p>Un profil démographique qui ne ressemble pas à celui d'une commune de proche couronne parisienne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une taille des ménages très basse ... - ... marquée par la forte représentation des séniors, et ce, depuis longtemps - ... et une sous-représentation des familles avec enfants <p>Un parc de logements qui ne permet pas d'assurer le parcours résidentiel...</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec une sur-représentation de petits logements et une sous représentation des logements familiaux dans le collectif... - ... qui favorise le turn-over et les échanges avec les communes limitrophes - un parc de logements ancien, parfois dégradé <p>... et qui explique l'accueil d'une population âgée et la difficulté à fixer les familles</p> <p>Un déficit de logement social vis-à-vis de la loi qui impose un seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales</p> <p>Un équilibre sociologique qui pourrait être amélioré au profit des employés et professions intermédiaires (emplois offerts sur la commune) : une population éligible au logement social</p>		<p>Maîtriser la croissance démographique dans le sens de l'équilibre du territoire</p> <p>Diversifier le parc de logements (types d'occupation, tailles des logements,...)</p> <p>Répondre aux besoins des évolutions de population par la création de logements adaptés</p> <p>Poursuivre l'effort de rattrapage en matière de logement social pour répondre aux exigences de l'État, en lien avec la demande de la population locale</p>

Développement économique, commerces et services

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
<p>Une ville attractive pour la population active : depuis 1999, le taux d'emploi a progressé plus vite que le taux d'activité et la croissance démographique</p> <p>Un nombre d'emplois en progression qui témoigne d'une vitalité du tissu économique</p> <p>Un tissu économique, qui se renouvelle dans le temps, marqué par :</p> <ul style="list-style-type: none"> – la très forte représentation des très petites entreprises et professions libérales – le dynamisme du commerce et de l'artisanat – le thermalisme, la santé et le bien-être – un secteur en développement : le numérique 	<p>Une difficulté à offrir dans la commune des emplois correspondants à la population active résidente : seuls 17,2% d'habitants actifs travaillent à Engchien</p> <p>Un déficit en commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens de la population résidente</p> <p>Un niveau d'équipements hôteliers en-deçà de celui attendu pour une ville de congrès</p>	<p>Pérenniser les emplois présents liés à l'économie commerciale, de santé, de tourisme et d'affaires et répondre à leurs besoins</p> <p>Assurer un développement du nombre d'emplois en rapport avec l'évolution démographique</p> <p>Maintenir voire renforcer un niveau commercial qui réponde à la fois à la clientèle environnante et à la vie des habitants</p> <p>Diversifier le tissu économique pour s'assurer d'un développement économique durable</p>

Équipements

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
<p>Un bon niveau d'équipements complété par des équipements situés sur les communes limitrophes</p> <p>Des équipements d'attractivité régionale à nationale à proximité directe de la centralité (<i>Casino-théâtre/Salle de congrès/Thermes/espace bien-être et le Centre des Arts</i>)</p> <p>Des équipements originaux dans le contexte local liés aux sports nautiques et à la pêche</p> <p>Des réflexions autour du renouvellement des équipements déjà engagée (Espace Pinaud, nouvelle école de musique...)</p>	<p>Des équipements obsolètes (salle des fêtes)</p> <p>Des écoles en limite de capacité en cœur de ville, seule l'école des Cygnes dispose de capacités d'extension</p> <p>Une répartition des effectifs scolaires qui ne facilite pas les déplacements des familles entre les écoles maternelles (école des Cygnes) et élémentaires (groupe Ormesson)</p> <p>Une demande toujours renouvelée en matière de petite enfance</p>	<p>Maintenir le bon niveau d'équipements et anticiper sur les éventuels besoins futurs en équipements</p> <p>Assurer le développement des équipements majeurs qui assurent l'attractivité de la commune</p>

Aménagement de l'espace

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
<p>Une centralité en cœur de ville marquée par la concentration des commerces, équipements et une densité résidentielle ressentie</p> <p>Un réseau de parcs et jardins principalement autour du cœur de ville qui agrmente le cadre de vie</p> <p>Un épannelage des hauteurs du bâti qui contribue à animer le paysage urbain dans le cœur de ville</p> <p>Une mixité fonctionnelle présente, à différents degrés, dans presque chacun des quartiers de la ville</p> <p>Le lac et ses abords perceptibles depuis plusieurs perspectives majeures : un site remarquable, espace ouvert majeur en cœur de ville</p> <p>Un espace au paysage emblématique : l'esplanade et le Casino ancré dans le lac</p> <p>Des espaces publics souvent de qualité et des axes structurants mis en scène (boulevard Sadi Carnot, boulevard Cotte...) et généralement soulignés dans la hiérarchie des voies par la présence d'alignements d'arbres</p> <p>Un patrimoine bâti d'exception, bien conservé et entretenu qui constitue une véritable ressource du tourisme communal et départemental</p> <p>Une relative uniformité des clôtures sur rue favorisant l'homogénéité du paysage urbain au-delà de la variété architecturale et des morphologies urbaines représentées</p>	<p>Un traitement des espaces publics dans les secteurs situés aux franges de la commune, souvent les moins structurés, qui n'est pas à la hauteur de l'image d'Enghien-les-Bains</p> <p>Des entrées de ville peu marquées et peu qualitatives dans le continuum urbain</p> <p>Un espace public compartimenté du Front du Lac au Casino qui pourrait être amélioré pour donner une unité à ce secteur (du parc de Villemessant au sud de la rue du Général de Gaulle)</p> <p>Des espaces publics (Place Foch, place de Verdun...) qui ne jouent pas leur rôle d'espaces majeurs au cœur de la centralité, mais sont traités en parking aérien.</p> <p>Des voies et sentes privées mais parfois ouvertes à la circulation piétonne publique dont l'entretien est inégal</p> <p>Une recherche d'architecture contemporaine peu représentée depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle : une architecture « banale » ou de pastiche qui ne met pas en valeur la richesse patrimoniale de la ville</p> <p>Des hauteurs ponctuellement disparates dans le tissu à dominante pavillonnaire créant des contrastes forts</p>	<p>Encadrer la restructuration de certains secteurs dans le respect de la morphologie urbaine dominante</p> <p>Qualifier et hiérarchiser les entrées de ville</p> <p>Améliorer le traitement des espaces publics majeurs</p> <p>Préserver la mixité fonctionnelle dans les quartiers</p> <p>Préserver et poursuivre la mise en valeur des paysages urbains</p> <p>Préserver les points de vue remarquables notamment sur le lac et réduire les nuisances visuelles qui dévalorisent la perception du site</p> <p>Protéger le patrimoine bâti remarquable et favoriser l'architecture contemporaine de qualité dans la construction neuve</p>

Transports et déplacements

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
<p>Une ville à l'échelle du piéton qui dispose déjà d'un réseau de sentes piétonnes important et de promenades urbaines autour du lac</p> <p>Une topographie qui se prête au développement des « modes actifs » (piétons et cycles)</p> <p>Une desserte en transports en commun qui relie la commune à Paris et à des pôles régionaux par la voie ferrée, et une desserte en bus vers les communes environnantes</p> <p>Une accessibilité routière satisfaisante et un réseau de desserte généralement bien maillé s'appuyant sur plusieurs voies structurantes</p> <p>Plusieurs initiatives pour rationaliser le trafic automobile (zones 30, plan de circulation) et favoriser la place du piéton dans la ville (plan de déplacement des établissements scolaires, aménagement des espaces publics...)</p> <p>Une offre en stationnement public très importante, en souterrain et en aérien, pour répondre à une double pression (commerciale et résidentielle) située tout autour du cœur de ville</p>	<p>Des sentes inégalement qualifiées et parfois peu adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR)</p> <p>Un réseau cycle insuffisamment développé</p> <p>Un réseau viaire étroit qui contraint fortement l'aménagement des espaces publics en faveur des cycles, des piétons et notamment des PMR</p> <p>Une ville à l'écart des réflexions métropolitaines en matière de transports en commun</p> <p>Une commune située sur le parcours du trafic de transit dans la vallée de Montmorency : des voies saturées par le trafic automobile aux heures de pointe (<i>rue du Général de Gaulle, avenue de la Division Leclerc...</i>)</p> <p>Une offre en stationnement public qui reste insuffisante vu la demande notamment résidentielle (logements anciens généralement non pourvus en emplacements privés dédiés au stationnement)</p> <p>Une répartition des véhicules mal équilibrée entre parkings à certaines heures: des parkings souterrains sous-utilisés la nuit</p>	<p>S'assurer du maintien d'un bon niveau de desserte en transports en commun, en lien avec les projets environnants</p> <p>Poursuivre le développement des aménagements en faveur des « modes actifs » fonctionnels et de promenade</p> <p>Améliorer le fonctionnement urbain des quartiers où la voirie est la moins bien hiérarchisée</p> <p>Garantir la prise en charge du stationnement résidentiel dans les nouveaux programmes tout en encourageant à l'usage des transports en commun</p>

Environnement

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
Données physiques	<p>Une topographie peu marquée</p> <p>Des contraintes climatiques faibles</p>	<p>Des formations géologiques d'argiles et d'alluvions favorables aux mouvements de terrain</p> <p>Présence d'une nappe peu profonde vulnérable aux pollutions de surface</p> <p>Existence d'un axe de ruissellement favorisant les coulées de boue le long de l'ancien lit du ru d'Enghien</p> <p>Le ru d'Enghien canalisé en souterrain</p> <p>Des phénomènes d'îlots de chaleur liés à la densité urbaine</p>	<p>Prendre en compte en zone urbaine les risques de mouvements de terrain lié à la présence d'argiles et d'alluvions (cf. partie risques)</p> <p>Protéger l'aquifère dans les secteurs vulnérables aux pollutions de surface</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols</p> <p>Lutter contre les îlots de chaleur : la reconquête du ru d'Enghien peut y contribuer en apportant de la fraîcheur</p>
Biodiversité	<p>Présence du lac d'Enghien et de nombreuses plantations d'arbres en milieu urbanisé</p> <p>Des abords du lac protégés en tant que zones humides (« enveloppes d'alertes » de la DRIEE, loi sur l'eau, SDRIF et SDAGE)</p> <p>Présence de deux espèces protégées</p> <p>Une connexion écologique (voie ferrée) jouant un rôle dans la trame verte et bleue supracommunale (répertoriée comme d'« intérêt régional » par l'IAURIF pour l'IDF)</p>	<p>Un contexte très urbanisé</p> <p>Des berges de lac abruptes ne facilitant pas l'accès au plan d'eau par la faune aquatique</p> <p>Présence de six espèces envahissantes</p> <p>Une trame verte et bleue communale peu fonctionnelle</p>	<p>Favoriser la biodiversité en milieu urbain et renforcer la trame verte et bleue urbaine : protéger le lac, remettre à jour le ru d'Enghien, adopter un bâti et des aménagements favorables à la biodiversité (gestion éclairage, végétalisation, clôtures, berges du lac en pente douce, palette végétale mellifère favorable aux abeilles...)</p> <p>Lutter contre les plantes envahissantes et faire de la prévention aux abords du lac</p>

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
Ressources, assainissement et déchets	<p>Une source d'énergie locale valorisable (le solaire) sous réserve d'une intégration paysagère</p> <p>Un gisement hydrothermal</p> <p>Une gestion de l'eau potable et de l'assainissement organisée au niveau intercommunal</p> <p>Une gestion et une protection des eaux cadrée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer</p> <p>Gestion des déchets : une collecte en tri sélectif gérée par le syndicat EMERAUDE</p>	<p>Une qualité des eaux du lac à surveiller</p> <p>Une nappe aquifère superficielle vulnérable aux pollutions de surface et en cas de connexion avec les eaux du lac</p>	<p>Valoriser l'énergie solaire sur le bâti</p> <p>Préserver la qualité des eaux du lac et du gisement hydrothermal</p> <p>Respecter les objectifs fixés par le SDAGE et du SAGE</p>
Risques et nuisances	<p>Absence de risque technologique majeur</p> <p>Des risques sanitaires modérés</p>	<p>Des risques technologiques liés aux transports routiers de marchandises dangereuses</p> <p>Des risques de mouvements de terrain liés à la nature des formations géologiques (retrait gonflement des argiles et alluvions compressibles)</p> <p>Des risques d'inondation et de ruissellements/coulées de boues</p> <p>Absence de Plan de Prévention des Risques</p> <p>Des nuisances sonores importantes induites par le trafic ferroviaire et automobile (classement acoustique de voies) ainsi que par le trafic aérien (Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle)</p> <p>Une qualité de l'air insatisfaisante en Île-de-France</p>	<p>Prendre en compte les risques naturels en zone urbaine : mouvements de terrain (argiles, alluvions compressibles)</p> <p>Garantir un confort acoustique : isolation acoustique réglementaire, optimisation de l'implantation du bâti, éloignement des usages sensibles au bruit, adapter le plan de circulation</p> <p>Favoriser des bâtiments résidentiels et tertiaires moins polluants pour l'air</p> <p>Limiter les déplacements polluants</p>

DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 : **LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD**

RAPPEL

Le rapport de présentation présente le contexte territorial d'Enghien-les-Bains, met en évidence les enjeux pour le futur et explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD exprime le projet communal par la définition d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour la décennie à venir. Ce document s'articule autour des grands principes définis par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Cet article général précise que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° **L'équilibre** entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La **diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La **réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Son contenu est défini par l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Les prévisions économiques et démographiques, les besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de déterminer deux grandes orientations :

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

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement et un aménagement durables d'Enghien-les-Bains dans les trois composantes, sociale, économique et écologique.

1. L'ÉQUILIBRE ENTRE...

1.1 Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et la mise en valeur des entrées de ville

1.1.1 *Un développement maîtrisé*

La commune d'Enghien-les-Bains s'est caractérisée ces dernières années par une croissance démographique sans précédent, grâce à des phénomènes de reconquête du parc de logements secondaires et vacants. L'accroissement de population a donc été permis par le renouvellement du parc bien plus que par la production de nouveaux logements. Cette dynamique est fortement liée au manque de disponibilité foncière sur le territoire communal, mais témoigne également d'une importante attractivité résidentielle.

Consciente de cette tendance et des enjeux en matière d'habitat, la commune entend poursuivre une logique d'évolution du parc de logements qui permette un renouvellement urbain sans menacer l'équilibre de la commune et de son fonctionnement.

A la suite de différentes hypothèses de développement, la commune a retenu le principe d'une croissance démographique maîtrisée. Avec cet objectif, le PLU d'Enghien-les-Bains répond aux objectifs des documents de planification supra-communaux, visant l'augmentation de l'offre en logement et en contribuant à l'effort de construction, tout en assurant un développement mesuré.

1.1.2 *Sectorisation de la densification*

Le territoire communal ne comprend plus que quelques rares espaces urbanisables. L'unique potentiel d'évolution réside en l'optimisation des secteurs déjà urbanisés. Or Enghien-les-Bains est marquée par une importante hétérogénéité des tissus

urbains. En effet, la commune compte tant des espaces aux usages mixtes denses, aux constructions compactes et hautes, que des secteurs de vocation purement résidentielle et de plus faible densité, où les espaces arborés et végétalisés priment. Le projet communal vise la préservation de cette diversité fonctionnelle et urbaine et encourage le confortement de chacune de ces identités.

Le développement enghiennois n'a donc pas vocation à s'établir dans les espaces résidentiels peu denses, mais plutôt dans les espaces centraux, à proximité des pôles multimodaux et dotés en services et en équipements.

C'est donc dans ces quartiers centraux que la densité doit être la plus élevée. Le projet de PLU concourt à conforter une situation existante et à appuyer une densification maîtrisée.

1.1.3 *Le cœur de ville : un secteur stratégique*

Le PLU d'Enghien-les-Bains n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation et travaille à la structuration des espaces urbanisés. Une des grandes priorités affichées par le projet de PLU est le confortement des centralités, notamment celle du cœur de ville. Ce secteur, s'étendant de la gare d'Enghien à la place de Verdun, doit pouvoir accueillir une importante densité de population et de commerces.

La proximité aux pôles multimodaux – les gares ferroviaire et routière d'Enghien-les-Bains et la gare de la Barre d'Ormesson – participe à l'évolution des limites du cœur de ville. La centralité s'étend progressivement vers le Nord de la commune jusqu'à l'av. de la Division Leclerc, au Sud-Est vers Ormesson et au sud vers Epinay-sur-Seine.

Garant de la centralité urbaine et commerciale, le cœur de ville doit continuer à offrir une qualité de vie, tout en maintenant l'animation de la ville.

Cet objectif se traduit notamment par l'incitation à la réalisation d'opérations denses, comme pour l'îlot concerné par le projet Cœur de Ville, par la priorisation des projets de requalification tels que sur la place Foch et sa façade Nord, ou encore par le soutien au tissu commercial existant.

L'appui à l'intensification urbaine du cœur de ville s'exprime également par la définition d'un corps de règles adapté, assurant à la fois une maîtrise de l'évolution du tissu urbain, et l'élévation de la densité.

Le développement futur d'Enghien-les-Bains se concentre donc dans quelques îlots centraux et optimise les secteurs de dents creuses ou les moins qualifiés.

1.1.4 **Des entrées de ville participant à la structuration urbaine**

Certains secteurs constituant les entrées de ville ont été identifiés comme stratégiques pour la visibilité urbaine de la commune. Pâtissant par endroits d'un manque d'harmonie et d'une détérioration ponctuelle du paysage urbain, ces portes d'entrées méritent une attention particulière. Elles représentent l'image de ville et doivent être aisément identifiables. Ce travail de structuration passe par la hiérarchisation des espaces, par le maintien ou la mise en place de signes de centralité.

Ces signes de centralité peuvent se traduire par la mixité des usages (maintien des installations commerciales en rez-de-chaussée), par une densité d'habitat, s'appuyant sur la présence de services et de commerces, mais également par une organisation urbaine (formes urbaines compactes et élevées, structurant l'espace public).

Ainsi, le projet communal vise à qualifier les entrées de ville Nord (depuis Montmorency), Est (depuis Deuil la Barre), et Sud (depuis Epinay-sur-Seine) et les connecter avec les autres pôles de centralités (le cœur de ville et le pôle touristique).

1.2 **L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels**

1.2.1 **L'absence d'extensions nouvelles**

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extensions urbaines et préserve l'ensemble des espaces naturels. En grande partie urbanisée, la commune d'Enghien-les-Bains ne compte plus que quelques espaces non bâtis.

Ces espaces non bâtis résiduels prennent la forme d'espaces publics paysagers, de franges du lac ou de fonds de jardins.

Le lac et ses abords participant à l'identité de la commune et à la préservation de la biodiversité locale et d'écosystèmes, constituent des secteurs non mutables.

De la même manière, les espaces publics jouent un rôle d'animation et socialisation, essentiel à la vie communale.

Enfin, concernant les fonds de jardins, ceux-ci n'ont pas vocation à accueillir l'urbanisation future de la commune.

Le développement de la commune et la création de nouveaux logements ne porteront pas sur l'urbanisation de secteurs aujourd'hui non bâtis et naturels, mais perdureront dans le réinvestissement urbain et la densification des tissus constitués.

1.2.2 **De la protection des entités naturelles et paysagères**

Le projet de PLU prévoit de protéger et de valoriser les continuités écologiques : le lac, ses abords, ainsi que le parc de Sainte Jeanne font partie des éléments paysagers et naturels structurants.

Le lac constitue un écosystème à part entière, qui abrite de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. Le PADD affiche une volonté claire de protection de cette biodiversité.

Les abords assurent la transition entre les espaces urbanisés et le lac. Le maintien de ces espaces en l'état est vital pour la préservation du paysage lacustre. Le projet

de PLU intègre cette préoccupation paysagère et assure la mise en place d'outils de protection.

1.3 La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

1.3.1 Le patrimoine bâti : une grande richesse communale

Un des grands atouts de la commune d'Enghien-les-Bains est la présence d'un riche patrimoine architectural et décoratif. Au fil des années, la commune a su préserver cette richesse et s'est dotée de moyens pour sa protection et sa valorisation. La mise en place d'une Zone de Protection et du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en est un des principaux témoins. Parallèlement à la révision du PLU, la révision de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) assied cette volonté politique.

Le projet de PLU tient compte de cette dynamique de valorisation de l'histoire architecturale de la commune et attache une importance particulière à leur préservation.

De plus, résolument tournée vers l'avenir, la commune tient à ne pas « muséifier » la ville et à proposer un corps réglementaire permettant tant la protection des éléments bâtis remarquables que l'évolution vers des typologies contemporaines.

1.3.2 Des équipements publics structurants

Au-delà de leur stricte vocation économique, les équipements du front de lac représentent également des éléments bâtis structurants. Le pôle « Rives d'Enghien Lucien Barrière » constitué d'établissements privés et publics participe à la constitution d'un paysage balnéaire, que le projet de PLU entend conserver.

Cette vocation touristique, en grande partie liée à la présence des thermes, du casino et de l'Hôtel du Lac, est confortée par le projet de PLU.

1.3.3 Des ambiances urbaines de qualité

Tout l'enjeu du renouvellement urbain réside en la double garantie du maintien des paysages urbains qualitatifs et de la requalification des espaces dégradés.

Le PADD cible les secteurs où une attention particulière à la tenue des espaces bâtis et des espaces publics doit être assurée : les entrées de ville, le long des axes majeurs, les abords des places Foch et de Verdun.

1.4 Les besoins en matière de mobilité

Enghien-les-Bains possède l'avantage d'être desservie par deux gares de niveau de desserte métropolitain (selon le SDRIF), permettant de connecter la ville à la capitale en moins de 30 minutes en transports collectifs.

Les lois Grenelle, renforcées par la récente loi ALUR, visent à promouvoir la réduction des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Dans cette perspective, le PADD favorise l'intensification urbaine autour des gares : Orientations 2.2.1 « *Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun* » et 2.2.2 « *Conforter les pôles de centralité secondaire ou relais autour de la gare de la Barre d'Ormesson...* »).

Cette intensification porte sur le développement tant des fonctions résidentielles que commerciales ou d'équipements à proximité des gares, participant à réduire les mobilités automobiles et privilégier les circulations piétonnes ou plus largement en modes actifs.

Des conditions favorables pour ces modes de déplacements sont promues par l'orientation 2.4 « *Organiser les déplacements dans la ville en fonction des usages* », où le projet communal prévoit d'accorder une place plus importante aux piétons et cycles : maintien de cheminements, usages partagés, augmentation de l'offre de stationnement pour les cycles...

Les besoins en matière de stationnement sont par ailleurs également pris en compte par une organisation de l'offre selon la nature des constructions et leur proximité aux gares : fixer des normes minimales moins fortes dans les quartiers proches des gares.

2. LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

2.1.1 *Diversité des fonctions*

Accueillant un parc immobilier majoritairement composé de résidences principales, la commune revêt essentiellement des caractéristiques résidentielles. Toutefois, Enghien-les-Bains est une ville attractive, où le nombre d'emplois est en progression, ce qui témoigne d'une véritable vitalité du tissu économique. La présence du lac et de franges naturelles en partie aménagées confère également à la ville un caractère touristique et naturel.

Cette diversité des fonctions urbaines fait toute la richesse de la commune d'Enghien-les-Bains. A ce titre, le PADD affirme cette dynamique de mixité, notamment au travers :

- Du confortement des dynamiques économiques ;
- Du renouvellement qualitatif des espaces urbains ;
- De la préservation des espaces de respiration ;
- De l'organisation des circulations.

Confortement des dynamiques économiques

La commune d'Enghien-les-Bains s'appuie sur ses activités existantes et les conforte au travers du PADD du PLU, mais incite également à l'innovation et à la diversification du tissu économique.

En premier lieu, le PADD confirme la vocation de centralité économique du cœur de ville. Concentrant l'essentiel des commerces, le centre ville doit voir perdurer sa mixité urbaine et fonctionnelle.

Par ailleurs, le projet de PLU insiste sur la nécessité de préserver la centralité touristique en front de lac et son identité thermale. La recherche d'une qualité de vie et de bien être est un des principaux attraits de la commune.

Le PLU envisage que ce « tourisme du bien être » puisse être couplé à un tourisme d'affaires, notamment par la mutualisation des équipements. Ce binôme conforterait le secteur touristique tout en le diversifiant. Cette diversification pourrait être à l'origine de l'implantation de nouvelles catégories d'hébergement hôtelier et l'accroissement de l'offre en équipements touristiques (privés et publics).

Le PADD insiste également sur la dimension future de l'économie, avec une orientation vers des thématiques innovantes telles que le numérique. D'ores et déjà engagée pour la création d'activités liées au numérique (Centre des Arts, Festival des bains numériques), la commune poursuit son action au travers du PLU. Cet engagement prend notamment la forme du maintien et du développement des équipements culturels.

Le renouvellement qualitatif des espaces urbains

Comme évoqué précédemment, la commune d'Enghien-les-Bains est majoritairement urbanisée. Forte de la multiplicité de ses ambiances urbaines, la commune doit pouvoir garantir la préservation de l'identité et des spécificités de chaque quartier.

Le renouvellement relève donc d'un travail de couture urbaine, où les tissus existants peuvent évoluer, sous conditions du respect des traits structurants du quartier et des éléments de paysage qui le caractérisent.

La préservation des espaces de respiration

Outre le lac et ses abords, la commune compte plusieurs espaces paysagers de convivialité que le projet de PLU conforte. Les parcs, squares et places sont des lieux de respiration et de rencontre, essentiels à la vie sociale.

Par ailleurs, Enghien-les-Bains compte des cœurs d'îlots ouverts, occupés par des fonds de parcelles arborés. Certains présentent un caractère très qualitatif et créent de véritables poumons verts en centre ville, que le PADD entend préserver.

L'organisation des déplacements

Une des garanties pour assurer une diversité des fonctions urbaines est l'organisation des déplacements dans la ville : hiérarchiser les axes de communication, proposer des espaces d'échanges multimodaux (parcs de stationnements à proximité des gares, parking vélos) et maintenir les itinéraires doux (cycles et piétons).

En ce sens, la place Foch constitue un secteur à enjeu dans le projet de PLU. Située à l'articulation entre la gare d'Enghien, le cœur de ville et des voiries structurantes, cet espace doit pouvoir accueillir une plateforme d'éco-mobilité.

2.1.2 Une politique de réajustement en matière de mixité sociale

Parmi les enjeux auxquels la commune d'Enghien-les-Bains doit faire face en matière d'habitat, figurent :

- La maîtrise de la croissance démographique dans le sens de l'équilibre du territoire ;
- La diversification du parc de logements (types d'occupation, tailles des logements, etc.) ;
- L'adaptation de l'offre au regard de l'évolution des besoins ;
- La poursuite de l'effort de rattrapage en matière de logement social pour répondre aux exigences de l'État, en lien avec la demande de la population.

A ce titre, le projet communal insiste sur la diversification de l'offre en logement, avec l'orientation 2.2.1 du PADD : « *Renforcer les possibilités de parcours résidentiels au sein de la commune : Encourager la production de logements sociaux ou à prix maîtrisés dans des programmes variés, tant en termes de formes urbaines que de loyers en proposant notamment des logements adaptés aux emplois et à la population active représentés sur la commune* ».

En matière de mixité sociale, la commune connaît un déficit en logement social au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), complétée par la loi Duflot du 18 janvier 2013, qui fixe un minimum de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales.

Afin de corriger ce déficit, le projet communal fixe un objectif de 45% de logements locatifs sociaux dans les futures opérations. Pour ce faire, il exige une part minimale de logements sociaux dans les programmes d'habitat collectif, variable selon les secteurs et la taille de l'opération. En outre, certains secteurs font l'objet d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'opération incluant des pourcentages minimum de logements sociaux.

Au-delà de la préoccupation sociale, ces mutations présentent l'avantage de repenser certains îlots et de proposer des formes urbaines qualitatives, en cohérence avec leur environnement.

3. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

3.1.1 *Réduction des pollutions et maîtrise de l'énergie*

La volonté de prioriser le développement à proximité des gares démontre l'engagement communal pour l'incitation aux déplacements alternatifs à l'automobile. En résulte des actions ambitieuses pour la multimodalité et le recours aux déplacements actifs : restructuration de la gare routière aux abords de la gare d'Enghien-les-Bains, création d'une plateforme multimodale sur la place Foch, création de parkings relais, maintien et entretien des promenades, partage de la voirie, développement de l'offre en stationnement pour les cycles.

Par ailleurs, l'orientation économique et culturelle vers le développement numérique peut induire une réduction des déplacements motorisés, notamment ceux entre le domicile et le travail (télétravail).

Le projet communal incite au recours aux dispositifs favorables aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables. Sous condition que ces dispositifs s'insèrent parfaitement dans leur environnement, cette incitation offre aux habitants la possibilité de réduire leur consommation d'énergie.

La commune applique également cette exigence de réduction de la consommation d'énergie, en favorisant les aspects environnementaux et énergétiques lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements.

3.1.2 *Préservation des continuités écologiques et de la qualité des ressources naturelles*

La commune d'Enghien-les-Bains ne compte que deux grandes entités naturelles : le lac et ses abords à l'ouest et le parc Sainte Jeanne au sud.

Le lac et le milieu naturel qui rayonne autour de lui sont à l'origine d'un écosystème atypique en milieu urbain. Les abords du lac sont protégés comme zones humides

et constituent l'habitat d'espèces faunistiques et floristiques. Cette particularité représente une grande richesse pour le territoire qu'il convient de protéger.

De cet élément naturel et paysager structurant se détachent plusieurs connexions écologiques, notamment le ru d'Enghien aujourd'hui busé. Celui-ci dessine la liaison entre le lac et le parc Sainte Jeanne.

Le PADD affiche la volonté forte d'affirmer la relation entre ville et nature au travers du renforcement de l'identité de la ville d'eau et de la protection des continuités naturelles. En ce sens, le projet de PLU prévoit :

- la protection du lac et de ses rives arborées ;
- le confortement des connexions écologiques existantes ;
- le développement de nouvelles liaisons écologiques (notamment en permettant la réouverture du ru sous forme de noue paysagère) ;
- l'accompagnement à la mise en place d'une trame verte, grâce à des perméabilités et des continuités dans le milieu urbain.

Par ailleurs, le projet communal tient compte de la nécessité de préserver les ressources naturelles, notamment celle en eau. En ce sens, le PADD insiste sur la nécessité d'assurer un assainissement de qualité et de préserver les éléments de protection et d'auto-épuration des eaux du lac, des zones humides et du gisement hydrominéral.

3.1.3 *Confortement de la dimension paysagère*

La commune d'Enghien-les-Bains tient son prestige en grande partie à la présence du lac et à toutes les activités qui lui sont rattachées (casino, thermes, etc.). Véritable carte postale, ce lac confère une ambiance apaisée et calme à l'ensemble de la commune.

Cette qualité de vie est notamment appréciable grâce aux accès sur les abords du lac et aux différentes percées visuelles. A ce titre, l'esplanade Patenôte-Desnoyer, les jardins des Roses, de la Villa du Lac et de la Presqu'île aux Fleurs, ainsi que la promenade Eric-Tabarly et le Pont de la Muse, sont signalés dans le projet de PLU comme des espaces offrant des vues remarquables et qu'il convient de conserver.

3.1.4 **Prévention des risques**

Enghien-les-Bains est soumise à des risques naturels (mouvements de terrain liés à la nature des formations géologiques) et à des risques technologiques (transports routiers de marchandises dangereuses). De par sa proximité à l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle, elle est par ailleurs concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de ce dernier.

Afin de réduire les risques et les nuisances sur la population, le projet communal encourage à la prise en compte des contraintes liées au sol et à la topographie.

De plus, le PADD vise la préservation de la qualité de cadre de vie, par une réglementation restrictive dans les zones les plus exposées au bruit (interdiction des constructions à usage d'habitation dans la partie nord de la commune) et la réglementation de l'isolation acoustique.

CHAPITRE 2 :
**LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Afin de maîtriser l'aménagement de trois secteurs représentant un potentiel de renouvellement urbain, le PLU d'Enghien-les-Bains crée trois Orientations d'Aménagement et de Programmation, élaborées conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.

Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

La commune d'Enghien-les-Bains ne disposant ni de la compétence « habitat », ni la compétence « transports et déplacements », les OAP ne porteront que sur le volet « aménagement ».

Elles concernent le projet dit Cœur de Ville (OAP n°1), l'îlot Girardin (OAP °2) et un secteur de la rue du Temple (OAP n°3).

Chacune des orientations s'appuie sur un texte accompagné d'un schéma de principe, visant notamment au bon fonctionnement urbain du secteur, l'insertion paysagère des constructions, ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux.



1. OAP N°1 : PROJET CŒUR DE VILLE

L'OAP n°1 portant sur le site du Cœur de Ville précise les conditions d'aménagement de ce secteur, faisant d'ores et déjà l'objet d'un projet depuis 2009.

Elle correspond à plusieurs des orientations fixées par le PADD, comme l'orientation 2.1.1 « *Renforcer les possibilités de parcours résidentiels* » en diversifiant la production de logements, l'orientation 2.1.3 « *Anticiper les besoins en équipements* » en confortant le tissu commercial et le bon niveau d'équipements, l'orientation 2.2.1 « *Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun* » et l'orientation 2.4.1 « *Assurer des conditions favorables aux déplacements actifs* ».

Ce projet de renouvellement est encadré par l'OAP qui détermine les objectifs et les principes de l'aménagement de ce site. Elle permet tout à la fois la réalisation du projet esquissé par la municipalité, tout en fixant un cadre garant de la maîtrise et la qualité du devenir de ce site. En effet, bénéficiant d'un positionnement optimal (pied de gare et dans l'hypercentre) et représentant une des rares « dents creuses » de la ville, l'enjeu de qualification du site et de construction progressive du projet est indispensable, ce qui explique la définition d'une OAP et d'un périmètre d'attente à cet emplacement.

Parmi les objectifs fixés par l'OAP, figurent un nombre de logements à produire (300 nouveaux logements) – venant en cohérence avec les orientations du SDRIF de densification des quartiers en pied de gare – et une taux de logements sociaux (30% de logements sociaux) visant une ambition de mixité sociale.

L'OAP vise ainsi à développer un programme mixte – facteur d'urbanité et de dynamisme – maillé par des circulations douces et offrant des ouvertures (tant visuelles que fonctionnelles).

L'OAP s'attache particulièrement à l'inscription du projet futur dans la continuité du paysage urbain existant (rythme de l'épannelage, ouvertures étroites,...), tout en promouvant une architecture contemporaine.

La définition d'obligation de plantations (*par la réglementation de l'OAP n°1 à l'article 13*), la définition de principes d'espaces plantés ou jardinés en direction du Centre des Arts et le maintien d'espaces jardinés à l'arrière des constructions assurent le paysagement, le traitement végétal du site et la garantie de porosités dans le projet futur.

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales visant la limitation de la consommation d'espace et le recours à des matériaux et techniques innovants respectueux de l'environnement.

A noter par ailleurs que le périmètre d'OAP est couplé d'une servitude – dite périmètre d'attente (*voir titre 10 du chapitre 3 du présent rapport*) – permettant de limiter les possibilités de construire, dans l'attente d'un projet abouti. Cet outil garantit la véritable maîtrise du devenir du site.

2. OAP N°2 : ILOT GIRARDIN

Du fait de la fermeture de la clinique Girardin et donc du potentiel de mutation du site, la Ville s'interroge sur le devenir de l'ensemble de l'îlot dit Girardin. Afin de maîtriser l'évolution de ce site tout en permettant la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, l'OAP n°2 fixe un cadre au travers de principes d'aménagement.

Elle correspond à plusieurs des orientations fixées par le PADD, comme l'orientation 2.1.1 « *Renforcer les possibilités de parcours résidentiels* » en diversifiant la production de logements, l'orientation 2.1.2 « *Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités sur la commune compatible avec la densité de l'habitat* » en permettant l'accueil d'activités médicales et paramédicales.

Le souhait de la municipalité – au travers de cette OAP – est de qualifier ce secteur en bordure de deux axes structurants pour la ville (rues de la Coussaye et de Malleville), situé à l'interface entre le quartier touristique des Thermes à l'ouest et le quartier résidentiel à l'est et entouré de typologies urbaines et qualités architecturales très hétérogènes.

En termes d'aménagement, l'OAP définit des principes programmatiques (accueil d'équipements et de logements diversifiés), de paysage (bandes paysagères en bordure de voies, espace paysager central, valorisation du tracé du ru d'Enghien) et de composition urbaine (variations altimétriques, ouvertures et perméabilités du bâti...), ainsi que des principes d'accès.

L'OAP est en outre porteuse d'objectifs ambitieux en matière de production de logements (70 nouveaux logements, dont 30% de logements sociaux).

Ces principes complètent des règles fixées spécifiquement pour l'OAP n°2, telles que la limitation de l'emprise au sol et la hauteur des constructions (**articles 9 et 10 du règlement**), auxquelles s'ajoutent des règles graphiques (*alignements graphiques des constructions au document graphique, pièce 5.2.1 du PLU*).

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales visant la limitation de la consommation d'espace et le recours à des matériaux et techniques innovants respectueux de l'environnement.

3. OAP N°3 : SECTEUR DE LA RUE DU TEMPLE

Cette OAP a pour objet de maîtriser le devenir de trois tènements fonciers accueillant des pavillons, situés à grande proximité de la gare, et entourés d'immeubles de grande hauteur.

Elle correspond à plusieurs des orientations fixées par le PADD, comme l'orientation 2.1.1 « *Renforcer les possibilités de parcours résidentiels* » en diversifiant la production de logements et l'orientation 2.2.1 « *Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun* ».

La vocation attribuée à ce site par l'OAP n°3 reste résidentielle à l'image de son environnement et du fait d'une desserte par une rue étroite et confidentielle. Le site accueillera néanmoins un projet participant à l'effort de production de logements, et notamment sociaux (90 logements, dont 30% de logements sociaux).

Les principes en matière de composition urbaine et de paysage visent à promouvoir un projet qui s'intègre dans son contexte, tout en proposant un programme d'habitat dense.

Cette densité affichée est toutefois relativisée par la fixation de plusieurs règles ou principes : le maintien d'espaces végétalisés et en pleine terre, notamment sur les espaces limitrophes aux constructions voisines (*accentué par une règle spécifique à l'article 13 du règlement et la définition d'espaces paysagers protégés au document graphique – pièce n°5.2.1 du PLU*), la création d'un espace paysager au cœur du site, et une emprise au sol et des hauteurs limitées par rapport au reste de la zone UA (**articles 9 et 10 du règlement**).

En outre, l'effet des volumétries sera atténué par des jeux de dégradés de hauteurs, permettant à la fois aux constructions nouvelles de s'adosser aux héberges des hautes constructions voisines, tout en réduisant les niveaux à proximité des bâtiments plus bas.

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales visant la limitation de la consommation d'espace et le recours à des matériaux et techniques innovants respectueux de l'environnement.

CHAPITRE 3 : **LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES**

INTRODUCTION

La traduction réglementaire du PLU s'appuie sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattues au Conseil Municipal du 5 juillet 2012, ce qui conduit à revoir la délimitation et la nomination des zones conformément à la législation en vigueur ainsi que les règles applicables du PLU précédent.

Les principaux objectifs poursuivis par cette traduction réglementaire portent sur :

- **La modification et le complément des protections du patrimoine naturel et bâti** d'Enghien-les-Bains, par le recours à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ;
- **L'adaptation des règles à la réalité urbaine de la ville** (emprise des constructions, hauteur, implantation,...) et de ses différents quartiers. Les règles du PLU précédent étaient parfois inadaptées à la préservation du paysage urbain et au renforcement notamment de l'identité du centre-ville ;
- **La suppression des rédactions illégales, la clarification des règles pour éviter les contentieux et l'intégration de l'évolution du cadre législatif** (loi Grenelle sur l'environnement, la loi « Duflot » sur le logement social, loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové – ALUR).

Conformément à l'article R. 123-4 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire communal d'Enghien-les-Bains est couvert par un règlement et ses documents graphiques qui délimitent deux types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Les zones urbaines sont dites « zones U » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation

forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Les zones urbaines ainsi sont composées de :

- la zone UA, comprenant trois secteurs : UAa, UAb, UAc ;
- la zone UF ;
- la zone UG.

Les zones naturelles ou forestières se composent de la zone N, qui comprend un secteur Na.

Le tableau ci-contre expose l'évolution des zones entre le précédent PLU et le PLU révisé. Le PLU précédent était constitué de cinq zones : la zone UA (comprenant un secteur UAa), la zone UF, la zone UG (comprenant un secteur UGa), la zone UY et la zone N.

Tableau comparatif de zones entre le PLU précédent et le PLU révisé :

PLU révisé	UAa	UAb	UAc	UF	UFa	UFb	UG	N	Na
PLU précédent	UA UAa UGa UF UY N	UA UAa UG UGa UF N	UA UG UGa	UF UAa N	N	N	UG UGa UF UY	N	N

Les principales évolutions apportées par la présente révision du PLU sont :

- La **modification de la zone naturelle**, pour tenir compte de l'évolution législative ;
- L'**extension de la zone UA**, zone de centralité et de mixité fonctionnelle, pour tenir compte de la réalité de la structure urbaine enghiennoise ;
- Le **maintien du caractère résidentiel des abords du lac et des quartiers** à dominante pavillonnaire.

1. LES GRANDS PRINCIPES DU RÈGLEMENT

1.1 Quatorze articles pouvant être réglementés

Le règlement compte quatorze articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme) dans toutes les zones du PLU.

Concernant les zones naturelles, agricoles ou forestières, le deuxième alinéa de l'article L. 123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme précisant que « *Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire* », il est obligatoire dans le secteur autorisant les constructions de réglementer en outre les articles 4, 9 et 10 du règlement.

Le règlement prend en compte les modifications apportées par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové « ALUR » :

- Suppression de la taille minimale des terrains – **article 5**.
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) – **article 14** ;
- Suppression du contrôle des divisions de terrains bâtis ;
- Suppression du bonus de constructibilité accordé sur la base du COS.

La suppression des articles 5 et 14 est à effet immédiat y compris aux procédures d'évolution de PLU en cours. Toutefois, ces deux articles n'étant déjà pas réglementés dans le PLU précédent, cela n'a pas d'incidence dans le présent PLU.

Les articles 15 et 16 - récemment intégrés au règlement depuis la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 (12 juillet 2010) - réglementent les performances énergétiques et environnementales et les infrastructures et réseaux de communications électroniques. Tous deux sont réglementés dans toutes les zones urbaines, qui constituent des zones mixtes accueillant de l'habitat (UA, UF, UG). En zone naturelle N, n'ayant pas une vocation résidentielle, ces deux articles ne sont pas réglementés.

1.2 Neuf destinations des constructions définies par le Code de l'Urbanisme

Les règles édictées « *peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* » (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme).

Afin de faciliter la compréhension du règlement du PLU par tous, un lexique est intégré au règlement et précise le sens donné à chacune de ces catégories.

1.3 Les articles similaires à toutes les zones

Plusieurs règles du PLU ont une rédaction commune à toutes les zones urbaines, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable.

L'**article 3** impose des **conditions d'accès et de voirie** pour satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères. Il exige une largeur minimale de voie de 3,50 mètres. Le PLU révisé simplifie la règle du PLU précédent qui définissait des emprises de voie de 5 à 8 mètres selon la longueur de la voie. Il impose le raccordement des voies nouvelles au réseau existant ou projeté aux deux extrémités, afin d'empêcher la création de voies en impasse pour un meilleur fonctionnement urbain.

L'**article 4** fixe les **conditions de desserte des terrains par les réseaux** publics d'eau, d'assainissement et d'électricité. Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement, dans la continuité de ce qu'imposait déjà le PLU précédent. Le PLU révisé inscrit également des objectifs de développement durable tels que la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Toutefois, Enghien-les-Bains étant soumise à des risques de mouvements de terrain, la régulation des eaux pluviales à la parcelle est contrainte dans les secteurs à risque.

L'**article 5** relatif à la **superficie minimale des terrains**, a été supprimé par la loi ALUR.

L'**article 8** relatif à l'**implantation des constructions sur une même propriété** fixe des distances à respecter entre les constructions. Afin de maîtriser les vis-à-vis, le PLU détermine une règle numérique pour toutes les zones urbaines, différenciée selon la présence d'ouvertures ou non sur la façade. Cet article est simplifié par rapport au PLU précédent qui ne fixait pas de distance minimale entre les bâtiments et rendait son application complexe.

L'**article 11** définit les règles concernant l'**aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords** (clôtures), dans la perspective de protéger l'identité urbaine et naturelle d'Enghien-les-Bains. A ce titre, le règlement précise que « *Les constructions doivent présenter une richesse architecturale exprimant la poursuite de la création du siècle dernier, tout en s'inscrivant dans la modernité du XXI^{ème} siècle, en intégrant les préoccupations environnementales* ». En outre, des dispositions spécifiques pour les bâtis et clôtures protégés (voir le titre 7 du présent chapitre), viennent s'ajouter aux règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cet aspect constitue une véritable évolution par rapport au PLU précédent, qui ne déterminait pas de protections patrimoniales, ni de dispositions particulières visant la préservation du cadre urbain et paysager.

L'**article 12** détermine des **normes de stationnement** adaptées à chaque type de destination (habitation, commerce, artisanat, bureaux...) et différenciées selon la taille des programmes. Ces normes diffèrent également selon les secteurs du PLU.

Les constructions de logements locatifs connaissent un régime spécial avec notamment l'absence de normes de stationnement pour celles situées dans un rayon de 300 mètres des deux gares SNCF. Cette règle permet à la fois d'inciter au recours au transport collectif et à la création de logements sociaux exonérés de contraintes de stationnement.

Concernant les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, les petites et moyennes surfaces n'ont pas de normes de stationnement, afin de privilégier leur implantation.

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) les règles des secteurs s'appliquent, hormis dans l'OAP n°1, où un minimum de 1 place par logement est imposé.

Par ailleurs, cet article précise que le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, afin d'éviter l'encombrement automobile des trottoirs.

Ces normes sont établies en prenant en compte le PDU Île-de-France, notamment les normes pour les logements afin d'éviter le sur-dimensionnement de l'offre en stationnement, ou les normes plafond pour les bureaux, dans le but d'orienter le choix de transport vers des alternatives à la voiture.

En effet, le PDUIF limite les normes « plancher » de stationnement pour les opérations de logements à 1,5 x le taux de motorisation de la commune. A Enghien-les-Bains, le taux de motorisation est de 0,95⁷³, donc la norme « plancher » ne peut excéder 1,4 voiture par logement.

Enfin, dans la perspective d'encourager les déplacements doux, de limiter la consommation d'énergie et de pollution de l'air et respecter les prescriptions du PDU d'Île-de-France, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos.

L'**article 14** relatif au **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** a été supprimé par la loi ALUR.

L'**article 15** fixe les règles en matière de **performances énergétiques et environnementales**. Afin d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable et de préservation de l'environnement, le PLU introduit une nouvelle disposition par rapport au PLU, suite à la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2.

Le PLU recommande, à l'article 15 de toutes les zones urbaines, les constructions d'architecture bioclimatique ou les constructions utilisant des technologies nouvelles sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions existantes.

⁷³ Selon les données INSEE de 2009 : Nombre de ménages = 5 459 ; Nombre de véhicules = 5 179 ; **Taux de motorisation** = Nombre de véhicules / Nombre de ménages = **0,95**

Toutefois, Enghien-les-Bains exploitant un gisement hydrothermal, la géothermie ne peut être préconisée qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale.

L'article 15 est réglementé de la même façon dans l'ensemble des zones urbaines du PLU. Compte tenu de la vocation de la zone naturelle, cet article n'est pas réglementé en zone N.

L'**article 16** réglemente les **infrastructures et réseaux de communication électroniques**. Hormis dans la zone naturelle N, l'ensemble des zones urbaines du PLU réglemente l'article 16 en obligeant pour toute construction nouvelle le raccordement au réseau de communication numérique, témoignant de l'ambition d'un bon niveau d'équipement.

1.4 Les règles qui diffèrent selon les zones, en fonction de la nature et du paysage urbain

Les **articles 1 et 2** du règlement fixent les interdictions de construire et les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans les espaces urbanisés (centre ville, dominante résidentielle).

L'article 1 indique toutes les occupations ou utilisations du sol interdites et l'article 2 réglemente celles qui sont autorisées sous conditions. Ainsi, toutes celles qui ne sont pas interdites sont autorisées, selon les neuf destinations définies à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Aussi, le PLU apporte des modifications sur le fond, mais également une adaptation au cadre réglementaire actuel par rapport au PLU précédent.

Le paysage urbain est fortement conditionné par les règles d'implantations obligatoires (**articles 6 et 7**), mais aussi par l'emprise au sol, les hauteurs, les espaces libres (**articles 9, 10, 13**), qui sont des articles facultatifs. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones. C'est pourquoi le PLU révisé, tout comme le PLU précédent réglemente l'ensemble de ces articles en les adaptant.

Les règles du PLU fixent les distances des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) et aux limites séparatives (**article 7**) ainsi que l'emprise au sol (**article 9**) pour encourager la densification maîtrisée des secteurs

proches des commerces et des équipements et pour maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs résidentiels en marge des pôles de centralité.

La règle de hauteur (**article 10**) contribue très largement à qualifier le paysage urbain et permet de fixer, en complément des articles précédents, le volume bâti. Enghien-les-Bains se caractérise par un « dégradé » de hauteurs en fonction de la proximité aux pôles de centralité. Le PLU a pour objectif de préserver et mettre en valeur cette caractéristique paysagère en attribuant des règles de hauteur différenciées selon les zones.

L'**article 13** permet le maintien d'espaces non bâtis qui créent des respirations dans le tissu urbain : plus l'on s'éloigne des pôles de centralité, plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre les espaces verts ou paysagers.

Dans les secteurs à vocation plus résidentielle (UAc, UG et UF), l'article 13 définit un pourcentage d'espaces non bâtis minimal à maintenir en pleine terre. Cet article est le complément de l'article 9 relatif à l'emprise au sol, déterminant le rapport entre les « pleins » et les « vides ». Cet article est complété par endroit par une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, exposée au 4.3.1 du présent chapitre.

Le règlement du PLU fixe également une liste de végétaux préconisés à Enghien-les-Bains, afin de limiter les espèces invasives et de préserver le patrimoine naturel et écologique de la commune. Cette liste est indiquée à titre informatif et n'est pas exhaustive. En complément, le règlement indique également une liste des espèces exotiques envahissantes, qui indique de manière exhaustive les taxons invasifs, permettant de préserver la biodiversité locale.

2. LES ZONES URBAINES

Occupant une surface de moins de 200 hectares, Enghien-les-Bains se caractérise par des espaces urbanisés denses, encerclant le lac qui représente près de 20% du territoire et ponctués par quelques parcs et jardins.

La Ville, ne comptant plus d'espaces libres ou d'extension, est contrainte de se développer par un renouvellement sur elle-même, tout en maintenant et préservant ses caractéristiques urbaines et paysagères.

Les zones urbaines sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et au regard des évolutions souhaitées, notamment en matière de centralité et de mixité des usages et des fonctions.

Le territoire d'Enghien-les-Bains est découpé en trois zones urbaines : UA, UF et UG. Leurs règles diffèrent selon leur vocation et le paysage urbain à préserver, à renouveler ou à construire.

2.1 La zone UA : à vocation de centralité et de mixité fonctionnelle



2.1.1 *Caractéristiques générales à toute la zone*

La zone UA correspond aux secteurs centraux de la commune, c'est-à-dire l'hypercentre, mais également les thermes et leurs abords, ainsi que les abords des gares.

Enghien-les-Bains a la particularité de compter deux gares sur son territoire ou en limite directe, ce qui lui confère une position stratégique de liaisonnement avec l'extérieur et les principaux bassins d'emplois. Le PLU révisé entend tirer profit de ce positionnement en priorisant la densité à proximité de ces pôles de transports collectifs et ainsi démocratiser les déplacements, réduire le recours à l'automobile et favoriser les modes actifs.

La zone UA est découpée en trois secteurs, différenciés par leur caractère central :

- UAa, correspondant au centre ville d'Enghien-les-Bains et le secteur touristique, où la densité est plus forte ;
- UAb, dans le prolongement du centre ville et aux caractéristiques similaires, mais à la densité moins élevée ;
- UAc se situant à l'articulation entre le centre ville et les quartiers périphériques résidentiels.

Ainsi la zone UA occupe une grande partie du territoire communal (34,7% de la commune), couvrant les abords des principales artères de communication comme la rue du Général de Gaulle, les rues bordant la voie ferrée (du Départ et de l'Arrivée). Elle centralise l'essentiel de l'activité de commerces et de services, mais également une grande partie des équipements structurants.

D'un point de vue du paysage urbain, la zone UA recouvre des typologies bâties assez variées, entre un bâti modeste et des constructions plus récentes et imposantes. L'ensemble dessine des volumes divers apportant ponctuellement des ouvertures et des dégagements visuels.

Pour l'essentiel, les constructions sont implantées à l'alignement de la voie, dessinant un front bâti.

Elle intègre le périmètre du projet dit « Cœur de Ville », située sur l'îlot circonscrit entre la rue du Général de Gaulle, la rue de Mora, la rue de la Libération et la rue de l'Arrivée. Destiné à être restructuré pour l'accueil d'une opération mixte d'habitat, de commerces et d'équipement, ce site participera à conforter la vocation de centralité

de ce secteur. A ce titre, il fait l'objet d'un périmètre d'attente (présenté au 4.6 du présent chapitre) et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°1), expliqué au chapitre 2 du présent rapport.

Une deuxième Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2) est inscrite en secteur UAc, sur l'îlot dit « Girardin », destinée à l'accueil d'un programme mixte d'équipements et de logements diversifiés (logement libre, logement social, résidence pour personnes âgées, logement étudiant...).

Une autre Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3) est intégrée à la zone UA, située rue du Temple, destinée à l'accueil d'un programme de logements.

La zone UA couvre un périmètre élargi par rapport au PLU précédent, en intégrant une partie des anciennes zones UF et UG. En effet, le PLU précédent comptait d'ores et déjà une zone urbaine centrale UA, mais qui se limitait à l'hypercentre et aux abords de la rue du Général de Gaulle.

Le PLU révisé s'étend sur de nouveaux secteurs présentant des caractéristiques urbaines centrales ou au potentiel de centralité, tels que les abords de la rue de la Libération, de l'avenue de la Division Leclerc, ou encore de la gare d'Ormesson.

La zone UA a vocation à proposer une densité dégressive, assurant une transition harmonieuse entre l'hypercentre et les secteurs résidentiels, en tenant compte des enjeux que représentent les gares.

2.1.2 **Caractéristiques spécifiques**

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions dans cette zone centrale d'Enghien-les-Bains, conformément à l'esprit des lois Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) et Grenelle.

Il est précisé dans le chapeau introductif de la zone que certains quartiers sont concernés par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, pour lesquels les dispositions de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

L'**article 1** liste avec exhaustivité l'ensemble des destinations interdites dans cette zone, en fonction de sa vocation. Il s'agit des constructions pouvant nuire à la qualité de vie et inappropriées dans ce contexte d'hypercentre, comme :

- les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à enregistrement, constituant des activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain ;
- les dépôts de véhicules, qui constituent des modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain.

Afin d'inciter à l'implantation et à la permanence des commerces en rez-de-chaussée, le règlement prévoit des linéaires commerciaux (voir le titre 8 du présent chapitre), en bordure desquels la transformation des rez-de-chaussée est interdite.

Du fait des contraintes géotechniques et de la grande sensibilité de la ressource hydrothermale, l'**article 1** interdit les forages destinés à la géothermie dans toutes les zones concernées par un périmètre de protection (tel qu'identifié dans le document graphique complémentaire).

L'**article 2** vient compléter ces protections en précisant que les règles du service de la ressource thermique devront être strictement respectées.

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à condition à l'**article 2**).

Pour éviter l'implantation d'activités nuisantes, les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En complément du chapeau introductif, les **articles 1 et 2** rappellent l'application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme en indiquant que seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées en zone C du PEB.

L'article 2 indique enfin des prescriptions spécifiques pour les constructions aux abords des voies bruyantes, en conformité avec l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

Il indique enfin des prescriptions spécifiques pour les constructions aux abords des voies bruyantes, en conformité avec l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

Le plan de zonage et le règlement de la zone et secteurs concernés par le projet ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la construction d'un ensemble immobilier sur les terrains sis 2-2bis-4-6 rue du Départ, 18 rue du Général de Gaulle et 5 rue Blanche. Le plan de zonage a été analysé afin d'identifier et si besoin adapter, les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante:

- Article UA6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, afin d'autoriser la construction de parking souterrain commun aux programmes mixtes commerces/activités économiques de logements locatifs sociaux et intermédiaires situés entre la rue du Départ et la rue Blanche, en dehors de la bande constructible définie en secteur UAc.
- Article UA7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, afin de favoriser les retraits par rapport aux limites séparatives et permettre la création de baies pour animer les façades en vis à vis des limites séparatives.
- Article UA10 relatif à la hauteur maximale des constructions, afin :
 - o de prendre en compte la déclivité de la voie pour le calcul de la hauteur,
 - o d'autoriser les toitures à faible pente en cas d'atteinte de la hauteur des 23 mètres au point le plus haut de la construction.
- Article UA12 relatif au stationnement, dans la perspective d'encourager les déplacements doux, de limiter la consommation d'énergie et de pollution de l'air et de respecter les prescriptions du PDU d'Île-de-France, il est proposé en secteur UAa d'imposer des surfaces spécifiques pour le stationnement des vélos dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée, surfaces croissantes avec la surface de plancher du bâtiment. Le paysage urbain et la densité

Les règles définies dans la zone UA ont vocation à permettre le renouvellement urbain et la densification maîtrisée, pour renforcer le caractère d'hypercentre.

Le corps de règles de la zone UA encourage les formes urbaines propres au renforcement de la centralité et apporte les conditions nécessaires à la constitution d'un paysage urbain.

Ainsi, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) imposent de conserver le caractère d'origine de ce tissu : une implantation des constructions à l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade. L'alignement n'est pas imposé sur la totalité de la façade ; en effet, toutes les voies ne sont pas composées de fronts urbains continus, laissant des « respirations » paysagères ponctuelles. Le PLU s'inscrit dans la continuité du PLU précédent, tout en apportant une clarification des règles en évitant les cas particuliers.

Des retraits de l'alignement graphiques ont été identifiés sur le document graphique dans des secteurs où l'alignement, ainsi que la règle numérique de retrait étaient inappropriés pour des raisons de structuration paysagère. Les distances entre l'espace public et la construction y sont gérées de manière équilibrée et il convient de les préserver. Ces retraits graphiques ne sont cotés que pour les constructions non concernées par une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme : en effet, le retrait graphique est généralement aligné au retrait d'un bâti protégé.

Dans le secteur UAc – au caractère plus résidentiel et moins dense – le PLU autorise également le retrait de l'alignement d'au moins 6 mètres.

En outre, il fixe en UAc une bande constructible de 30 mètres depuis l'alignement de la voie afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins, et ainsi retrouver des fonds de parcelle non bâtis. Seuls les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif, les programmes de logements locatifs sociaux, les surfaces commerciales et artisanales en rez-de-chaussée, l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées hors bande constructible, les annexes n'excédant pas 20 m² et 4 mètres de hauteur, les garages et les piscines de plein air pourront déroger à cette règle. Cette dérogation à la règle de bande constructible de 30 mètres depuis l'alignement de la voie porte aussi sur les infrastructures et constructions réalisés concomitamment sur les terrains sis 2-2bis-4-6 rue du Départ, 18 rue de Gaulle et 5 rue Blanche et qui nécessitent l'aménagement de places de stationnement souterrain, dans la mesure où aucune bande constructible ne s'applique aux 2-2bis-4-6 rue du Départ.

Le PLU précédent fixait déjà des bandes constructibles (50 mètres en UA, de 40 mètres en UGa et de 25 mètres en UG), mais qui ne tenaient pas compte de la réalité urbaine. En effet, la majeure partie des terrains sont d'une profondeur inférieure, et étaient de ce fait exemptées de l'effet recherché par une bande constructible. En cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le PLU renouvelle la règle d'application de ladite bande tel que réglementé dans le PLU précédent.

En cas de clôtures protégées, le PLU impose un retrait de 6 mètres de l'alignement pour protéger les caractéristiques urbaines et paysagères de la séparation entre les domaines publics et privés, hormis pour les constructions existantes où les extensions se feront dans le prolongement de l'existant. Il est toutefois précisé qu'en cas de superposition une clôture protégée et un retrait de l'alignement graphique, les constructions s'implanteront sur le retrait graphique. Cette dernière disposition est une nouveauté par rapport au PLU précédent et apporte une véritable complémentarité à l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le PLU impose à l'**article 7** l'implantation des constructions *a minima* sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public). Cette disposition permet de favoriser l'urbanité. Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte est néanmoins autorisé pour préserver ou créer un espace libre (passage ou jardin). La distance minimale de retrait est fixée en fonction de la présence d'ouvertures sur la façade et de la hauteur de la construction.

La règle de l'article 7 est simplifiée par rapport à celle du PLU précédent qui déterminait les prospects en fonction de la nature de la construction (bâtiment principal, bâtiment secondaire, annexes) ou de sa localisation. Toutefois, le PLU reste dans la continuité du PLU précédent qui autorisait l'implantation en ordre continu.

Afin de permettre l'insertion des constructions nouvelles le long des séquences bâties caractérisées par de fortes ruptures d'épannelage, rues du Départ et rue du Général de Gaulle, la règle s'attache à éviter les ruptures trop franches de gabarit entre les constructions nouvelles de gabarit supérieur ou égal à R+4 et les constructions existantes présentant un gabarit inférieur. Pour cela, la règle de prospect favorise sur les terrains sis 2-2bis-4-6 rue du Départ, 18 rue de Gaulle et 5 rue Blanche, les retraits par rapport aux limites séparatives et permet la création de baies pour animer les façades des étages supérieurs en vis-à-vis des limites séparatives.

Le PLU définit une emprise au sol maximale, en fonction de la densité du tissu urbain existant (**article 9**) et dans l'expression d'une densité dégressive à partir de l'hypercentre. La plus forte emprise au sol est donc fixée dans le secteur UAa (80% d'emprise) et diminue avec l'éloignement de l'hypercentre (60% en UAb et 50% en UAc).

Afin de privilégier la mixité fonctionnelle dans les secteurs centraux (en UAa et UAb), l'emprise peut être portée à 100% de l'unité foncière en cas de création de commerces, bureaux ou constructions d'artisanat en rez-de-chaussée (hormis dans l'OAP n°3).

Dans le PLU précédent, le calcul de l'emprise au sol maximale dépendait de la superficie du terrain. En zone UA, elle était portée généralement à 60%, ce qui ne correspondait ni à la réalité du tissu urbain enghiennois, ni aux objectifs de renouvellement urbain définis par les lois SRU et Grenelle.

Dans le périmètre de l'OAP n°1, située en secteur UAa, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Néanmoins, les espaces de « respirations » sont garantis par le contenu de l'OAP à proprement parler, défini pièce 4 du présent PLU.

Dans le périmètre de l'OAP n°2, située en secteur UAc, l'emprise au sol peut s'élever jusqu'à 60% de l'unité foncière, afin de permettre une transition entre les densités élevées du secteur UAa à l'ouest et les densités résidentielles de la zone UG à l'est.

Dans le périmètre de l'OAP n°3, située en secteur UAa, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière, pour respecter le caractère plus « confidentiel » du secteur (pavillons de l'autre côté de la rue du Temple).

Dans le même esprit que pour l'emprise au sol, la règle de hauteur (**article 10**) vise à proposer des dégradés de volume, décroissants avec l'éloignement de la centralité. Ainsi, la règle de hauteur maximale des constructions est différenciée selon les secteurs de la zone UA.

Dans le secteur d'hypercentre UAa, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres au faitage pour les toitures à pente, afin de donner des conditions favorables au renouvellement urbain, sans proposer des volumes démesurés. Un cas particulier est déterminé pour les constructions en bordure des rues du Départ, de l'Arrivée et le boulevard d'Ormesson – d'ores et déjà constitués de bâtiments élevés – où les constructions pourront s'élever jusqu'à 23 mètres. Cette exception s'explique du fait du volume imposant des immeubles existants venant structurer l'entrée du centre ville, mais également par la proximité directe de la gare d'Enghien-les-Bains.

Afin de permettre l'insertion des constructions hautes dans le bâti environnant, de proposer une séquence bâtie rythmée par une découpe du ciel par les toitures, le long des rues du Départ et du Général de Gaulle, et pour produire des surfaces adaptées aux nouvelles contraintes des activités économiques (hauteur sous plafond adaptée aux nouvelles contraintes techniques (gainées, ...), les modalités d'application de la règle de calcul de hauteur sur les terrains sis 2-2bis-4-6 rue du Départ, 18 rue de Gaulle et 5 rue Blanche prennent en compte la déclivité des voies longeant les constructions.

Par ailleurs et toujours pour permettre l'insertion des constructions dans les séquences bâties existantes caractérisées par des toitures à pentes, le recours à un toiture à pente faible (<35°) est possible en cas d'atteinte du plafond des 23 mètres de hauteur pour les terrains situés sur les terrains sis 2-2bis-4-6 rue du Départ, 18 rue de Gaulle et 5 rue Blanche.

Dans le périmètre de l'OAP n°1, le PLU autorise des hauteurs plus importantes (27 mètres maximum). A noter que cette hauteur est atténuée par le contenu de l'OAP n°1 visant la variation des volumes.

Dans le périmètre de l'OAP n°3, les règles de hauteur sont plus faibles que dans le reste du secteur, afin de limiter l'impact de nouvelles constructions sur le voisinage. La majeure partie des constructions n'excéderont pas 15 mètres de hauteur, et des émergences à 20 mètres seront ponctuellement autorisées.

Dans les secteurs UAb et UAc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage pour les toitures à pente, ce qui correspond à un rez-de-chaussée, trois niveaux et des combles.

Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses.

Le PLU clarifie la règle de hauteur par rapport au PLU précédent qui fixait des hauteurs à la parcelle (posant des problèmes juridiques) et qui ne déterminait pas de hauteur maximale (ni au faîtage, ni à l'acrotère), permettant des surélévations non souhaitées.

Dans le périmètre de l'OAP n°2, le PLU impose une règle de hauteur plus contraignante que dans le reste du secteur UAc afin de tenir compte de la topographie du site et de son environnement, avec l'autorisation d'émergences ponctuellement.

Dans le secteur UAc, le règlement du PLU fixe une hauteur maximale pour les constructions annexes afin de préserver la qualité du paysage urbain et notamment celui des cœurs d'îlots dans lesquels les constructions annexes sont autorisées (au-delà de la bande constructible réglementée à l'article 6).

Pour ne pas empêcher la réalisation d'équipements publics, la règle de hauteur n'est pas imposée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans la perspective d'inciter le recours aux énergies renouvelables, l'article 10 autorise des dépassements de hauteurs pour l'implantation de dispositifs destinés à économiser l'énergie.

En complément de l'article 9, l'**article 13** réglemente les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Afin de permettre le renouvellement urbain et renforcer une densité élevée dans les secteurs centraux (UAa et UAb), il n'est pas fixé d'obligation en matière d'espaces libres. A l'inverse dans le secteur UAc, le PLU fixe un pourcentage minimal de pleine terre de 10% de l'unité foncière.

Afin d'assurer l'intégration des projets dans leur environnement, de maintenir voire développer la biodiversité et améliorer la qualité du cadre de vie par un renforcement de la présence végétale dans la ville, le PLU impose le maintien des plantations existantes ainsi que la plantation des aires de stationnement. En outre, il impose la plantation d'un arbre par tranche entamée de 100 m² dans le cas d'opérations de grande taille (terrains supérieurs à 500 m²).

Enfin, cet article est complété par des espaces paysagers et des alignements d'arbres protégés (voir les titres 6.1 et 6.2 du présent chapitre), où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

2.2 La zone UF : le lac et ses abords



2.2.1 *Caractéristiques générales à toute la zone*

La zone UF correspond aux abords du lac, à l'exception de la zone thermale. Outre le casino et le lycée, elle est principalement constituée d'habitations implantées sur de vastes jardins. Elle se distingue des autres zones urbaines par son caractère résidentiel peu dense, où la présence de la végétation et des éléments naturels est forte.

Constituant les façades ouest, nord et sud du lac, la zone UF comprend de nombreuses poches de respiration et représente la carte postale d'Enghien-les-Bains.

Implantées généralement sur de larges parcelles disposées en éventail autour du lac, les constructions de la zone UF sont le plus souvent d'importantes demeures à l'architecture et à la volumétrie éclectiques, allant de villas ou d'hôtels particuliers à des immeubles résidences.

Le PLU fait évoluer le périmètre de la zone UF par rapport au PLU précédent : la zone UF ne recouvre que la « ceinture » du lac et en exclut les quartiers situés à l'est de l'avenue de Ceinture, en bordure de l'hypercentre. Ces derniers relèvent davantage d'un caractère central que d'un caractère pavillonnaire en bordure de lac. Enfin, elle intègre nouvellement le casino et le Jardin des Roses, constituant la bordure est du lac et anciennement classés en UAa et en N. Ce reclassement s'explique par leur identité plus proche de l'activité touristique et balnéaire.

La zone UF vise à préserver les caractéristiques paysagères des abords du lac d'Enghien-les-Bains. La zone UF a pour objet le maintien du caractère pavillonnaire peu dense, tout en permettant des extensions maîtrisées des constructions, pour répondre aux besoins des habitants.

2.2.2 *Caractéristiques spécifiques*

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à conforter le caractère résidentiel et paysager de cette zone. La zone UF a vocation à maintenir sa particularité balnéaire, atout d'ordre paysager, naturel et touristique pour la commune.

L'**article 1** liste avec exhaustivité l'ensemble des destinations interdites dans cette zone, en fonction de sa vocation. Il s'agit des constructions pouvant nuire à la qualité de vie et inappropriées dans ce tissu résidentiel, comme :

- les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à enregistrement, constituant des activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, qui constituent des modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain.

Du fait des contraintes géotechniques et de la grande sensibilité de la ressource hydrothermale, l'**article 1** interdit les forages destinés à la géothermie dans toutes les zones concernées par un périmètre de protection (tel qu'identifié dans le document graphique complémentaire).

En outre, pour tenir compte du risque de mouvements de terrains présent sur la commune, l'**article 1** interdit également les affouillements dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (tel qu'identifié dans le document graphique complémentaire).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à condition à l'**article 2**).

Pour éviter l'implantation d'activités nuisantes, les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés, à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

L'**article 2** précise en outre que les règles du service de la ressource thermique devront être strictement respectées.

Dans la perspective de limiter les divisions foncières dans ce secteur résidentiel, l'**article 2** du PLU déroge à l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, en imposant qu'un terrain déjà bâti duquel on détache un lot à bâtir respecte l'ensemble des règles du PLU, notamment en matière de prospect et de stationnement. Cette disposition vise à éviter des divisions au ras des façades ou laissant des terrains bâtis sans stationnement par exemple, tels qu'observé précédemment.

L'**article 2** indique enfin des prescriptions spécifiques pour les constructions aux abords des voies bruyantes, en conformité avec l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

Le paysage urbain et la densité

Les règles définies dans la zone UF favorise la préservation des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de cette zone résidentielle.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) permettent de conserver les typicités de cette zone résidentielle : une implantation des constructions à l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade ou en retrait des voies d'au moins 6 mètres. L'alignement n'est pas imposé sur la totalité de la façade afin d'éviter les fronts urbains continus pour maintenir des percées visuelles et paysagères vers le lac. Le PLU reconduit la règle du retrait, tout en augmentant la marge de recul (le PLU précédent fixait un retrait minimal de 4 mètres) afin de garantir une véritable respiration entre l'espace public et la construction. A l'inverse, le PLU précédent excluait l'alignement, alors que de nombreuses constructions s'implantent, en totalité ou partiellement, en bordure de voie.

Le PLU révisé se distingue également du précédent par la suppression de la bande constructible (le PLU précédent fixait une bande constructible de 40 mètres en UF), du fait de la mise en place d'espaces paysagers protégés (voir le titre 6.1 présent chapitre), plus proches de la réalité et gages d'une meilleure protection des abords du lac.

En cas de clôtures protégées, le PLU impose un retrait de 6 mètres de l'alignement pour protéger les caractéristiques urbaines et paysagères de la séparation entre les domaines publics et privés, hormis pour les constructions existantes où les extensions se feront dans le prolongement de l'existant. Cette dernière disposition

est une nouveauté par rapport au PLU précédent et apporte une véritable complémentarité à l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le PLU à l'**article 7** donne la possibilité aux constructions de s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public). La distance de retrait des constructions vise à créer un espace non bâti, pour un jardin ou une allée par exemple. La distance minimale de retrait est fixée à 8 mètres en cas d'ouverture sur façade pour dégager un espace suffisamment généreux. En effet, pour apporter des ouvertures visuelles vers le lac plus importantes, le PLU augmente la distance du retrait par rapport à celle du PLU précédent qui s'élevait à 4 mètres.

Le PLU définit une emprise au sol maximale, en fonction de la réalité du tissu urbain existant (**article 9**). Au regard de la taille des terrains et du caractère sensible de cette zone pavillonnaire en frange du lac, l'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière. Le PLU reconduit ainsi la règle du PLU précédent, tout en ajoutant une garantie supplémentaire à la protection paysagère au travers de nombreux espaces paysagers protégés (voir le titre 6.1 du présent chapitre). Il simplifie la règle et en supprime le calcul de l'emprise au sol en fonction de la superficie des terrains.

La règle de hauteur (**article 10**) vise à maintenir des volumes maîtrisés, en harmonie avec les constructions existantes. Ainsi, la règle de hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres pour les toitures à pentes. Le PLU se différencie du PLU précédent, qui fixait des hauteurs variant entre du R+2 et du R+5. En outre, le PLU apporte davantage de clarté en indiquant une hauteur maximale (au faîtage ou à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) et une règle unique pour toute la zone (le PLU précédent définissait une règle à la parcelle).

La règle de hauteur n'est pas imposée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, pour ne pas empêcher la réalisation d'équipements publics.

Dans la perspective d'inciter le recours aux énergies renouvelables, l'article 10 autorise des dépassements de hauteurs pour l'implantation de dispositifs destinés à économiser l'énergie.

En complément de l'article 9, l'**article 13** régit les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Le PLU impose que 50% de l'unité foncière soit constitué d'espaces en pleine terre, pour préserver les jardins plantés et éviter l'imperméabilisation des abords du lac. Le PLU réduit ce pourcentage par rapport au

PLU précédent (70% d'espaces de pleine terre), du fait de la mise en place d'espaces paysagers protégés, garants de la protection des rives du lac.

Afin d'assurer l'intégration des projets dans leur environnement, de maintenir voire développer la biodiversité et améliorer la qualité du cadre de vie par un renforcement de la présence végétale dans la ville, le PLU impose le maintien des plantations existantes ainsi que la plantation des aires de stationnement. En outre, il impose la plantation d'un arbre par tranche entamée de 100 m² dans le cas d'opérations de grande taille (terrains supérieurs à 500 m²).

Enfin, cet article est complété par des espaces paysagers et des alignements d'arbres protégés (voir les titres 6.1 et 6.2 du présent chapitre), où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

La zone UG : à vocation majoritairement résidentielle



2.2.3 *Caractéristiques générales à toute la zone*

La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui comprend également un grand nombre d'équipements publics.

Elle occupe principalement la portion sud/sud-est du territoire communal (aux abords du boulevard Cotte, de la rue des Thermes et de la rue de la Coussaye), ainsi que les franges nord-ouest (en limite de Soisy-sous-Montmorency) et sud-ouest (îlot entre le boulevard du lac et l'avenue Philippe Dartis).

Les constructions pavillonnaires qui constituent la majorité de l'occupation de cette zone sont majoritairement implantées en retrait de la voie et ponctuellement à l'alignement. De manière générale, elles occupent le milieu de parcelle, avec par endroits, des implantations en limite séparative, créant des ruptures dans le rythme paysager. Dans l'ensemble, il s'agit d'un quartier pavillonnaire assez dense, où de nombreux cœurs d'îlots ont été bâtis par des constructions en second rang. Les architectures rencontrées sont assez variées et riches, produisant un quartier pavillonnaire au patrimoine remarquable.

La zone UG correspond en grande partie à la zone UG du PLU précédent, en englobant le secteur UGa de la Coussaye. Elle est légèrement réduite au nord et à l'est au profit de la zone UA, ainsi qu'en bordure de la rue de Malleville. Ces modifications s'expliquent par le caractère plus urbain de ces espaces, ayant davantage vocation à évoluer que ce qui est permis en zone UG.

Le PLU définit un corps de règles pour la zone UG qui vise la préservation et la valorisation de ce quartier, tout en y autorisant une certaine diversité d'activités.

2.2.4 **Caractéristiques spécifiques**

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à conforter la vocation résidentielle des quartiers de la zone UG, à favoriser la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères des secteurs très qualitatifs, tout en permettant le renouvellement urbain et la restructuration des quartiers les moins qualitatifs.

Il est précisé dans le chapeau introductif de la zone que certains quartiers sont concernés par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, pour lesquels les dispositions de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

L'**article 1** liste avec exhaustivité l'ensemble des destinations interdites dans cette zone, en fonction de sa vocation. Il s'agit des constructions pouvant nuire à la qualité de vie et inappropriées dans ces quartiers à vocation majoritairement résidentielle, comme :

- les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à enregistrement, constituant des activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, qui constituent des modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain.

Du fait des contraintes géotechniques et de la grande sensibilité de la ressource hydrothermale, l'**article 1** interdit les forages destinés à la géothermie dans toutes les zones concernées par un périmètre de protection (tel qu'identifié dans le document graphique complémentaire).

En outre, pour tenir compte du risque de mouvements de terrains présent sur la commune, l'**article 1** interdit également les affouillements dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (tel qu'identifié dans le document graphique complémentaire). Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à condition à l'**article 2**).

Pour éviter l'implantation d'activités nuisantes, les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

L'**article 2** du PLU déroge à l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, en imposant qu'un terrain déjà bâti auquel on détache un lot à bâtir respecte l'ensemble des règles du PLU, notamment en matière de production de logements sociaux. Cette disposition permet de dissuader des manœuvres visant à échapper au quota de mixité sociale (voir le titre 11 du présent chapitre). Elle vise en outre – par l'application des règles de prospect et de stationnement – à éviter des divisions au ras des façades ou laissant des terrains bâtis sans stationnement par exemple, tels qu'observés précédemment, et pouvant nuire au fonctionnement urbain.

Une typicité de la zone UG par rapport aux autres zones urbaines est la restriction des constructions destinées au commerce : seuls l'aménagement et l'extension d'un commerce existant sont autorisés. En effet, le PLU vise la concentration des activités commerciales dans le centre ville (dans l'ensemble de la zone UA), et secondairement dans la zone UF, pouvant notamment accueillir des activités liées à sa vocation touristique. Le PLU vise donc à redonner sa vocation première et à limiter les nuisances à la tranquillité de l'environnement résidentiel.

En complément du chapeau introductif, les **articles 1 et 2** rappellent l'application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme en indiquant que seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées en zone C du PEB.

L'**article 2** précise en outre que les règles du service de la ressource thermique devront être strictement respectées.

Le paysage urbain et la densité

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) permettent de conserver les typicités de cette zone résidentielle : une implantation des constructions à l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade ou en retrait des voies d'au moins 6 mètres. L'alignement n'est pas imposé sur la totalité de la façade afin d'éviter les fronts urbains continus pour maintenir des ouvertures vers les jardins. Le PLU reconduit la règle du retrait, tout en augmentant la distance de retrait (le PLU précédent fixait un retrait minimal de 4 mètres) afin de garantir une véritable respiration entre l'espace public et la construction. Le PLU précédent excluait l'alignement, alors que de nombreuses constructions s'implantent, en totalité ou partiellement, en bordure de voie.

Le PLU ajoute une règle supplémentaire par rapport au PLU précédent en définissant des retraits de l'alignement graphiques dans des secteurs à forte qualité paysagère et où le retrait ne peut être une simple règle numérique. Généralement, il s'agit de retraits dessinés dans le prolongement de constructions existantes, offrant un dégagement depuis l'espace public que le PLU entend conforter. Ces retraits graphiques ne sont côtés que pour les constructions non concernées par une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme : en effet, le retrait graphique est généralement aligné au retrait d'un bâti protégé.

En outre, le PLU reconduit la bande constructible de 25 mètres depuis l'alignement de la voie (existant déjà dans le PLU précédent), afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins, et ainsi retrouver des fonds de parcelle non bâtis. L'application de cette règle fixée dans le PLU précédent a permis de maintenir la qualité paysagère de ces quartiers. La volonté communale s'engage dans la poursuite de cet objectif en reconduisant cette règle, qui s'inscrit en outre en cohérence avec les principes de l'AVAP de densification mesurée et de maintien de l'accompagnement paysager (ambiances végétales et des jardins visibles à travers les clôtures). Seuls l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les terrasses en continuité de la construction existante, les annexes n'excédant pas 20 m² et 4 mètres de hauteur et les piscines de plein air pourront déroger à cette règle. En cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le PLU renouvelle la règle d'application de la bande constructible déjà définie dans le PLU précédent.

Pour ne pas empêcher et pour permettre de répartir harmonieusement les projets sur le territoire communal, la création de logements sociaux (dans le cadre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), ainsi que la réalisation d'équipements publics, le PLU précise que la bande constructible ne s'y applique pas. Les autres règles de prospects (articles 6, 7 et 8) permettent de garantir une intégration paysagère en cohérence avec leur environnement.

En cas de clôtures protégées, le PLU impose un retrait de 6 mètres de l'alignement pour protéger les caractéristiques urbaines et paysagères de la séparation entre les domaines publics et privés, hormis pour les constructions existantes où les extensions se feront dans le prolongement de l'existant. Il est toutefois précisé qu'en cas de superposition une clôture protégée et un retrait de l'alignement graphique, les constructions s'implanteront sur le retrait graphique.

Cette dernière disposition est une nouveauté par rapport au PLU précédent et apporte une véritable complémentarité à l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le PLU impose à l'**article 7** que les constructions soient implantées sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public). La distance de retrait des constructions vise à créer un espace non bâti, pour un jardin, une allée par exemple. La distance minimale de retrait est fixée à 6 mètres en cas d'ouverture sur façade pour dégager un espace suffisamment important. Afin de dégager des ouvertures visuelles vers les fonds de parcelles souvent végétalisés, le PLU augmente la distance du retrait par rapport à celle du PLU précédent qui s'élevait à 4 mètres.

Afin de définir un rapport entre les « pleins » et les « vides » équilibré, le PLU définit une emprise au sol maximale, en fonction de la réalité du tissu urbain existant (**article 9**). La zone UG a vocation à conforter sa vocation résidentielle, tout en permettant l'évolution maîtrisée des constructions en fonction des besoins des habitants. De ce fait, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière. Le PLU augmente l'emprise autorisée par rapport au PLU précédent, qui la limitait à 30% de l'unité foncière. Cette augmentation est compensée par la nouvelle définition de l'emprise au sol et par la définition de nombreux espaces paysagers protégés (voir le titre 6.1 du présent chapitre) préservant les jardins en front de rue, les allées paysagées, ou encore les cœurs d'îlots arborés par exemple, et conservant le caractère très « vert » de la zone UG.

La règle de hauteur (**article 10**) vise à maintenir des volumes maîtrisés, en harmonie avec les constructions existantes. Ainsi, la règle de hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres pour les toitures à pentes. Le PLU se différencie du PLU précédent, qui fixait des hauteurs variant entre du R+2 et du R+5. En outre, le PLU apporte davantage de clarté en indiquant une hauteur maximale (au faitage ou à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) et une règle unique pour toute la zone (le PLU précédent définissait une règle à la parcelle).

La règle de hauteur n'est pas imposée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, pour ne pas empêcher la réalisation d'équipements publics.

Dans la perspective d'inciter le recours aux énergies renouvelables, l'article 10 autorise des dépassements de hauteurs pour l'implantation de dispositifs destinés à économiser l'énergie.

En complément de l'article 9, l'**article 13** régleme les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Le PLU impose que 20% de l'unité foncière soit constitué d'espaces en pleine terre, pour préserver les jardins plantés et éviter l'imperméabilisation des cœurs d'îlots. Le PLU réduit ce pourcentage par rapport au

PLU précédent (50% d'espaces de pleine terre), qui ne tenait pas compte de la réalité du tissu urbain de ces quartiers et ne permettait pas le renouvellement urbain.

Afin d'assurer l'intégration des projets dans leur environnement, de maintenir voire développer la biodiversité et améliorer la qualité du cadre de vie par un renforcement de la présence végétale dans la ville, le PLU impose le maintien des plantations existantes ainsi que la plantation des aires de stationnement. En outre, il impose la plantation d'un arbre par tranche entamée de 100 m² dans le cas d'opérations de grande taille (terrains supérieurs à 500 m²).

Enfin, cet article est complété par des espaces paysagers et des alignements d'arbres protégés (voir les titres 6.1 et 6.2 du présent chapitre), où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

3. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE



3.1.1 *Caractéristiques générales*

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone N stricte vise une protection maximale des espaces naturels du lac d'Enghien-les-Bains et du parc Sainte Jeanne.

Elle connaît une légère réduction par rapport au PLU précédent qui classait en zone naturelle les parcs urbains (square Jean Mermoz, parc de Villemessant, Jardin des Roses...). Or ces espaces ne constituent pas des espaces naturels au sens de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme et ne peuvent plus être inscrits comme tel.

Toutefois, les protections assurées par la zone naturelle du précédent PLU sont en grande partie maintenues par le biais d'espaces paysagers protégés (voir le titre 6.1 du présent chapitre).

La zone N comprend un secteur Na qui intègre l'île des Cygnes et une partie des parcelles bâties le long de la rue des Thermes en bordure du parc Sainte Jeanne. Ce secteur se distingue de la zone N stricte par une autorisation de constructibilité, mais qui reste très limitée.

3.1.2 *Caractéristiques spécifiques*

Les modes d'occupation des sols

Les règles énoncées aux **articles 1 et 2** protègent strictement la zone naturelle N dans laquelle aucune construction n'est autorisée (hormis les aménagements légers de promenade et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et limite les possibilités d'extensions des constructions dans le secteur Na.

Les constructions nécessaires aux services publics sont autorisées afin de permettre la création de serres, ou encore l'extension du centre nautique de l'île des Cygnes, déjà existantes sur le site. L'aménagement de promenade le long du lac ainsi que les ouvrages nécessaires (ponts, passerelles, encorbellements...) sont également autorisés aux abords du lac (zone N et secteur Na).

En effet, dans le secteur Na qui couvre les constructions existantes, seule leur extension est autorisée, sous réserve qu'elle ne dépasse pas 20% de la surface de plancher.

Le paysage et la densité

Les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme précisant notamment que le règlement peut « *A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

a) *Des constructions ; (...)*

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

Aussi, le PLU fixe des règles particulières pour le secteur Na visant à limiter la constructibilité de la zone aux articles 9 et 10 du règlement.

L'implantation des constructions est imposée en retrait de l'alignement des voies (**article 6**) et des limites séparatives (**article 7**).

De la même manière que dans les zones urbaines, en cas de clôtures protégées, le PLU impose un retrait de 10 mètres de l'alignement pour protéger les caractéristiques urbaines et paysagères de la séparation entre les domaines publics et privés, hormis pour les constructions existantes où les extensions se feront dans le prolongement de l'existant.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de l'unité foncière (**article 9**), et la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage (**article 10**).

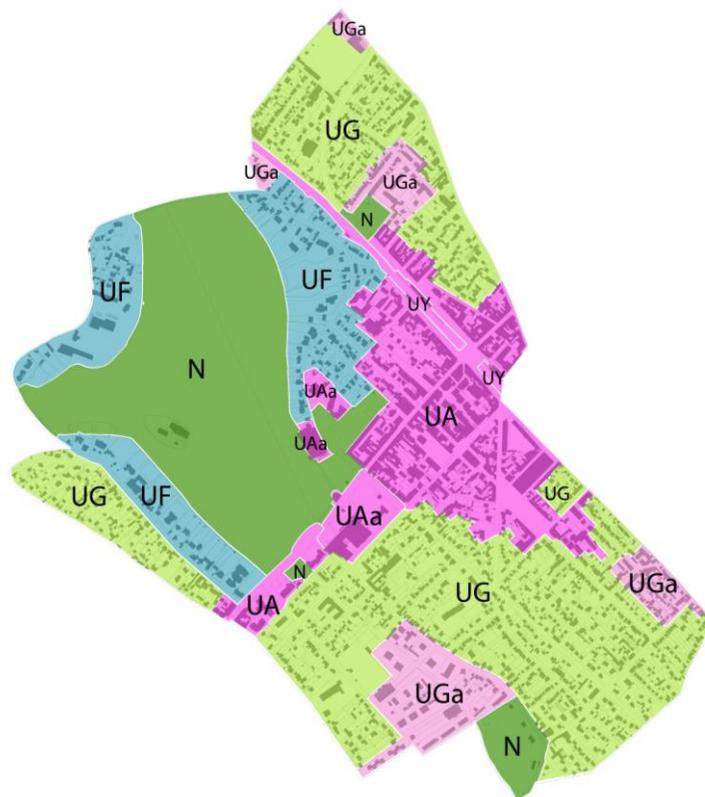
En secteur Na et uniquement pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra s'élever jusqu'à 25% de l'unité foncière, afin de permettre l'évolution maîtrisée des équipements du centre nautique situé sur l'île.

4. LE BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

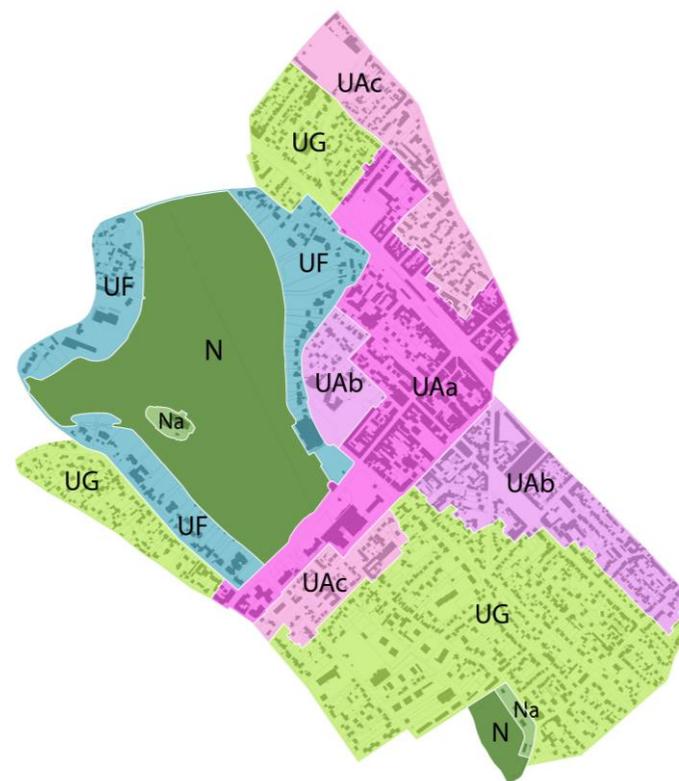
	PLU de 2009				PLU 2015				Evolution	
	Zones	Superficie (ha)		Part de la superficie totale (%)	Zones	Superficie (ha)		Part de la superficie totale (%)	Superficie (ha)*	
Zones urbaines	UA	27,5	31,5	18,0	UAa	26,9	60,8	34,7	29,32	
	UAa	4,1			UAb	18,1				
			UAc	15,8						
	UF	22,6	22,6	12,9	UF	20,6	21,3	12,2		-1,26
					UFa	0,7				
	UG	64,9	77,6	44,3	UG	56,2	56,2	32,1		-21,42
	UGa	12,7								
UY	1,9	1,9	1,1					-1,92		
Zones naturelles	N	41,5	41,5	23,7	N	36,2	36,2	20,7	-5,33	
					Na	0,7	0,7	0,4	0,69	
TOTAL			175,2	100,0			175,2	100,0	0,07	

*Les chiffres étant arrondis, des distorsions peuvent apparaître dans le calcul des évolutions de superficie.

PLU précédent



PLU révisé



Le projet communal, traduit au règlement et sur son document graphique, modifie les équilibres de répartition entre les différents types de zones par rapport au PLU précédent.

L'évolution la plus significative est celle de la zone UA – zone centrale – qui voit sa superficie augmenter de près de 30 hectares, du fait de l'intégration de secteurs à proximité des gares (d'Enghien-les-Bains et d'Ormesson) ou d'axes de communication majeurs (avenue de la Division Leclerc, rue de Malleville), au caractère central. Il s'agit de quartiers classés en zone UG dans le PLU précédent, pour la grande majorité.

Néanmoins, le caractère résidentiel des abords du lac (zone UF) et des quartiers à dominante pavillonnaire (zone UG) est maintenu voire renforcé.

La zone UY – zone affectée au domaine public ferroviaire dans le PLU précédent – disparaît au profit des zones UA, UF et UG. Ce changement s'explique par la demande de la SNCF de ne plus distinguer ses emprises dans les documents d'urbanisme.

La zone naturelle connaît une légère diminution du fait du reclassement des parcs urbains (square Jean Mermoz, parc de Villemessant, Jardin des Roses) en zone urbaine, pour davantage de cohérence.

5. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Définition

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que peuvent être classés les « *espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »

Ainsi, le classement en EBC nécessite que pour tout aménagement de parc ou jardin, de demander une autorisation de défrichement.

Les EBC à Enghien-les-Bains

Le PLU précédent comptait environ huit hectares d'EBC, couvrant des grandes étendues aux abords du lac d'Enghien, protégeant ses rives sur des épaisseurs variées, mais également deux espaces dans le parc Sainte-Jeanne.

Les espaces couverts par ces espaces étaient majoritairement des espaces enherbés, jardins et ponctuellement arborés. Il ne s'agissait pas de grandes masses boisées, qui justifient un classement en EBC.

En effet, la protection EBC est généralement utilisée dans des contextes de massifs boisés importants en lisière d'espaces urbanisés, nécessitant d'affirmer un fort

caractère naturel, la lutte contre l'érosion ou encore de préserver la qualité du paysage. L'objectif principal étant de grever ces terrains de tout défrichement.

L'essentiel de ces EBC couvrant des jardins, plus que de véritables espaces boisés, le PLU met en évidence l'inadaptation de cet outil au territoire urbain d'Enghien-les-Bains.

Ainsi, le PLU supprime l'ensemble des EBC et met en place des Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (voir le titre 6.1 du présent chapitre), plus souples et mieux adaptés aux milieux urbains.

6. LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP)

Définition

Extrait de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

« I.- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (...)

III.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° **Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable.

De nombreux éléments ont été repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...) et d'éléments bâtis (constructions et murs de clôtures remarquables) comme présentés ci-après.

Ils viennent remplacer les anciens Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP) du précédent PLU qui se restreignaient aux espaces privés et constituaient souvent des poches résiduelles. Les EPP du PLU proposent un zonage plus cohérent, en proposant des trames vertes plus importantes.

Les espaces paysagers et les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



- P1 pour les parcs publics
- P2 pour les espaces privés jardinés et/ou plantés
- P3 pour les abords du lac privés/publics
- Les arbres d'alignement

6.1 Les EPP

Trois typologies d'Espaces Paysagers Protégés (EPP) ont été identifiées dans le PLU.

Les espaces paysagers protégés P1

Il s'agit des parcs publics d'Enghien-les-Bains, en grande partie grevés par des EVIP dans le PLU précédent :

- Le square Jean Mermoz ;
- Le parc de Villemessant ;
- Le Jardin des Roses ;
- Le parc de l'Hôtel de Ville ;
- L'esplanade Patenotres-Desnoyers.
- Les allées vertes.

Ces espaces sont généralement des espaces à vocation d'espaces publics, végétalisés et arborés. Il s'agit donc d'espaces ouverts, dédiés à la promenade et à la déambulation et comptant des éléments naturels et paysagers à conserver.

Dans les EPP de type P1, le PLU n'autorise que :

- Les aires de jeux et de sports ;
- L'aménagement des accès aux constructions et aux parcs de stationnements en sous-sol ;
- Les constructions en sous-sol ;
- Les édicules techniques et d'accès aux constructions en sous-sol.
- Les réseaux souterrains.

Ainsi, le PLU entend conserver ou conforter le rôle de parcs publics de ces espaces, tout en autorisant les constructions ou installations qui leur sont nécessaires.

Les espaces paysagers protégés P2

Les espaces paysagers protégés P2 recouvrent des espaces privés jardinés et/ou plantés. Ces espaces participent de la qualité du paysage urbain, sur l'ensemble de la commune. Ils prennent la forme de jardins, de bandes enherbées, ou encore de masses arborées et sont localisées en front de rue, en limite séparative et en cœurs d'îlots. Ils sont généralement engazonnés et arborés (plantations d'alignement ou arbustes...). Ces espaces recouvrent également le secteur dit des « Allées vertes » constituant le témoin du passage du ru, busé depuis 1970, et une des rares liaisons piétonnes de la commune.

Ces espaces constituent une interruption de la continuité bâtie et rythment le paysage urbain, laissant entrevoir des éléments végétaux dans cet environnement minéral. Il convient de les préserver puisqu'ils participent à l'identité d'Enghien-les-Bains et contribuent à maintenir des respirations et des espaces verts dans le tissu urbanisé dense.

Dans certains cas, ils peuvent couvrir des secteurs de moindre qualité paysagère, mais dont l'enjeu de mise en valeur est important : afin d'apporter une harmonie dans le paysage de la rue, il s'agit de végétaliser ou re-végétaliser cet espace.

Tel que définis à l'article 2 du règlement de chaque zone comptant des espaces paysagers protégés P2, seuls sont autorisés dans ces espaces :

- L'aménagement des accès ;
- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et 10 m² de surface de plancher ;
- Les piscines de plein air.

Cette catégorie d'EPP permet de protéger les cœurs d'îlots par l'interdiction de nouvelles constructions importantes. Seules les petites dépendances, les accès et les piscines sont autorisées, afin de ne pas contraindre les besoins des habitants. Ces dérogations sont suffisamment réduites pour garantir le maintien de la qualité de paysage dans ces espaces.

La définition de ces EPP conduit à la préservation de la qualité paysagère enghiennoise, conformément aux orientations du PADD, notamment celles du « 2.3 Maîtriser l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de son environnement ». Par cette disposition, il s'agit de privilégier l'optimisation urbaine

dans les secteurs stratégiques (principalement dans les secteurs d'OAP), et de maintenir l'ambiance arborée dans les quartiers résidentiels.

Cette ambition trouve son écho dans les objectifs de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui insiste sur l'importance de la présence végétale, sur la relation équilibrée entre maisons, jardins et haies, visibles depuis l'espace public.

Enfin, outre l'enjeu paysager, la définition d'un grand nombre d'EPP de ce type participe à maintenir voire développer une biodiversité en milieu urbain.

Les espaces paysagers protégés P3

Il s'agit des abords du lac, qu'ils soient privés ou publics, où les enjeux en matière d'environnement (faune et flore liées à la présence du lac) et de paysage sont élevés. Le précédent PLU classait une partie de ces espaces en Espaces Boisés Classés (voir le titre 5 du présent chapitre).

Le PLU conforte la nécessité de préservation et de valorisation des berges du lac en les protégeant par des EPP de type P3 sur des épaisseurs variant entre 2 mètres et 130 mètres. Ces EPP couvrent un territoire plus important que les EBC du PLU précédent et assurent une conservation importante.

En effet, l'article 2 de la zone UF (la seule concernée par des EPP de type 3) précise que seuls sont autorisés dans ces EPP :

- Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air ;
- Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;
- Les accès et chemins.

Les seules constructions autorisées sont donc des piscines de plein air et les gloriettes qui participent à l'image des berges du lac d'Enghien-les-Bains.

Pour l'ensemble des trois typologies d'espaces paysagers protégés, l'article 13 prévoit que, dans ces espaces, les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.

6.2 Le patrimoine végétal : les alignements d'arbres

Le document graphique du PLU fait figurer des alignements d'arbres structurants pour le paysage. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement, de leur essence et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres. Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain enghiennois qu'il convient de conforter.

Il s'agit donc de motifs tant culturels, historiques, qu'écologiques qui sont à l'origine de cette protection.

Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (article 13 du règlement du PLU).

Cette prescription revient donc à encadrer les coupes et abattages d'arbre de ces alignements d'arbres dans le cadre d'un régime de déclaration préalable et correspond donc au régime des EBC.

7. LE PATRIMOINE BÂTI

Enghien-les-Bains est riche de son patrimoine bâti, comme en témoigne le diagnostic de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : près de 500 constructions y ont été inventoriées.

Le PLU n'a pas vocation à rentrer dans ce niveau de détail, mais peut apporter des prescriptions complémentaires, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement peut « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Aussi, le PLU attache une attention particulière à protéger les éléments bâtis importants et remarquables observés sur la commune. Ces éléments bâtis relèvent de styles architecturaux très diversifiés : du bâti Belle Époque, de l'architecture de villégiature, de l'architecture balnéaire 1900, du bâti Art Nouveau et Art Déco, du bâti années '40 et '50 et du bâti contemporain.

Plusieurs articles du PLU déterminent des prescriptions spécifiques pour les éléments bâtis au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- L'**article 2** impose que tout aménagement ou extension de ces bâtis respectent l'identité architecturale de la construction et interdit toute démolition (hormis pour des raisons de sécurité) ;
- L'**article 6** précise qu'en cas de clôtures protégées, les constructions devront respecter un retrait de 6 mètres ;
- L'**article 11** encadre les aménagements et les modifications du bâti dans le respect de son caractère originel et impose la préservation des clôtures protégées dans leur état d'origine (la création de portails est néanmoins autorisée sous conditions) ;

- L'**article 12** précise que les normes de stationnement ne s'appliquent pas en cas de changement de destination qui ne soit pas de l'habitation, afin de ne pas dénaturer le rapport entre les pleins et les vides, généralement bien équilibré pour ces bâtis protégés.

En outre, la hauteur des constructions voisines d'un bâti protégé est limitée à un niveau supplémentaire sur un linéaire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété afin de maintenir une vue dégagée sur le bâti d'intérêt architectural.

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



Explication de la méthode d'inventaire du patrimoine bâti :

Un examen approfondi de chaque construction été mené à la parcelle, quartier par quartier. Les nouvelles mesures de protection patrimoniales inscrites dans le PLU qui en découlent sont le fruit d'un travail méthodique d'expertise et de reportages de terrain, dont l'ampleur a été rendue possible par la réunion de diverses sources documentaires disponibles sur le patrimoine enghiennois : les fiches d'inventaire patrimonial de la ZPPAUP établies par le bureau d'études « Une Fenêtre sur la Ville » et les services de la ville d'Enghien les Bains en 2007 ; l'inventaire de la Région Île-de-France établi par S. Cueille en 2009 et la compilation des données historiques connues (notamment l'ouvrage Enghien-les-Bains, « Des origines à 2010 – Regards croisés sur la Ville », éditions Valhermeil, 2010) et l'étude d'un quartier réalisée par S. Bêteille.

Le travail de repérage effectué a conduit à recueillir environ 750 propositions de protections d'immeubles, de bâtiments, ou d'éléments intéressants (hors clôture), dont un peu plus de 500 ont été retenues pour être introduites dans le PLU.

Le croisement de ces différentes sources a permis une connaissance plus étendue du patrimoine architectural d'Enghien-les-Bains.

Au terme de l'expertise, plus de 500 bâtiments ou ensembles bâtis, dont la disparition constituerait une perte pour la ville, le quartier ou la rue, font l'objet de dispositions réglementaires visant leur protection. Ils ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti. La sélection des bâtiments proposés à la protection a été conduite par l'architecte du patrimoine en charge de révision-transformation de la ZPPAUP en AVAP et le service de l'urbanisme et de l'action foncière, puis validé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.

Les protections retenues, dont ne font pas partie les éléments de décor intérieurs, l'ont été en fonction de trois critères principaux :

- la qualité de l'élaboration architecturale et l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel, esthétique, ornemental ou pittoresque ; elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques et représentatifs de la typologie allant du milieu du XIX^{ème} siècle aux années 1930, période la plus représentative de l'architecture de la ville, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.

- la cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément bâti dans une séquence homogène de même nature, une série, un alignement, un ensemble patrimonial, une ambiance, ou comme faire-valoir d'un édifice de qualité supérieure situé à proximité) ;
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs ;
- le rôle urbain de l'édifice qui renforce sa visibilité et qui revêt à ce titre un intérêt stratégique dans la structuration du paysage et sa perception ; ce rôle est caractérisé par l'importance de l'édifice dans la composition d'un alignement de façades ou d'une place, son importance pour le paysage bâti des berges du lac, sa capacité à ménager des échappées visuelles vers le lac ou un cœur d'îlot, sa présence marquante en pointe d'îlot, à l'angle de deux voies, en premier plan ou arrière plan d'un édifice plus important, dans l'axe d'une vue ou d'une rue,
- la qualité des ouvrages liés aux édifices, tels que les clôtures, dont le rôle de structuration de l'espace public et de marquage des continuités bâties est prépondérant, ou dont l'authenticité et le vocabulaire architectural souvent emprunte à celui de l'édifice principal situé sur la parcelle, ou parce qu'elles mettent en scène un édifice intéressant.

De même, au regard des principales époques d'urbanisation de la ville, et de la teneur des constructions édifiées depuis les années 1960, un délai de soixante ans au-delà de la date de conception d'un bâtiment a été jugé nécessaire pour disposer d'un recul suffisant permettant de juger de l'intérêt patrimonial.

Les critères évoqués ci-dessus ont conduit naturellement à accorder une grande attention aux tissus pavillonnaires et résidentiels représentant près des 2/3 du territoire bâti d'Enghien-les-Bains.

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti recensé et protégé au titre du PLU, est présenté de façon détaillée, en annexe du règlement du PLU, reflète la sédimentation des différentes phases de l'urbanisation d'Enghien-les-Bains (antérieures aux Trente Glorieuses) et la grande variété de ses styles architecturaux, qui peut être caractérisées comme suit :

- Les édifices en situation d'unicité, comme le casino-théâtre (fruit de nombreux remaniements à diverses époques), les vestiges de l'ancien établissement thermal (rotonde), ou la « Folie Renard » au 4 rue du Départ dernier témoin de la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle, ou de rares édifices de la première moitié du XIX^{ème} siècle (maison construite vers 1840 pour Frédéric Reiset au 26 bis Bd du Lac),
- Les immeubles et « hôtels particuliers » implantés le long de la rue du Général de Gaulle lieu unique d'une stratigraphie historique très riche, comme témoin de l'évolution de la ville sur toutes les périodes et dans toutes ses composantes sociales et architecturale,
- Les immeubles de rapport engendrés par l'urbanisation post-établissement du chemin de fer, et notamment ceux de style éclectique ou moderne de la fin du XIX^{ème} siècle et des années 1920-1930
- Les édifices et équipements identitaires (mairie, école,...),
- Les maisons de ville, maisons de maître, villas, manoirs ou castelets, représentatifs de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle aux années 1930, issues du courant de la villégiature, selon les cas, de style éclectique historicisant, Second Empire, néo-régionaliste, Art Nouveau ou Art Déco, et plus rarement des années 1940-1950 au style plus épuré et aux lignes tendues,
- Les clôtures (y compris grilles, traverse de bois, portail, portillons et élément maçonnés) qui structurent fortement le paysage,
- La jetée promenade Patenôtre-Desnoyer avec sa balustrade et ses candélabres,
- L'architecture religieuse (église, temple, synagogue),
- Les clôtures (y compris grilles, traverse de bois, portail, portillons et élément maçonnés),
- La jetée promenade Patenôtre-Desnoyer, avec sa balustrade et ses candélabres,

- L'architecture religieuse (église, temple, synagogue),
- Les kiosques ou gloriettes des berges du lac.

Les protections envisagées couvrent un spectre historique, du XVIII^{ème} siècle jusqu'au début des années 1950 et la plupart des types de bâtiments représentés à Enghien-les-Bains. Leur diversité reflète la reconnaissance de nouvelles catégories de patrimoine jusqu'ici insuffisamment prises en compte : l'habitat caractéristique de l'ancien hameau d'Ormesson et de la voie menant d'Argenteuil à Montmorency (rue de Gaulle), l'architecture industrielle, les opérations de lotissement spéculatives du XIX^{ème} siècle, les grands courants esthétiques de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle jusqu'au début de la période des « Trente Glorieuses »...

Chacun des nouveaux bâtiments protégés a fait l'objet d'une analyse dont les principaux éléments sont détaillés dans les tableaux des protections patrimoniales présentés dans l'AVAP.

La présentation de ces éléments est structurée sous forme de tableau à plusieurs entrées : l'adresse de l'édifice, les références cadastrales de son terrain d'assiette, connues à l'époque du recensement (2012), l'histoire sommaire de la conception de l'édifice, sa description et l'argumentation avancée pour justifier sa protection au Plan Local d'Urbanisme.

Ces éléments tenant à l'histoire de l'édifice, sa description et l'appréciation de sa valeur qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PLU, fondé sur la documentation existante, des visites, et des reportages photographiques.

Leur mention vise aussi à mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables (modénatures, ...).

La compilation de ces éléments emprunte largement aux très nombreuses études, et publications d'ouvrages récents ayant pour thème l'histoire et le patrimoine d'Enghien-les-Bains.

8. LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Définition

L'article L. 123-1-5 II 5° du Code l'Urbanisme stipule que le règlement peut :

« Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

En outre, l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

« (...) 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,... »

Application à Enghien-les-Bains

Dans la perspective de qualifier et valoriser l'activité commerciale, le règlement du PLU fixe des linéaires commerciaux dans le centre ville (zone UA). La mise en place de cet outil se justifie par la volonté de maintenir un dynamisme et une activité conviviale et vectrice de lien social dans l'hypercentre et éviter le remplacement de ces commerces par d'autres activités ne participant pas à l'animation urbaine.

Ces linéaires empêchent toute transformation de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée sur rue (article 1 du règlement).

En outre, l'article 2 prévoit que le long des voies repérées au document graphique, sont autorisés les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue à condition d'être destinés au commerce et à l'artisanat.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions situées le long de ces linéaires, sont donc circonscrites géographiquement, et ne peuvent pas être générales et absolues.

Linéaires commerciaux



9. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Définition

L'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut instituer des servitudes consistant :

« b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

L'article L. 123-1-5 V indique également que le règlement peut « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Ainsi, les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de toute autre collectivité. L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique, programme de logements dans un objectif de mixité sociale).

Application à Enghien-les-Bains

Le PLU d'Enghien-les-Bains compte 30 emplacements réservés au titre des articles L. 123-2 c) et L. 123-1-5 V du Code de l'Urbanisme sur le territoire communal, portant sur des réalisations voirie ou de cheminements piétonniers, d'aménagements d'espaces publics, d'équipements publics (équipement culturel, extension de l'école d'Ormesson, construction d'un équipement scolaire, extension du collège G. Pompidou). Plusieurs des emplacements réservés constituent des

régulations domaniales, c'est-à-dire l'acquisition d'espaces ayant déjà une vocation publique.

En outre, le PLU compte 13 autres emplacements réservés (numérotés de A à M sur le document graphique) au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Pour chacun de ces emplacements réservés, est indiquée la part de la surface de plancher réservée au logement locatif social.

De manière générale, ces emplacements réservés ont vocation à renforcer la mixité fonctionnelle de la commune ou améliorer le fonctionnement et le paysage urbains.

Leur localisation, leur objet, leur surface approximative et leur bénéficiaire sont exposés dans le règlement et son document graphique.

Les emplacements réservés de la commune au titre des articles L. 123-1-5 V et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme



10. LE PÉRIMÈTRE D'ATTENTE

Définition

L'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme fixe que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Application à Enghien-les-Bains

Le secteur du Cœur de Ville a été identifié comme un secteur stratégique pour le développement de la commune et a d'ores et déjà fait l'objet de réflexions.

A ce titre, la commune souhaite travailler à l'élaboration d'un projet d'aménagement cohérent pour ce secteur, dont l'objectif est la structuration d'un îlot en continuité de l'hypercentre. Ce secteur doit faire l'objet d'une réflexion globale pour prévoir son aménagement de façon cohérente avec le reste de la ville.

Ainsi, le document graphique du PLU définit un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour le secteur Cœur de Ville. Compte-tenu de la pression foncière qui s'exerce sur ce secteur, de l'enjeu de requalification urbaine et d'une maîtrise foncière communale que partielle, la commune souhaite maîtriser au mieux le devenir de ce site et ainsi éviter les opérations venant en contradiction avec le projet de la ville. C'est pourquoi le PLU a recours à l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme.

Aussi, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée de 5 ans maximum, la constructibilité de ce secteur délimité au document graphique est

fortement limitée : les constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 20 m² de surface de plancher à l'article 2.

En dehors de cette prescription inscrite à l'article 2, le règlement du PLU prévoit que s'appliquent les mêmes règles que pour le reste de la zone UA dans ce périmètre d'attente.

Le périmètre d'attente déterminé au titre de l'article L. 123-2 a)



11. LES OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

Définition

L'article L. 123-1-5 II du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut :

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

En outre, pour les communes carencées en logement social, la loi du 18 janvier 2013 en faveur du logement social dite Loi Duflot, impose que :

« dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. » (Article L. 111-13 du Code de l'Urbanisme)

Application à Enghien-les-Bains

Enghien-les-Bains connaît des déséquilibres de son parc de logements, avec notamment un manque de grands logements (un tiers du parc était composé de F1 et F2 en 2008), ainsi que de logements sociaux (au 1^{er} janvier 2014, 9,53% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi du 13 décembre 2000). De nombreux efforts ont déjà été entrepris pour réduire ce déséquilibre et répondre aux exigences de la loi SRU, notamment par le biais du PLU précédent.

Le PLU révisé entend renforcer cette volonté de mixité et de création d'un véritable parcours résidentiel, en intégrant deux dispositions à l'article 2 des secteurs des zones urbaines.

D'une part, il est imposé que les opérations d'habitat de plus de deux logements comprennent au moins la moitié de leurs logements d'une surface de plancher supérieure à 70 m², afin d'inciter à la création de grands logements, au titre de l'article L. 123-1-5 II 3° et 4° du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, cette disposition s'applique à des « secteurs » du PLU : UAa, UAb, UAc, ainsi qu'en zone UF et UG. Cette disposition vise à rééquilibrer un parc d'habitat caractérisé par une sur-représentation de petits logements (voir le chapitre 2 - titre 2 de la première partie du rapport).

Et d'autre part, le PLU fixe des pourcentages minimaux de création de logements locatifs sociaux dans les grandes opérations : 20% pour les opérations de plus de cinq logements ; 30% pour les opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, et 30% en cas de transformation d'une construction existante ayant pour effet la création de cinq logements ou plus.

Concernant cette dernière disposition, il est toutefois indiqué que dans le cas d'une opération d'aménagement, ces taux s'appliquent à l'ensemble des surfaces d'habitat, afin de favoriser la mixité sociale et urbaine et éviter des phénomènes de « ghettoïsation ».

TROISIEME PARTIE :
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU
PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. BIODIVERSITÉ, MILIEUX NATURELS, TRAME VERTE ET BLEUE

Situation actuelle et enjeux principaux

Le principal milieu d'intérêt écologique de la commune d'Enghien-les-Bains est le lac d'Enghien, qui est un site inscrit « lac d'Enghien et ses abords », figurant sur la carte de la Trame Verte et Bleue du projet de SRCE d'Île-de-France et sur l'Atlas des paysages du Val d'Oise. Les abords du lac font partie des enveloppes d'alerte des zones humides de classe 3 de la DRIEE (forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser) et sont identifiés comme milieux humides à préserver au SRCE.

La commune est concernée par une continuité écologique d'intérêt régional au niveau de la ligne de chemin de fer. La trame verte et bleue communale est principalement constituée du lac et de ses abords, du parc Sainte-Jeanne, des jardins privés, des espaces verts et des alignements d'arbres.

L'INPN recense sur la commune quelques espèces protégées et des espèces figurant sur la liste rouge des rhopalocères de France métropolitaine de l'UICN (2012), ainsi que des espèces animales et végétales exotiques envahissantes ;

Une partie des sites NATURA 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » se trouve sur l'Île-Saint-Denis (à environ 1,5 km de la commune en son point le plus proche). Il n'y a pas de contact ou de connexion directe, et donc aucun effet attendu du PLU d'Enghien-les-Bains sur ces sites.

Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

La prise en compte de la biodiversité et de la trame verte et bleue dans le PLU apparaît dès le PADD, avec les orientations suivantes visant à les préserver ou renforcer :

- *Protéger le lac et ses abords, en adoptant une approche différenciée des ambiances selon les rives et notamment les milieux naturels existants*

- *Renforcer l'identité de la ville d'eau à l'échelle de la commune en développant la trame bleue, notamment en anticipant une possibilité de réouverture du ru d'Enghien, sous la forme de noue paysagère participant aux continuités écologiques entre le lac et le parc Sainte-Jeanne, et à l'amélioration de la qualité de l'eau.*
- *Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (densification organisée).*
- *Préserver voire développer les espaces de convivialité existants dans et aux abords du centre-ville (squares et parcs).*
- *Assurer le maintien des ambiances résidentielles dans les quartiers à dominante pavillonnaire, dans un souci de mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.*
- *Favoriser le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain :*
 - o *Assurer des perméabilités et des continuités dans le milieu urbain entre les éléments de la trame verte : maîtriser l'évolution des constructions et de leurs abords pour garantir la conservation de jardins en cœur d'îlots notamment et un traitement des clôtures favorables à la biodiversité locale, par exemple, en bordure du lac.*
 - o *Générer une palette végétale favorable à la biodiversité : lutter contre les espèces invasives recensées, en empêchant leur plantation par la définition des espèces floristiques adaptées aux conditions locales, notamment mellifères.*

Ces éléments du PADD trouvent leur traduction dans le document graphique et le règlement.

Le document graphique fait apparaître les éléments suivants de protection des milieux d'intérêt :

- Alignements d'arbres protégés, où les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes en nombre équivalent.
- Espaces paysagers protégés (EPP), où les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent impérativement être maintenues ou remplacées par des espèces indigènes en nombre équivalent, et où seuls quelques rares aménagements sont autorisés :

- Aires de jeux et de sports, parkings souterrains et leurs accès, constructions en sous-sol au niveau des EPP P1 (squares Jean Mermoz, jardin du Dr Leray, place de la Mairie).
- Annexes inférieures à 10 m², accès et piscines de plein air au niveau des EPP P2 (jardins privés des quartiers pavillonnaires notamment et allées vertes).
- Gloriettes inférieures à 10m², piscines de plein air, terrasses de plain-pied, accès et chemins dans les EPP P3 concernant les abords du lac.
- Des emplacements réservés se trouvent autour du lac (permettre un accès aux berges et des vues sur le lac), au niveau des allées vertes (aménager ces allées et permettre une éventuelle réouverture du ru) et du parc Sainte-Jeanne.
- La zone naturelle N concerne le lac et le parc Sainte-Jeanne, où seuls sont autorisés les aménagements légers de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des aménagements pour la promenade le long du lac. Deux secteurs déjà construits sont classés en Na (nord du parc Sainte-Jeanne et l'île des Cygnes), autorisant seulement l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles soient inférieures à 20% de la Surface de Plancher (SP) existante et où l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Le règlement des différents secteurs urbanisés prend également en compte l'enjeu de la biodiversité, avec notamment :

- Un règlement incitatif aux toitures végétalisées dans l'article 10 (les toitures végétalisées peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur).
- Dans l'article 13 :
 - Le maintien d'un pourcentage de l'unité foncière en pleine-terre dans certains secteurs urbanisés (10% en UAc, 50% en UF, 20% en UG).
 - La plantation des parkings de surface à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Le maintien des plantations existantes ou la compensation à 200% des arbres abattus.

- La présence d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m² d'espace libre, pour les constructions sur les terrains de plus de 500 m² (soit par plantation, soit par conservation).
- La prise en compte de la problématique des espèces exotiques envahissantes, notamment dans l'article 13 préconisant l'utilisation d'essences indigènes. Une liste indicatrice de quelques espèces végétales indigènes et une liste de taxons invasifs en Île-de-France dont la plantation est à proscrire sont respectivement fournies aux titres V et VI du règlement.

Ces différents éléments du PADD et des documents opposables du PLU (règlement et document graphique) permettent la prise en compte de l'ensemble des enjeux liés à la biodiversité, aux milieux naturels, et à la trame verte et bleue de la commune d'Enghien-les-Bains dans le PLU. Il n'y a donc pas d'incidences négatives attendues du PLU sur ces éléments, qui seront préservés ou renforcés.

2. EAU

Situation actuelle et enjeux principaux

Enghien-les-Bains se trouve sur le territoire du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands (approuvé en 2009), et du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer (en projet).

Un gisement hydrothermal en nappe peu profonde constitue l'une des ressources les plus sensibles de la commune. Il s'agit d'eaux sulfurées situées au niveau des calcaires de Saint-Ouen (5 à 15 m de profondeur), gisement exploité depuis 1821 pour les activités thermales. Du fait de la proximité de la surface et de son fonctionnement particulier de réduction des sulfates qui lui confèrent sa spécificité, le gisement hydrothermal est vulnérable aux perturbations et pollutions. Trois périmètres de protection du gisement (risques forts, moyens ou faibles) ont été établis.

La nappe profonde de l'Yprésien est captée à 120 m de profondeur pour la balnéothérapie.

Le lac recueille les eaux des rus de Montignon et des Communes. Il s'agit principalement d'eaux pluviales urbaines.

A l'aval du lac, le ru d'Enghien est aujourd'hui souterrain et est géré comme un ouvrage d'assainissement.

La distribution de l'eau est assurée par Veolia Eau d'Ile de France SNC, délégataire du SEDIF. L'eau distribuée à Enghien-les-Bains provient de l'Oise. Elle est produite à l'usine de Méry-sur-Oise, et est conforme aux normes de qualité en vigueur.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, la commune d'Enghien-les-Bains adhère à la CAVAM (Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency) qui possède la compétence « assainissement ». Les biens communaux affectés à l'assainissement sont mis à disposition de la CAVAM. Le réseau d'assainissement d'Enghien-les-Bains est très majoritairement unitaire. Le ru d'Enghien, exutoire du lac, est relié au réseau d'assainissement intercommunal et entraîne un volume

d'eaux claires parasites permanent notable sur la station d'épuration d'Achères. Le milieu récepteur après traitement est la Seine. Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de la CAVAM est en cours d'élaboration.

Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le PADD affiche la préservation de la ressource en eau comme l'une des priorités du PLU, notamment dans les premiers paragraphes :

- « 1.1.1 La ville et son lac urbain : la carte postale d'Enghien-les-Bains », qui précise le souhait de préserver le lac et ses abords, les vues sur le lac et ses rives, et de les mettre en valeur par des animations et évènements.
- « 1.1.2 La ville d'eau, de santé et de loisirs : assurer le maintien du label de « station classée » orientée vers les activités hydrothermales et de loisirs », exprimant la volonté de préserver la ressource en eau et de renforcer l'identité de ville d'eau en développant la trame bleue (notamment en anticipant une possibilité de réouverture du ru d'Enghien sous forme de noue paysagère participant aux continuités écologiques et à l'amélioration de la qualité de l'eau).

Dans les documents opposables du PLU, la préservation de la ressource en eau bénéficie de certains éléments évoqués dans le paragraphe précédent (prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels) au niveau des milieux humides, comme les EPP P3 qui permettent la protection des milieux humides aux abords du lac, et l'aménagement des abords du ru d'Enghien pour envisager une possible remise au jour de ce ru.

Des dispositions pour la préservation du gisement hydrothermal (interdiction ou encadrement de la géothermie selon les secteurs, interdiction de l'infiltration des eaux pluviales,...) sont présentées dans une notice spécifique concernant les contraintes géotechniques (pièce 6.9 du PLU). Le règlement, dans l'article 8 de ses dispositions générales, impose la prise en compte de ces dispositions aux constructeurs.

Dans le règlement des zones urbanisées, la thématique de l'eau est prise en compte :

- Dans l'article 4, imposant le raccordement du réseau d'assainissement, la séparation « Eaux usées/Eaux pluviales » à la parcelle, des règles contraignantes concernant les eaux pluviales afin de protéger la ressource hydrothermale (mais aussi tenir compte des contraintes géotechniques), la limitation ou réutilisation des eaux pluviales à la parcelle avant renvoi au réseau pluvial avec un débit limité (inférieur à 2L/s/ha), la mise en place de séparateurs d'hydrocarbures pour les stationnements de plus de 10 places,...
- Dans les articles 9 et 13, des dispositions empêchent l'imperméabilisation excessive des sols, avec une limitation de l'emprise au sol des constructions (20% maximum de l'unité foncière dans le secteur UF - abords du lac-) et le maintien d'un pourcentage minimum de l'unité foncière en pleine terre dans certains secteurs (atteignant notamment 50% de l'unité foncière dans le secteur UF)

Enfin, parmi les objectifs du développement durable à prendre en compte énoncés dans l'article 15 des différents secteurs, la récupération des eaux pluviales est citée.

Le PLU prévoit un accroissement modéré de la population d'ici 2025 (1 981 habitants en plus qui porteraient la population totale de la commune à 13 692 habitants). Par conséquent une augmentation de la quantité d'eaux usées produites sur la commune est à prévoir. Les eaux collectées à Enghien-les-Bains sont aujourd'hui traitées à la station d'épuration d'Achères « Seine aval », d'une capacité de traitement de 1700000 m³ par jour, et qui traite les effluents d'un grand nombre de communes d'Ile-de-France. Des travaux de refonte de la filière sont prévus, après lesquels la capacité de la station d'Achères sera réduite à 1 500 000 m³ par jour (mais l'efficacité du traitement améliorée). L'augmentation de la capacité de traitement d'autres sites de l'agglomération Parisienne est prévue pour pallier à cette diminution de la capacité de l'usine « Seine aval ».

La préservation de la ressource en eau et des milieux humides ou aquatiques est prise en compte dans le PLU. Aucune incidence négative du PLU concernant la thématique de l'eau n'est attendue.

3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Situation actuelle et enjeux principaux

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou Technologiques (PPRT).

Le Dossier communal sur les risques majeurs (DICRIM), finalisé en 2001, recense 3 types de risques sur la commune : inondations, mouvement de terrain et transport de matières dangereuses. De nombreux arrêtés de catastrophes naturelles relatifs aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ont été pris sur la commune entre 1983 et 2003.

Des axes de ruissellement se situent au niveau du ru d'Enghien. La commune comporte des secteurs de nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte aux remontées de nappe. Les risques de mouvements de terrain sont liés suivant les secteurs de la commune à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles, ou au retrait-gonflement des argiles.

Aucune ICPE n'est recensée à Enghien-les-Bains. La commune comporte 28 sites BASIAS (inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non) 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). Le seul risque technologique recensé provient du transport de matières dangereuses par la voie ferrée ou par la RD 928.

Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le paragraphe 2.3.4 du PADD concerne la prise en compte des risques naturels et technologiques (« *limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances* »), avec notamment la volonté de « *prendre en compte les contraintes liées au sol et à la topographie* ».

De plus, l'orientation « *Renforcer l'identité de ville d'eau à l'échelle de la commune en développant la trame bleue, notamment en anticipant une possibilité de réouverture du ru d'Enghien (...)* » va dans le sens d'une meilleure gestion des ruissellements au niveau de cet axe majeur de ruissellements.

Le PLU comprend un document graphique complémentaire, qui indique les zones soumises à des risques naturels liés au sol ou à la nappe, impliquant notamment des contraintes en matière de construction intégrées au règlement et une annexe explicative avec des préconisations pour limiter le risque (plaquette du BRGM sur le retrait-gonflement des argiles, par exemple).

Dans le règlement, l'ensemble de la commune est concernée par une interdiction des industries, entrepôts, et Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation. Les ICPE soumises à déclaration sont uniquement autorisées dans les cas où elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone. De plus, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes n'est permis qu'à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

L'accès des services de secours aux bâtiments est garanti par l'article 3 qui indique que *les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile [...]*.

Les risques d'inondations sont pris en compte dans l'article 4, précisant que les constructions et aménagements ne doivent pas aggraver la situation existante vis-à-vis du ruissellement, et qui met en place des mesures de gestion à la parcelle et de limitation du débit de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, des emplacements réservés sont placés sur le principal axe de ruissellement, correspondant au ru d'Enghien souterrain, afin d'anticiper une éventuelle réouverture de ce ru qui permettrait de rétablir des écoulements plus naturels.

Les risques liés au retrait-gonflement des argiles et aux alluvions tourbeuses compressibles sont pris en compte dans l'article 4, interdisant l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs concernés. Ils font également l'objet de dispositions présentées dans la notice sur les contraintes géotechniques (pièce 6.9 du PLU) et

d'un paragraphe spécifique dans l'article 8 relatif aux risques et nuisances des dispositions générales du règlement.

Le PLU n'est pas susceptible d'aggraver la situation existante en matière de risques naturels et technologiques. Les risques et nuisances sont bien pris en compte dans le PLU d'Enghien-les-Bains, qui intègre plusieurs mesures visant à limiter l'exposition de ses habitants.

4. DÉCHETS

Situation actuelle et enjeux principaux

La commune bénéficie d'une collecte sélective des déchets ménagers depuis 2002. Des points d'apport volontaire se trouvent dans le centre-ville.

Le Syndicat Emeraude possède la double compétence collecte/traitement des déchets pour la commune d'Enghien-les-Bains (et les autres communes adhérentes). En 2010, le Syndicat Emeraude a traité 123833 tonnes des déchets, dont 7% ont été valorisés pour la matière (recyclage), 32% pour produire de l'énergie (électricité et chaleur), 4% pour produire du compost (valorisation agricole) et 47% ont été stockés.

La quantité d'ordures ménagères résiduelles a diminué en 2010 alors que notamment la part des déchets issus des collectes sélectives et la part de déchets valorisés a augmenté.

Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le PLU d'Enghien-les Bains ne prévoit pas d'étalement urbain, ce qui permet de ne pas allonger ou complexifier les circuits de collecte des déchets. Pour tous les secteurs, il est précisé dans l'article 3 que les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de locaux ou aires de stockage pour les conteneurs de déchets ménagers est imposée dans l'article 4. Ces locaux et aires d'enlèvement des ordures ménagères devront être au contact direct de l'espace public. Pour les logements, la surface de locaux pour les ordures ménagères sera au minimum de 10 m² pour 10 logements, et sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans l'article 15, l'utilisation des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables dans les constructions fait partie des objectifs du développement

durable à prendre en compte, ce qui permettra à terme de limiter les déchets issus des démolitions notamment.

Le PLU prévoit une augmentation de la population de 1 981 habitants d'ici 2025, portant la population communale à 13 692 habitants à cette échéance. Par conséquent, une augmentation des ordures produites à l'échelle de la commune est à prévoir : La production d'ordures ménagères résiduelles à Enghien-les-Bains pourrait ainsi passer de 3640 tonnes par an à environ 4000 tonnes par an. Cette augmentation devrait toutefois être limitée par les efforts menés notamment à l'échelle supra-communale visant à diminuer la production de déchets (on constate notamment une diminution de la production de déchets par habitants de 1,4% entre 2011 et 2012 à l'échelle du syndicat Emeraude).

En dehors de cette augmentation possible de la production de déchets liée à l'accroissement de la population, aucune incidence négative du PLU d'Enghien-les-Bains n'est attendue concernant la thématique des déchets.

5. BRUIT

Situation actuelle et enjeux principaux

La commune est entièrement incluse dans le secteur D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle (imposant une isolation acoustique adaptée des bâtiments) à l'exception d'un petit secteur au nord en zone C (zone de bruit modéré, restrictions à l'urbanisation).

L'arrêté préfectoral du 27/09/2001 classe certaines voies de transport terrestre de la commune au titre de la lutte contre le bruit. La voie ferrée et certaines rues sont classées en catégorie 2, 3 et 4, impliquant des secteurs affectés par le bruit de 250, 100 et 30 m de part et d'autre de la voie où s'appliquent des règles particulières d'isolation acoustique des bâtiments.

En dépit des nuisances sonores liées au trafic aérien, ferroviaire et automobile, la cartographie stratégique du bruit n'indique aucun dépassement de seuil d'exposition de la population.

Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le PADD exprime la volonté de limiter l'exposition au bruit des populations, en permettant des aménagements visant à améliorer l'isolation phonique des bâtiments anciens, dans le respect du patrimoine architectural et paysager, et en recherchant une bonne performance de l'isolation phonique lors de la création de nouveaux logements ou la réhabilitation de bâtiments dans les zones les plus bruyantes.

Il comprend également de nombreuses orientations au sujet de la limitation de l'usage de la voiture particulière (voir la partie 6 concernant l'énergie et les pollutions atmosphériques), qui vont dans le sens d'une diminution des nuisances sonores liées aux axes routiers.

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport classées pour le bruit sont représentés sur le document graphique complémentaire. L'article 8 des dispositions générales du règlement rappelle que dans ces secteurs, l'isolement acoustique doit être adapté en fonction de la législation en vigueur.

Dans le règlement, des prescriptions spécifiques s'appliquent dans les secteurs inclus dans les couloirs de bruit des infrastructures de transport terrestre répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27/09/2001, où les constructions destinées à l'habitation ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont uniquement autorisées à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Le PLU prévoit d'ici 2025 une hausse modérée de la population, principalement sous forme de densification dans le quartier de la gare afin de favoriser une diminution de l'usage de la voiture particulière. Des dispositions sont mises en place pour une meilleure protection des habitants contre le bruit. Par conséquent, aucune incidence négative du PLU n'est attendue au sujet des nuisances acoustiques.

6. ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES

Situation actuelle et enjeux principaux

En France, la grande majorité de l'énergie consommée provient de sources fossiles comme le pétrole. Les énergies renouvelables ne fournissent que 6,4% de l'énergie consommée (données du MEDDTL, 2010). Ces dernières années, on assiste progressivement à l'essor d'énergies renouvelables comme l'éolien, le solaire, la géothermie ou les biocarburants, avec l'objectif d'atteindre une part de 23% des énergies renouvelables dans l'énergie finale consommée en 2020. La consommation d'énergies fossiles telles que le pétrole contribue aux émissions de gaz à effet de serre et au réchauffement climatique.

La qualité de l'air en Île-de-France est globalement insatisfaisante. Cinq polluants posent toujours problème à des degrés divers dans la région, et en respectent pas diverses réglementations : le dioxyde de carbone, les particules (PM 10 et PM 2,5), l'ozone et le benzène.

Prise en compte dans le PLU pour la préservation, et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

nombreuses orientations concernant :

- L'utilisation des énergies renouvelables et la quantité d'énergie consommée dans les bâtiments :
 - o Favoriser les besoins environnementaux et énergétiques lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements.
 - o Encourager l'architecture contemporaine innovante : fixer des règles permettant l'expression d'écritures architecturales contemporaines non banales, respectueuses de l'environnement, économes en énergie [...].
 - o Maîtriser l'insertion urbaine des dispositifs favorables aux économies d'énergie, et les encadrer [...].
- La limitation des déplacements motorisés individuels :

- o Développer les infrastructures numériques nécessaires pour soutenir le développement économique local : permettre l'équipement progressif de l'ensemble des quartiers en très haut débit.
- o Organiser les déplacements dans la ville en fonction des usages (assurer des conditions favorables aux déplacements actifs, favoriser la multi-modalité autour des gares, optimiser les déplacements dans la ville).

Cette dernière thématique de la limitation des déplacements motorisés est également renforcée par de nombreuses orientations concernant la mixité de fonctions, qui implique une diminution des besoins de déplacements (*Conforter et développer le tissu commercial répondant aux besoins de proximité des habitants, garantir des conditions d'accueil satisfaisantes pour d'autres activités qui participent à la mixité fonctionnelle d'Enghien-les-Bains, conforter les centralités,...*), mais aussi le développement à proximité des transports en commun (*Orienter les principales opérations de renouvellement urbain sur les secteurs aujourd'hui les moins qualifiés du centre-ville : proximité de la gare d'Enghien et sur l'îlot de la diagonale verte*).

Dans le document graphique, ces orientations se traduisent par les éléments suivants :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 et 3, repérées au document graphique, se situent dans le secteur de la gare, au sein du secteur UAa qui a vocation à être le plus densément peuplé de la commune.

Les abords de la gare et le centre-ville en général font l'objet d'une protection du commerce et de l'artisanat au titre du L. 123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme, favorisant la mixité de fonction (associée à un article 9 –emprise au sol- incitatif pour la mise en place de commerces en rez-de-chaussée), avec l'objectif de limiter les besoins en déplacements.

Des emplacements réservés sont mis en place pour l'amélioration ou la création de cheminements piétons ou dédiés aux circulations douces.

Le règlement comprend des prescriptions visant à limiter les consommations énergétiques des bâtiments et à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables :

- L'article 10 intègre une disposition incitative pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, etc. qui peuvent faire l'objet de dépassements de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11.
- L'article 11 précise que « les constructions doivent présenter une richesse architecturale exprimant la poursuite de la création du siècle dernier, tout en s'inscrivant dans la modernité du XXIème siècle, en intégrant les préoccupations environnementales ».
- L'article 15 liste parmi les principes à prendre en compte l'isolation thermique permettant de réduire la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables et des énergies recyclées, l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et la valorisation de la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Le règlement vise également à limiter les pollutions atmosphériques liées aux automobiles, et notamment :

- L'usage de la bicyclette comme alternative à la voiture particulière est facilitée par l'article 12, qui impose des surfaces spécifiques pour le stationnement des vélos dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée, surfaces croissantes avec la surface de plancher du bâtiment.
- L'article 16 précise que toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, ce qui permettra de favoriser la pratique du télétravail et limiter les besoins en déplacements.

Le PLU de la commune d'Enghien-les-Bains intègre des mesures permettant de limiter les besoins en énergie dans les bâtiments, de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, et de limiter les déplacements motorisés individuels au

profit des déplacements doux ou des transports en commun. La thématique de l'énergie est bien prise en compte dans le PLU d'Enghien-les-Bains.

7. BILAN DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU d'Enghien-les-Bains, à travers de multiples mesures permettant de préserver les éléments patrimoniaux, d'éviter, de limiter ou de compenser les éventuelles incidences négatives sur l'environnement, prend en compte les différents enjeux environnementaux qui ont été identifiés dans la commune.

Le PADD, les documents graphiques et le règlement du PLU prennent notamment en compte les thématiques de la biodiversité et des milieux naturels, de l'eau (problématique majeure pour la commune en particulier avec l'activité hydrothermale), des risques et nuisances naturels ou d'origine anthropique, des déchets, du bruit, ainsi que de l'énergie et des pollutions atmosphériques.

Il prévoit toutefois un accroissement de la population de 1 981 habitants d'ici 2025, soit une population communale de 13 692 habitants à cette échéance. L'augmentation de la population devrait s'accompagner d'une augmentation de la quantité d'eaux usées et de déchets produits, ce qui ne devrait pas poser de problème de collecte ou de traitement.

Le PLU permet donc globalement soit de maintenir, soit d'améliorer la situation existante vis-à-vis des problématiques environnementales auxquelles la commune peut être confrontée. De ce fait, par rapport à la situation actuelle aucune incidence négative sur l'environnement n'est attendue de la mise en œuvre du PLU d'Enghien-les-Bains, qui vise une amélioration de l'état existant sur la plupart des thématiques environnementales.

QUATRIEME PARTIE :
INDICATEURS A ELABORER POUR
L'EVALUATION DES RESULTATS DE
L'APPLICATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme indique à l'article L. 123-12-1 :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

Suivi du parc de logements existants :

- Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
- Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

Suivi de la construction neuve :

- Nombre de logements produits
- Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
- Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
- Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)
- Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

Suivi des effectifs scolaires :

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire
- Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire

Bilan de la consommation des espaces :

- Superficie des espaces ouverts à l'urbanisation
- Superficie des espaces naturels