

Commune d'Enghien-les-Bains  
Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



**Rapport de présentation des objectifs de l'Aire de mise  
en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**

24.06.2014

*Florence Babics Architecte du Patrimoine*

Madame Florence Babics, Architecte du Patrimoine

Services de l'État dans le département

Service de la direction régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France - Service Nature, Paysages, Ressources - Pôle Paysages et Sites

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France – Service architecture

Monsieur Philippe SUEUR, Maire

Monsieur Jean Claude MENO, Enghiennois, historien de l'art, ancien DRAC IDF

Monsieur Jean Baptiste BELLON, Architecte des Bâtiments de France et chef du STAP du Val d'Oise

Madame Samanta DERUVO, Architecte des Bâtiments de France, adjointe au chef du STAP du Val d'Oise

Madame Sophie CUEILLE, Conservateur du patrimoine - Service de l'inventaire Conseil régional d'Ile de France

Monsieur Sylvain GOYOT, Directeur de l'urbanisme et de l'action foncière

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Protections en vigueur .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 De la ZPPAUP à l'AVAP .....</b>	<b>6</b>
<b>1. DIAGNOSTIC .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1 Approche architecturale, urbaine, paysagère et historique.....</b>	<b>11</b>
1.1.1 Connaissance de l'existant .....	11
1.1.2 Analyse de l'existant.....	25
1.1.3 Définition de la méthodologie de repérage et de hiérarchisation.....	59
<b>1.2 Approche environnementale.....</b>	<b>77</b>
1.2.1 Analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité paysagère et technique à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables .....	77
1.2.2 Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer un constat en matière d'économie d'énergie .....	83
<b>2. LES OBJECTIFS DE L'AIRE .....</b>	<b>85</b>
<b>2.1 Compatibilité de l'AVAP avec le PADD.....</b>	<b>86</b>
2.1.1 Les bâtiments .....	88
2.1.2 Les espaces libres .....	97
<b>2.2 Justification du périmètre de l'AVAP .....</b>	<b>100</b>
<b>2.3 Objectifs généraux .....</b>	<b>101</b>
<b>2.4 Objectifs par secteurs.....</b>	<b>103</b>

# INTRODUCTION

---

## 1.1 Protections en vigueur

### Un Site inscrit et une Zone de Protection du Patrimoine Architectural urbain et Paysager

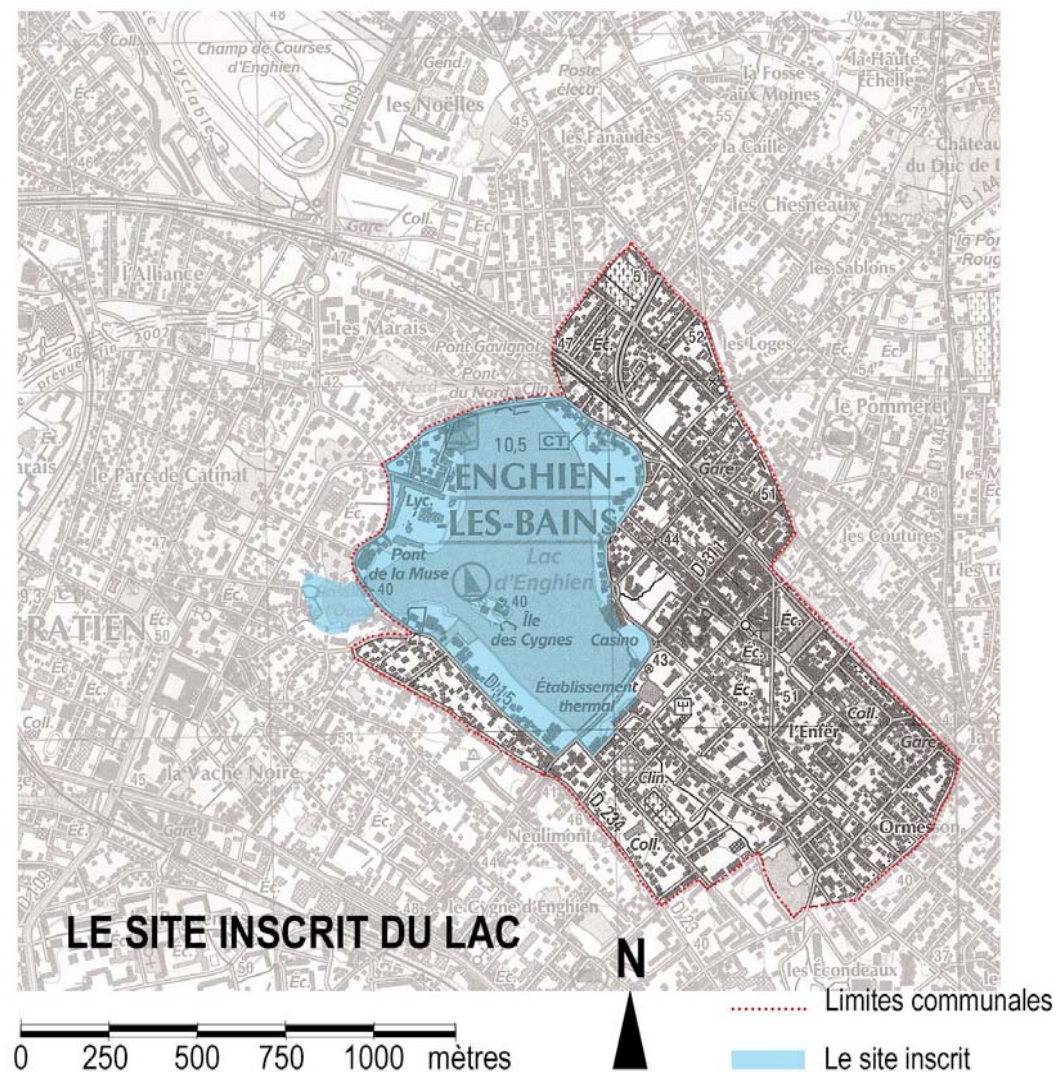
La ville d’Enghien possède sur son territoire un site protégé au titre de la loi du 2 mai de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Cette loi a pour but la préservation et la mise en valeur de sites naturels ou urbains remarquables.

Le Site du lac d’Enghien-les-Bains et ses abords a été inscrit comme site à protéger par arrêté du 06/11/1942.

Depuis le 09/10/2007 le patrimoine d’Enghien-les-Bains est également protégé par une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) qui couvre l’ensemble de la commune.

Malgré son patrimoine bâti remarquable et important, inséré dans des espaces paysagers de qualité, la ville ne possède pas d’édifice bâti protégé au titre des Monuments Historiques.



Source image: ZPPAUP – Le Rapport de présentation

## 1.2 De la ZPPAUP à l'AVAP

### LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a modifié l'**article L. 642-1 du Code du Patrimoine**, remplaçant les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

L'AVAP est définie ainsi à l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine :

*« ....Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. »*

L'AVAP intègre ainsi à l'approche architecturale et urbaine les objectifs liés au Développement Durable.

Suivant l'**article D. 642-6** du même code, créé par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011, le rapport de présentation de l'AVAP doit quant à lui énoncer, en les mettant en cohérence :

- « 1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- 2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ».

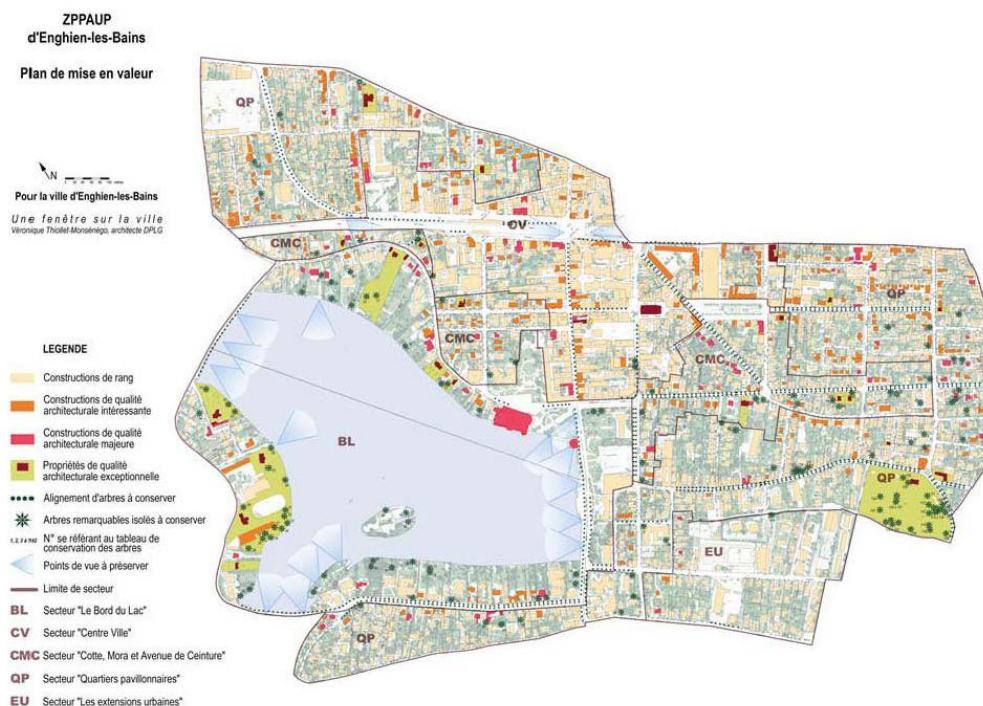
Pour pallier l'absence de bâti protégé MH, la ZPPAUP en vigueur à Enghien les Bains depuis 2007 a identifié et répertorié les constructions méritant une protection au titre de l'AVAP.

444 constructions ont été référencées comme « exceptionnelles, majeures ou intéressantes » d'un point de vue architectural :

- 25 qualifiées d' « exceptionnelles »
- 87 de qualité architecturale « majeure »
- 332 de qualité architecturale « intéressante »

Outre l'existence d'un patrimoine bâti remarquable, la densité de patrimoine et l'homogénéité de la qualité architecturale et de l'ambiance paysagère dans certaines rues sont des spécificités remarquables à Enghien-les-Bains.

Cette particularité, bien qu'explicitée dans le Rapport de présentation de la ZPPAUP, n'a pourtant pas véritablement été prise en compte. Les clôtures et murets n'ont pas été identifiés comme constitutifs des ambiances urbaines à mettre en valeur ; de même, les séquences bâties homogènes, qui constituent une valeur patrimoniale ajoutée importante, n'ont pas été répertoriées.



Source image: ZPPAUP – Le Rapport de présentation

L'analyse réalisée par l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) intègre donc un critère « d'appartenance à une séquence bâtie homogène » et considère qu'il contribue à renforcer le caractère des zones patrimoniales. Les clôtures et portails en harmonie avec des édifices remarquables et bénéficiant d'un environnement végétal de qualité sont également répertoriés comme constituant des ensembles homogènes de valeur méritant protection. Par ailleurs, sont identifiés les bâtiments dont la valeur patrimoniale propre est affirmée par leur capacité à compléter, renforcer ou mettre en valeur une composition ou un ensemble architectural, urbain ou paysager remarquable, constitutif de l'identité d'Enghien-les-Bains; ils sont qualifiés de « bâti d'accompagnement » et protégés à ce titre.

L'AVAP vise ainsi à traduire, au plus près de la réalité, la variété de l'intérêt architectural, urbain et paysager dans les différents secteurs de la ville.

## PROCEDURES D'ELABORATION D'UNE AVAP

Suivant **l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine**, les AVAP ont le statut de servitudes d'utilité publique, et doivent être compatibles avec le(s) document(s) d'urbanisme s'appliquant sur le territoire concerné, notamment les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) des plans locaux d'urbanisme (PLU).

L'élaboration de l'AVAP se déroule selon une procédure décentralisée qui comprend plusieurs phases:

- 1 - Décision de **mise à l'étude de l'AVAP** par délibération de la (ou des) collectivité(s);
- 2 - Étude approfondie convoquant des **compétences pluridisciplinaires**, conduite par la(ou les) collectivité(s) locale(s) maître(s) d'ouvrage, en association avec l'architecte des bâtiments de France;
- 3 - Avis de la **Commission régionale du patrimoine et des sites** (CRPS);
- 4 - **Enquête publique**;
- 5 - **Avis du préfet** de département;
- 6 - **Création de l'AVAP** par délibération de la (ou des) collectivité(s).

8

Suivant **l'article L. 642-5**, une **instance locale consultative doit être mise en place**, agissant comme une plateforme d'échanges pérenne accompagnant l'ensemble de la démarche de l'AVAP. Ainsi, la **Commission locale de l'AVAP** est constituée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente et se compose de 10 à 15 membres, dont :

- des **élus** (de 3 à 8, avec un suppléant au sein du même collège d'élus), dont **le maire ou le président** de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale), préside l'instance;
- des **représentants de l'Etat** (le Préfet, la DRAC, la DREAL, ou leurs représentants);
- des « **personnes qualifiées** »:
  - 2 dans le domaine du **patrimoine** (membres d'associations, universitaires...)
  - 2 représentants des **intérêts économiques** locaux (associations, chambres consulaires)

L'Architecte des Bâtiments de France assiste avec une voix consultative aux réunions de la Commission.

Les modalités de fonctionnement de l'instance consultative sont définies par un règlement intérieur.

Lorsque l'aire de l'AVAP concerne une commune où un Secteur Sauvegardé est créé, le Préfet peut décider d'étendre les compétences de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS), après délibération de la ou des collectivité(s) territoriale(s), pour le suivi de l'AVAP.



## LE DOSSIER DE CREATION DE L'AVAP (ART. L. 642-2 CODE DU PATRIMOINE) SE COMPOSE D' :

- Un **RAPPORT DE PRÉSENTATION** reposant sur un **Diagnostic**, la définition des enjeux et des **objectifs** de mise en valeur patrimoniale de l'aire de l'AVAP, et les mesures qui en découlent.

**Le DIAGNOSTIC (art. D642-4 Code du Patrimoine)**, élément fondateur de l'AVAP, comprend une partie relative au **patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique** de l'aire d'étude, permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine, ainsi qu'une partie relative à l'environnement.

Il consiste en une **analyse du territoire concerné**, à différentes échelles, portant notamment sur l'histoire et les logiques d'insertion dans le site, des implantations urbaines et des constructions, la morphologie urbaine, l'organisation et les modes d'utilisation des espaces et des sols, ainsi que l'occupation végétale.

L'**approche environnementale** comporte à la fois une analyse des tissus bâtis et espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, et une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et matériaux utilisés, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie.

Les qualités propres du bâti et des espaces, liées à la thermique, à la bonne utilisation et gestion des matériaux, dans l'esprit d'une économie durable, font l'objet d'une attention et de recommandations particulières.

- un **document graphique** définissant le **PÉRIMÈTRE DE L'AVAP**, la typologie des constructions, les constructions et immeubles protégés bâtis ou non, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la volumétrie et aux dimensions des constructions.

- un **RÈGLEMENT** déterminant les qualités architecturales et les conditions d'inscription paysagère des projets dans le périmètre d'AVAP.

Le document graphique et le Règlement sont par ailleurs opposables aux tiers.

Leur application est encadrée et partagée: l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, conforme aux dispositions de l'AVAP, lie l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation (hors procédure de recours).

Les incidences règlementaires de la création d'une AVAP concernent:

- **les Sites inscrits**: l'application de la servitude est suspendue;
- **les Abords des monuments historiques (MH)**: l'application de la servitude (« rayon de 500m ») est suspendue dans le périmètre de l'AVAP, mais **conservée à l'extérieur**, quelle que soit la position du ou des MH (à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre).

# 1. DIAGNOSTIC

---

*L'article D. 642-4 du Code du Patrimoine dispose que le diagnostic constitue la première étape de l'étude. Il porte sur le territoire de l'aire et comprend:*

*1° Une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine;*

*2° Une partie relative à l'environnement comportant notamment :*

- a) Une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables;*
- b) Une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie.  
Cette partie reprend et complète, en tant que de besoin, l'analyse environnementale figurant au plan local d'urbanisme.... »*

## 1.1 Approche architecturale, urbaine, paysagère et historique

(Sources: ZPPAUP – *Le Rapport de Présentation*; *150 ans d'histoire d'Enghien les-Bains* - Ed. Valhermeil; *Enghien-les-Bains, Architecture et Décors*, Somogy Edition d'Art; texte *Monsieur Goyot*; [www.ville-enghienlesbains.fr/fr/content/savoir](http://www.ville-enghienlesbains.fr/fr/content/savoir))

### 1.1.1 Connaissance de l'existant

#### 1.1.1.1 Description morphologique de la Commune

#### LOCALISATION D'ENGHIEN-LES-BAINS

Enghien-les-Bains se trouve dans le département du Val d'Oise au nord-ouest de la région de l'Île-de-France.

C'est une ville connue pour son thermalisme et située à proximité immédiate de Paris.

Le Lac d'Enghien-les-Bains est encadré au nord-est par le massif de Montmorency, qui se prolonge vers l'ouest, et au sud-ouest par la butte de Cormeilles-en-Parisis. Exutoire naturel du bassin versant du Ru des Communes et du Ru de Montlignon, le lac constitue l'une des attractions majeures d'Enghien-les-Bains.

Les altitudes varient entre 30 et 60 m. Les altitudes les plus basses correspondent au lac et à l'ancien lit du ru d'Enghien.



Source image: F. Babics, d'après fond Google Earth

## GEOLOGIE

Le sous-sol de cette région, principalement constitué de strates parallèles, 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 lœss, fin limon fertile apporté par les vents, recouvre fond des vallées et versants.

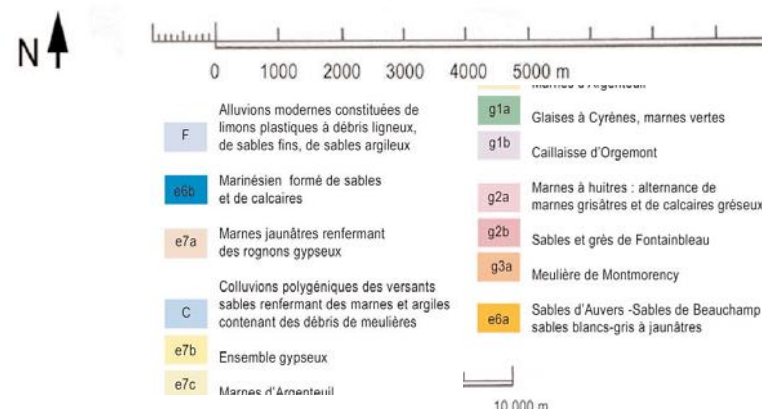
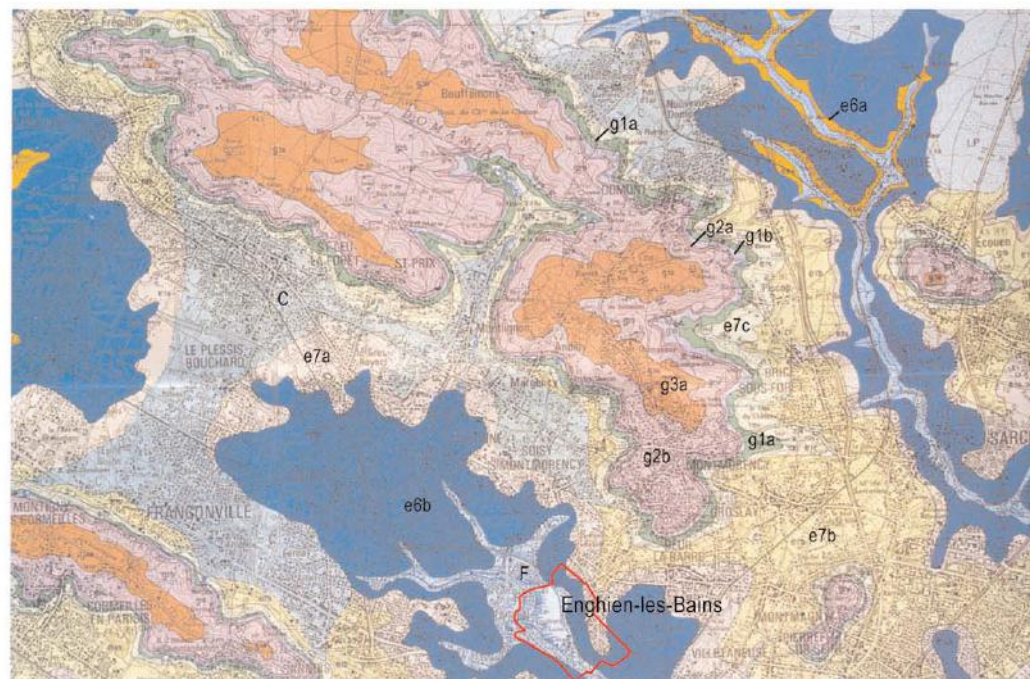
L'histoire de la vallée s'inscrit dans celle plus large, du bassin parisien dont le premier épisode est lié à l'alternance des transgressions et régressions marines. Ainsi s'expliquent ces empilements successifs de sédiments d'origine marine, lagunaire ou continentale. La mer se retire définitivement 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 Cormeilles-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.

### Carte géologique

Extrait de la feuille de l'Isle-Adam, secteur d'Enghien-Les-Bains



Source image: ZPPAUP – Le Rapport de présentation

## LES SOURCES ET LE LAC

Le ru d'Enghien (ayant pris également la dénomination de ru d'Ormesson par le passé) 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 (1890 – 1900 environ). Le reste a été canalisé dans les années 1970 avec l'urbanisation de ses rives et la création des « Allées Vertes ».

L'ouvrage en remplacement constitue l'un des exutoires du lac et reçoit également les eaux de quelques réseaux d'assainissement privés. Il est connecté au réseau d'assainissement intercommunal et se jette plus au sud dans la Seine au droit du Fort de la Briche.

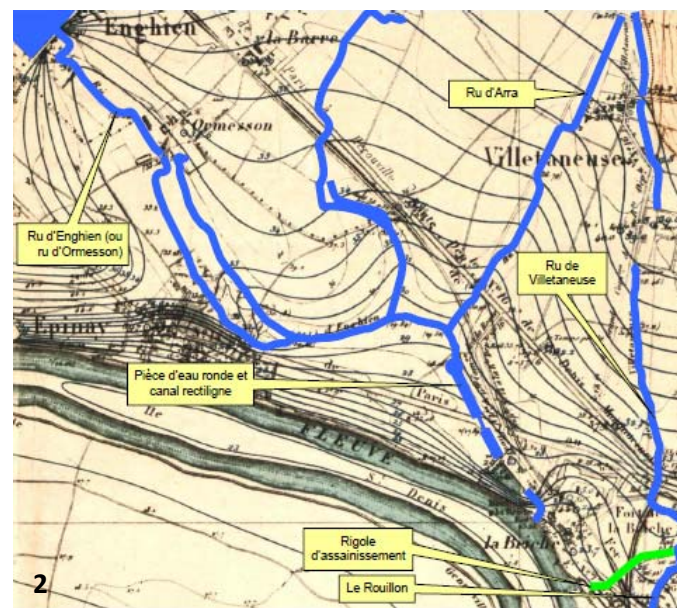
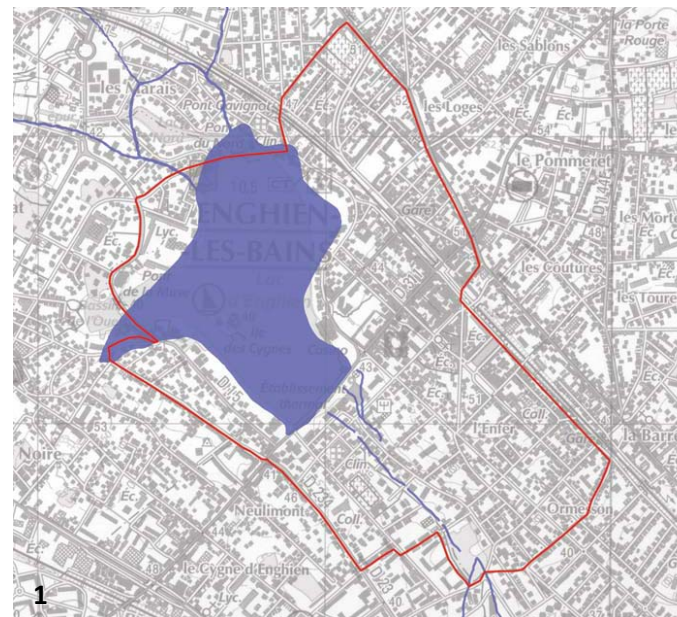
Le lac d'Enghien-les-Bains constitue un bassin de rétention des eaux pluviales soumis à des pressions anthropiques intenses.

Le sous-sol 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)

Les eaux sulfurées d'Enghien, dont la première source fut découverte par le Père Cotte en 1766, ont été reconnues d'utilité publique le 18 juillet 1865 et ont fait la réputation d'Enghien-les-Bains comme ville de thermalisme.

- 1) Carte de berges du lac en 1742, d'après la carte de l'Abbé de Grive, sur le fond IGN 2002
- 2) Schéma d'aménagement et de gestion des eaux, d'après carte hydrologique de la Seine 1862



### 1.1.1.2 Histoire de la formation d'Enghien-les-Bains

#### ARCHEOLOGIE

Le secteur d'Enghien-les-Bains a été peu étudié du point de vue de l'archéologie jusqu'à présent. Seul le secteur du « Moulin de l'Étang », d'origine médiévale figure à ce jour sur la carte archéologique du département. Mais ceci n'exclut évidemment pas la possibilité qu'il existe des vestiges enfouis encore inconnus sur le territoire de la commune.

Un deuxième moulin apparaît en 1791, à l'extrémité de l'actuelle rue de l'Abrevoir. Nommé le « moulin des Iles » et parfois « Petit Moulin d'Ormesson » il a été abandonné en 1806, réparé en 1809 et enfin démoli en 1840.

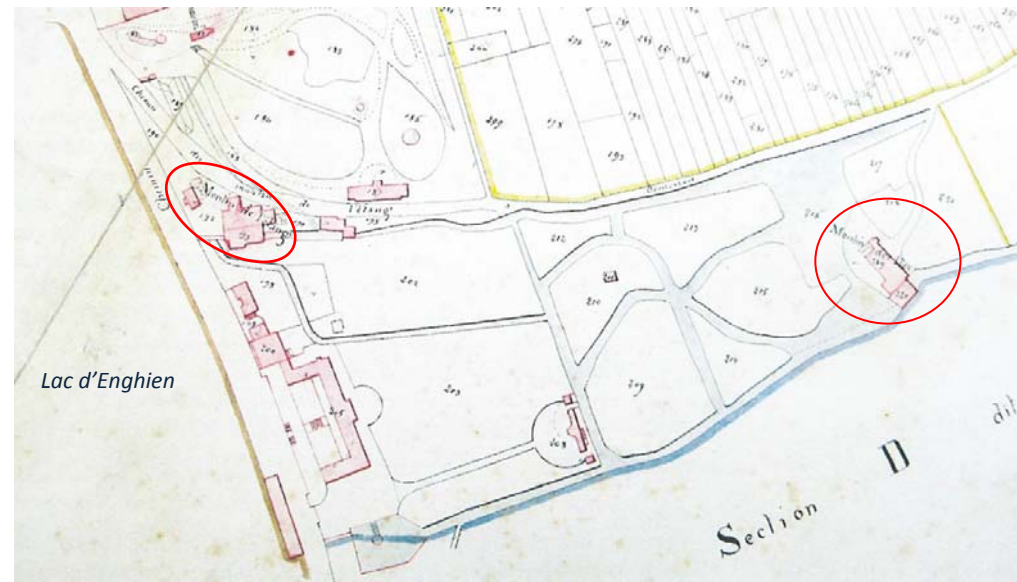
De plus, la tradition oral évoque une chaussée romaine nommée « Chaussée Jules-César » qui passerait dans l'actuelle rue Blanche.

#### Archéologie - Rappel des textes en vigueur

Si des travaux représentant un impact important au sol sont projetés, ils entrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive, tel que prévu dans le Livre V du Code du Patrimoine.

L'art.1 du décret d'application 2004.490 du 03/06/2004, stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Il appartient alors au service chargé du dossier de saisir le Préfet de région (Direction Régionale des Affaires culturelles / Service régional de l'archéologie) Celui-ci peut alors, au vu du dossier, édicter les prescriptions nécessaires.



Emplacement de l'ancien « Moulin de l'Étang » - Cadastre 1850

*Le lac était un lieu de pêche au Moyen-âge. Un moulin était situé un peu en aval dès le XIIe siècle, le moulin de l'Étang, localisé entre la terrasse de l'actuel Hôtel du Lac et celle de l'établissement thermal en retrait de la jetée (selon des plans du XVIIIe siècle) ; il était alimenté par un bief provenant du lac. Le ru ainsi formé rejoignait ensuite par derrière le ruisseau déversoir principal connu sous le nom de « ru d'Ormesson ».*

Source: Enghien-les-Bains – Des origines à 2010, Regardes croisés sur la ville

## ÉVOLUTION DES CHEMINS ANCIENS RURAUX

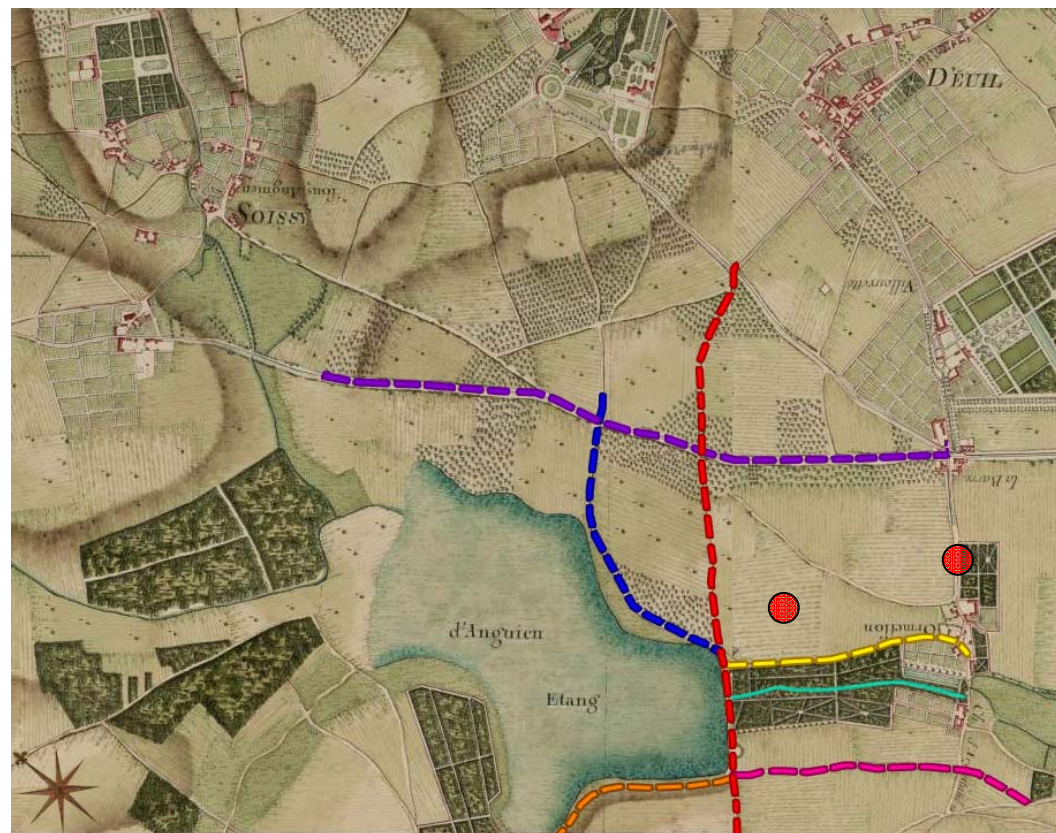
La formation du tissu urbain enghiennois, remonte à la première moitié du XVIIIème siècle.

Le plan de Trudaine de 1750 montre qu'à cette époque le territoire d'Enghien-les-Bains était constitué principalement de marécages, de bois, de terrains cultivés et de vignes.

Les principaux édifices existant étaient le moulin de l'étang et quelques constructions près du château d'Ormesson, et le territoire était sillonné de chemins ruraux qui permettaient de circuler vers les bourgs voisins.

Ces chemins ont défini par la suite la première trame de circulation de la ville:

- en **rouge**: le chemin d'Argenteuil à Montmorency (actuelle rue du Gal. Gaulle)
- en **violet**: la route d'Anvers à Paris (actuelle av. de la Div. Leclerc)
- en **bleu**: le chemin de l'étang (actuelle avenue de Ceinture)
- en **orange**: le chemin de Saint-Gratien à Enghien (actuel blvd. du Lac)
- en **fuchsia**: le chemin d'Enghien à Épinay (actuelle av. d'Enghien)
- en **jaune**: le chemin du Moulin de l'étang (actuelle rue des Thermes)



Principales voies d'accès au lac

15

Source image: F. Babics, d'après plan de Trudaine (1750)

## URBANISATION LE LONG DE L'AXE PRINCIPAL ET EN BORDURE DU LAC

Jusque 1850, le maillage viaire d'Enghien-les-Bains se résumait à une douzaine de voies dont les deux principales étaient :

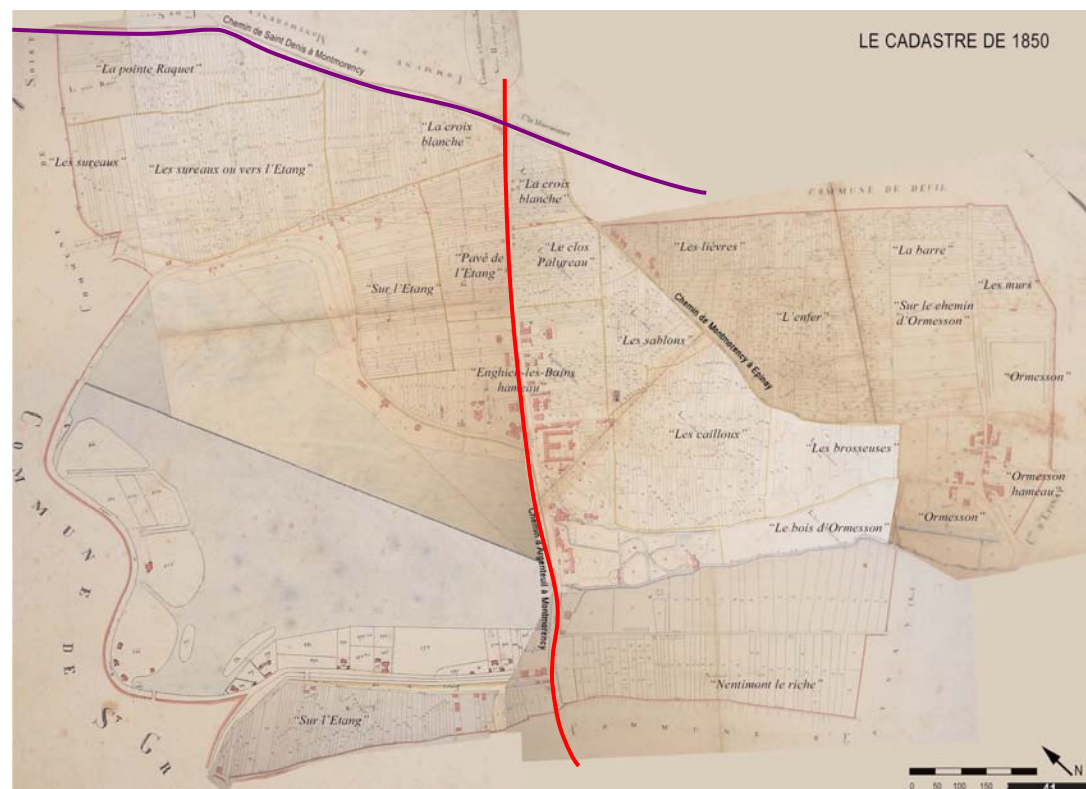
- en **rouge**: la route reliant Argenteuil à Montmorency (actuelle rue du Général de Gaulle)
- en **violet**: la route reliant Saint Denis à Montmorency (actuelle av. de la Division Leclerc)

Les chemins vicinaux et ruraux, tels que les chemins des Soupirs, des Sablons, la sente de l'Enfer et le très ancien chemin Vert de Montmorency à Épinay n'étaient jusqu'à cette période bordés par aucune construction à l'exception du hameau d'Ormesson au sud de la ville.

La première forme d'urbanisation s'est faite le long de l'actuelle rue du Général de Gaulle, où les premières constructions liées à l'activité thermique se sont installées, ainsi qu'en bordure du lac, où l'élite intellectuelle du XIX<sup>ème</sup> siècle, empreinte du romantisme naissant, y construit des chalets à pans de bois, des chaumières et des châteaux néo-gothiques.

Cette première vague de construction entre 1820 et 1870 est l'illustration d'un nouveau mouvement que l'on nommera éclectisme.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'essor des moyens de transport et des communications accentue le goût du folklore et de l'exotisme. Les nouveaux enghiennois, issus de la haute bourgeoisie ou de l'ancienne noblesse, y construisent des villas, où l'on calquera de manière systématique, un ou plusieurs styles architecturaux ou styles historiques empreints des découvertes géographiques.





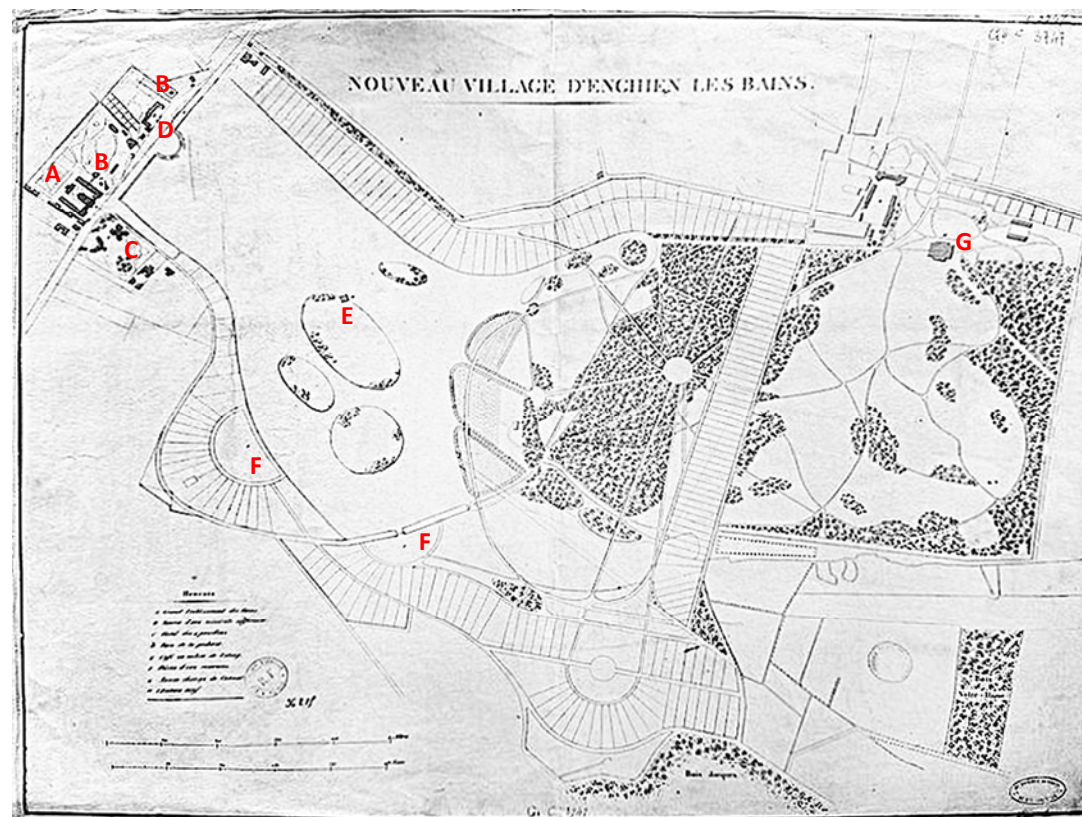
## PROJET DE LOTISSEMENT AUTOUR DU LAC

L'origine de l'urbanisation autour du lac est une initiative de Jean-Baptiste Pélégot (1777-1837), médecin adjoint de l'hôpital Saint-Louis à Paris qui, en 1821, quitte ses fonctions pour se consacrer au développement des thermes.

C'est à lui qu'on doit la délimitation de l'Étang encore très marécageux et le percement de dix puits artésiens pour mieux l'alimenter en eau courante. Et c'est grâce à ces travaux qu'à partir de 1824 les hôtels se multiplient à proximité.

Vers 1830, Pélégot lance un grand projet de lotissement des bords du lac dénommé « Nouveau village d'Enghien-les-Bains », destiné à accueillir « des charmantes maisons de campagne ». Si l'ensemble n'est pas totalement réalisé (les seuls bâtiments construits figurés sont le grand bâtiment thermal, les thermes construits par l'architecte Auguste Constantin et l'Hôtel des Quatre Pavillons datant 1823 de l'architecte Moreau), on peut considérer que c'est entre les années 1830 et 1840 que le premier quartier résidentiel de villégiature de la ville est établi ici.

De ce projet majestueux, demeurent aujourd'hui le tracé sinueux du blvd. du Lac et de l'av. de Ceinture et le type de parcellaire en éventail autour du lac.



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

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

- A – Grand Établissement des Bains
- B – Source d'eau minérale sulfureuse
- C – Hôtel des quatre pavillons
- D – Bain de la pêcheur
- E – Café au milieu de l'étang
- F – Pièces d'eau réservées
- G – Ancien château de Catinat
- H – Château neuf

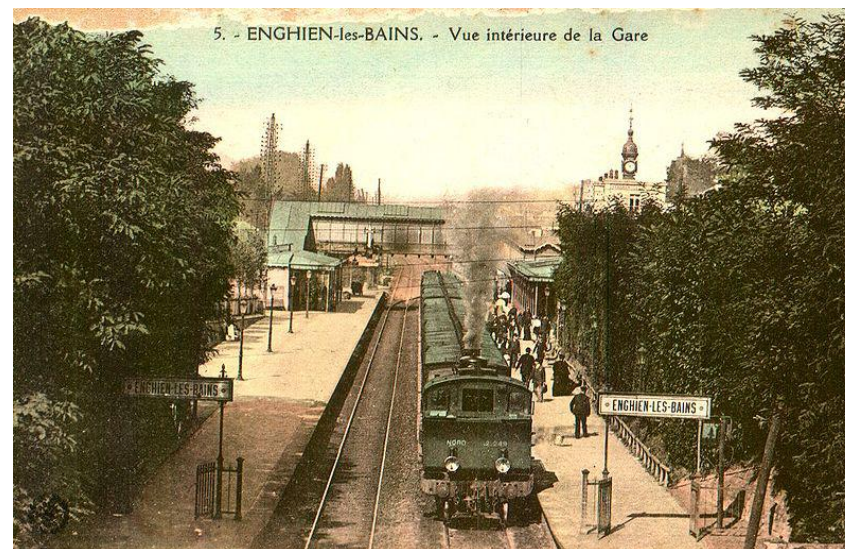
## CHEMIN DE FER ET URBANISATION DU QUARTIER AUTOUR DE LA GARE

La création de la ligne de chemin de fer ouverte en 1846 accélère de manière importante l'urbanisation de la ville et modifie durablement la structure de la ville.

La mise en place des voies crée une coupure inévitable entre la partie de la ville la plus proche du lac et les secteurs nord-est et sud, qui prennent progressivement des allures de faubourg.

Elle aboutit également à un renforcement du pôle urbain entre la gare et le lac.

Si une première vague d'urbanisation apparaît donc rapidement le long de la rue du Général de Gaulle et autour de la gare, l'urbanisation des quartiers nord et sud de la ville se développe successivement avec la création de nouvelles voies au début du XX<sup>ème</sup> siècle.



18



La gare d'Enghien-les-Bains, située sur le quai rue du Départ en direction de Paris, présente une architecture simple composée d'un corps central avec un étage flanqué de part et d'autre de pavillons à rez-de-chaussée, en alignement le long de la rue.

Une marquise se développe le long des deux côtés de la gare (côté-ville et côté-quai). Sur l'autre quai, rue de l'Arrivée, un petit pavillon arbores lui aussi une marquise.



Source cartes postales: [www.cartes-postales.delcampe.fr](http://www.cartes-postales.delcampe.fr) – Source photo: Google Street View

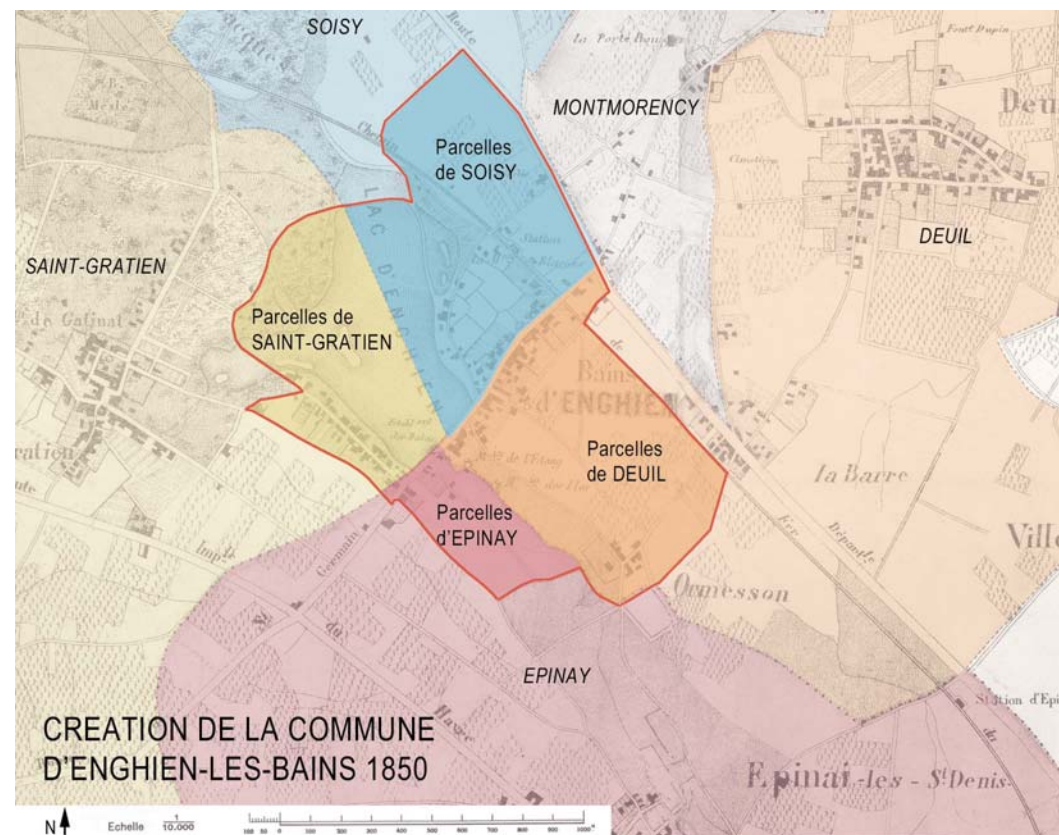
## CREATION DE LA COMMUNE

Suite à la guérison du roi Louis XVIII par les eaux d'Enghien-les-Bains, le lac devient très renommé et bénéficie d'une fréquentation croissante.

Grâce à la stabilisation des berges et à la viabilisation des chemins, les terrains deviennent propices à la construction et des immeubles commencent à s'implanter sur les communes limitrophes de Deuil, Épinay, Saint-Gratien et Soisy.

La nécessité de créer une nouvelle commune autonome se confirme de plus en plus.

La commune d'Enghien-les-Bains est ainsi créée en 1850 par la réunion de plusieurs espaces « prélevés » sur les territoires des quatre communes entourant le lac.



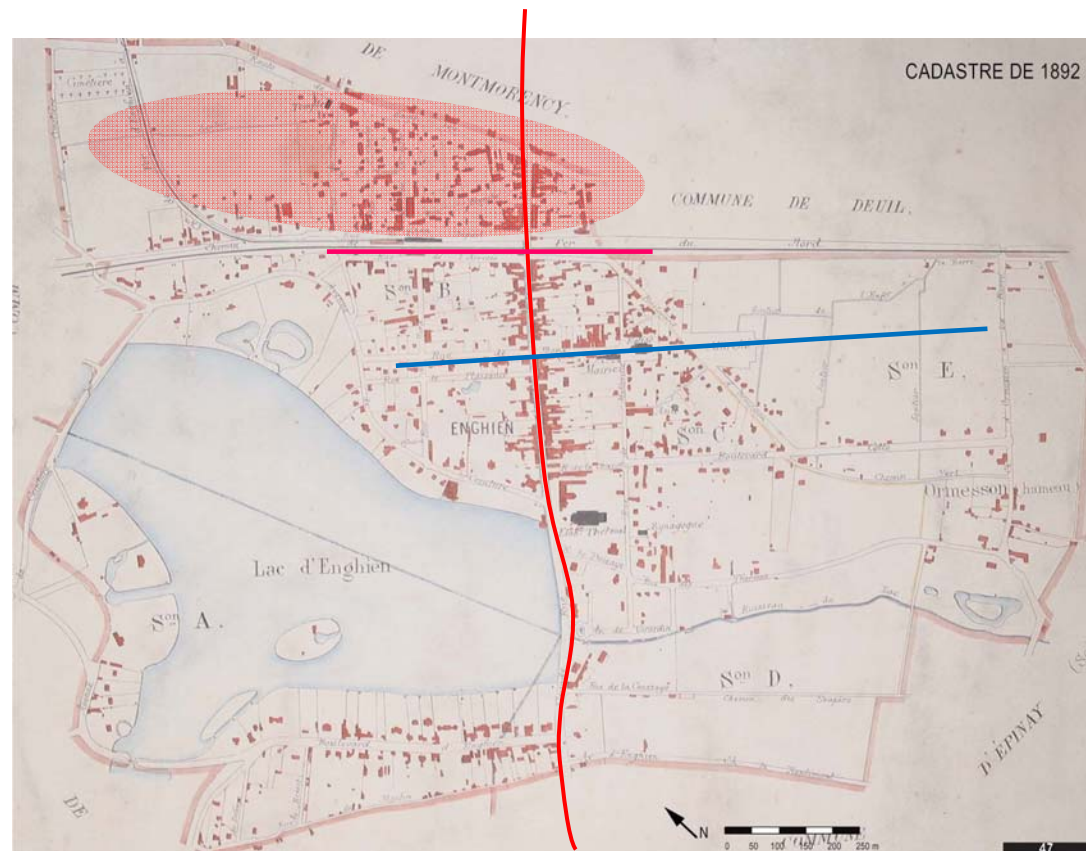
## REALISATION DES NOUVEAUX AXES ET URBANISATION PLANIFIEE

À partir du 1850, le passage du statut de village thermal à celui de ville autonome conduit à une très forte expansion démographique avec un épaississement du bâti le long de l'axe principal (actuelle rue du Général de Gaulle), et une urbanisation du quartier de la gare au nord de la Commune, ainsi que la création de nouvelles voies et parcelles.

Par ailleurs, et en vue de l'implantation d'édifices publics (religieux notamment), une nouvelle trame orthogonale est réalisée grâce au percement du boulevard Cotte qui devient ainsi un élément structurant de la ville.

La morphologie de la ville est ainsi conditionnée par la construction des lieux de culte.

L'Église Saint-Joseph est ainsi bâtie en 1858 dans l'axe rue de Mora – boulevard Sadi Carnot. Cette implantation amène la création de deux différents noyaux: l'un autour du lac et du bâtiment des thermes, l'autre autour de l'église même.



20

Source image: F. Babics, d'après plan cadastre (1892)

## DU XXÈME SIÈCLE A AUJOURD'HUI

Au début du XXème siècle, les quartiers Est et Nord de la ville évoluent de manière significative.

La nouvelle vague d'urbanisation est bien différente des précédentes. Grâce à la loi *Le Loucheur*, les ouvriers accèdent à la propriété. Votée en 1928, cette loi offre des aides de l'État pour l'accession à la propriété et la construction de logements. Elle crée l'« Habitat Bon Marché », sous forme de lotissements pavillonnaires avec un découpage de parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>. Le quartier au nord de la gare et le quartier à l'est du boulevard Cotte en sont une bonne illustration.

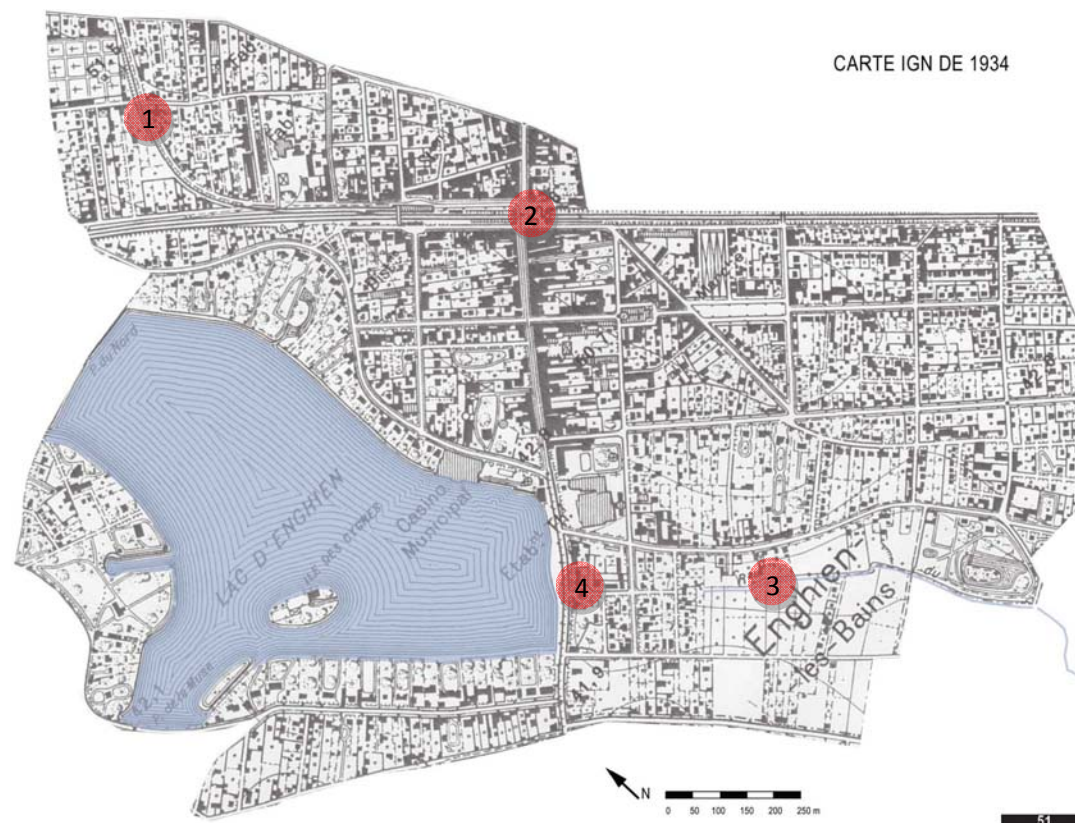
A partir de la première moitié du XXème siècle, la commune est dotée de la totalité des circulations présentes aujourd'hui, et elle exploite l'ensemble de son territoire de façon de plus en plus dense, par découpage de ses parcelles.

Le percement des voies continue sur le principe d'orthogonalité. C'est ainsi que sont créés le boulevard Sadi Carnot et les rues du quartier. Certains anciens sentiers sont élargis et remplacés par des rues, comme la rue Jules Ferry ou la rue André Maginot; d'autres ne sont pas modifiés et deviennent des rues piétonnes, ou des voies privées ou semi-privées menant aux parcelles des cœurs d'îlots et appelées « villas »: Villa des Sureaux, Villa des Tilleuls, Sentier de l'Enfer, Villa des Sablons...

De nos jours, la quasi-totalité du territoire d'Enghien-les-Bains est bâti. Seules quelques parcelles jouxtant Epinay restent non urbanisées.

Sur la carte IGN de 1934, toutes les voiries d'Enghien-les-Bains sont tracées. Les seuls changements jusqu'à aujourd'hui sont:

- 1 la voie de chemin de fer remontant vers le Nord sera fermée et remplacée par l'avenue Carlier;
- 2 la voie de chemin de fer sera recouverte entre la rue du Gal. de Gaulle et le blvd. d'Ormesson pour la création du Parking du Marechal Foch;
- 3 le ru d'Ormesson sera busé sur la totalité de la commune et les Allées Vertes seront créées à son emplacement. C'est une longue promenade piétonne ponctuée d'espaces plus larges plantés;
- 4 les débouchés de la rue des Thermes et de l'av. de Girardin sur la rue de Gaulle seront supprimés.



### 1.1.1.3 Enghien-les-Bains comme lieu de loisir et de spiritualité

#### LES CASINOS

##### Du « kursaal » à la réalisation du premier Casino d'Enghien-les-Bains

Imaginé en 1866, ce lieu de rencontre et de sociabilité, avec des espaces de lecture, des salles de concert et de jeux, devait être implanté sur le lac et relié à la berge par des passerelles. Dessiné en style mauresque par l'architecte M.-A. Ponsin, il ne sera jamais réalisé (*illustration 1*).

A sa place, le premier Casino édifié dans le Jardin des Roses (actuel Jardin de l'Embarcadère) était composé d'un kiosque à musique et de deux chalets en bois: l'un occupé par un café et l'autre par le Casino.



Source carte postale: 150 ans d'histoire d'Enghien-les-Bains, Ed. Valhermeil



Source carte postale: www.cartes-postales.delcampe.fr

##### Le Casino-bateau

Inauguré en 1902 le casino-bateau (*illustration 2*), œuvre de l'architecte Auvant, était composé de salons, salles de jeux, restaurant et de deux terrasses. Relié à la terre ferme par un ensemble de rochers artificiels, il a été détruit en 1909.

##### Le Casino actuel

Le nouveau bâtiment, inauguré en 1910, se compose d'un corps de bâtiment unitaire, orné de nombreuses sculptures, et de deux tourelles surmontées d'imposants ornements décoratifs (*illustration 3*). Progressivement transformé, notamment pendant les deux Guerres mondiales, il est englobé en 2005 dans une double façade de verre permettant de créer un « atrium » d'entrée vers le sud-est et ouvert sur le lac (*illustration 4*).



Source photo: F. Babics (2013)

## LA JETEE-PROMENADE

Aménagées dans les premières années du XXème siècle, les rives du lac d'Enghien-les-Bains sont initialement bordées de simples garde-corps en bois.

Ce n'est qu'avec le projet initié par la municipalité en 1910 qu'est véritablement organisé un vaste espace de promenade le long du lac.

Inaugurée en 1911, l'actuelle esplanade « Henri Patenôtre Desnoyer (1883 – 1958) », du nom de l'ancien maire d'Enghien-les-Bains, est l'œuvre remarquable de l'architecte parisien Louis Olivier.

Elle se présente comme une jetée-promenade longue d'environ 250m élargie en son milieu par une avancée arrondie. La balustrade en fer forgé, richement ornementée, est rythmée par des réverbères en fonte bronzée posés sur des socles en pierre. Des porte-mats ont été ajoutés par la suite.

Un alignement d'arbres de platanes formés initialement en parasols, clôt l'espace et sépare la promenade de la voie automobile longeant les bâtiments.

Splendide espace urbain donnant vue sur le lac et le Casino, elle offre un lieu de promenade, de convivialité et de représentation très prisé.



Source carte postale: [www.cartes-postales.delcampe.fr](http://www.cartes-postales.delcampe.fr)



Source photos: F. Babics (2013)

## L'ARCHITECTURE RELIGIEUSE

### Le temple de l'église réformée

Ce temple est l'un des premiers réalisés autour de Paris. Datant de 1855, il présente la forme d'un simple parallélogramme surmonté d'un comble couvert en ardoise. Les murs gouttereaux sont percés chacun de deux grandes baies de forme ogivale, identiques à celle du pignon d'entrée.

Rénové entre 1932 et 1936, il présente aujourd'hui un agrandissement de son porche d'entrée, et du fait des aménagements routiers il a malheureusement perdu ses abords paysagers.



### L'église catholique Saint-Joseph

La première église, construite entre 1858 et 1860 selon le projet de l'architecte Auguste Delaporte, se composait d'une nef à quatre travées et d'un chœur rectangulaire. Les premiers agrandissements intervinrent entre 1866 et 1870: des bas-côtés furent adjoints et un clocher néo-gothique à flèche élancée fut construit en façade. En 1926, le clocher fut démoli et l'église fut rallongée de 2 travées: une nouvelle façade fut construite suivie d'un narthex sur lequel reposait le nouveau clocher à bulbe. Deux clochetons assortis ont été placés aux deux extrémités de la façade. Le décor mis en place en 1927 se compose de trois tympanaux situés au-dessus des portes d'entrée de l'édifice avec au centre le buste du Christ au Sacré Cœur, encadré de la Vierge et de Saint Joseph, également en buste. Ils sont présentés dans une mandorle qui empiète sur la frise de végétaux soulignant le cintre des frontons: des lys pour saint Joseph, des roses pour la Vierge et du blé et de la vigne pour le Christ. Chaque tympanon est constitué de trois pièces. Dans la frise du premier niveau de la façade sont disposées dix arcatures où se déploie un cortège de Saints et Saintes. Ils sont disposés par quatre, de part et d'autre des deux arcatures centrales occupées par des verrières eucharistiques avec sur l'une un ciboire et sur l'autre un ostensor.



### La synagogue

Réalisée en 1889 par l'architecte Albert-Philibert Aldrophe la synagogue présente une grande façade pignon accostée de deux bas-côtés symétriques. La travée centrale est encadrée de contreforts ornés de l'étoile de David.

Le caractère néo-roman du parti décoratif adopté par l'architecte se retrouve dans les baies géminées cintrées.

Sur les deux fenêtres des bas-côtés, des grilles évoquent un chandelier à neuf branches, évocateur de liturgie juive.



Source cartes postales: [www.cartes-postales.delcampe.fr](http://www.cartes-postales.delcampe.fr) – Source photos: F. Babics (2013)



## 1.1.2 Analyse de l'existant

(Sources: ZPPAUP – *Le Rapport de Présentation*; *150 ans d'histoire d'Enghien les-Bains* - Ed. Valhermeil; Sophie Cueille, *Enghien-les-Bains, Architecture et Décors*, Somogy Edition d'Art; texte Monsieur Goyot)

### 1.1.2.1 Analyse des principaux styles architecturaux

#### CASTELS ET CHALETS

##### Les castels

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

Exemple de ce style, la maison édifée vers 1910 le long du boulevard du Lac, qui, par son décor et sa typologie, empruntant à des références de la Renaissance, est unique dans la ville. La façade est marquée à droite par l'avancée de la tour destinée à l'escalier et à gauche par une tourelle en poivrière percée de baies en anse de panier et supportée par un culot mouluré. La travée centrale, encadrée par un réseau de pilastres, est amortie par une lucarne au fronton galbé, caractéristique de la première Renaissance mais curieusement ouvert non par une baie mais par un oculus. Le décor est particulièrement présent sur cet édifice notamment au niveau du toit avec plusieurs épis de faîtage et une crête de faîtage, le tout en zinc.



25



##### Les chalets

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

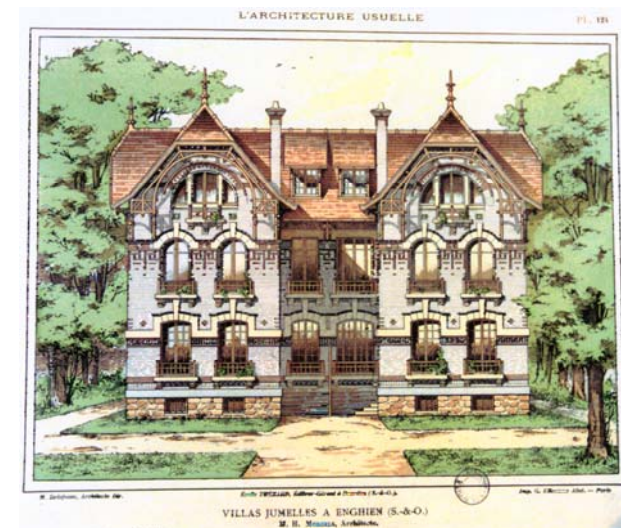
Il en reste actuellement une douzaine d'exemplaires dont la maison qui se trouve le long de l'avenue de Ceinture probablement édifée en 1863 (date portée sur un moellon de pierre à l'intérieur de l'édifice, dans l'escalier descendant au sous-sol). Bâti en L, l'édifice présente deux façades pignon où les aisseliers, très visibles, constituent un véritable élément de décor.

Source photos: F. Babics (2013)

## LE STYLE VILLEGIATURE

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

Exemple de maisons jumelles rue Saint Louis, l'œuvre de l'architecte **Henri Moreels** en 1912 pour madame Lockie. L'édifice de gauche a été altéré par un ravalement ne respectant pas le parti initial, faussant ainsi la lecture de la globalité des deux maisons. Dans la revue *L'architecture usuelle* où ont été publiées les maisons en 1913-1914 sous le titre de « Villas jumelles d'habitation particulière à Enghien », l'auteur souligne la qualité de son décor : « depuis quelque années un mouvement se manifeste en faveur d'une décoration plus gaie ». En effet on note la présence de carreaux et de cabochons de céramique, d'une frise de mosaïque dont les coloris variés ajoutent à la polychromie donnée par la mise en œuvre de briques.



26



Illustrations de maisons de type façade pignon-gouttereau reprenant le vocabulaire de l'architecture de la villégiature au large toit débordant. Elles sont caractérisées par un travail d'appareillage, de mariage de matériaux de parement, composition de motifs décoratifs et notamment présence de graffiti sur les panneaux ornant la façade.

Source élévation couleur: L. Baude & C. Brossais - Archives du Val d'Oise  
Source photos: Ville d'Enghien-les-Bains & F. Babics (2013)

## L'INSPIRATION CLASSIQUE

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

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

Exemple de ce style, la maison de notable édiée en 1902 par Vernholes Adolphe Lucien (architecte) le long du boulevard Cotte. Sa façade antérieure est animée sur la droite par un léger avant corps faisant de cette travée latérale un pavillon souligné par un toit distinct du reste de l'édifice. Dans le reste de la composition en travées, un traitement particulier est donné aux baies de l'étage qui sont cintrées et marquées d'une clef très saillante. La modénature, les chaînages harpés aux angles, l'encadrement des baies ainsi que les frontons cintrés des lucarnes traduisent une écriture architecturale classique et rigoureuse. Le décor sculpté figure sur la frise sous la corniche sommitale, ornée de motifs de postes aux feuillages d'acanthé. Les gardes corps des baies en fonte, et de ferronnerie, la crête de faîtage en métal qui couronne une partie du toit, et le portail de ferronnerie complètent le décor.



27



Maison élevée en 1926 pour Monsieur Tisson par l'architecte Avenel, elle fait partie de trois édifices sur trois parcelles contigües av. de Ceinture, présentant le même parti architectural : petit pavillon classique d'inspiration versaillaise au toit plat.

La façade principale est marquée par un escalier de distribution extérieur à double volée, dans une composition symétrique. L'ensemble de l'édifice est couronné par une large frise aux motifs de godrons surmontée de balustres soulignés aux angles par des vases également godronnés. Le décor est essentiellement réservé aux parties hautes et au rez-de-chaussée surélevé : chaînage d'angle, consoles triglyphées ornées de gouttes et richesse de l'ornementation des garde-corps des balcons et baies.

Le décor de fonte du balcon est composé de volutes et d'enroulement de métal dans lesquels s'insèrent des motifs de guirlandes et de vases, de bouquets et de nœuds, le tout encadré de deux pilastres avec aux angles deux feuilles d'acanthé faisant toute la hauteur. Le vocabulaire ornemental, bien que réinterprété est emprunté au vocabulaire utilisé dans la ferronnerie du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

Source photos: Ville d'Enghien-les-Bains & F. Babics (2013)

## REGIONALISME ET ECLECTISME

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

Exemple évocateur de ce style à Enghien-les-Bains, la maison jumelle « le Rêve », réalisée en 1903 par l'architecte Émile Thion, et occupant une position prépondérante dans le paysage urbain, à l'angle de deux voies (rues de l'Arrivée et Piloy) et dont le belvédère est visible depuis les alentours, même au-delà de la voie ferrée (signal architectural valant point de repère).

Très complexe, elle présente la façade antérieure composée de droite à gauche d'un haut pavillon formant belvédère accosté de la travée d'entrée de l'une des maisons. L'édifice se poursuit avec une travée formée de groupes de fenêtres juxtaposées, cintrées à l'étage, d'une façade pignon et du porche d'entrée de la seconde maison. L'architecte a beaucoup joué sur les décrochements, la multiplication des balcons, les auvents, les loggias, la variation des formes de toits ainsi que sur le dessin des baies, cintrées, rectangulaires ou de type thermal. Le décor, dont plusieurs éléments de céramique ont disparus, était abondant comme en témoignent les colonnes au fort galbe des loggias d'entrées et les jeux de courbes qui animent tout l'édifice par le traitement cintré des aisseliers soutenant auvents, toits et balcons.



28



Autre modèle représentatif de ce style: la maison construite rue Bizet par l'architecte Lucien Vaugeois pour Monsieur Rozelet. Jugée exemplaire et présentée en 1927 au Salon des artistes français, elle a fait l'objet de publications dans plusieurs revues d'architecture contemporaines dont *La Construction moderne* sous l'intitulé « un charmant cottage breton », et « la vie à la campagne » et « Vie au grand air ». Son caractère breton et sa fidélité à l'architecture vernaculaire et régionaliste avaient été un des éléments alors remarquables. Travail d'appareillage, de mariage de matériaux de parement, composition de motifs décoratifs, on peut considérer qu'en Ile-de-France elle appartient aujourd'hui à un corpus assez réduit de maisons bretonnes.

Source cartes postales: *150 ans d'histoire d'Enghien-les-Bains*, Ed. Valhermeil – Source photo: F. Babics

## LE STYLE « ART DECO »

Utilisée surtout pour les immeubles, cette architecture typique des années 1930 est caractérisée par la géométrisation de l'espace et des lignes, par le rythme des bow-windows et des balcons, par la stylisation du décor et par l'utilisation du béton armé et de la brique.

Les colorations sont assez neutres, jouant des gris, roux, beiges et blanc, avec du doré; les motifs décoratifs sont sculptés en bas-reliefs géométrisés et s'étalent sur la façade en s'intégrant dans la géométrie générale.

L'immeuble édifié en 1929 au 8, rue du Lieutenant Contaminé de la Tour s'élève de manière imposante dans un quartier pavillonnaire et dans le cadre d'une opération immobilière montée par Monsieur Edmond Taupin, grand lotisseur du quartier environnant. Les architectes parisiens C. Durand et M. Montandon ont réalisé un bâtiment de style Art déco dont les façades, orientées sur les différentes rues, sont organisées par un rythme de travées alternées: travées simples constituées de baies superposées et travées constituées de bow-window formant ressaut, couronnées d'un balcon et d'un fronton à pans coupés. L'importance de l'emprise du bâtiment au sol a entraîné une distribution particulière des espaces d'accès aux boutiques du rez-de-chaussée et aux appartements: un premier vestibule conduit à un « hall de dégagement » qui permet de se rendre dans un couloir ouvrant sur deux « courettes » et d'aller dans un dernier couloir de distribution d'appartements où se trouve l'escalier principal et l'ascenseur.



29



La maison construite en 1927 par l'architecte Henri Moreels pour Henri Nithart, rue Robin, a fait l'objet d'une publication dans la revue *L'Architecture usuelle* en 1932 où elle est qualifiée de « monumentale sans prétention ». Toutes les façades de l'édifice présentent une composition différente d'un grand raffinement architectural composant des volumes différents. Sur la rue de la Barre, un premier corps de bâtiment, à la façade symétrique, est couronné par un haut toit débordant souligné à son tour par un surtoit également à longs pans. Cette façade est structurée par trois travées avec au centre la porte d'entrée, le tout couronné par un fronton à pans coupé. Les façades latérales, qui ont une travée, sont également sommées d'un fronton à pans coupé, dans une composition très verticale. Le reste de l'édifice est couvert en terrasse et se déploie à l'arrière du corps principal avec une façade asymétrique sur la rue Robin et une façade régulière sur le jardin marqué par une grande loggia-terrasse. La mise en œuvre des matériaux est particulièrement travaillée, autant pour les effets de polychromie que pour les effets graphiques et les jeux de lumière. L'ensemble est souligné, dans les frontons mais aussi au niveau des allèges des baies, par des panneaux de carreaux de faïences aux tonalités beige irisé, ponctués de cabochons du même matériau. La porte d'entrée est de style Art déco avec une composition de motifs géométriques.

Source photos: F. Babics (2013)

## LES ANNEES '40 ET '50

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

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

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



30

## L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



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

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

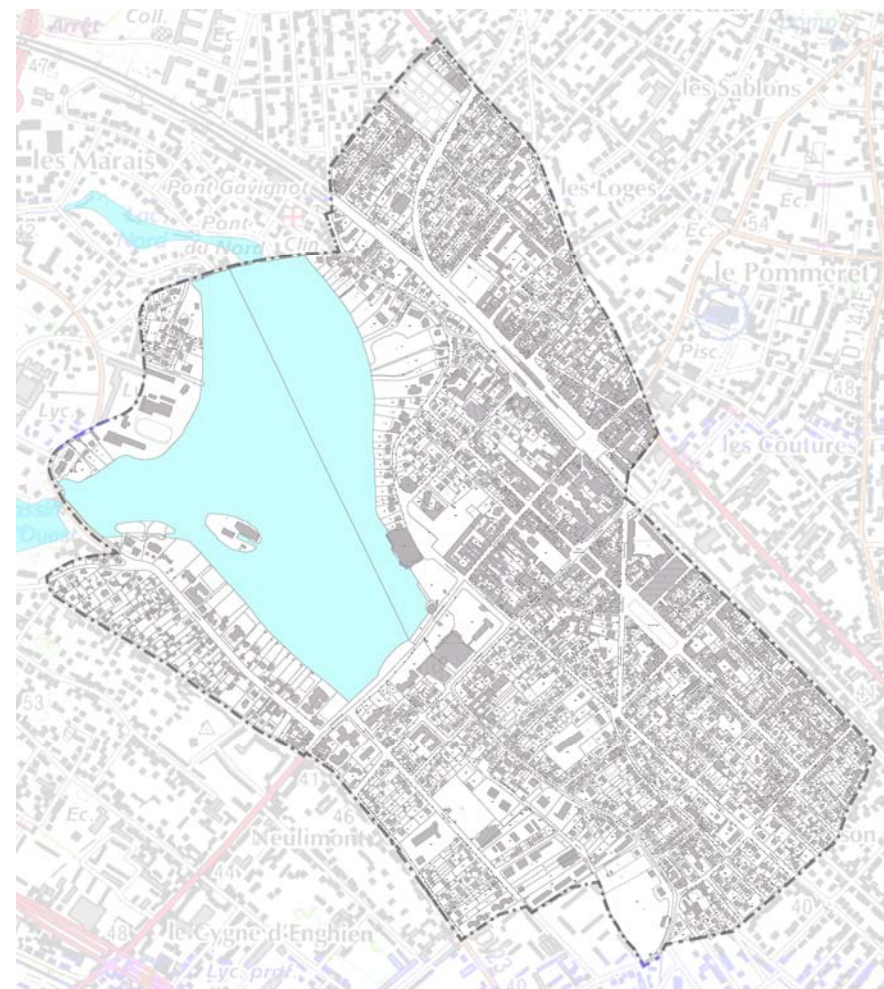
Au contraire elle devrait, sans nostalgie ni pastiche, pouvoir mettre en valeur le patrimoine existant grâce à des volumes simples et des lignes épurées valorisant la végétation, et des matériaux jouant avec la lumière inimitable du lac.

Source photos: Ville d'Enghien-les-Bains & F. Babics (2013)

### 1.1.2.2 Analyse des morphologies urbaines et paysagères

L'étude du développement urbain d'Enghien-les-Bains et des parcellaires permet d'identifier trois grands types d'organisation urbaine:

1. Des zones d'ilots avec des fronts bâtis continus et rectilignes où on observe une disposition de parcelles allongées installées en peigne le long de l'axe historique. Ce parcellaire est issu de l'ancienne organisation des tracés ruraux.
2. Des zones de grandes villas disséminées, implantées sur des parcelles de grande dimension disposées en éventail autour du lac. Ce parcellaire est issu du lotissement Pélégot partiellement réalisé vers 1830.
3. Des zones de tissu pavillonnaire comportant des ilots au parcellaire régulier, à vocation de construction des maisons individuelles. Ces quartiers résidentiels ont été créés suite à la réalisation d'un maillage de nouvelles rues.



## ILOTS EN FRONT BATI CONTINU (RUE DU GAL. DE GAULLE; RUE DE MORA)

### Composition urbaine et paysagère:

- Ambiance urbaine et minérale, structurée par l'axe fondateur de la ville, la rue du Gal. de Gaulle
- Voies rectilignes et perpendiculaires, encadrées d'un front continu de bâtiments implantés à l'alignement
- Parcelles allongées de dimensions diverses, organisées en peigne le long des voies
- Grande densité bâtie en périphérie des îlots caractérisée par la hauteur variée des bâtiments
- Présence de cours ou jardins à l'arrière des bâtiments
- Rues étroites en voie unique, bordées de trottoirs et en partie d'un alignement d'arbres
- Centre de commerce et d'activité de la ville



Rue du Gal. de Gaulle – Rue de Mora



Source: Google Maps

32

### Caractéristiques architecturales:

- Bâtiments s'échelonnant de 2 à 6 étages sur RDCH
- Types de toitures et couvertures variés (combles à la Mansart, à deux pentes, toits plats, ...)
- Style architectural et époques de construction divers
- Matériaux de façades et colorations variées



Rue du Gal. de Gaulle



Rue de Mora



## ZONE DE GRANDES VILLAS DISSEMINÉES (AV. DE CEINTURE ; BLVD. DU LAC)

### Composition urbaine et paysagère:

- Ambiance de villégiature, très végétale, développée le long des voies suivant les courbes du Lac
- Parcelles de grande dimension rejoignant les berges du Lac, villas implantées en retrait important sur la rue
- Faible densité bâtie, présence de parcs ou de jardins entourant les villas
- Présence forte des clôtures en limite d'espace public
- Secteur principalement résidentiel et quartier du Casino



Av. de Ceinture



Source: Google Maps

33

### Caractéristiques architecturales:

- Villas et castelets, le plus souvent à R+1+comble
- Style architectural de villégiature, néo-régionaliste ou éclectique ; époques de construction variées
- Matériaux, types de toitures et couvertures divers
- Présence de décors de façades et de jeux de matériaux (briques, pierre, céramiques, bois découpé, ferronneries, vitraux, etc...)



Av. de Ceinture

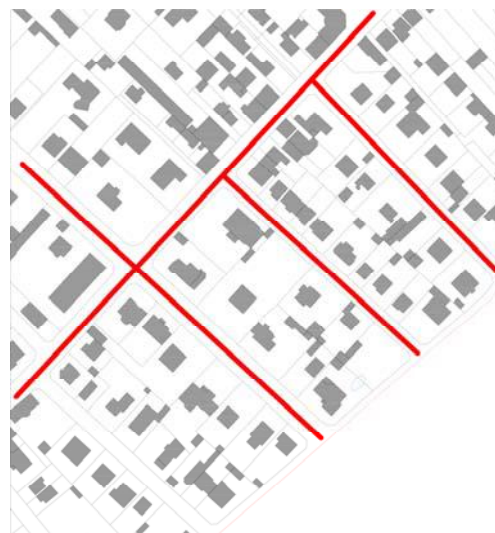


Av. de Ceinture

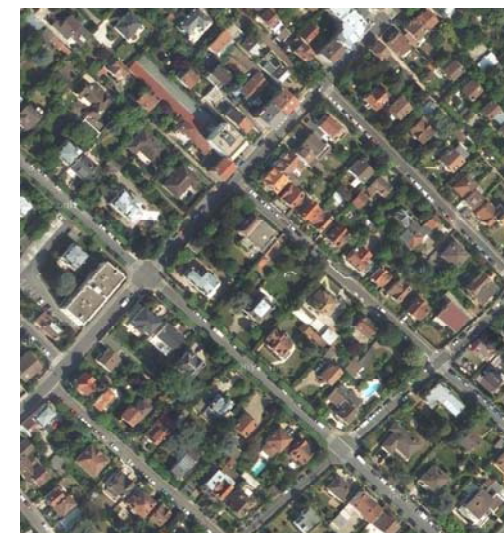
## TISSU PAVILLONNAIRE

### Composition urbaine et paysagère:

- Rues droites et peu larges, non plantées, bordées de clôtures en limite d'espace public
- Parcelles de petites dimensions, perpendiculaires à la rue
- Densité bâtie moyenne et homogène sur l'ensemble de l'ilot et du quartier
- Villas et pavillons, isolés ou accolés, implantés en léger retrait par rapport à la rue
- Perception des jardins privatifs entourant le bâti, présence d'arbres isolés et de clôtures végétalisées
- Secteur exclusivement résidentiel



Rue Robin; rue Portal; blvd. Cotte



Source: Google Maps

34

### Caractéristiques architecturales:

- Maisons à R+1+comble habitable, souvent de style villégiature
- Toitures à deux pentes, parfois avec croupes et lucarnes
- Couverture en tuile plate ou mécanique, parfois en ardoise
- Façades en meulière et avec jeux de matériaux (briques, pierres, céramiques, ...)



Rue Robin



Rue Robin

### 1.1.2.3 Analyse des différentes ambiances urbaines et paysagères

Enghien-les-Bains développe une diversité importante d'ambiances paysagères, de la plus « naturelle » à certains points du lac, à la plus construite et urbaine aux alentours de la gare. Cette diversité constitue une richesse et contribue à l'agrément de l'espace public. Ces ambiances caractérisent les différents quartiers et contribuent à leur identité.

#### LES BORDS DU LAC, LES BATIMENTS DE PRESTIGES ET LES PARCS

L'ambiance de l'espace public au pourtour du lac est dominée par la perception des haies et des arbres alternant avec un bâti souvent de qualité architecturale remarquable.

Les villas sont implantées très en retrait par rapport à la rue et masquées partiellement ou totalement par les jardins arborés qui à la fois donnent sur le lac et sont perceptibles depuis la rue. Les clôtures, avec muret bas surmonté par une grille, sont souvent partiellement enfouies sous la végétation.

Les trottoirs sont soigneusement réalisés et agrémentés de massifs plantés.



35



Source photos: F. Babics (2013)

## Les grandes villas

Outre le lac, l'importance de ce secteur de la ville réside dans la présence de très grandes villas de différents styles architecturaux et de trois des quatre « châteaux » existant à Enghien-les-Bains: le château Léon, le château d'Enghien et le château Ecosais.

### « La maison aux tourelles »

Bâtie entre 1830 et 1835, « la maison aux tourelles », av. de Ceinture, est l'une des premières villas du bord du lac. Elle a fait l'objet de plusieurs gravures et lithographies, démontrant son importance aux yeux de ses contemporains. L'édifice, très bien conservé, n'a subi que de légères modifications, comme les baies du rez-de-chaussée aujourd'hui transformées en porte-fenêtre.

Cette maison présente deux façades de composition symétrique: vers le lac, la façade est encadrée de deux tourelles demi hors-œuvre à poivrière, comportant de fausses baies en arc brisé ; elles sont reliées au 1<sup>er</sup> étage par une galerie en bois permettant de jouir de la vue sur le lac, et par un balcon, à l'étage de comble, faisant office de belvédère. Sur rue, la façade est axée sur la travée centrale d'accès, munie d'une marquise et surmontée par une grande lucarne-balcon au niveau du comble.

Outre son caractère néo-gothique affirmé (tourelles, décor de fenêtres en arc brisé, gables fleuronnés) l'édifice sacrifie à la mode des chalets, fréquente à Enghien-les-Bains à cette période : toits largement débordant supportés par des aisseliers ouvragés, lambrequins de bois découpé et balustres des balcons en menuiserie.

L'enduit rocaillé en meulière est également un trait marquant de la chronologie de l'édifice. Sur les façades latérales, les baies de l'étage présentent une composition en triplet avec un gable central dont les rampants sont ornés de crochets, et deux baies latérales sont encadrées de colonnettes d'ordre composite, supportant un petit fronton surmonté d'une sphère. Le portail en ferronnerie porte un riche décor de fleurons, réseaux d'arabesques et fleurs.



36



### « La maison Reiset »

Implantée en retrait par rapport à la rue au blvd. du Lac et entourée d'un parc privé donnant sur le lac, cette maison a été réalisée vers 1840 pour Frédéric Reiset, maire d'Enghien-les-Bains. Elle se distingue par la variété des volumes et la diversité des formes de couverture: toit à double pans débordant évoquant les chalets, toit à demi-croupe issu de l'architecture vernaculaire, lucarne passante. L'utilisation de pan de bois, les balcons en bois, et le rocaillage d'une partie du soubassement de la façade d'entrée renforcent le style « champêtre ».

&lt;

Source cartes postales: *Enghien-les-Bains – Architecture et décors*, Éditions d'Art – Source photos: F. Babics (2013)

## Les chalets

Si les premiers chalets apparaissent au bord du lac vers 1830, ils sont très appréciés dans les décennies suivantes, et se répandent sur toute la commune vers la fin du XIX<sup>ème</sup> s.

Ils se déclinent ensuite vers un modèle plus simple, caractérisé par une façade pignon au toit débordant ourlé de lambrequins de bois, et une organisation des ouvertures en travées régulières.

« **Le chalet Mon Caprice** » situé av. de Ceinture (*illustr. 1*). Datable de la fin du XIX<sup>ème</sup> s., il était bâti, à l'origine, en brique et pans de bois. Il comporte de la faïence et des vitraux de style « troubadour » très intéressants. L'avant-corps, réalisé dans les années 1920, présente une baie centrale incluse dans un véritable système de voussure de brique. Traité aujourd'hui enduit blanc, l'édifice devait présenter une riche polychromie mêlant les jeux de brique au décor de faïence, sur les deux parties. A l'entrée sur une potence, une lanterne mêle le fer forgé à l'art du verre.

« **Les chalets rue de la Barre** » (*illustr. 2*). Datant de la même période que « le chalet Mon Caprice », ils présentent divers éléments en bois typiques de ce style: lambrequins, marquise, auvents et balustres du balcon.



## Les châteaux d'Enghien

Réalisés sur des parcelles près du lac dans la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, actuellement av. de Ceinture, les châteaux d'Enghien s'inspirent du style gothique, des châteaux de la Renaissance et des manoirs britanniques entourés de parcs romantiques, de hauts murs ou de grilles ouvragées.



### « Le château Léon »

Construit en brique et pierre entre 1845 et 1850 par l'architecte Pasquier pour Jules Robin (maire d'Enghien-les-Bains de 1851 à 1860), « le château Léon » est de style néogothique. Sa façade la plus ornée donne sur le lac: elle présente une composition symétrique autour d'un pavillon central formant un avant corps. Hauts toits, pignons découverts, grandes souches de cheminées, corniches ajourées (disparues aujourd'hui), baies à meneaux, l'ensemble de l'édifice est traité dans un style architectural et avec un vocabulaire ornemental emprunté à la fin du XV<sup>ème</sup> s. et au début du XVI<sup>ème</sup>.

Les parties hautes du pavillon central comportent un réseau d'arcs surbaissés, ornés d'arcatures trilobées, supportés par des colonnes posées sur des culots ornés de personnages masculins portant des phylactères. Des éléments de feuillages, dans une facture grasse et très découpée, complètent le décor, notamment sur la corniche.

<

Source carte postale: [www.cartes-postales.delcampe.fr](http://www.cartes-postales.delcampe.fr) – Source photos: F. Babics (2013)

### « Le château d'Enghien » >

Actuellement englobé dans le lycée Gustave Monod et transformé en bureaux, il a été bâti en 1845 pour le même Jules Robin. Similaire aux cottages anglais, et entouré d'un grand parc, il a été agrandi durant le XIX<sup>ème</sup> s.

L'édifice se caractérise par de multiples décrochements et volumes marqués autant dans les parties hautes que dans l'organisation des façades: pavillon demi hors-œuvre, terrasse, porche, balcon, bow-window.

Dans un style historicisant raffiné évoquant l'architecture gothique, on note une mise en œuvre des matériaux très soignée et une maîtrise de la stéréotomie, ainsi que la présence de dragons ailés dans un réseau végétal sous les baies des angles coupé.



### « Le château Ecossais » >

Construit en 1845 sur le bord du lac, il est surnommé de façon évocatrice « château Ecossais » par Émile de Girardin qui en fait l'acquisition en 1860.

D'inspiration néo-gothique, il présente un décor de fronton à pinacles et de fenêtres à meneaux. Les façades, actuellement colorées d'une tonalité trop claire, étaient à l'origine recouvertes d'un enduit rocaillé dont la couleur mettait en valeur les éléments de la pierre de taille.

<



### Les gloriettes autour du lac >

Les gloriettes sont des sortes de petits pavillons légers d'inspiration bucolique, situées dans les jardins bordant le lac. Elles sont implantées généralement sur la rive-même et enfouies dans la végétation. Réalisées en bois, y compris parfois la toiture, et de forme très simple, elles servent à la contemplation de la beauté de la nature.

Source carte postale: *Enghien-les-Bains – Architecture et décors*, Éditions d'Art - Source photos: F. Babics (2013)

## LES ŒUVRES D'ARCHITECTES CONNUS

Dans la zone des bords du lac, on peut admirer les œuvres des architectes célèbres comme celles d'**Emile Thion et Grosch** qui ont travaillé à Enghien-les-Bains pendant le premier quart du XXème siècle, d'**Henri Moreels**, de **Louis Sorel** et de **Cadoret**.

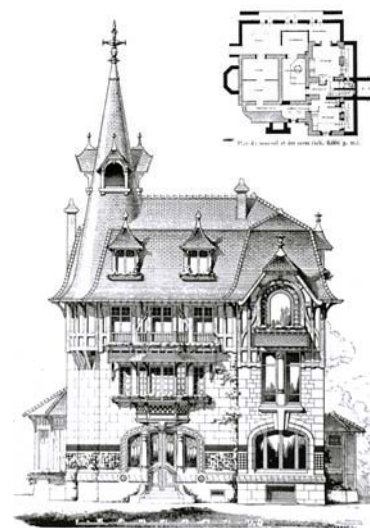
### 9, Av. de Ceinture - 1921 par Thion et Grosch (architectes) >

En 1921, les architectes ont pour commande de transformer « une ancienne maison bourgeoise » située au bord du lac en « une coquette villa ». Selon la publication de *L'Architecture usuelle*, le projet doit donner un « cachet artistique à la banale boîte en brique et plâtre ».

L'édifice initial est agrandi et les distributions sont transformées: l'entrée devient un grand vestibule oblong doté au fond d'un hémicycle, le salon est agrandi par une "absidiole" faisant ressaut sur la façade, l'escalier est déplacé en demi hors-œuvre sur une façade latérale, et une immense terrasse couverte donne du volume aux pièces du côté lac.

Dans le style architectural exubérant qui caractérise ces architectes, la villa reprend le vocabulaire de l'architecture de la villégiature, dotée d'immenses toits dont les volumes variés, les charpentes décoratives apparentes et les épis de faîtage lui donnent toute son ampleur. Étage en surcroît pour la tour, savante composition « pyramidante » de la travée d'entrée, présence de faux pans de bois et de multiples auvents font référence à l'architecture régionaliste. L'ensemble était complété par un abondant décor de céramique de Bigot, Gentil et Bourdet. La maison, très appréciée, avait été publiée en carte postale sous le nom de "villa artistique".

Depuis, l'édifice a été transformé, dépouillé, divisé en appartements, et les façades ont été totalement dénaturées. L'ardoise a remplacé la tuile plate des couvertures, leur ôtant définitivement leur caractère normand. Subsiste un intéressant décor de céramique sur un mur des communs, figurant un masque de grotesque dans un cadre demi-circulaire orné d'une moulure de perles, de godrons et de feuilles d'acanthe. Et en partie centrale, un motif de balustres est disposé en éventail sur un fond de mosaïque formée de petites pastilles de céramique colorée.



Source carte postale: *Enghien-les-Bains – Architecture et décors*, Éditions d'Art

### 25bis, Blvd. du Lac – 1923 par Henri Moreels (architecte) <

Le corps de bâtiment principal est constitué d'un socle en pierre surmonté d'un large tore en saillie au-dessus duquel sont disposées les baies du rez-de-chaussée surélevé, baie rectangulaire pour la salle à manger et large baie cintrée pour le salon.

L'étage, plus orné, comporte des baies cintrées, jumelées à droite, et encadrées de motifs de guirlandes donnant à l'ensemble une légère connotation 18ème s..

L'ensemble, encadré d'un chaînage d'angle harpé, est couvert d'un toit terrasse dont les actuels garde-corps en métal diffèrent de l'état initial: le couronnement de l'édifice était alors formé d'une large corniche moulurée surmontée de balustres. Une frise de poste, au motif de vagues, orne la partie supérieure de l'élévation de l'aile latérale et le premier étage du corps de bâtiment principal.

<

Source photos: F. Babics (2013)



Durant le premier quart du XX<sup>ème</sup> siècle, entre 1908- 1909, l'architecte **Louis Sorel** construit av. de Ceinture, trois édifices sur des parcelles contigües donnant sur le lac. L'architecte, qualifié en son temps « d'architecte complet », s'attachait à concevoir l'ensemble du décor, et c'est à lui que l'on doit le dessin des grilles et portails qui ferment les jardins du côté de la rue. Deux de ces édifices ont fait l'objet d'une publication, le n°35 dans *L'Architecte* de 1910 et le n°37 dans la même revue, en 1909.



### 35, Av. de Ceinture – 1908-1909 par Louis Sorel (architecte)

Cette maison, en position urbaine stratégique sur la berge du lac, débute une séquence urbaine qualitative composée de trois édifices sur des parcelles contigües. En brique rouge de Sannois, sur soubassement de meulière, elle présente un plan oblong avec répartition des pièces de réception sur la partie droite, la salle à manger ouvrant largement sur le lac.

Le choix des matériaux témoigne de la grande qualité de la mise en œuvre et du décor: frises en mortier coloré décoré de demi-carreaux en terre cuite rouge, bandeaux et appuis de baies en pierre, parements du porche d'entrée en briquettes de chrysocérame blanches et rouges. Les motifs de nœuds figurent sur l'ensemble de la grille de clôture, mais aussi sur la porte d'entrée de la maison.

&lt;

### 39, Av. de Ceinture – 1908-1909 par Louis Sorel (architecte)

Cet édifice occupe une place prépondérante dans le paysage urbain, au croisement de l'avenue de Ceinture et de la rue de l'Arrivée.

De style Art Déco mélangé au mouvement « Prairie » existant à la même époque aux États-Unis, il est construit en meulière et en brique. Présente sur l'une des façades latérales, une frise enduite sous le toit à l'origine ornée de sgraffite figurant un vol de canard sur des motifs de vagues stylisées évoquant la présence du lac.

&gt;



40



### 43bis, Av. de Ceinture – 1925-1930 par Cadoret (architecte)

Cet immeuble est l'un des rares à avoir été édifié à cette période sur les bords du lac. Il atteste de la dynamique urbaine des années Trente dans la ville, où de nombreux immeubles s'élèvent dans différents quartiers. Cet immeuble à cinq travées présente une façade ordonnancée encadrée de chaînages d'angle harpés et une travée centrale marquée par une marquise et des baies soulignées par des jardinières de béton en forte saillie. De part et d'autre, deux travées aux baies plus étroites sont reliées visuellement par un motif rudenté sur les pleins de travée. Enfin, les travées latérales ferment la composition en marquant un léger ressaut, couronnées d'un fronton. Chaque baie présente un garde-corps formé de colonnettes en ciment.

&lt;

Source photos: F. Babics (2013)



## LES GRANDES VILLAS ORGANISEES LE LONG DES AXES URBAINS MAJEURS

Les grands axes urbains tels que le boulevard Cotte présentent des séquences bâties homogènes, alternant des pleins et vides réguliers, soulignés par l'alignement d'arbres sur la rue.

On y dénombre beaucoup de maisons remarquables, implantées en retrait par rapport à la rue et précédées de jardins arborés.

La régularité des hauteurs bâties et de la volumétrie, l'homogénéité des matériaux de façade, et la continuité des clôtures traditionnelles surmontées de grilles laissant apparaître les jardins confèrent à ces lieux une dimension monumentale en même temps qu'une impression de grande harmonie.



41



Source photos: F. Babics (2013)

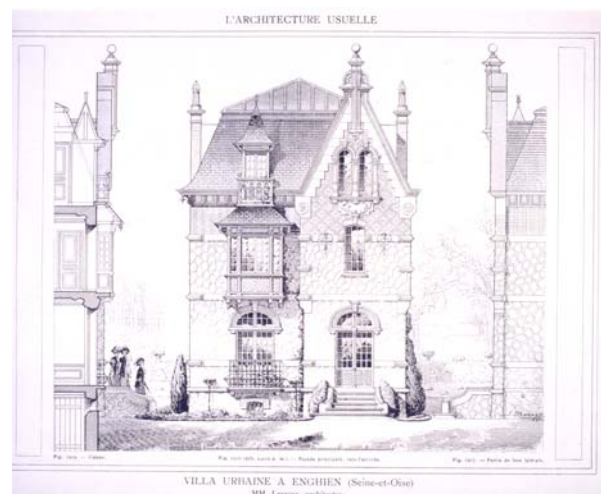
## LES ŒUVRES D'ARCHITECTES CONNUS

Le secteur des Grands axes urbains est remarquable par la qualité architecturale des villas qu'elle recèle; elle permet de découvrir les œuvres de plusieurs architectes réputés, parmi lesquels: **Paul et Albert Leseine, Charles Thion, Adolphe-Lucien Vernholes, Narcisse-Jules Doré, Henri Moreels et Charles Bourgois.**

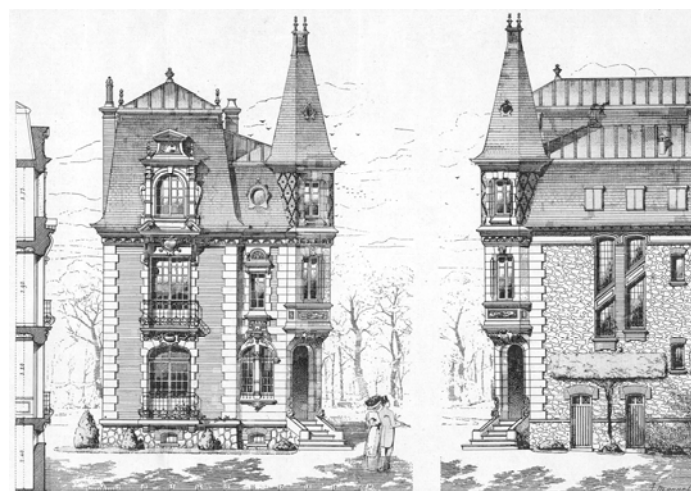
### 56, Blvd. Cotte - 1903 par Paul et Albert Leseine (architectes) >

Cette villa présente une façade pignon à la flamande percée de fenêtres géminées dont l'allège en pierre est décorée d'un cartel sculpté. La travée latérale, composée d'un bow-window hors-œuvre en bois, forme un motif avec la lucarne et son balcon.

Le garde-corps de la baie du rez-de-chaussée porte un décor Art Nouveau avec le motif 'en coup de fouet' initié par l'architecte Guimard. Intéressants également les jeux de matériaux qui colorent et donnent du relief à la façade.



42



### 56, Blvd. Cotte - 1908-1909 par Paul et Albert Leseine (architectes)

Villa dénommée « petit palais en un grand jardin » dans la revue *l'Architecture usuelle*.

Cette maison est animée sur sa façade antérieure par une tourelle d'angle hors-œuvre en encorbellement, située au-dessus du porche de l'entrée principale de l'édifice. À l'arrière, une vaste terrasse à deux perrons prolonge la salle à manger et la cuisine constituant, selon les propos des architectes "un idéal réfectoire d'été".

Le vocabulaire ornemental choisi est celui de la première Renaissance: dauphins affrontés autour d'un chapiteau composite sur la travée centrale, cartouches, fronton et corniche ornés de motifs de coquille.

&lt;

Source photos: F. Babics (2013)

**17, Blvd. Sadi Carnot - 1905 par Thion et fils (architectes)** >

Cette maison réalisée pour M. Burgasser, est considérée comme une image de 'l'opulence architecturale'. La composition de la façade sur rue repose essentiellement sur la disposition originale de quatre balcons dont les garde-corps à balustres lui donnent un caractère linéaire. Cette horizontalité est reprise par une frise et une corniche en fort ressaut ainsi que par un fronton exceptionnellement saillant dont les rampants sont interrompus par une grande lucarne abondamment ornée. Ce décor, tiré comme souvent chez les Thion du vocabulaire rocaille réactualisé au goût des années 1900, se caractérise par la mise en place d'éléments surdimensionnés. Girouette ornant le toit dont le socle est constituée d'un haut vase godronné recouvert d'une draperie.



43

**76, Blvd. Cotte - 1912 par Jules Doré (architecte)**

La maison est située sur une grande parcelle, son plan en 'L' lui a permis de disposer dans l'angle ainsi formé une terrasse à l'étage et un porche ouvert au rez-de-chaussée. La travée latérale gauche monumentale présente de bas en haut la succession d'une baie cintrée avec balcon aux balustres de pierre, une baie rectangulaire avec balcon sommée d'un fronton triangulaire et encadrée de paires de pilastres ioniques surmontés d'un entablement dorique et amortis par deux pots à feu posés sur des piédouches. Le tout est couronné d'une grande lucarne aux rampants incurvés soulignée par deux volutes. Une riche modénature et de nombreux motifs sculptés complètent cet exercice académique, illustrant l'éclectisme toujours en vigueur au début du siècle. L'usage de la pierre de taille est réservé à la façade antérieure. Ornementation riche: pilastre, cartouche, pot à feu, guirlande, ordre dorique, godron, sphère, balustres, fronton, tête de femme disposée en mascarón au-dessus de la baie cintrée du rez-de-chaussée.

&lt;

Source photos: F. Babics (2013)

**25, Blvd. Sadi Carnot – 1905** par **Henri Moreels** (architecte) >

Cette maison-jumelle, avec sa façade type pignon-gouttereau à toit débordant, reprend le vocabulaire de l'architecture de la villégiature. L'appareillage des matériaux de parement est intéressant : meulières, briques, briques vernissées, céramiques; et les éléments de décor comme le garde-corps sont en ferronnerie.

**74, Blvd. Cotte – 1927** par **Henri Moreels** (architecte)

La maison, de plan massé, présente une façade antérieure organisée en pignon et gouttereau sur le même alignement. L'intérêt de cette façade réside dans la variété de la mise en œuvre de nombreux matériaux et dans le décor. L'architecte utilise la meulière avec des modes de taille différents, tantôt en moellons irréguliers, tantôt en blocs réguliers dans la partie inférieure du rez-de-chaussée. L'horizontalité est marquée par les corniches et par les différentes frises: au rez-de-chaussée, large, elle est composée de céramique, ornée de brins de muguet, et de brique, à l'étage d'une frise de muguet et d'un bandeau de pierre. La façade se caractérise également par une polychromie orientée dans la gamme des bleus turquoise, donnée par les briques vernissées et les cabochons de céramique qui soulignent les points forts de l'architecture: couronnement des baies, frises, pignon. A l'instar de plusieurs maisons à Enghien-les-Bains, elle a conservé plusieurs lanternes d'extérieur en ferronnerie dont celle à gauche de la façade antérieure qui est caractéristique de cette production locale.

&lt;

**36, Blvd. Cotte - 1912** (*date portée sur l'édifice*) par **Charles Bourgois** (architecte) >

Cette maison de villégiature est dénommée "maison de campagne" sur les documents d'archives. Son élévation est atypique dans la ville: elle présente un niveau rez-de-chaussée surmonté d'un étage en comble avec un haut toit permettant d'y aménager des pièces spacieuses. L'entrée monumentale est marquée par un encadrement de pierre et un couronnement cintré accosté de sphères de pierre. Le caractère historicisant de l'édifice est présent dans certaines ouvertures avec meneaux de pierre. Toutefois, cette orientation stylistique est tempérée par le pignon en pan de bois, dont les références sont régionalistes. Autre trait remarquable, sur le côté gauche, se trouve un porche ouvert réservé à l'accès au garage.



Source photos: F. Babics (2013)

## L'INTERET PARTICULIER DE LA RUE DU GENERAL DE GAULLE

La rue du Général de Gaulle représente la permanence à travers les siècles d'un axe fondateur et majeur d'Enghien-les-Bains, première « colonne vertébrale » orientant la ville vers le lac.

C'est le lieu d'une stratigraphie historique extrêmement riche, seul témoin présentant l'évolution de la ville sur toutes les périodes et dans toutes ses composantes sociales et architecturales. C'est un axe physiquement fort, attirant inéluctablement vers la lumière du lac, avec des jeux d'ombre et de lumière marqués, des découpes dans le ciel à contre-jour, un diaporama de deux siècles d'architectures, un chaos organisé et fragile racontant la ville.

En 1869, après l'ouverture de la gare d'Enghien-les-Bains en 1846, la Société Anonyme des Parcs et du Chemin de fer de Montmorency lance l'idée de réaliser un chemin de fer pour relier Montmorency à la gare enghiennoise.

En 1897, une liaison ferrée entre Enghien-les-Bains, Montmorency, Saint-Gratien, Deuil et Épinay est réalisée. Les commerçants de la Grande Rue s'opposent au passage du tram dans leur rue: elle passera donc par l'actuelle rue de la Libération. Le tram sera actif jusqu'en 1935.



45



Source carte postale: [www.cartes-postales.delcampe.fr](http://www.cartes-postales.delcampe.fr) – Source photos: F. Babics (2013)

## LES ŒUVRES D'ARCHITECTES CONNUS

### 53, rue du Gal. de Gaulle – 1904-1905 par Émile Thion (architecte)

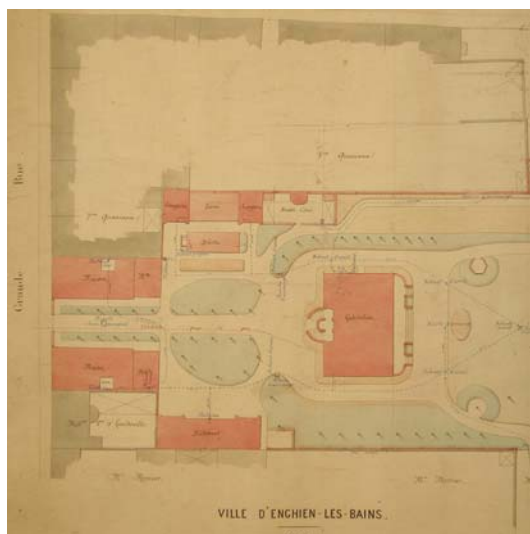
Construit en béton armé, cet édifice est implanté sur une parcelle très étroite. La façade se compose d'une seule travée avec une succession de balcons sur trois niveaux. Le couronnement est particulièrement ouvragé. Reposant sur deux pilastres monumentaux faisant la hauteur de deux étages, un fronton maniériste est dessiné par deux rampants courbes traités comme une corniche convergeant vers un immense cartouche. À l'origine ils étaient surmontés par deux pots à feu. En raison de l'exiguïté de la parcelle, chaque étage ne comprend qu'un appartement avec le salon en façade, contigu à la salle à manger dont il n'est séparé que par des colonnes afin que la lumière se diffuse dans les deux pièces. Le rez-de-chaussée est en grande partie réservé à une boutique dont l'entrée est marquée par deux colonnes.

La partie la plus originale réside dans l'architecture et le décor du grand escalier droit à retour rampe sur rampe et au mur noyau ajouré: à la manière des XVIème et XVIIème s., les rampes sont soutenues par des colonnes au fût galbé d'ordre composite; les volées sont identiques jusqu'au dernier niveau; le garde-corps est constitué d'immenses volutes de feuillage d'acanthe. Les chapiteaux des colonnes empruntent à l'ordre ionique dans leur volutes mais enrichi et réinterprété par l'ajout de chutes de roses et d'enroulements de style rocaille. Ces derniers, constitués d'un feuillage gras, sont disposés comme des consoles reliant le support aux rampants des marches et à la rampe.



### MAIRIE d'ENGHIEN-LES-BAINS - 57, rue du Gal. de Gaulle – par Olivier Louis (architecte), Moreels Henri (architecte), Tirfoin G-et-fils (entrepreneur)

En 1895 la propriété Paillard, contigüe à la mairie-école, est achetée afin d'y réaliser la nouvelle mairie; elle est dotée d'un grand jardin ouvrant sur la rue de Malleville, d'une pièce d'eau, une orangerie, une serre, des fabriques de jardin et de nombreux communs.



Des travaux sont exécutés et l'extérieur de l'édifice, maison bourgeoise de brique et pierre, est conservé. Mais l'édifice devient rapidement exigu et dès 1909, il faut construire une nouvelle mairie.

En 1912 l'architecte Louis Olivier dessine la grille d'entrée donnant sur la rue et confie sa réalisation à l'entreprise de serrurerie G. Tirfoin et fils de Soissons. En 1932, des agrandissements sont effectués. L'architecte de la ville, Henri Moreels, propose la construction à l'arrière de l'édifice, au rez-de-chaussée, d'une nouvelle salle de mariage surmontée d'une salle du conseil couverte en terrasse. Le nouvel édifice présente les caractères des Années Trente sur la façade antérieure: cinq grandes travées de baies en hauteur, une grande corniche saillante et un toit plat. Les réaménagements se sont succédé jusqu'à ces dernières années avec notamment la création d'un nouveau jardin à l'arrière de l'édifice, œuvre du paysagiste Brichet, inauguré en 2004.

<

Source photos: Ville d'Enghien-les-Bains & F. Babics (2013)  
Source extrait du plan de la propriété paillard: Archives communales

## ZONE CARACTERISEE PAR UN FRONT BATI CONTINU

L'arrivée du train à Enghien-les-Bains au XIXème siècle a généré un pôle urbain dense vers le nord de la ville, déterminant une animation urbaine forte et un urbanisme très prégnant: l'espace urbain est structuré par la saignée rectiligne des voies de chemin de fer, et l'ambiance paysagère est dilatée par la présence de la gare.

L'alignement du bâti sur la rue crée un front continu et relativement régulier, de hauteur importante; la volumétrie et la qualité architecturale sont très disparates.

On remarque la présence notable de vastes espaces publics à restructurer dans cette entrée de la ville, et de « dents creuses » à remailler dans le front bâti. Des devantures commerciales non maîtrisées envahissent les étages et défigurent quelque peu certains immeubles. Au débouché de la rue du Général de Gaulle (n°17), une opération immobilière récente n'a pas su retrouver l'échelle du bâti environnant, ni même un traitement de façade lui permettant de s'y intégrer.



47



Source photos: F. Babics (2013)

## LES ŒUVRES D'ARCHITECTES CONNUS

L'architecte **Henri Moreels** a construit dans la zone de la gare trois œuvres importantes: deux immeubles situés dans rue du Départ et un troisième dans le boulevard d'Ormesson.

**10, rue de Départ - 1926** par **Henri Moreels** (architecte). Immeuble édifié pour madame Ballaz. >

Il présente une façade ordonnancée avec un avant-corps central encadré par des ailes ornées et, au cinquième étage, par deux balcons-loggias. Le décor de l'édifice a fait l'objet d'un grand soin: portail d'entrée dont les motifs se terminent par des volutes aux têtes de dragon, porte de l'immeuble ornée de fleurs de métal forgées, éléments de grès flammé aux motifs végétaux, panneaux de bas-reliefs de béton, carreaux de faïence. Comme dans nombre de ses œuvres, l'architecte joue également avec la polychromie des briques pour former des motifs ornementaux, pour encadrer les baies. La brique est également utilisée pour former les corbeaux soutenant les balcons ou en console sous les baies latérales du troisième étage.



**12, rue de Départ - 1920** par **Henri Moreels** (architecte). Immeuble construit pour lui-même.

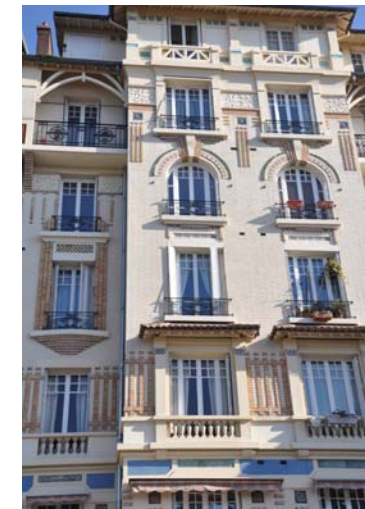
Ce bâtiment de cinq travées présente une façade symétrique dont le rythme est donné par les deux travées en ressaut formées d'une superposition de bow-window. L'avant dernier niveau est formé d'un balcon loggia courant sur toute la longueur de la façade, selon un schéma souvent utilisé par l'architecte : des piliers de bois soutiennent l'auvent qui couvre la loggia donnant une vue sur le paysage. Les allèges et linteaux des baies sont ornés de panneaux en bas-relief de béton figurant des roses, marguerites et soleils. La porte d'entrée présente un décor de style Art déco avec corbeille, fleurs stylisées, et décor géométrique. Des chardons ornent les carreaux de grès cérame situés sur les jardinières ornant l'espace privatif d'accès à l'immeuble, entre le portail et la porte d'entrée.

<

**12, Blvd. d'Ormesson - 1926** par **Henri Moreels** (architecte) >

Construit en brique et pierre dans une situation d'angle privilégiée, l'immeuble présente des façades symétriques. De part et d'autre de la travée d'angle en pan coupé, traitée comme un pavillon d'angle, chaque façade est marquée d'une travée centrale se détachant en ressaut avec un toit en pavillon autonome. Elle est encadrée sur trois niveaux par des balcons. Le décor est intéressant: variation sur les dessins des garde-corps, panneaux de grès flammé, décor sculpté de fleurs qui encadre les écoinçons des arcs dans lesquels s'inscrivent les fenêtres du premier étage. Ce goût du décor se retrouve dans le hall de l'immeuble, l'un des plus ornés de la ville: quatre termes, dont un faune barbu et une femme, soutiennent d'un ou deux bras un chapiteau d'ordre corinthien supportant les solives d'un plafond à larges caissons, abondamment moulurés d'une corniche à consoles. Les murs sont habillés d'une série de panneaux encadrés de moulures de feuillages et ponctués d'un motif de cartouche avec chute de fleurs. Au centre, deux miroirs accentuent le jeu des termes qui se démultiplient dans un nouvel espace. Sur le haut, court une frise de branches chargées de pommes de pin.

Source photos: F. Babics (2013)





**1, rue de l'Arrivée – 1904 par A. Champy (architecte)**

L'immeuble qui marque l'angle des rues de l'Arrivée et du Général de Gaulle est l'un des plus grands de la ville pour cette période, soit une totalité de douze travées. Il présente, au premier étage au-dessus des commerces du rez-de-chaussée, des façades traitées en brique et pierre alternés alors que les trois niveaux suivant ont une dynamique verticale marquée par le rythme des travées aux chaînages harpés, par les pilastres d'angle et les travées en légère saillie. Le tout est amorti par une importante corniche. Le dernier étage est quant à lui en brique, formant visuellement un bandeau de couronnement de l'ensemble de l'édifice, souligné par le garde-corps d'un grand balcon faisant la totalité de la façade. Le décor le plus abondant se situe sur les parties basses: encadrement de la porte d'entrée surmonté d'une guirlande liée par des nœuds, cartouches ornés de fleurs de soleils ou héliantus. La porte d'entrée en ferronnerie et les gardes corps de fonte sont dans un style Art nouveau.

**11, rue de l'Arrivée - 1908 par Léon Nicolet (architecte)**

Cet immeuble est quasi identique à celui qu'il élèvera quelques années plus tard, en 1912, au 45, rue Félix Faure. Le caractère résidentiel de l'édifice est exprimé non seulement dans son élévation, mais aussi dans son implantation dans la parcelle, en retrait, isolé de la rue par une grille et un portail monumental. Le plan, de type complexe, permet à l'architecte de libérer des espaces pour aménager des allées sinueuses et quelques massifs. L'immeuble est conçu sur un plan complexe qui génère une élévation particulière: un grand corps de bâtiment à trois travées en façade est disposé à l'avant d'un second corps de bâtiment qui, plus large, forme retour sur les deux côtés. L'ensemble est monumental et symétrique. La façade antérieure présente une travée centrale faisant ressaut avec des angles arrondis; l'alternance des balcons tantôt continus, tantôt individualisés aux gardes corps de fonte richement ornés est également un élément important de la composition. Les volumes sont différenciés au niveau des toits et tout particulièrement pour la travée centrale. Le décor des garde-corps est constitué de panneaux avec au centre un médaillon entouré de branches feuillagées le tout encadré de frises de postes ou motif de vagues. Les balcons sont soutenu par d'importantes consoles moulurées et la corniche surmontant le troisième étage est constituée de consoles triglyphées alternant avec des métopes.



&lt;

**15 rue de l'Arrivée - 1914 par Maurice-Charles Gallibert (architecte)**

L'immeuble à trois travées est remarquable par la composition de la travée latérale d'entrée composée d'un seul jet dans un dessin allant des enroulements de la porte de ferronnerie dessinée par l'architecte, au fronton cintré du couronnement; le 3ème étage est enrichi d'un bow-window surmonté d'un balcon. Le cartouche sur le fronton est orné de rubans, coquille et un visage d'enfant dans la partie basse. Le décor de mosaïque aux motifs géométrique surmonte les baies du bow-window sur lequel sont disposées quatre colonnes aux chapiteaux composites. Des cabochons de céramique, des éléments sculptés présentant des fragments de guirlandes ou des motifs en pointe de diamant complètent le décor. Dans le vestibule d'entrée, une grande attention a également été apportée au décor avec notamment la présence de colonnes.

Source photos: F. Babics (2013)



## ZONE DE PAVILLONS ET D'IMMEUBLES EN BRIQUE

Dans cette zone constituée de rues étroites et non arborées, le long desquelles s'alignent maisonnettes et pavillons, on retrouve une ambiance homogène mi-bâtie, mi-champêtre, à l'exception de quelques rues où dominant d'importants immeubles en brique.

On note donc deux typologies de bâti:

- celle qui donne la tonalité de l'espace public, composée de maisons ou pavillons implantés en léger retrait par rapport à la rue, accolés ou séparés par des jardins avec une hauteur générale homogène à R+1+comble, dominante sur le secteur
- celle où dominant les immeubles hauts, alignés sur la rue et relativement massifs, occupant toute largeur visible de la parcelle, que l'on trouve dans quelques rues. Leurs façades sont très ornementées, à dominante de brique, qui confère une tonalité particulière aux lieux



50



Source photos: F. Babics (2013)

## LES ŒUVRES D'ARCHITECTES CONNUS

### 171, Av. du Gal. Leclerc – 1883-1885 par Paul Friesé (architecte)

La maison d'Auguste Rosenstielh, située le long de l'avenue de la Division Leclerc, est actuellement connue comme « maison haute » du fait de son belvédère.

Première construction de l'architecte, elle est en meulière et brique. L'originalité de cet édifice réside dans la présence de cette tour-belvédère de style éclectique, qui flanque la façade antérieure traitée par ailleurs de manière très sobre avec peu d'ouvertures.

La façade sur jardin présente des caractères d'architecture vernaculaire, la façade pignon, au nord-ouest, couverte d'un toit largement débordant, porte encore les traces d'un grand balcon en bois découpé qui donnait à l'édifice un caractère de chalet.

De grands panneaux de céramique, dans les tonalités bleues, ornent les bandeaux supérieurs vers le jardin et ponctuent, dans des métopes, les frises de la façade d'entrée ; ils représentent des motifs floraux, végétaux et géométriques. Sur la tour, un large 'tondo' (composition picturale réalisée sur un support de format rond) en faïence vernissée aux coloris lumineux porte les initiales « AR » du commanditaire, entourées de roses, allusion au nom allemand Rosenstiehl, littéralement "tige de roses", reprenant là une iconographie inspirée de la tradition des armoiries parlantes.

La villa, considérée par l'architecte et par ses pairs comme digne d'intérêt, a fait l'objet d'une publication dans *La Semaine des constructeurs* en 1887. On y voit l'état d'origine de l'édifice modifié lors de son agrandissement en 1998 pour les besoins de la paroisse réformée d'Enghien-les-Bains. Cette dernière est devenue propriétaire de la maison en 1985 pour y établir le presbytère et un ensemble paroissial.



## ZONES PAVILLONNAIRES CARACTERISEES PAR DES SEQUENCES BATIES CONTINUES

Les ambiances urbaines y sont caractérisées par des séquences bâties homogènes et colorées, installées de façon semi-continue le long de rues peu larges et agrémentée de végétation.

L'implantation du bâti est en faible retrait par rapport à la rue, derrière un cordon régulier de clôtures ajourées permettant de bénéficier des plantations grimpantes et arbustives des jardins privés au perron des habitations.

Les maisons sont souvent accolées par deux ou trois, et présentent une homogénéité de volume et de hauteur plafonnant à R+1+ haut comble habitable. De grands toits débordant font apparaître d'intéressants jeux de charpenterie.

L'architecture est de qualité, avec une harmonie de matériaux s'exprimant dans de riches et savants jeux de brique et pierre, agrémentés de céramiques ou autres décors.

Ces caractéristiques sont d'autant plus perceptibles qu'elles ne sont masquées par aucun rideau d'arbres.

Des clôtures traditionnelles, constituées de murets bas en maçonnerie de moellons ou de briques surmontés de grilles à barreaudage vertical ajourées, encadrent l'espace public.



52



Source photos: F. Babics (2013)

## LES ŒUVRES D'ARCHITECTES CONNUS

Dans cette zone de la ville, les grands immeubles de style éclectique de l'architecte parisien **Léon Nicolet** sont à signaler. Implantés en retrait par rapport à la rue, ils étaient à l'origine entourés de jardins. Ils se distinguent par leur gabarit important, l'attention prêtée au dessin des escaliers, la présence de galeries de distribution intérieures, et des plans présentant de nombreux décrochements pour favoriser une meilleure exposition à l'air et à la lumière.

**1, rue Felix Faure – 1911** par **Léon Nicolet** (architecte), **Jules Peignin** (entrepreneur) >

Le « **Palais Condé** », immeuble de cinq étages, est considéré comme une parfaite image de la production de luxe de l'architecte. Dans un premier projet, l'immeuble était encore plus imposant, avec sept étages sur 22 mètres de haut. En raison des règles d'urbanisme de la ville, l'édifice n'aura finalement que cinq étages sur les 16 mètres de haut réglementaires. Conformément à la typologie des immeubles résidentiels, l'édifice n'est pas aligné sur rue mais disposé en retrait et entouré d'une grille disposée sur un mur bahut.

A la différence des autres immeubles construits à Enghien-les-Bains par l'architecte, privilégiant un style classique avec des références au XVIII<sup>ème</sup> siècle, ce sont ici les styles flamboyant et Renaissance qui ont été préférés.

L'architecte conserve cependant les volumes qui lui sont familiers, avec des travées en fort ressaut aux angles arrondis, rythmant les façades. Le décor se situait tout particulièrement dans les parties hautes, aujourd'hui dénaturées, lucarnes et couronnement des toits ayant disparu. Il subsiste les balcons aux motifs circulaires ajourés, les loggias ornées de colonnes aux chapiteaux composites, les pilastres losangés qui rappellent l'architecture des bords de Loire.

L'entrée est marquée par un porche au fronton cintré soutenu par deux paires de colonnes. Le vestibule de l'immeuble a fait l'objet d'une composition particulièrement riche, scandée de colonnes jumelées disposées sur de hauts socles et ornées sur leur base de branches de feuillage, le tout se reflétant dans les miroirs disposés sur les murs.



53



**45, rue Felix Faure - 1912** par **Léon Nicolet** (architecte)

Le « **Windsor Castle** » est représentatif des immeubles conçus par l'architecte. Construit en 1912, il imite celui édifié au n° 11, rue de l'Arrivée, en plus luxueux, tant par la taille des appartements que par son environnement. L'architecte affirme le caractère résidentiel de cet immeuble en le disposant en retrait avec une grille de clôture monumentale sur la rue. Nicolet souligne également les qualités hygiénistes de son architecture, le soleil pouvant tourner tout autour de l'immeuble.

L'immeuble est conçu sur un plan complexe en T qui génère une élévation particulière: un grand corps de bâtiment à trois travées en façade est disposé à l'avant d'un second corps de bâtiment qui, plus large, forme un retour sur les deux côtés. L'entrée se fait sur le côté. L'ensemble est monumental et symétrique. La façade antérieure présente une travée centrale faisant ressaut avec des angles traités en arrondi. Des balcons sont disposés en alternance, tantôt individuels, tantôt continus avec des garde-corps de fonte richement ornés dans un style du XVIII<sup>ème</sup> s. À l'origine le bâtiment était précédé et entouré d'un jardin orné de sculptures, malheureusement aujourd'hui occupé par des garages et différents bâtiments.

&lt;

Source photos: F. Babics (2013)



#### 43, rue Felix Faure – 1906 par Henri Moreels (architecte)

La maison « **Reggiaflores** » présente une morphologie originale: une façade à double pignons décalés. En arrière-plan un pignon couvert d'un toit débordant, à l'avant-plan un pignon découvert, rehaussé d'une corniche et d'un motif enduit faisant un fronton se détachant en demi-cercle sur la meulière.

Un soin particulier est apporté aux formes des baies, cintrées à l'étage et géminées sur la droite. La porte, également cintrée, est surmontée d'une immense marquise rayonnante en ferronnerie et verre. Le caractère arrondi de la marquise est complété par le mouvement de l'extrémité de la façade à droite, donnant un caractère élégant et inédit à ce petit édifice.

&lt;

#### 46, rue Felix Faure – 1911 par Henri Moreels (architecte)

Le « **Castel de l'Espérance** » est constitué de deux immeubles de rapport sur une parcelle dont l'architecte était le propriétaire. Les deux immeubles sont construits sur une parcelle étroite: un premier immeuble en retrait avec un jardinet à l'avant organisé en quatre parterres, et un second immeuble avec, à l'arrière, un autre jardinet.

L'élévation sur rue présente une composition symétrique organisée en deux travées latérales formant ressaut, couronnées au niveau de l'étage de comble par deux balcons-loggias. Au dernier niveau, ces deux travées sont reliées par un large balcon-loggia reposant sur des consoles en béton. Comme dans toute l'œuvre de Moreels, un grand intérêt est porté à la diversité des matériaux et à la polychromie.



54



#### 49, rue Felix Faure – 1912 par Henri Moreels (architecte)

L'immeuble est publié en 1913 dans la revue *L'architecture usuelle* où il est présenté comme une œuvre illustrant les qualités modernistes de son concepteur. Implanté dans l'axe de la rue, ce bâtiment a une fonction urbaine déterminante pour ce nouveau quartier dans lequel beaucoup d'édifices se mettent en place durant les années 1910.

L'originalité du plan réside dans la présence de l'avant corps central, à l'origine couronné d'un campanile, permettant l'aménagement d'un grand porche d'entrée. Les deux premiers niveaux, traités en meulière, constituent visuellement un socle à l'ensemble de la composition en brique silico-calcaire ornée de motifs géométriques de brique rouge. Les deux travées latérales forment un léger ressaut et sont amorties par un petit balcon loggia dont le toit en auvent, de forme triangulaire est supporté par des piliers de bois, typologie fréquemment illustrée dans la production de Moreels à Enghien-les-Bains. Des carreaux de céramique et des cabochons ajoutent à la polychromie générale.

&lt;

Source photos: F. Babics (2013)



**6, rue Pasteur - 1922** par **Henri Moreels** (architecte). Maison construite pour lui-même.

La façade sur rue se veut moderne et sans référence stylistique affirmée hormis la présence de deux piliers avec chapiteaux composites qui structurent la grande baie du rez-de-chaussée. L'édifice est néanmoins très original, autant dans le choix des matériaux, de leur mise en œuvre, des formes, des supports, que dans la multiplication de différents auvents soutenus par de fins supports de bois. On remarque notamment une légère avancée du premier étage soutenue par une série de corbeaux en pierre. L'architecte, pourtant amateur de ferronnerie, a choisi pour sa propre maison des garde-corps en bois, affirmant ainsi pour cet édifice un caractère plus vernaculaire illustrant le courant "cottage" contemporain.

La qualité de l'édifice réside également dans sa distribution intérieure: au rez-de-chaussée bas sont disposés non seulement le garage et l'atelier mais aussi, au centre, le vestibule d'entrée conduisant vers l'escalier. Ce dernier, à deux rampes s'ouvre sur un hall distribuant salon, salle à manger et office. Les parties de services sont distribuées par leur propre escalier qui, dans une tour demi-hors-œuvre, apparaît sur la façade postérieure.

À l'étage, conformément à la tradition bourgeoise, est disposée une salle de billard ouvrant sur la façade avant.

<

**26, rue Pasteur – 1923** par **Maurice-Charles Gallibert** (architecte)

>

L'immeuble est construit sur une parcelle très étroite, ce qui avec ses cinq étages, constitue un édifice atypique et tout en hauteur. La façade a deux travées, celle de gauche formant un léger avant-corps couronné d'une loggia-balcon et d'une lucarne au toit rhomboïdal original. Le rez-de-chaussée est surélevé et une porte donne accès au sous-sol depuis l'extérieur.

Le balcon-loggia du dernier étage est soutenu par deux colonnes. Un décor floral en ciment moulé court sous la corniche et sépare le rez-de-chaussée du premier étage. La porte est ornée d'un décor de ferronnerie particulièrement raffiné, avec une branche de rosier fleuri ; les garde-corps sont également en ferronnerie travaillée.



55



**55, rue Felix Faure – 1924** par **Henri Moreels** (architecte)

L'ensemble comporte deux immeubles de quatre étages sur les deux rues qui desservent la parcelle lanierée et quatre bâtiments intermédiaires de plan en U sur une courette. Les constructions sont en meulière et brique silico calcaire claire. Les façades sont ornées de savants jeux polychromiques et décors de brique rouge. Des balcons loggias munis de colonnes agrémentent une trame sur deux au dernier étage, lui-même souligné par un haut bandeau continu sur la façade.

<

Source photos: F. Babics (2013)



**18, rue Felix Faure – premier quart du 20<sup>ème</sup> s. par Maurice-Charles Gallibert (architecte)**

Par le choix des matériaux, la qualité du décor, cet édifice est un bel exemple d'une petite maison conçue avec soin par un architecte. La façade en mur gouttereau est animée par la diversité des ouvertures, la plus originale étant celle de l'étage: baie géminée marquée par une colonnette centrale dont la pierre noire volcanique accentue le motif. La même pierre, à peine équarrie est disposée dans les différents points contrastant par sa rusticité avec le reste des matériaux.

Le décor et la polychromie sont donnés par de grandes frises de briques dont la mise en œuvre et les différentes teintes composent des motifs. Un rehaut de briques vernissées turquoise complète l'effet ainsi que les deux cabochons de verre bleu au droit des arbalétriers soutenant l'auvent surmontant la baie de l'étage. A noter que les garde-corps sont en bois peint et non en fonte, comme il est plus fréquent.

<

**23, rue Pasteur – 1912 par Maurice-Charles Gallibert (architecte)**

La façade de cette maison de ville est caractérisée par sa porte cochère, une cheminée et l'appareillage de briques. Elle possède une entrée d'atelier fermée par une grande porte cochère en ferronnerie sur laquelle figure le monogramme « FB ». L'axe de sa composition est marqué par l'importante souche de cheminée ornée d'un décor de brique qui porte à sa base, sur un petit tympan de pierre, la signature de l'architecte. Le toit largement débordant est supporté par des aisseliers de bois. Dans la partie supérieure de la façade figure une haute frise ornée de grecques, dessiné par la mise en œuvre de briques de deux tonalités.

>



56



1



2

**24, rue Pasteur - 1904 par Adolphe Lucien Vernholes (architecte)**

Cet immeuble de style Haussmannien (*illustr. 1*) est caractérisé par l'usage de la pierre de taille et l'apparition de balcons filants sur deux niveaux. Le décor en façade est composé de bossages, corniches, larmiers, consoles et chaînes d'angle partielles. L'entrée est marquée par un porche s'élevant sur deux niveaux.

**19, Pl. de Verdun - 1910 par Louis Olivier (architecte)**

La façade de cet immeuble de style classique (*illustr. 2*) est composée de deux travées saillantes couronnées par des lucarnes; leur pierre claire contraste avec les briques rouges du reste de la façade. Sous le balcon du dernier étage se déploie un décor de métopes en sgraffites, quasi-unique à Enghien-les-Bains.

Source photos: F. Babics (2013)



## ZONES PAVILLONNAIRE AVEC ASPECT PAYSAGER DOMINANT

Dans ce secteur pavillonnaire, les voies sont peu larges et les perspectives rectilignes sont renforcées par la forte déclivité de certaines rues.

Elles bénéficient de la végétation et des arbres liés aux jardinets précédant les maisons. L'implantation des bâtiments en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives permet en effet de profiter largement de la vue sur les jardins privés.

Le bâti est constitué d'une succession de belles villas et pavillons en brique et pierre, d'inspiration villégiature, ou en enduit d'inspiration classique, et de hauteur homogène, généralement à R +1+ haut comble habitable.

La déclivité renforce la perception des grands toits à demi-croupe formant saillie sur la façade et rythment la découpe du ciel.

Présence visuelle importante des clôtures, très végétalisées, constituées selon le modèle traditionnel: muret bas en pierre ou maçonnerie enduite, surmonté de grilles ajourées, qui viennent souligner la qualité de l'architecture et l'agrément de l'espace public.



57



Source photos: F. Babics (2013)

## ZONE DE LA COUSSAYE

Sur les franges de la ville, et particulièrement au sud, les espaces urbains et paysagers ne présentent pas d'identité particulière. Le tissu est peu dense et les rues plutôt rectilignes, larges et aérées, sans point de vue ni intérêt particulier; l'implantation du bâti est en retrait par rapport la voie, à distance variable de la clôture.

Celles-ci sont constituées le plus souvent d'un muret surmonté d'une grille, mais de style et d'aspect très divers. On distingue un peu de végétation dans les parcelles, le long des rues, et dans certaines zones, l'espace public est souligné d'un alignement d'arbres. Néanmoins, la faible qualité de traitement de l'espace public renforce l'impression générale de flottement et d'une certaine vacuité.

Le bâti, issu d'époque variées, est assez hétéroclite; les typologies dominantes sont la maison unifamiliale, de type pavillonnaire, et dans une moindre mesure le petit immeuble collectif. Les volumétries et les hauteurs du bâti ne sont pas homogènes, les styles sont disparates: on ne retrouve pas là l'homogénéité et l'harmonie régnant dans les autres quartiers de la ville.

Du fait de la faible densité bâtie et de l'absence d'une véritable identité architecturale, la zone de La Coussaye pourra accueillir de nouveaux équipements sportifs et de loisirs nécessitant de grandes espaces; elle pourra également être un lieu potentiel de renouvellement de la construction, une sorte de « pépinière » pour la mise en œuvre d'architectures contemporaines de qualité et de matériaux innovants.



58



Source photos: F. Babics (2013)

### 1.1.3 Définition de la méthodologie de repérage et de hiérarchisation

#### 1.1.3.1 Méthode de repérage

La méthode de repérage du bâti à protéger par l'AVAP a consisté à croiser, à analyser et à évaluer :

- la liste des édifices et éléments protégés par la ZPPAUP
- les données récoltées en matière d'architecture, d'urbanisme, de paysage et d'ambiance
- lors des repérages effectués sur le terrain ; ont été prises en compte les données 'positives', celles mettant en valeur le patrimoine, mais également les données 'négatives', celles nuisant à la mise en valeur ou à l'intégrité même du bâti, ainsi que les menaces pesant sur le patrimoine ;
- les données documentaires disponibles permettant d'apprécier la valeur, notamment historique, des tracés, des édifices, des entités paysagères ; et également les données documentaires sur la notoriété des architectes ayant œuvré à Enghien-Les-Bains



Cartographie du repérage complémentaire de l'AVAP (rouge)  
au repérage de la ZPPAUP (orange)  
Source : F. Babics d'après le cadastre actuel

### 1.1.3.2 Hiérarchisation de la valeur patrimoniale du bâti repéré

Les **édifices** ont fait l'objet d'une étude d'évaluation permettant d'établir une hiérarchisation de leur valeur patrimoniale (valeur historique, architecturale, pittoresque, mémorielle, technique, documentaire, ou autre... ) établie selon trois niveaux:

- en **fuchsia** Les «**Edifices remarquables**» ou exceptionnels, dont l'intérêt architectural, historique, archéologique, pittoresque ou urbain suffit à souhaiter la protection.
- en **rose** Les «**Edifices importants**» appartenant à une typologie ancienne qualitative et représentative d'Enghien-les-Bains dont la disparition constituerait une perte pour la ville, le quartier ou la rue.
- en **beige** Les «**Bâti d'accompagnement**» dont l'intérêt architectural, urbain ou paysager se situe d'avantage sur le plan collectif qu'individuel: appartenance à une séquence, une série, un alignement, une ambiance – ou comme faire-valoir d'un édifice ou d'un ensemble urbain ou paysager plus important situé à proximité.



Cartographie de la hiérarchisation de la valeur patrimoniale du bâti  
Source : F. Babics d'après le cadastre actuel

60



Bâti "remarquable"



Bâti "important"



Bâti "d'accompagnement"

Le repérage du **bâti d'accompagnement** a pour principal objectif de faire apparaître les notions d'ensembles, de «séquence homogène», «d'ensembles patrimoniaux», qui caractérisent certains secteurs et renforcent leur intérêt patrimonial. A ces critères, se superposent d'autres considérations susceptibles de renforcer l'intérêt de l'édifice:

- La **position stratégique** de l'édifice renforçant sa **visibilité**: à l'angle de deux rues, d'un carrefour, au début d'une série; en premier plan ou en arrière-plan d'un édifice plus important; dans l'axe d'une vue ou d'une rue, etc..
- La **position stratégique** de l'édifice vis-à-vis d'un **projet global** envisagé pour mettre en valeur un ensemble, une rue, un îlot, un circuit, etc...

Source photos: F. Babics (2013)

### 1.1.3.3 Repérage et hiérarchisation des clôtures

Les édifices remarquables d'Enghien-les-Bains sont généralement entourés d'un jardin ou d'un environnement végétal de qualité, et accompagnés de clôtures et portails conçus en harmonie avec le bâti. Bien souvent, les murets de soubassement sont réalisés dans le(s) même(s) matériau(x) que le bâti principal. Les grilles comportent elles-mêmes souvent des éléments décoratifs en ferronnerie.

**Ces clôtures** marquent nettement la limite du jardin avec l'espace public, sans pour autant en priver la vue au passant du fait de la transparence du barreaudage.

Ces éléments constituent des ensembles homogènes remarquables, indissociables, qui participent de l'ambiance paysagère typique des villes de villégiature comme l'était Enghien-les-Bains à sa création; ils sont révélateurs d'un art de vivre créatif et raffiné, et méritent protection.

Selon la richesse et l'exceptionnalité des réalisations, et de l'ensemble qu'ils forment avec le bâti et le jardin, on distinguera deux niveaux d'intérêt patrimonial pour les clôtures : «**remarquable**» et «**important**».



Cartographie de la hiérarchisation de la valeur patrimoniale des clôtures

Source : F. Babics d'après le cadastre actuel

61



Clôture "remarquable"



Clôture "importante"

Source photos: F. Babics (2013)

### 1.1.3.4 Identification des cônes de vues remarquables

S'ajoutant aux repérages précédents, la notion de « cônes de vue » vient compléter l'identité et l'attrait de différents secteurs étudiés, et renforcer par là leur intérêt patrimonial et le souhait de les protéger.

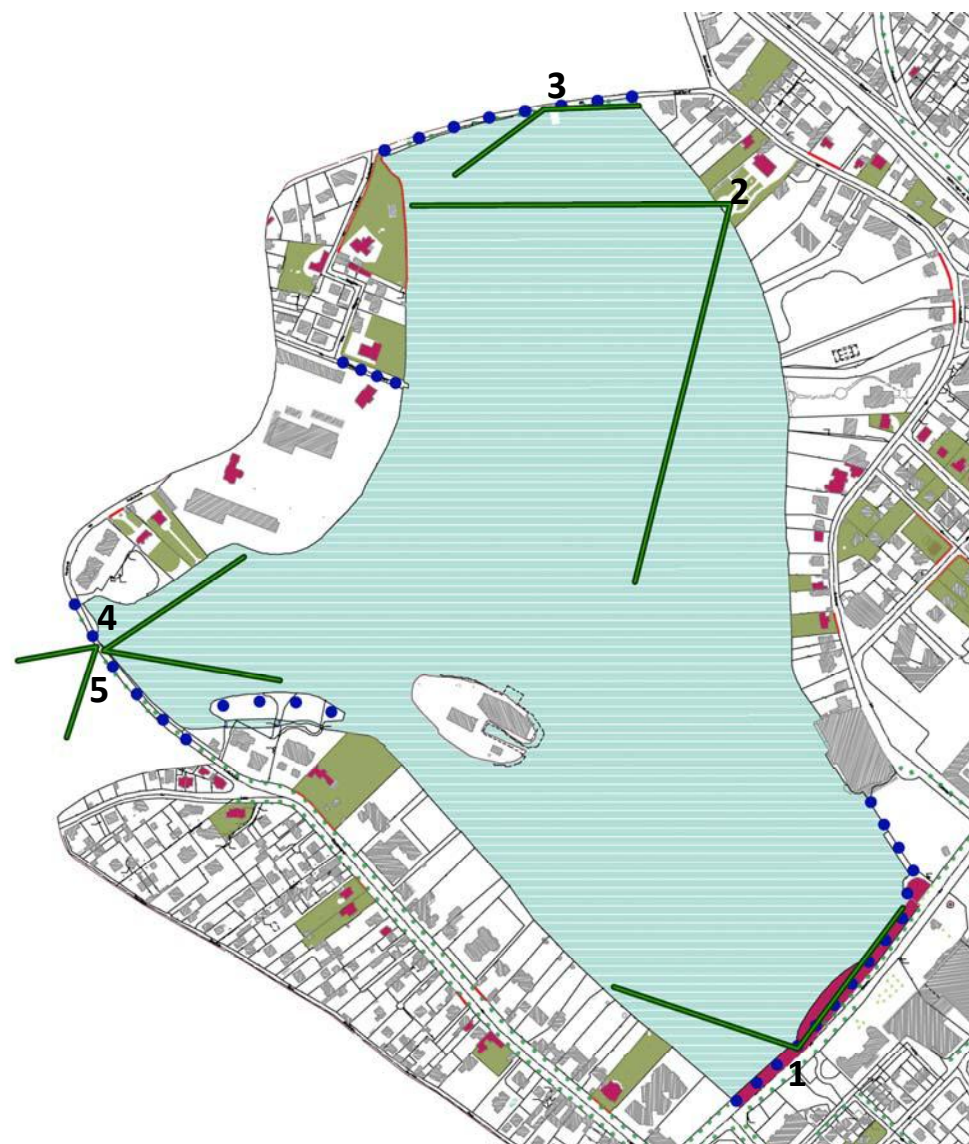
#### VUES PANORAMIQUE AUTOUR DU LAC

Compte tenu de l'exceptionnalité et de la variété des paysages qu'offre le lac d'Enghien-les-Bains, et des différents points (promenades et voies) donnant directement accès à des vues sur le lac, il convient de considérer que l'ensemble du lac est couvert de cônes de vue remarquables qui se croisent. On notera toutefois certains points de vue particuliers.

La discontinuité de la voie longeant le lac, avec seulement de rares tronçons bordant directement les berges, contribue à renforcer l'intérêt et l'exceptionnalité de ces vues, à chaque fois différentes.

#### Cônes de vue particuliers sur le lac:

- 1 - vue panoramique de la rive sud du lac vers la rive nord
- 2 - vue panoramique du jardin de la Villa du lac vers la rive ouest
- 3 - vue large de la rive nord vers la rive est
- 4 - vue cadrée du pont de la Muse vers la rive est du lac
- 5 - vue cadrée du pont de la Muse vers la rive ouest du lac



62

Source image : F. Babics, d'après le cadastre actuel

## 1 - Vue panoramique de la rive sud et vers la rive nord

**Qualités:** vue largement ouverte sur l'espace – dialogue entre les éléments naturels (l'eau, le ciel, les arbres, la lumière) et le Casino.

**Description:** en premier plan, une large vue sur le lac, élément identifiant d'Enghien - en second plan, le Casino et ses abords, bâtiment emblématique implanté sur la rive est du lac - en troisième plan, la silhouette plus sombre et variée du cordon végétal continu marquant les rives du lac, inaccessibles.

**Objectifs:** préservation du rapport « bâti Casino / Lac », avec maintien de l'impact visuel à prédominance naturelle et végétale – préservation des caractéristiques existantes et de l'inaccessibilité.

**Menaces:** rupture du cordon végétal autour du lac – uniformisation du végétal - bâtiment pointant en avant ou au-dessus des arbres (rive est et rive ouest) – encombrement de la surface du lac et de ses berges.



63

## 2 - Vue panoramique du jardin de la Villa du Lac vers la rive ouest



**Qualités:** mélange harmonieux des éléments végétaux, naturels et bâtis – perception variant selon l'éclairage et les saisons – impression d'inaccessibilité des berges.

**Description:** en premier plan, la vaste étendue du lac, ses reflets, le ciel - en second plan, la silhouette haute des grandes demeures d'Enghien-les-Bains émergeant partiellement derrière un front végétal mixte et continu, comme lointain.

**Objectifs:** maintien de la prédominance équilibrée de l'aspect naturel, et de l'inaccessibilité des berges.

**Menaces:** implantation trop proche du lac - immeuble trop haut et/ou monolithique, ne se fondant pas dans le cordon arboré.

Source photos: F. Babics (2013)

### 3 - Vue large de la rive nord vers la rive est

**Qualités:** ambiance très champêtre, la plus évocatrice de l'aspect naturel et ancien du lac, de ses activités de pêche.

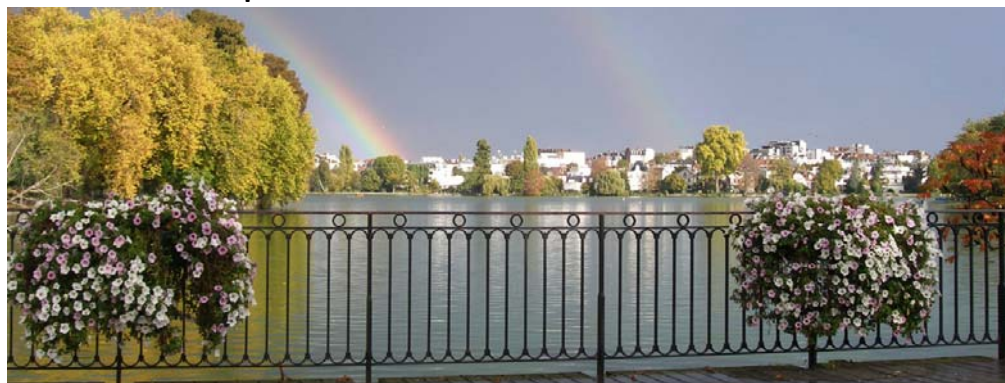
**Description:** en premier plan, petit port et barques de pêcheurs - en second plan, la rive du lac et son rideau d'arbres, au travers duquel se profilent les bâtiments de l'av. de Ceinture, implantés en retrait.

**Objectifs:** maintien du caractère très naturel, de l'ambiance et de l'activité de pêche sur le lac.

**Menaces:** clairsemage du rideau d'arbres - bâtiment implanté trop proche de la rive du lac - bâtiments trop massifs, trop haut ou trop clairs, émergeant du rideau d'arbres – minéralisation des berges.



### 4 - Vue cadrée du pont de la Muse vers la rive est du lac



**Qualités:** fenêtre « cadrée » sur le lac, vison éphémère au passage du pont, mais forte, doublée par symétrie vers le sud.

**Description:** en premier plan, la balustrade ajourée laissant voir le lac – en deuxième plan, perception de la ville dense, compacte et blanche, contenue par un chapelet de grands arbres verts vif.

**Objectifs:** maintien de cette 'fenêtre' cadrée sur le lac – maintien et renforcement du cordon d'arbres en premier plan du bâti.

**Menaces:** immeubles trop élevés ou implantés trop proches du lac suppression d'arbres – occultation du garde-corps.

### 5 - Vue cadrée du pont de la Muse vers la rive ouest du lac

**Qualités:** fenêtre cadrée sur un lac miniature (situé sur la commune de Saint-Gratien), vision bucolique et apaisante en plein centre-ville.

**Description:** partie du lac très entourée par la végétation - ambiance romantique, perception des arbres et du ciel augmentée par le reflet sur l'eau - en deuxième plan, bâti trop haut et clair.

**Objectifs:** préservation de la visibilité et amélioration de la mise en valeur de la vue par l'aménagement de l'espace côté Enghien-les-Bains et l'amélioration de la balustrade.

**Menaces:** occultation du garde-corps - installation de panneaux ou autre dispositif parasitant la vue - (autres menaces situées sur Saint Gratien).

Source photos: F. Babics (2013)





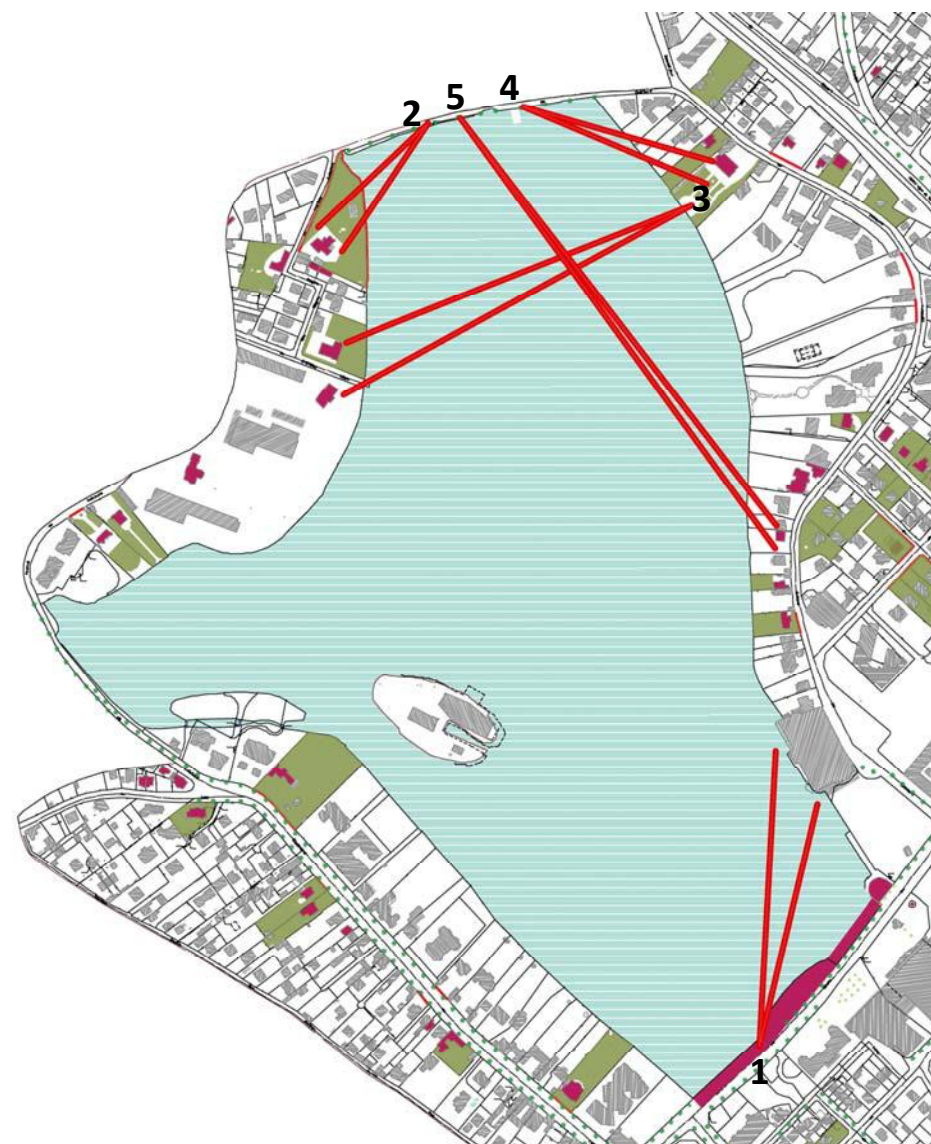
## VUES CIBLEES AUTOUR DU LAC

Incluses dans les vues panoramiques décrites précédemment, on observe, selon les différents points d'accès à la berge, de pittoresques vues ciblées sur des éléments emblématiques du patrimoine bâti de la ville d'Enghien-les-Bains.

Elles confèrent au lac une part de son identité en mettant en scène de façon romantique, ou dramatique selon les cas, quelques fleurons des grandes villas de villégiature entourant le lac, en jouant subtilement avec la transparence intermittente du cordon végétal bordant les rives du lac.

### Vues particulières:

- 1 - vue ciblée de l'esplanade sud vers le Casino
- 2 - vue ciblée de la rive nord vers le château « Ecosais »
- 3 - vue ciblée de la Villa du Lac vers le château Léon et une villa remarquable
- 4 - vue ciblée de la rive nord vers une maison remarquable
- 5 - vue ciblée de la rive nord vers la Villa du Lac



65

Source image : F. Babics, d'après le cadastre actuel

### 1 - Vue ciblée de l'esplanade sud vers le Casino

**Qualités:** bâtiment public emblématique d'Enghien-les-Bains depuis le 19<sup>e</sup> s., lieu de fête, de jeux et de rencontre de la bourgeoisie – évocation de ce passé et de la modernité.

**Description:** en premier plan, l'Esplanade Patenôte-Desnoyer, sa balustrade et ses réverbères - en second plan, le lac bordé par le Casino et ses abords (ponton, terrasse, jardins).

**Objectifs:** maintien de la vue et des éléments la constituant – importance du traitement de l'esplanade – amélioration du revêtement de sol et des installations provisoires.

**Menaces:** constructions ou dispositif trop proches du Casino – encombrement de l'espace public.



### 2 - Vue ciblée de la rive nord vers « le château Ecosais »



**Qualités:** vision partielle du « Château Ecosais », bâtiment emblématique des rives du lac – vision romantique, caractère caché et inaccessible.

**Description:** en premier plan, le lac - en second plan, une végétation dense d'où émerge le château partiellement masqué par les arbres – intéressant contraste entre la luminosité du château et le vert sombre des arbres.

**Objectifs:** maintien de la vue et entretien de la végétation.

**Menaces:** végétation découvrant ou occultant totalement le château – bâtiment ou dispositif voisin entrant dans le champ de vision – réaménagement des berges leur faisant perdre leur caractère naturel.

### 3 - Vue ciblée de « la Villa du Lac » vers « le château Léon » et une villa remarquable

**Qualités:** vision partielle d'une villa remarquable émergeant de la végétation - intégration harmonieuse.

**Description:** en premier plan, le lac - en second plan, un front végétal irrégulier masquant en partie, le Château Léon / Longue toiture de bâtiment scolaire parasitant la vue.

**Objectifs:** maintien et amélioration de la vue - gestion du front végétal pour garantir un écran équilibré.

**Menaces:** bâtiment trop haut à l'arrière - végétation trop dense.



Source photos: F. Babics (2013)

#### 4 - Vue ciblée de la rive nord vers la Villa du Lac

**Qualités:** vision partielle de la remarquable « Villa du Lac », filtrant à travers la végétation - intégration harmonieuse.

**Description:** en premier plan, le lac - en second plan, la berge végétalisée et des éléments parasites du fonds voisin (cahutte, coffre (?), garde-corps inapproprié,...) – au fond, la villa et la présence d'un parc remarquable.

**Objectifs:** préservation et amélioration de cette perception visuelle – suppression des éléments parasites.

**Menaces:** aménagements parasitant le site, réalisation d'annexes trop massives ou trop claires sur la berge, aménagement de la berge lui faisant perdre son caractère naturel.



#### 5 - Vue ciblée de la rive nord vers une maison remarquable



**Qualités:** vision partielle d'une villa remarquable émergeant de la végétation - intégration harmonieuse.

**Description:** en premier plan, le lac - en second plan, un cordon arboré de hauteurs variables d'où émerge une partie de la villa – jeux et contraste de couleurs avec la végétation sombre.

**Objectifs:** maintien et gestion du front végétal pour garantir un écran équilibré et assurer cette perception visuelle.

**Menaces:** bâtiments trop hauts, trop clairs, à l'arrière - végétation trop dense ou trop clairsemée - réaménagement de la berge lui faisant perdre son caractère naturel.

Source photos: F. Babics (2013)

## VUES AXEES

D'autres vues particulières sont remarquables et concourent à l'identité du paysage urbain et paysager d'Enghien-les-Bains : les vues axées.

Elles se développent le long des axes rectilignes les plus marqués de la ville, donnant les grandes orientations urbaines et offrant des paysages urbains contrastés.

Certaines marquent le paysage urbain par leurs alignements d'arbres et des linéaires de clôtures élaborées, procurant des ambiances paysagères caractéristiques, à mi-chemin entre l'allée-promenade et la rue.

D'autres, bordées d'immeubles et de commerces, affirment au contraire le caractère urbain des lieux.

### Cônes de vue urbains axés:

- 1 - axe rue de Mora (vue vers rue du Gal. de Gaulle)
- 2 - axe blvd. Sadi Carnot
- 3 - axe blvd. Cotte
- 4 - axe rue du Gal. de Gaulle (vue vers le lac)



68

Source image : F. Babics, d'après le cadastre actuel

## 1 - Axe urbain : rue de Mora (vue vers rue du Gal. de Gaulle)

**Qualités:** longue perspective rectiligne et symétrique butant au loin sur l'Église Saint-Joseph – bonne qualité de traitement de l'espace public.

**Description:** vue axée encadrée par la végétation des jardins privés et les deux rangs de clôtures élaborées, bien perceptibles et structurantes - peu d'arbres implantés le long de la rue, donnant une grande visibilité sur les bâtiments.

**Objectifs:** maintien de la qualité urbaine et paysagère, du traitement de l'espace public, et préservation de la vue axée sur l'Église Saint-Joseph.

**Menaces:** discontinuité des clôtures - rupture des alignements végétaux - qualité d'aspect architectural et urbain du bâti insuffisante ou inappropriée.



69

## 2 - Axe urbain: Blvd. Sadi Carnot



**Qualités:** perspective rectiligne, soutenue par les alignements symétriques d'arbres implantés le long des trottoirs - vues axées butant d'un côté sur une maison remarquable (en brique) et de l'autre sur l'église Saint-Joseph.

**Description:** en premier plan, un front végétal continu, régulier et symétrique - en second plan, les clôtures constituées de muret surmontés de grilles - en troisième plan, les immeubles implantés en retrait, partiellement masqués par la végétation.

**Objectifs:** maintien de la continuité végétale, de la continuité et l'harmonie des clôtures, et de la vue axée.

**Menaces:** clôture inappropriée, ruptures de continuité (du fait des garages notamment), immeubles dépassant le velum des arbres.

Source photos: F. Babics (2013)

### 3 - Axe urbain: Blvd. Cotte

**Qualités** : perspective rectiligne soutenue par les alignements symétriques d'arbres implantés le long des trottoirs - rue en légère pente ascendante.

**Description** : en premier plan, un front végétal continu, régulier et symétrique - en second plan, les clôtures constituées de murets surmontés de grilles - en troisième plan, les immeubles implantés en retrait, partiellement masqués par la végétation.

**Objectifs** : maintien de la continuité végétale, de la continuité et l'harmonie des clôtures, et de la vue axée.

**Menaces** : clôture inappropriée, ruptures de continuité (du fait des garages notamment), immeubles dépassant le velum des arbres.



70

### 4 - Axe urbain: Rue du Gal. de Gaulle (vue vers le lac)



**Qualités**: perspective rectiligne tirée par la lumière du lac, encadrée par les immeubles alignés sur la rue - échappées visuelles au-dessus des toits - rue en pente descendante vers le lac.

**Description**: variété des architectures et des styles, créant une identité éclectique - hauteurs variables des édifices créant des jeux d'ombre et de lumière, découpes de ciel - étroitesse de l'espace public - différence marquée entre les rez-de-chaussée commerciaux et les étages habités / envahissement des enseignes et devantures inadaptées.

**Objectifs**: maintien des caractéristiques urbaines et paysagères nées de la diversité harmonieuse des gabarits et des styles de bâti.

**Menaces**: implantation en retrait - immeubles massifs et monolithes - uniformisation des gabarits et des styles - envahissement des enseignes et devantures inadaptées - excès d'automobile.

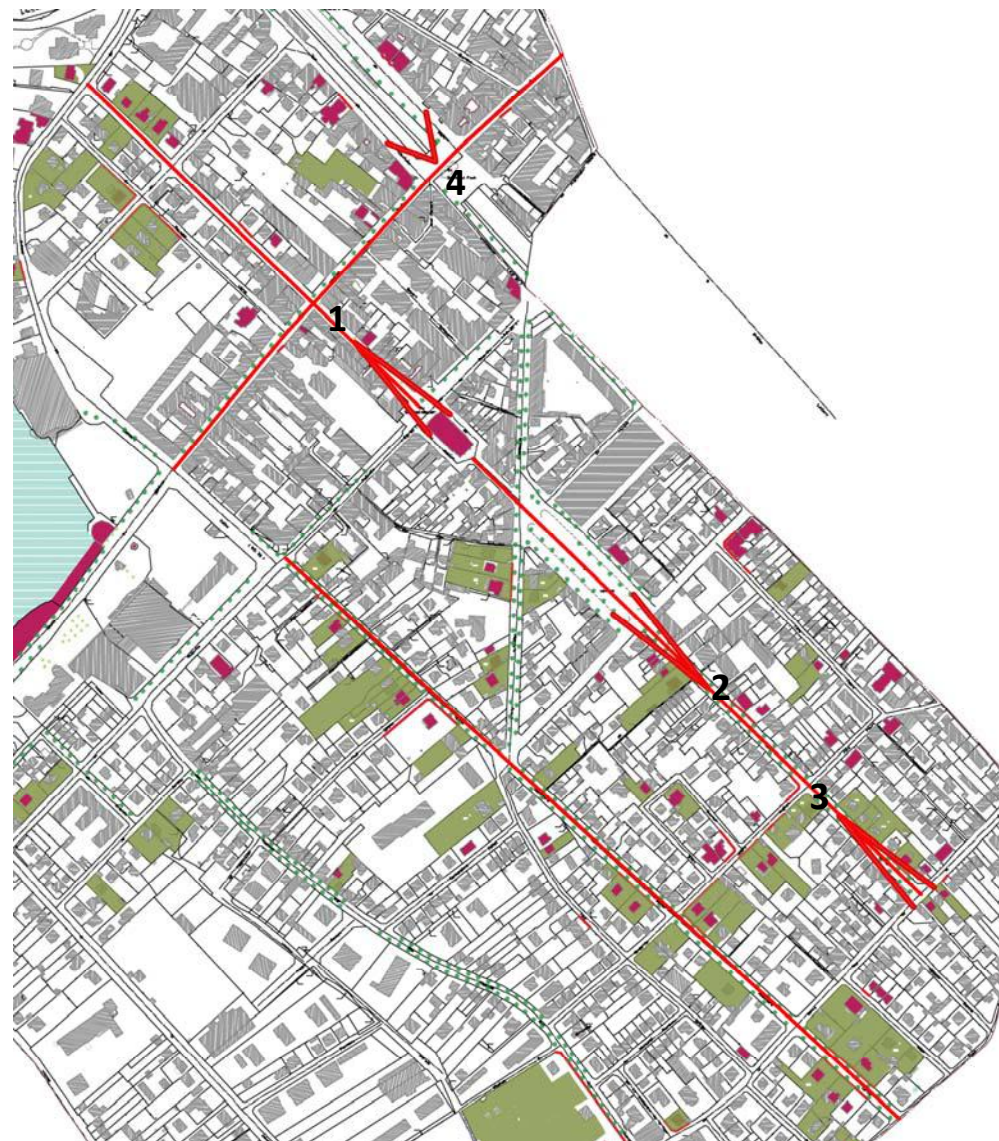
Source photos: F. Babics (2013)

## VUES CIBLEES LE LONG DES AXES URBAINS

Incluses dans les vues axées décrites précédemment, on observe en se déplaçant le long des axes, d'appréciables vues ciblées sur quelques éléments remarquables du patrimoine bâti d'Enghien-les-Bains.

### Différentes vues ciblées sur des monuments:

- 1 - vue ciblée de Rue de Mora vers l'église Saint-Joseph
- 2 - vue ciblée du Blvd. Sadi Carnot vers l'église Saint-Joseph
- 3 - vue ciblée du Blvd. Sadi Carnot vers une villa «remarquable»
- 4 - vue de la place Foch vers les voies SNCF



Source image : F. Babics, d'après le cadastre actuel

## 1 - Vue ciblée de Rue de Mora vers l'église Saint-Joseph

**Qualités:** perspective axée rectiligne, butant sur la façade de l'église Saint-Joseph - découpe cadrée du clocher dans le ciel.

**Description:** vue marquée par le rythme et les silhouettes des bâtiments, de gabarits et colorations variés, implantés à l'alignement de la rue et accolés - rythme des percements - ambiance commerciale, distinction forte entre les rez-de-chaussée commerciaux et les étages habités.

**Objectifs:** préservation de la vue axée - maintien du caractère commercial, des caractéristiques urbaines et paysagères nées de la diversité harmonieuse des gabarits et des styles de bâti.

**Menaces:** implantation du bâti en retrait - bâtiments trop hauts ou ne respectant pas le rythme général, les colorations - envahissement des enseignes et devantures inadaptées.



72

## 2 - Vue ciblée du Blvd. Sadi Carnot vers l'église Saint-Joseph



**Qualité:** perspective axée rectiligne, buttant sur la façade sud de l'église - seul axe permettant cette vue cadrée.

**Description:** vue très encadrée par le double alignement continu des arbres, parasitée et interrompue au niveau du carrefour.

**Objectifs:** préservation et amélioration de la vue axée.

**Menaces:** dispositifs divers (poteaux béton ou autres...) implantés dans l'axe de vue - implantation d'arbres hauts ou de bâtiments place de Verdun masquant en partie la perspective.

Source photos: F. Babics (2013)



### 3 - Vue ciblée du Blvd. Sadi Carnot vers une villa « remarquable »

**Qualité:** perspective axée rectiligne, butant sur une villa « remarquable ».

**Description:** vue très encadrée par le double alignement continu des arbres, doublé des clôtures élaborées.

**Objectifs:** conservation de la qualité architecturale et urbaine de cette vue et de la qualité de traitement de l'espace public.

**Menaces:** dégradation du bâti - suppression des arbres – dispositifs divers (poteaux béton, ...) masquant la vue ou apparaissant dans le champs de vision.



73

### 4 – Vue de la rue du Gal. de Gaulle vers les voies SNCF



**Qualité:** perspective forte et dégagée, axée sur les voies SNCF, espace dilaté offrant une respiration aux franges de la ville dense.

Intervention urbaine portant la mémoire de l'essor d'Enghien-les-Bains comme ville d'eaux, et structurant fortement la ville depuis la fin du XIX<sup>e</sup> s.

**Description:** vue encadrée en premier plan par le garde-corps de la dalle surplombant les voies, les quais de part et d'autres des voies SNCF, et en second plan par les fronts bâtis patrimoniaux et l'alignement des arbres.

**Objectifs:** maintien de ces caractéristiques urbaines et paysagères, de la qualité architecturale des immeubles – requalification paysagère et mise en valeur de la gare - modernisation des équipements liés.

**Menaces:** bouchement et/ou construction dans le vide de la tranchée - dégradation du bâti existant et appauvrissement de l'espace public.

Source photos: F. Babics (2013)

### 1.1.3.5 Regroupement des bâtiments par niveaux d'intérêt architectural

Le repérage du bâti patrimonial s'effectue rue par rue, « à la parcelle », mais la définition de l'emprise et des limites de chaque zone doit plutôt prendre en considération des entités, des séquences et ensembles cohérents, des ambiances urbaines et paysagères homogènes.

Il a donc été procédé, dans un premier temps, à un regroupement des éléments bâtis (édifices avec jardins et clôtures) évalués comme étant de même niveau d'intérêt patrimonial ; puis traduit par des aplats colorés représentatifs de la valeur patrimoniale dominante, de façon à faire apparaître plus clairement la densité, l'ampleur et le niveau d'intérêt patrimonial des secteurs repérés :

- Les aplats de couleur **rose** illustrent la présence majoritaire d'éléments qualifiés d'« importants » et de « remarquables » dans un secteur, et particulièrement les séquences bâties homogènes,
- Les aplats de couleur **beige** illustrent la présence majoritaire d'éléments qualifiés du « bâti d'accompagnement ».

Ces aplats colorés permettent d'identifier et de localiser les secteurs présentant globalement un « intérêt patrimonial simple » ou un « intérêt patrimonial majeur » sur l'emprise communale.



Zones d'intérêt patrimonial majeur



Zones d'intérêt patrimonial simple



### 1.1.3.6 Regroupement des espaces par niveaux d'intérêt urbain et paysager

Il a ensuite été effectué une étude plus fine visant à évaluer la qualité des espaces extérieurs et urbains, avec la prise en compte :

- de la diversité et l'agrément des ambiances urbaines et paysagères
- de l'intérêt et la particularité des compositions urbaines
- de la qualité du traitement de l'espace public
- de la présence des jardins publics ou privés visibles de la rue
- de l'intérêt pittoresque et identitaire des cônes de vues, etc...

La synthèse de ces caractéristiques a été opérée et représentée par 3 couleurs selon les différents niveaux d'intérêt des ambiances:

- un aplat **rouge**: pour les zones d'intérêt majeur
- un aplat **rose**: pour les zones d'intérêt simple
- un aplat **beige**: pour les zones d'intérêt particulier



75

Source image : F. Babics, d'après le cadastre actuel

### 1.1.3.7 Identification des entités patrimoniales homogènes

La superposition des cartographies issues de ces deux types d'analyse a permis au final d'établir un zonage traduisant :

- la qualité architecturale et l'intérêt patrimonial du bâti
- la qualité et la particularité des ambiances paysagères et urbaines

et prenant en compte la notion de «séquences bâties homogènes» identifiées dans plusieurs rue, et celle « d'ensemble patrimonial » constitué par « **l'édifice + sa clôture + son portail + son accompagnement végétal** » comme étant emblématiques de la qualité du patrimoine de la ville.

Cette synthèse a permis de délimiter, à l'intérieur de l'emprise globale de la commune, un découpage en secteurs distincts porteurs d'une identité patrimoniale propre :

- **Secteur des Rives du lac**
- **Secteur des Grands axes urbains**
- **Secteur de la Division Leclerc**
- **Secteur Urbaine mixte**
- **Secteur de La Coussaye**
- **Secteur du Centre-ville**
- **Secteur de la Gare d'Enghien-les-Bains**

Les objectifs principaux pour l'AVAP ont ainsi pu être fixés à la suite pour chacune des secteurs.



## 1.2 Approche environnementale

### 1.2.1 Analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité paysagère et technique à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables

#### Analyse du bâti ancien en général

La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable. Ce patrimoine présente notamment de nombreuses qualités d'économie par des modes constructifs traditionnels performants (maçonnerie épaisse de pierre, de moellons, hourdies à la chaux), par l'emploi de matériaux locaux (meulière, pierre calcaire d'île de France, briques) et par l'inertie thermique importante que procure l'épaisseur des murs.

#### Analyse du bâti patrimonial d'Enghien-les-Bains

L'analyse pour la mise en place de l'AVAP a montré que le patrimoine bâti d'Enghien-les-Bains était constitué en quasi-totalité de bâtiments remarquables pour leur aspect architectural et/ou décoratif soit exceptionnel, soit emblématique de leur époque. Les plus intéressants disposent de toitures compliquées, souvent agrémentées de tourelles, de lucarnes, et autres décors. Ils arborent des jeux de matériaux savants en façade, des modénatures subtiles et des coloris évocateurs du courant stylistique dont ils sont issus.

L'analyse a également démontré l'importance des perceptions urbaines à Enghien-les-Bains – celles des vues croisées sur le lac ou celles des grands axes urbains arborés notamment - et la variété et la richesse des paysages urbains dont elle jouissait et qui en faisant sa spécificité vis-à-vis des communes alentours. Il apparaît donc patent que tout dispositif venant altérer le patrimoine bâti et/ou les perceptions visuelles riches et rares sera de nature à appauvrir de façon sensible le niveau d'intérêt patrimonial architectural, urbain et paysager de la ville. Or c'est ce qui fait son identité puisqu'Enghien-les-Bains est constituée en majeure partie encore du bâti qui l'a vue naître.

Examen des différents dispositifs et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables, à savoir :

#### 1 - Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- 1.1 Capteurs solaires (photovoltaïques et thermiques)
- 1.2 Capteurs à tubes
- 1.3 Bardage solaire pour façades
- 1.4 Pompes à chaleur
- 1.5 Énergie éolienne, mini-éoliennes

#### 2 - Dispositifs visant à économiser l'énergie fossile

- 2.1 Isolant par l'extérieur appliqué en façade
- 2.2 Isolant par l'intérieur installé en toiture
- 2.3 Menuiseries de fenêtres, double fenêtres, vitrages isolants et volets intérieurs
- 2.4 Double-fenêtres et volets intérieurs

## 1 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

### **1.1 - Les capteurs solaires**

Du fait de leur dimension importante, de leur aspect, de leur position et lieu d'installation, les capteurs solaires ont un impact fort dans le paysage, et a fortiori sur le bâti. Ils ne peuvent être masqués par un habillage sous peine de faire chuter leur rendement; pour toutes ces raisons ils peuvent nuire au caractère ou à l'intérêt paysager d'une rue ou d'un secteur tout entier.

Par ailleurs, leur mise en place sur des toitures existantes ou neuves peut fragiliser grandement l'ouvrage et provoquer des dégâts sur les toitures. Compte tenu du caractère souvent remarquable des toitures à Enghien-les-Bains, et des nombreuses vues générées par l'espace ouvert du lac, il convient donc de prendre en compte la qualité architecturale et l'ancienneté du bâti dans l'élaboration d'un projet d'installation de ce type de matériel de production d'énergie, et de privilégier d'autres formules.

L'implantation de panneaux solaires sur un bâtiment « repéré » ou « protégé » par l'AVAP ne pourra donc être autorisée que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public; leur implantation sera également systématiquement proscrite sur les bâtiments « Remarquables » du fait des risques d'atteinte à leur intégrité même.

En revanche, on pourra placer des capteurs sur les pans de toiture d'une annexe ou d'une extension sans intérêt majeur et qui, par leurs dimensions modestes et leur implantation en retrait (souvent à l'arrière du bâti principal) sont moins perceptibles depuis la rue.

La construction neuve est par ailleurs ouverte à ces types de dispositifs s'ils sont intégrés dès la conception dans le projet de construction et s'ils sont inclus dans la composition architecturale de l'immeuble, notamment dans les Secteurs dits 'd'accompagnement' ou un renouvellement des modèles est souhaité dans le respect des constructions existantes.

### **1.2 – Les capteurs à tubes**

Les capteurs à tubes ont un impact similaire, voire plus important, aux capteurs solaires et seront donc soumis aux mêmes prescriptions ; en revanche, du fait de leurs caractéristiques propres, ils pourront être installés de façon masquée sur des murs à rez-de-chaussée, non visibles de l'espace public ou sous un pavage approprié à l'arrière du bâtiment ou autour d'un bassin, par ex.

La construction neuve est là aussi ouverte à ces types de dispositifs s'ils sont intégrés dès la conception dans le projet de construction et s'ils sont inclus dans la composition architecturale de l'immeuble, afin de leur assurer la meilleure intégration.

### **1.3 – Bardage solaire pour façades**

Du fait de son aspect extérieur le bardage solaire a un impact fort sur le paysage urbain. En effet, la mise en place de ce dispositif altère totalement l'aspect d'une façade à cause de la perte de lecture des matériaux d'origine et des éléments de modénature et de décor.

De plus, il ne dénature pas seulement l'aspect d'un édifice mais aussi il peut constituer une atteinte à l'intégrité des séquences bâties homogènes.

L'objectif de préservation de la qualité architecturale des façades « repérées » par l'AVAP exclut donc toute installation de ce type de dispositifs sur ces édifices. De même, elle l'exclut lorsque la construction appartient à une séquence architecturale homogène, mitoyenne ou non.

En revanche, ce dispositif est applicable sur le bâti non protégé dans les secteurs dits 'd'accompagnement', sous réserve qu'il ne nuise pas à la mise en valeur d'un bâtiment protégé en co-visibilité ou à l'environnement urbain et paysager du lieu. Il pourra également être admis sur les façades des annexes et/ou extensions sans intérêt majeur si elles ne sont pas visibles depuis la rue et si elles ne présentent pas de décors ni de modénatures particulières intéressantes.

Enfin, dans les secteurs dits 'd'accompagnement' où un renouvellement architectural est souhaité, et dans le secteur de la 'Gare d'Enghien', où la modernité a toujours eu sa place et où la taille des bâtiments, ainsi que leur orientation nord-sud qui peut s'avérer favorable, la construction neuve est susceptible d'accueillir des dispositifs de bardage solaire mural en façade. Ils devront faire partie de la composition d'ensemble du bâtiment dès sa conception afin de leur assurer la meilleure intégration.

79

### **1.4 – Pompes à chaleur**

Les unités extérieures de pompes à chaleur sont généralement de dimensions assez modestes, mais elles nécessitent des conditions techniques d'installation qui limitent leur développement. Leur impact visuel, et donc la possibilité de les implanter sans créer de nuisance visuelle est fonction des possibilités d'implantation masquée qui peuvent s'offrir selon les cas.

L'impact visuel sera neutre si elles sont intégrées dans une annexe, ou si elles ne sont pas visibles depuis la rue, ou si elles sont masquées par un écran végétal dense lorsqu'il n'est pas possible de les intégrer au bâti; à défaut, l'impact visuel sera fort, et n'est pas souhaitable si elles sont perceptibles de l'espace public ou a fortiori en co-visibilité avec un bâtiment « repéré » par l'AVAP

En construction neuve, ce type de dispositif est assez aisé à intégrer de façon discrète en amont dans un projet, et pourra donc être accepté, sous réserve de maîtriser parfaitement l'impact sonore.

### **1.5 – Energie éolienne**

Compte tenu des nécessités d'exposition aux vents, et donc de leur grande taille et/ou de leur position dégagée, l'implantation d'éoliennes modifierait considérablement le paysage et aurait un impact visuel sur toute la commune ; à proximité, le bruit provoqué par leur mécanique serait très gênant.

Seule l'installation de mini-éoliennes pourra être envisagée dans quelques rares vastes jardins ou parcs où elles ne seraient pas perceptibles. Leur implantation, tout à fait exceptionnelle, s'étudiera au cas par cas en fonction de leur visibilité dans le paysage d'Enghien-les-Bains.

Les projets de construction neuve se heurteront aux mêmes difficultés que la réhabilitation.

## 2 - DISPOSITIFS VISANT A ECONOMISER L'ENERGIE FOSSILE

### **2.1 – Isolant par l'extérieur en façade et en plancher**

Les façades des constructions d'Enghien-les-Bains, même modestes, sont pour nombre d'entre elles, soit en meulière avec des jeux de matériaux (briques et céramiques), soit couverte d'enduit structuré par de nombreuses modénatures, et souvent d'une qualité architecturale importante. L'utilisation de ce dispositif est donc incompatible avec ce type de bâti puisque sa mise en place cause la perte de la lecture des modénatures, corniches, encadrements fenêtres, et autres décors présents sur une façade. De plus, dans un front bâti continu et homogène, la pose d'un isolant en façade crée une rupture de traitement importante, en même temps qu'elle crée une augmentation d'épaisseur faisant saillie par rapport au nu général, nuisant à l'homogénéité de la séquence.

Cette prévention s'applique également aux façades non visibles de l'espace public, car c'est l'intégrité même du bâti qui peut être atteinte par la fixation ou le collage d'un isolant en façade.

La volonté de protéger la qualité des façades « repérées » par l'AVAP et celle du paysage urbain excluent donc cette technique d'isolation; en revanche, elle peut être admise sur les murs pignons s'ils sont aveugles et s'ils ne présentent pas de décors intéressants.

Elle peut être admise également dans les secteurs dits d'accompagnement, pour les constructions ne présentant pas de qualité architecturale ni de structuration de la composition de façade remarquable, et a fortiori sur les façades non visibles de l'espace public, sur des annexes sans qualité majeure.

L'isolation en sous-face de plancher rez-de-chaussée est en revanche possible et souhaitable dans la plupart des cas de bâti existant, et systématiquement en construction neuve. En effet, quelque soit le type de bâti et son niveau d'intérêt patrimonial, tous les bâtiments sauf exceptions rares, peuvent bénéficier d'une isolation en cave ou à défaut en vide sanitaire pour s'isoler de la terre, sans risque de dénaturation ou d'atteinte à l'intérêt patrimonial du bâti.

### **2.2 – Isolation de toiture**

Les couvertures sont pour la plupart en tuiles ou en ardoise : seule une isolation par l'intérieur peut être envisagée, soit par isolation de la charpente dans le comble (comble chauffable) , soit par isolation du plancher du comble (comble non chauffé).

Cette dernière solution est d'une mise en œuvre aisée et peu coûteuse, sans risque pour l'intégrité du bâti, et généralement la plus efficace en terme de lutte contre le gaspillage énergétique. Elle est possible sur tous les bâtiments, même « remarquables », sauf cas très particulier.

La mise en place d'isolant en sous-face de pans de toiture peut nécessiter parfois des modifications de toiture, ce qui l'exclut du champ des édifices « remarquables » et selon les cas des « importants ». Cela reste néanmoins dans la plupart des cas une solution très prisée, à impact nul ou faible sur la valeur patrimoniale du bâti et sur sa mise en valeur, et potentiellement rentable.



### Toitures terrasse

L'isolation en sous-face intérieure d'une toiture terrasse est généralement possible sans dommage, sauf en cas de décors muraux et en plafonds existant, mais elle est moins efficace que l'isolant posé sur la terrasse, du fait des ponts thermiques subsistant au droit des murs extérieurs et des acrotères.

Sauf cas particulier, elle n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur du bâti ; elle pourra donc être autorisée partout, sauf sur les édifices « remarquables » en cas de suspicion de décor, au cas par cas.

La pose d'un isolant par l'extérieur, sur la dalle de toiture, entraîne une surépaisseur qui peut être envisageable si la hauteur d'acrotère est suffisante et si la reprise de l'écoulement des eaux de pluie est correctement assurée. La finition extérieure doit être réalisée avec soin, et le revêtement final être esthétique et doit pouvoir être entretenu, car visible souvent depuis les fenêtres environnantes.

En construction neuve, en revanche, pour peu que l'on prenne la peine de rechercher des solutions adaptées, l'ensemble des projets de toitures en pente ou toitures plates peuvent intégrer des complexes isolants sans risque d'impact visuel négatif.

### **2.3 - Menuiseries extérieures, double fenêtres, vitrages isolants et volets intérieurs**

Sur le bâti patrimonial, les menuiseries d'origine (en bois ou métalliques) constituent elles-mêmes un patrimoine respectable dont il faut tenir compte et qu'il convient d'entretenir et conserver. Le remplacement des menuiseries anciennes par des modernes altère 'de facto' l'authenticité du bâti, et peut aisément dénaturer son aspect.

#### Cas de non remplacement du châssis existant :

Des solutions alternatives permettant de conserver les menuiseries en place tout en augmentant leurs performances énergétiques, s'offrent donc :

- le remplacement des vitrages simples par des vitrages isolant, vitrages performant minces de préférence, ou à double-vitrage si les feuillures le permettent.
- la pose de contre-châssis vitrés en applique intérieure – avec joint écrasé - sur chaque vantail de la fenêtre : elle permet la création d'une lame d'air isolante entre les deux châssis, comme pour le double-vitrage.

#### Cas de remplacement du châssis existant :

Le remplacement d'une fenêtre est une intervention importante qui touche à l'intégrité des tableaux et des appuis de baie, et qui peut avoir un impact visuel important en fonction de la taille de la nouvelle fenêtre, du matériau utilisé, du profil et de la section des montants et traverses, de la composition ou subdivision en volumes vitrés multiples, etc..

Pour les édifices repérés pour leur qualité architecturale, toute modification d'un de ces paramètres par rapport à la fenêtre d'origine peut être dommageable pour la mise en valeur du bâti et sa cohérence architecturale et typologique. En cas de remplacement de fenêtre, il convient donc de respecter strictement les prescriptions dites « à l'identique », à commencer par la taille du châssis, qui doit généralement de ce fait être réalisé sur mesure.

Pour les édifices non repérés, le respect de la taille de la baie est également essentiel : aucun calfeutrement (dit « fourrure ») n'est envisageable sans dommage d'aspect, ni risques d'infiltration par ailleurs.

Si le mauvais état de conservation le justifie, le remplacement par des fenêtres isolantes neuves en bois est envisageable sur les édifices protégés « Importants » et « remarquables », sauf cas particulier, à condition que leur réalisation soit opérée à l'identique.

Dans les Secteurs dits 'd'accompagnement', où un certain renouvellement du bâti est recherché et où les travaux de réhabilitation peuvent procéder d'une modernisation du bâti existant, le remplacement des fenêtres pour amélioration de leurs performances énergétiques peut s'affranchir des questions de type de profil, mais pas de celui de l'adéquation de la taille de la fenêtre aux dimensions de la baie.

La dimension des baies peut en revanche être modifiée (en maçonnerie), soit réduite pour limiter les déperditions, soit agrandie pour favoriser les apports énergétiques solaires.

C'est le cas également pour les édifices non protégés par l'AVAP dans les autres secteurs, sur les façades non visibles de l'espace public.

En construction neuve, les possibilités d'utiliser des verres et des châssis performant énergétiquement sont ouvertes, quelque soit le Secteur.

#### **2.4 - Double fenêtre et volets intérieurs**

Deux solutions reprennent, en les modernisant, des dispositifs anciens et bien connus pour leur efficacité et dont l'impact visuel est neutre et généralement compatibles avec l'esprit et l'époque des constructions.

- installer une double fenêtre intérieure (voire extérieure dans certains cas), en créant un châssis de fenêtre complet venant doubler la 1<sup>ère</sup> fenêtre.
- installer des volets intérieurs venant fermer et occulter la baie côté intérieur et se rabattant ouverts sur les joues d'ébrasement de baies ;

Ces alternatives peuvent être envisagées sur tous les types de bâti, sauf cas très particuliers de décors intérieurs par ex., et sont à privilégier notamment pour le bâti repéré par l'AVAP, car du fait de leur installation à l'intérieur du bâti, ces dispositifs ne modifient quasiment pas l'aspect extérieur des édifices. Il convient bien sûr de vérifier qu'ils n'altèrent pas des décors ou menuiseries intéressantes existant à l'intérieur.

En construction neuve, ces dispositifs sont toujours possibles, notamment pour les volets intérieurs qui laissent une grande liberté de traitement de façade ; toutefois leur intérêt est moindre que sur l'existant.

## 1.2.2 Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer un constat en matière d'économie d'énergie

### Analyse de l'urbanisme au regard de leur influence sur la performance énergétique :

A Enghien-les-Bains on peut distinguer trois types d'urbanisme et d'implantation en fonction de leur influence sur la consommation d'énergie:

1- **Les Secteurs d'urbanisme peu dense**, constitués de villas individuelles, implantées de façon isolée sur la parcelle ; ils sont peu favorables du point de vue de la performance énergétique puisque toutes les faces de la construction sont à l'air libre, y compris la couverture, et le rez-de-chaussée est en contact avec la terre. En revanche, la végétation largement arborée constitue un très bon écran contre l'excès d'ensoleillement l'été et les effets de la canicule.

Il s'agit des Secteurs suivants : Secteur '**Rives du Lac**' / Secteur '**Grands axes urbains**' / Secteur de '**La Coussaye**' qui représentent à eux trois la majeure partie de la superficie communale. Mais le secteur de '**La Coussaye**' est destiné à une densification mesurée et progressive de son territoire de façon à accueillir certains équipements publics de sport et de loisir, tout en répondant aux besoins de restructuration du paysage urbain à proximité de l'entrée de ville.

> Ces caractéristiques de **faible densité** et d'habitat pavillonnaire ont été identifiées comme constituant une identité propre et un atout en termes de qualité de vie pour les habitants, particulièrement pour les deux premiers Secteurs cités. Dans le Secteur de La Coussaye, sans modifier fondamentalement ces caractéristiques, il peut être autorisé, voire souhaitable, d'étendre le bâti existant horizontalement, ce qui peut augmenter la densité bâtie, et également verticalement, ce qui permet d'accroître l'effet densité et être favorable en terme de lutte contre les déperditions énergétiques.

83

2- **Les Secteurs d'urbanisme moyennement dense**, constitués de maisons mitoyennes implantées de façon groupée par 2, 3 ou 4 . Ce type d'implantation semi-groupé est plus favorable que les précédents du point de vue de la performance énergétique :

Il s'agit des Secteurs suivants : les **Secteurs 'Urbain mixte'** qui alternent bâti pavillonnaire et bâti regroupé par petites séquences, et le **Secteur de la 'Division Leclerc'** dont une partie est constituée de grosses maisons de maître isolées et l'autre partie de petits immeubles mitoyens ; pour ce dernier secteur, il s'agit donc davantage d'une « moyenne » que d'une caractéristique propre.

Le regroupement en petites séquences de bâti continu est favorable en termes de lutte contre les déperditions énergétiques, puisqu'il permet d'isoler les pignons des maisons mitoyennes et de diminuer les linéaires de réseaux et de voirie.

> Ces caractéristiques de **densité moyenne** et d'habitat partiellement regroupé par séquence ont été identifiées comme constituant une identité propre et un atout en termes de qualité des paysages urbains et de qualité de vie pour les habitants.

Dans les **Secteurs « Urbains mixtes »**, sans modifier fondamentalement ces caractéristiques, il peut être autorisé, voire souhaitable, d'étendre le bâti existant horizontalement, ce qui peut augmenter la densité bâtie, et également verticalement, ce qui permet d'accroître l'effet densité et être favorable en terme de lutte contre les déperditions énergétiques.

Dans le **Secteur de « La Division Leclerc »** en revanche, ni les grosses demeures ni les petits immeubles ne peuvent véritablement évoluer de ce point de vue.

**3- Les Secteurs d'urbanisme dense**, constitués de petits ou grands immeubles accolés en bande continue. Cet urbanisme est très favorable du point de vue de la performance énergétique :

Il s'agit des Secteurs suivants : le **Secteurs 'Centre-ville'** constitué principalement d'immeubles de petites à moyenne taille, un peu disparates, accolés en continu sur la rue, et le **Secteurs 'Gare d'Enghien'** constitué principalement d'immeubles de moyenne à grande taille, également accolés en continu sur la rue. Dans l'un et l'autre secteur, cette « qualité » est un peu contrebalancée par l'existence en fond de parcelle et dans les ruelles adjacentes, de bâti peu dense.

> Ces caractéristiques de forte **densité** et d'habitat très regroupé en bande continue ont été identifiées comme constituant une identité propre et un atout en termes de variété des paysages urbains à Enghien-les-Bains et d'offre intéressante d'un cadre citadin, riche en commerces et en activité pour les habitants.

Dans les **Secteurs « Centre-ville »** les variations de hauteur laissent parfois dégagés les pignons de certains bâtiments, mais cette variété même constitue la mémoire de l'histoire de la construction de la ville et de l'histoire de l'architecture à Enghien-les-Bains: il n'est donc pas souhaitable d'envisager un nivellement des hauteurs qui améliorerait la performance énergétique du bâti. En revanche, des isolants peuvent être autorisés sur ces pignons hauts dégagés.

Par ailleurs, sur le **Secteur de la 'Gare d'Enghien'**, les bâtiments les plus hauts, implantés est-ouest, offrent des possibilités d'installation de capteurs solaires tournés vers le sud et non visibles depuis l'espace public du fait de leur grande hauteur.

Pour tous les secteurs, l'occupation du territoire de la ville est quasiment homogène et ne laisse aucune zone en friche territoriale qui permettrait de développer des champs d'éolienne, de capteurs ou nappes solaires, ou tout autre installation à grande échelle : partout on se trouve à proximité d'une habitation ou d'un espace public.

Le lac d'Enghien-les-Bains, installé au beau milieu de la commune, génère de nombreuses vues croisées et des cônes de vue protégés limitant de facto beaucoup la pose de dispositifs techniques en façade ou en toiture.

### **Objectifs et enjeux de développement durable attachés au territoire de l'AVAP**

La notion de **développement durable** est particulièrement bien adaptée à Enghien-les Bains, puisque autour de l'emprise de son Lac, son territoire **est entièrement urbanisé**. Les objectifs se posent donc ici, non en termes d'extension urbaine, mais bien en termes de densification mesurée, adaptée aux enjeux de chaque secteur, et plus généralement de consolidation des qualités urbaines, paysagères et architecturales qui fondent l'identité de la ville.

En matière d'économie d'énergie et de production d'énergie « douce », les enjeux de développement durable s'attacheront surtout aux constructions neuves – parmi lesquelles sont incluses les annexes et extensions de bâti existant.

En effet, la spécificité du patrimoine bâti d'Enghien les Bains, constitué d'architectures riches en décors et ornements, limitera beaucoup les possibilités d'isolation du bâti existant et particulièrement du bâti protégé. Néanmoins, le souhait de la Ville de favoriser la création architecturale d'écriture contemporaine, y compris par la réhabilitation du bâti non protégé dans les secteurs les moins sensibles, ouvre d'importantes possibilités d'accueil aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie « douce » sur le bâti neuf mais aussi sur les extensions de bâti existant.

## 2. LES OBJECTIFS DE L'AIRE

---

## 2.1 Compatibilité de l'AVAP avec le PADD

Dans son article L. 642-1, modifié par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, le code du patrimoine indique entre autres, que l'AVAP « a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme d'Enghien-les-Bains se structure à partir des deux grandes orientations qui suivent :

### 1. Affirmer le positionnement d'Enghien-les-Bains comme ville atypique et exceptionnelle mêlant tradition et modernité, qui se décline en deux objectifs :

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

### 2. Garantir et renforcer le dynamisme d'Enghien-les-Bains comme pôle local, qui se décline en deux objectifs :

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

S'agissant de cette **première** orientation principale et de ses objectifs principaux, le PADD les décompose en plusieurs sous objectifs dont la compatibilité avec l'AVAP sera détaillée ci-après :

- 1.1 Conforter l'héritage des siècles passés qui fait l'âme et la renommée d'Enghien
  - 1.1.1 La ville et son lac urbain : la carte postale d'Enghien-les-Bains
  - 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
  - 1.1.3 La ville patrimoine : renouveler la modernité architecturale d'Enghien-les-Bains
- 1.2 Asseoir son ancrage dans la modernité du XXIème siècle
  - 1.2.1 La ville de tourisme et de congrès : renouveler et compléter le positionnement d'Enghien-les-Bains, station classée, en matière d'attraction touristique
  - 1.2.2 La ville numérique : poursuivre le positionnement de la ville en faveur de la création numérique
  - 1.2.3 Une ville engagée en faveur du développement durable : permettre la mise en œuvre des engagements de l'agenda 21 local



S'agissant de cette **seconde** orientation principale et de ses objectifs principaux, le PADD les décompose en plusieurs sous objectifs dont la compatibilité avec l'AVAP sera détaillée ci-après :

- 2.1 Assurer un dynamisme démographique et économique pour une population sociologiquement diversifiée
  - 2.1.1 Renforcer les possibilités de parcours résidentiels au sein de la commune
  - 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
  - 2.1.3 Anticiper les besoins en équipements
- 2.2 Conforter les centralités
  - 2.2.1 Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun
  - 2.2.2 Conforter les pôles de centralité secondaire ou relais autour de la gare de la Barre d'Ormesson et au sud de la rue du Général de Gaulle
  - 2.2.3 Conforter la centralité touristique dans le prolongement du cœur de ville de la salle des fêtes à l'espace Talma
- 2.3 Maîtriser l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de son environnement<sup>15</sup>
  - 2.3.1 Poursuivre la politique de renouvellement urbain déjà engagée dans un souci d'optimisation de l'espace
  - 2.3.2 Rechercher des ambiances urbaines de qualité
  - 2.3.3 Favoriser le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain
  - 2.3.4 Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances
- 2.4 Organiser les déplacements dans la ville en fonction des usages
  - 2.4.1 Assurer des conditions favorables aux déplacements actifs
  - 2.4.2 Favoriser la multimodalité autour des gares
  - 2.4.3 Optimiser les déplacements dans la ville

87

Il convient donc, dans le présent chapitre, d'analyser le contenu du PADD du PLU et de justifier que l'AVAP y répond, pour les sujets dont cette servitude relève, et principalement **la qualité architecturale des constructions, l'intégration des extensions du bâti existant, la construction neuve et l'aménagement (ou la requalification) des espaces libres notamment publics.**

Plus précisément, les objectifs suivants : 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2.3, 2.2.1, 2.2.2, et 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3. tous en lien direct avec les objectifs de l'AVAP, seront ainsi étudiés en termes de compatibilité.

Pour les autres thèmes, les objectifs de l'AVAP traduits dans le règlement de l'AVAP ne font pas obstacle à la mise en œuvre du PLU.

En particulier, ont été analysés :

- les problématiques en relation avec **l'intervention sur le bâti existant et l'occupation de l'espace** (bâti ou non bâti, privé ou public) ;
- les problématiques portant sur **l'intégration architecturale et paysagère des dispositifs et des aménagements relatifs aux économies d'énergie.**

### 2.1.1 Les bâtiments

Orientation du PADD n°1 :

« **AFFIRMER LE POSITIONNEMENT D'ENGHIEN-LES-BAINS COMME VILLE ATYPIQUE ET EXCEPTIONNELLE MELANT TRADITION ET MODERNITE** »

**Objectifs énoncés par le PADD et réponses apportées par l'AVAP aux enjeux et objectifs du PADD :**

**Objectif 1.1.3 : Protéger son patrimoine architectural et décoratif remarquable** caractérisé par des exemples d'architecture thermale, d'architecture religieuse, de manoirs et castelets, de renouveau classique, de courants régionalistes et éclectiques, du style art déco, de l'architecture des années 1940 et 1950... qui présente à la fois une densité patrimoniale et une homogénéité d'ambiance le long de nombreuses rues.

>> Ce patrimoine architectural et décoratif remarquable bénéficie d'une protection dans l'AVAP : **les constructions repérées comme « Remarquables » ou « Importantes » au plan d'intérêt patrimonial sont dites « protégées par l'AVAP », leur démolition est interdite.**

Seule peut être acceptée la démolition d'adjonction ou d'annexe sans qualité et postérieure à l'état d'origine, ou à un état ultérieur constitutif de leur intérêt patrimonial.

Elles doivent être restaurées, entretenues, et protégées de toute intervention susceptible d'altérer leur intérêt patrimonial : l'authenticité des matériaux, des dispositifs et des décors existant est constitutive de cette valeur patrimoniale.

Des interventions pourront être autorisées si elles ont pour objet de restituer un volume, un dispositif, ou un décor ancien disparu ; ces restitutions devront être étayées par une documentation fiable (documents d'archives notamment) et s'avérer souhaitables pour la mise en valeur de la construction.

>> **La mise en valeur et la préservation de la qualité architecturale des bâtiments et clôtures repérés et protégés par l'AVAP** est garantie par la réglementation portant sur les interventions en façade (modifications, ravalements, menuiseries, colorations, devantures, dispositifs techniques...), sur la toiture du bâti existant (matériaux pour les couvertures, gouttières, cheminées,...), sur l'implantation, la volumétrie et la qualité architecturale des extensions et annexes aux bâtiments existants.

**Objectif 1.1.3 : Encourager l'architecture contemporaine innovante** : fixer des règles permettant l'expression d'écritures architecturales contemporaines non banales, respectueuses de l'environnement et économes en énergie, et adaptées au contexte spécifique des différents secteurs de la ville et à leur environnement patrimonial.

>> **L'intégration des constructions neuves** (bâti neuf, annexes) **et des extensions verticales et horizontales** au bâti principal est encadrée par des règles adaptées aux objectifs de chaque zone et secteur de l'AVAP.

**Les constructions neuves** doivent s'insérer dans le tissu existant de façon harmonieuse et témoigner de leur époque de construction grâce à l'utilisation de matériaux actuels (verriers, céramiques, bois,...) utilisés dans le respect des caractéristiques architecturale (composition de façade, matériaux, finitions,...) et urbaines (densité bâtie, implantation, volumétrie,...) des différents contextes.



Il est aussi fait mention de l'intérêt d'utiliser des matériaux innovants pour leurs qualités environnementales, qui sont souvent dotés d'un potentiel esthétique important et d'une image de modernité affirmée qu'Enghien-les-Bains souhaite perpétuer.

**De multiples règles de l'AVAP sont ainsi prévues pour promouvoir le recours à une architecture contemporaine de qualité respectant la continuité de l'ensemble urbain par l'implantation et les gabarits notamment.**

Le règlement de l'AVAP ne souhaite ainsi pas faire l'impasse sur ces opportunités futures qui, si elles sont bien encadrées, peuvent constituer, aux côtés du bâti remarquable contemporain des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles, un faire-valoir pour la qualité architecturale de la ville d'Enghien-les-Bains du XXI<sup>ème</sup> siècle.

**Objectif 1.1.2 : Renforcer l'identité de ville d'eau à l'échelle de la commune en développant la trame bleue**, notamment en anticipant une possibilité de réouverture du ru d'Enghien, sous la forme de noue paysagère participant aux continuités écologiques entre le lac et le parc Sainte-Jeanne, et à l'amélioration de la qualité de l'eau.

>> Dans le « Secteur de la Coussaye » le règlement de l'AVAP vise à répondre à l'enjeu de **Préservation et renforcement des ambiances paysagères des parcelles situées le long des « Allées Vertes » en limite nord avec le secteur Urbain mixte limitrophe.**

Pour cela, il comporte une orientation particulière au secteur des allées Vertes et localise ce secteur d'intervention sur le plan d'intérêt patrimonial (secteur à projet n°8).

Le règlement précise que ce projet doit améliorer la connexion des Allées Vertes au lac, à les rendre moins confidentielle, à renouer avec l'histoire du lieu et y à faire apparaître, ou suggérer, la présence de l'eau et plus globalement requalifier l'axe front du lac > Vignes > Avenue Girardin > Allées Vertes > Parc Sainte-Jeanne.

En prévision de la mise en œuvre de ce projet de requalification d'espace public, il contient les orientations et préconisations suivantes :

- **Inviter à la découverte des Allées Vertes dès la jetée du Lac :**
  - aménager les abords de l'avenue Girardin par l'aménagement d'un parvis et d'un espace paysager évoquant la présence du ru (noue végétale...)
  - redessiner l'axe du ru dans le prolongement de l'avenue Girardin
  - révéler la présence de l'eau par un traitement du fond du talweg en cohérence avec la géographie et l'histoire hydrologique du lieu
  - amélioration des circulations douces et affirmer l'axe, dans sa globalité, comme un lieu dédié à la promenade et aux circulations douces.
  - requalifier la place de l'ancien abreuvoir, par une reconfiguration de sa forme, une réorganisation du stationnement, un retraitement des sols
- **Mettre en valeur le paysage par :**
  - une réouverture de la perspective depuis le front du lac, au droit des vignes, vers les Allées Vertes
  - une harmonisation des clôtures, en terme de composition, de matériaux, de teintes et hauteur
  - un retraitement qualitatif du sol et de la palette végétale accompagnant l'axe
- **Améliorer la sécurité du lieu, par une mise en lumière soucieuse des enjeux de développement durable et une intégration paysagère de la vidéo protection**

Orientation du PADD n°2 :

« **GARANTIR ET RENFORCER LE DYNAMISME D'ENGHIEN-LES-BAINS COMME POLE LOCAL** »

**Objectifs énoncés par le PADD et réponses apportées par l'AVAP aux enjeux et objectifs du PADD :**

**Objectifs 2.2.1 : Affirmer le rôle du pôle-gare** (gare ferroviaire et gare routière) et son positionnement au cœur de la ville & **Anticiper la couverture des voies ferrées** à long terme vers le sud, sur le territoire deuillois, qui va permettre de créer de nouvelles continuités avec Deuil-la-Barre et étendre la centralité du centre-ville.

>> Avec l'identification du « Secteur particulier de la Gare » l'AVAP confirme l'intérêt majeur et la particularité de cette zone et prévoit un secteur particulier et une zone de projet (n°10) pour permettre la mise en place par la Ville d'un projet de réaménagement autour de la gare et de son prolongement au niveau de la place Foch.

Ce projet sera connecté au nouveau quartier « Cœur de ville » par un passage sous immeuble porche renforçant les fluidités dans l'hypercentre, telle que le prévoit l'orientation particulière de la zone de projet « Ilot Cœur de Ville » n°1.

>> Dans le « Secteur Gare d'Enghien-les-Bains » le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux interventions sur l'existant, notamment par :

- **Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti repéré, encadrement des interventions**
- **Mise en évidence des qualités urbaines et paysagères du site, liées aux voies ferrées**
- **Préservation du cône de vue et de l'espace « de respiration » constitué par la saignée des voies ferrées**, acte historique fondateur de l'essor de la ville
- **Requalification et mise en valeur dans un projet urbain de la gare et de ses équipements, dans le respect de son intérêt patrimonial**

>> Dans le « Secteur Gare d'Enghien-les-Bains » le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux interventions sur l'existant, notamment par :

- **Intégration architecturale et urbaine des constructions neuves** tout en permettant la diversité des architectures et en autorisant l'écriture d'architecture contemporaine de qualité
- **Recherche de composition d'ensemble**, maintien des alignements existant favorisant l'harmonisation architecturale du front bâti mais pas forcément son nivellement régulier
- **Amélioration du traitement paysager et restructuration fonctionnelle des espaces publics**
- **Insertion architecturale et paysagère du projet de réaménagement de la place Foch**

Pour cela, il comporte une orientation particulière au secteur de la Place Foch et localise ce secteur d'intervention sur le plan d'intérêt patrimonial (secteur à projet n°10).

Le règlement précise que le projet de transformation de cet espace public découle de la volonté de liaisonner les pôles structurants de l'entrée de ville et de promouvoir un renouvellement urbain des emprises bâties (en façade Nord de la dite place, et principalement sur Deuil la Barre).

En prévision de la mise en œuvre de ce projet de requalification d'espace public, il contient les orientations et préconisations suivantes :

- **du point de vue du paysage urbain:**
  - requalifier la place, notamment par une mise en valeur de la grande perspective Sud-Est / Nord-Ouest liée à la tranchée de la voie ferrée;
  - constituer un véritable front urbain sur la façade Nord de la place;
  - générer un espace cohérent gage d'une véritable unité au lieu;
  - dévoiler les perspectives remarquables et donner une respiration dans le tissu urbain dense;
  - améliorer le cadre de vie la place du piéton et plus largement de l'ensemble des modes actifs de déplacement.
- **réaménager les espaces publics** en faveur des modes actifs de déplacements;
- **réorganiser le stationnement, afin d'en limiter l'impact sur le paysage urbain** et par la restitution d'une offre de stationnement résidentiel et public à proximité immédiate;
- **améliorer** l'attractivité de cette entrée de ville commune à Enghien-les-Bains et Deuil-la-Barre, notamment par l'établissement d'un programme de constructions, mêlant plusieurs fonctions, pour répondre aux besoins des habitants de l'agglomération;
- **constituer un véritable lieu de centralité urbaine;**
- **rééquilibrer** et réorganiser les flux de véhicules pour permettre de bénéficier d'une plus grande fluidité et efficacité du trafic des autobus, de décongestionner les carrefours rue du Général de Gaulle / place Foch / avenue de la Division Leclerc.

91

**Objectif 2.2.2 : Conforter les deux pôles de centralité secondaire qui constituent des portes d'entrée dans la ville** positionnés en limite communale avec Epinay-sur-Seine et avec Deuil-la-Barre.

>> Avec l'identification du « Secteur de La Coussaye » au sud, et des « Secteurs Urbain Mixte » près de la Gare Ormesson, au Nord, l'AVAP entend traiter de façon spécifique ces deux limites de la ville.

L'objectif est d'encadrer leur évolution future, l'accueil de constructions nouvelles et d'aménagements urbains de qualité, tout en renforçant leur identité de pôle d'activité et de commerce, avec la densité et le type d'implantation et de bâti adaptés.

Plus précisément et pour le « **secteur Urbain Mixte** », le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux interventions sur l'existant, notamment par :

- Maintien des caractéristiques urbaines et paysagères actuelles d'une zone peu dense où prédomine la perception d'ambiances mixtes végétales et bâties.
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti repéré, et particulièrement des séquences homogènes animant les fronts bâtis.
- Préservation des ambiances végétales et des jardins visibles à travers les clôtures.
- Préservation et revalorisation des espaces paysagers publics liés à « la Coulée verte » en limite sud avec le secteur limitrophe de la Coussaye.

En outre, le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux projets nouveaux notamment par :

- Amélioration de l'homogénéité des linéaires de clôtures en harmonie avec les clôtures d'intérêt patrimonial repérées.
- Extension des alignements d'arbres, requalification des sols amélioration du traitement des espaces publics en général.
- **Recherche d'intégration de la construction neuve** et des interventions sur le bâti existant.
- Insertion urbaine et paysagère du projet de réaménagement de la place de Verdun.

Plus précisément et pour le « **Secteur de La Coussaye** », le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux interventions sur l'existant, notamment par :

- Maintien des ambiances paysagères ouvertes des cœurs d'ilots plantés et des transparences de vues vers les jardins.
- **Préservation et renforcement des ambiances paysagères des parcelles situées le long de « la Coulée verte », en limite nord avec le secteur Urbain mixte limitrophe.**
- Préservation et mise en valeur des séquences homogènes de bâti patrimonial autour de l'ancienne clinique et au débouché des Allées Vertes, et renforcement des ambiances paysagères spécifiques.

Enfin, le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux projets nouveaux notamment par :

- **Requalification de l'image de l'entrée de ville le long de l'avenue d'Enghien et de la rue de la Coussaye renforcement de la cohérence du paysage urbain grâce à une meilleure structuration et un recalibrage approprié des masses bâties.**
- **Amélioration de la qualité architecturale du secteur en promouvant le renouvellement progressif du bâti par une architecture contemporaine de qualité, dans un souci d'intégration au bâti contigu et à l'urbanisme d'ensemble de la zone.**
- Insertion architecturale et paysagère du projet de réaménagement de l'ilot de l'ancienne clinique de Girardin.

92

**Objectif 2.2.2 : Garantir la vocation mixte de ces secteurs** : maintien d'implantations commerciales en rez-de-chaussée, et d'une densité d'habitat favorisant leur fonctionnement commercial.

>> L'AVAP entend maintenir les commerces et activités en place et vise à améliorer la présentation d'ensemble des façades commerciales de manière à les intégrer au mieux à l'architecture existante et aux aménagements de qualité caractérisant ces secteurs.

Le règlement de l'AVAP comporte aussi des prescriptions sur les terrasses fermées des établissements commerciaux sur le domaine public, de manière à permettre la cohabitation des usages, et donne également des prescriptions en matière d'insertion dans l'architecture contemporaine.

**Objectif 2.2.2 : Conserver les marques de centralité du tissu urbain** (densité, hauteurs, et implantation à l'alignement des voies).

>> L'AVAP a délimité comme secteurs particuliers, deux secteurs correspondant historiquement et actuellement à l'hypercentre, de façon à préserver précisément ses caractéristiques de forte densité et de hauteurs variées - parfois importantes - et d'implantation continue à l'alignement des voies. Elle vise à conforter ces caractéristiques et à permettre encore la densification dans le respect du bâti existant patrimonial.

Elle affirme ainsi la centralité de ces Secteur (« Gare d'Enghien-les-Bains » et « Centre ville »), et y souligne l'intérêt du rapport de contraste qu'ils établissent avec les quartiers d'habitation peu denses aux alentours, particulièrement avec le Secteur du Lac, très peu construit et tout proche.

Dans ces secteurs caractérisés par des bâtiments implantés de façon continue à l'alignement de la rue, formant un large front bâti ; d'une hauteur du bâti s'échelonnant de R+2 à R+6, voire d'avantage aux angles des voies et le long des voies ferrées, le règlement de l'AVAP prévoit également que si les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un alignement bâti comportant des ruptures d'échelle importantes, elle adopteront alors une hauteur présente et dominante dans l'épannelage, lui permettant de s'y inscrire sans forcément rechercher de transition entre les bâtiments mitoyens.

**Objectif 2.3.1 : Garantir les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :** l'évolution se fera dans un souci de densification du tissu, de manière adaptée aux caractéristiques urbaines, à la localisation et à la vocation de chacun des quartiers.

>> En complément des règles d'urbanisme du PLU et de celles concernant les espaces verts non constructibles notamment, le règlement de l'AVAP lutte contre l'étalement excessif des constructions en limitant l'emprise au sol des extensions horizontales sur les parcelles dans de nombreux secteurs et notamment lorsqu'il existe un bâti protégé.

Il autorise dans la plupart des cas, les extensions verticales et les rehaussements de niveau de bâti dans la limite du plafond autorisé par le PLU. Seuls les rehaussements concernant des édifices protégés par l'AVAP ou des bâtiments adossés à ces édifices, sont limités de façon à ne pas nuire à la qualité architecturale et à la mise en valeur de ces ensembles bâtis.

Sont toutefois limitées également les surélévations de bâtiments inscrits dans une séquence de bâti homogène, de façon à préserver la cohérence du paysage urbain.

**Objectif 2.3.1 : Orienter les principales opérations de renouvellement urbain sur les secteurs aujourd'hui les moins qualifiés du centre-ville :** à proximité de la gare d'Enghien et sur l'îlot du futur projet « Cœur de Ville ».

>> Dans le « Secteur Centre-ville », l'AVAP prévoit une zone d'orientation particulière pour faciliter l'intégration du grand projet d'aménagement « Cœur de Ville » initié par la Ville et y encadrer les opérations de renouvellement urbain en fonction des objectifs de l'AVAP pour le Secteur.

Pour cela, il comporte une orientation particulière au « Secteur Cœur de Ville » et localise ce secteur d'intervention sur le plan d'intérêt patrimonial (secteur à projet n°1).

Le règlement précise que ce projet réalisation d'une grande opération de restructuration et de construction neuve dans le secteur du centre-ville situé entre les rues de Mora, du Gal. de Gaulle, de la Libération et les voies ferrées. L'opération vise une mixité programmatique et comportera notamment des commerces, des activités, des petits équipements et du logement.

En prévision de la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain, il contient les orientations et préconisations suivantes :

- **préserver les espaces de pleine terre** et prévoir la plantation d'au moins 1 arbre /1000 m<sup>2</sup> à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher construite à répartir sur l'espace privé et public en fonction des possibilités soit environ 20 arbres de haute tige ;
- **préserver et mettre en valeur les points de vue lointains**, et également les points de vue intérieurs générés par des repères bâtis existant ou à créer;

- **ouvrir le site sur son environnement urbain** selon les possibilités offertes de connecter les parcours existants et d'organiser la fluidité générale dans une logique d'espace public ouvert :
  - accès sur les voies environnantes
  - accès, éventuellement sous porche, vers la Gare
  - accès vers le square de Villemessant
- **organiser une variation des hauteurs** bâties en référence aux hauteurs présentes au sein de l'îlot (entre 11 m et 27 m) et porter une attention particulière aux accroches du projet à l'existant;
- **implanter les constructions en retrait** de l'alignement dans le prolongement de l'immeuble du 32 rue de Mora ;
- **s'inscrire dans l'environnement architectural identitaire** propre à Enghien-les-Bains;
- étudier le **fractionnement des volumes bâtis hauts** et le traitement architectural de l'attique;
- **préserver des perméabilités visuelles et paysagères** permettant de tisser un lien entre le front urbain constitué de la rue du Gal. de Gaulle et le tissu de villas autour du lac.

En outre et afin de ne pas entraver le caractère innovant de ce projet, il prévoit deux dérogations ponctuelles, l'une concernant la dimension des loggias et balcons qui sera appréciée en fonction du projet global d'architecture et du paysage urbain, l'autre s'agissant de la règle de mise à distance de 3 m en limite de propriété donnant sur le bâtiment protégé situé 28 rue Mora qui ne s'appliquera pas dans le cas précis, au droit de cette limite.

94

L'AVAP accompagne également les projets de renouvellement urbain localisé le long du front urbain disparate de la voie SNCF, dans le maintien des alignements existant, de l'ouverture de l'axe est-ouest, et en protégeant les vues axées engendrées par la saignée des voies de chemin de fer.

Dans ce secteur caractérisé par des bâtiments implantés de façon continue à l'alignement de la rue, formant un large front bâti, d'une hauteur du bâti s'échelonnant de R+2 à R+6, voire d'avantage aux angles des voies et le long des voies ferrées, le règlement de l'AVAP prévoit également que si les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un alignement bâti comportant des ruptures d'échelle importantes, elle adopteront alors une hauteur présente et dominante dans l'épannelage, lui permettant de s'y inscrire sans forcément rechercher de transition entre les bâtiments mitoyens.

**Objectif 2.3.1 : Permettre et encadrer l'évolution du tissu urbain constitué** en définissant des règles adaptées selon le type de tissu et ses caractéristiques (densité, implantation des constructions, hauteurs, volumétries, traitement des espaces libres...) en garantissant la préservation des caractéristiques urbaines des différents paysages urbains (centre-ville, bords du lac, quartiers pavillonnaires et tissu mixte...).

>> Par la définition de 3 zones différentes selon la superposition des intérêts patrimoniaux, totalisant 7 secteurs identitaires différents, l'AVAP prend en compte et s'appuie sur la diversité des ambiances se côtoyant sur le territoire d'Enghien-les-Bains et qui en constitue la spécificité. Le règlement de l'AVAP se réfère aux caractéristiques propres à chacun de ces 7 secteurs, de façon à encadrer l'évolution du tissu bâti et à garantir la préservation de chacune des identités.

Parmi ses objectifs généraux, l'AVAP vise notamment : **l'intégration des modifications apportées au bâti existant** pour sa modernisation et la construction d'extensions et de locaux annexes ; **l'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité dans le tissu existant**, permettant un renouvellement des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures des différents secteurs ; l'amélioration de la qualité architecturale du secteur de La Coussaye, **en promouvant le renouvellement progressif du bâti** par une architecture contemporaine de qualité, dans un souci d'intégration au bâti contigu et à l'urbanisme d'ensemble de la zone...

Plus largement, le règlement de l'AVAP qui traduit ces objectifs généraux et particuliers autorise ainsi, en fonction des caractéristiques propres à chacun de ces 7 secteurs, l'évolution du tissu urbain constitué.

**Objectif 2.3.2 : Porter une attention particulière tant à la structuration et l'architecture du tissu bâti, qu'au traitement des espaces publics** dans les secteurs importants pour l'image et le paysage d'Enghien-les-Bains.

>> Dans son diagnostic, l'AVAP met en évidence la richesse des ambiances urbaines et la variété des espaces publics dans la qualité de vie des Enghiennois. Le règlement de l'AVAP comporte ainsi des prescriptions adaptées à la structuration et l'architecture du tissu bâti afin d'assurer :

- **L'intégration des modifications apportées au bâti existant** pour sa modernisation et la construction d'extensions et de locaux annexes.
- **L'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité dans le tissu existant**, permettant un renouvellement des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures des différents secteurs.

Le Livre V du règlement de l'AVAP est par ailleurs consacré aux prescriptions concernant le traitement ou les interventions sur ces espaces publics, dans l'objectif de maintenir le niveau de qualité de leur traitement actuel, notamment dans les secteurs les plus fréquentés ou les plus attractifs du point de vue commercial et touristique.

**Objectif 2.3.2 : Préserver voire développer les espaces de convivialité existants dans et aux abords du centre-ville.**

95

>> Parmi ses objectifs, l'AVAP met en exergue la nécessité du **maintien des qualités de l'espace public** et de son niveau de traitement et d'entretien, générant des paysages urbains fortement identitaires ; de **l'amélioration du traitement paysager et la restructuration fonctionnelle de certains espaces publics de grande dimension ; de l'harmonisation et la qualité de traitement des terrasses et avancées commerciales sur l'espace public.**

Pour cela, le règlement comporte des orientations particulières aux espaces publics futurs et actuels nécessitant une attention en termes de prise en compte de la convivialité et localise ces secteurs d'intervention sur le plan d'intérêt patrimonial (secteurs à projet n°1, 7, 10 et 11).

A titre d'exemple, l'orientation particulière afférente au secteur n°1 (Cœur de Ville) vise à ouvrir le site sur son environnement urbain selon les possibilités offertes de connecter les **parcours existants et d'organiser la fluidité générale dans une logique d'espace public ouvert**. L'orientation particulière afférente au secteur n°10 (Place Foch) vise à générer un **espace cohérent gage d'une véritable unité au lieu**, à améliorer le cadre de vie la place du **piéton** et plus largement de l'ensemble des modes actifs de déplacement et à **constituer un véritable lieu de centralité urbaine**.

L'orientation particulière afférente au secteur n°11 (Place de Verdun) vise la réorganisation complète de ce secteur, avec récupération pour les riverains **d'un espace de promenade et de circulation douce**.

**Objectif 2.3.2 : Assurer le maintien des ambiances résidentielles dans les quartiers à dominante pavillonnaire**, dans un souci de mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.

>> Avec l'identification d'un vaste « Secteur urbain mixte » à dominante pavillonnaire, l'AVAP met en évidence le caractère majoritairement résidentiel peu dense de la ville dans ses quartiers pavillonnaires ; elle met en œuvre des règles urbaines visant à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, notamment en termes de type d'habitat et d'accompagnement paysager spécifique adapté.

Parmi ses enjeux afférent au « secteur mixte urbain », l'AVAP vise notamment le (la ou l'):

- Maintien des caractéristiques urbaines et paysagères actuelles d'une zone peu dense où prédomine la perception d'ambiances mixtes végétales et bâties
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti repéré, et particulièrement des séquences homogènes animant les fronts bâtis
- Préservation des ambiances végétales et des jardins visibles à travers les clôtures
- Amélioration de l'homogénéité des linéaires de clôtures en harmonie avec les clôtures d'intérêt patrimonial repérées
- Extension des alignements d'arbres, requalification des sols amélioration du traitement des espaces publics en général
- Recherche d'intégration de la construction neuve et des interventions sur le bâti existant
- Insertion urbaine et paysagère du projet de réaménagement de la place de Verdun

**Objectif 2.3.3 : Assurer des perméabilités et des continuités** dans le milieu urbain et entre éléments de la trame verte : maîtriser l'évolution des constructions et de leurs abords pour garantir la conservation de jardins en cœur d'îlots notamment et un traitement de clôtures favorables à la biodiversité locale, par exemple en bordure du lac.

>> Dans tous les secteurs où le bâti est implanté en retrait de l'alignement, ces caractéristiques urbaines sont maintenues et renforcées par la définition de types clôtures permettant la fluidité des vues vers les jardins privatifs, et par les prescriptions en vue de leur entretien.

La plantation de haie mixtes variées est demandée en accompagnement des clôtures sur rue, voire en limite séparative dans de nombreux cas, favorisant la constitution de petites zones d'intérêt écologique et de biodiversité.

Lorsqu'il existe des enjeux paysagers, les règles d'implantation des annexes, garages et des extensions sont définies très clairement dans le but de limiter leur impact visuel au profit de la transparence vers les fonds de parcelles et les jardins.

Sur les rives du lac, le recul d'implantation imposé ne laisse planer aucune menace sur la pérennité des vues paysagères lacustres et sur la continuité des couloirs écologiques. Ce que viennent renforcer les prescriptions en matière d'éclairage, de garde-corps et d'appontage.

Enfin, les objectifs de l'AVAP basés sur l'analyse des tracés viaire notamment et leur traduction règlementaire ne font pas obstacle au maintien du maillage du territoire en sentes piétonnes et du développement de celui-ci, afin de conserver ses liens intra-quartiers issus de l'époque maraîchère de ces terrains.

**Objectif 2.3.3 : 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.

>> Dans tous les secteurs le règlement de l'AVAP vise **la préservation des ambiances végétales et des jardins** visibles à travers les clôtures, ainsi que **préservation de la mosaïque d'ambiances, naturelles**, peu denses, citadines ou denses de la ville.

**Il comporte pour cela des règles relatives à l'accompagnement des clôtures** par des haies composées d'arbustes d'essences mixte favorable à la biodiversité **et relatives aux espaces libres privés.**

**Sans aller jusqu'à lister comme le PLU la liste des espèces invasives proscrites**, l'AVAP liste des arbres de petit à grand développement supportant l'atmosphère urbaine pour le traitement des espaces libres privés. Elle précise en fonction des secteurs, la composition des jardins, si les traitements de sols minéraux des espaces privés doivent être réduits au minimum et si dans les cœurs d'îlots les jardins de pleine terre doivent être conservés.



**Objectif 1.1.3 : Maîtriser l'insertion urbaine des dispositifs favorables aux économies d'énergie et des ressources naturelles, et à l'exploitation des énergies renouvelables:** favoriser leur intégration dans le paysage urbain et les encadrer de manière à être compatible avec les contraintes environnementales particulières à Enghien-les-Bains (*protection de la ressource hydrothermale notamment*).

>> Dans chacune des zones, le règlement de l'AVAP indique les possibilités d'intégration des dispositifs techniques liés aux économies d'énergie, tant sur le bâti existant que sur la construction neuve à venir. En revanche, pour ne pas nuire à la mise en valeur, voire à l'intégrité même du bâti patrimonial, l'installation de tels dispositifs est très encadrée sur le bâti protégé Remarquable et Important repéré par l'AVAP. De même, tout dispositif extérieur visible susceptible d'altérer le patrimoine bâti et/ou les perceptions visuelles et de nature à appauvrir l'intérêt patrimonial architectural, urbain et paysager de la ville est soumis à des règles particulières visant son intégration soignée.

Un chapitre complet du diagnostic – partie dédiée à l'approche environnementale – est consacré à ces aspects architecturaux, à l'analyse des tissus bâtis et des espaces faite au regard de leur capacité paysagère et technique à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, et également aux possibilités de renforcement des caractéristiques urbaines de certains quartiers de la ville favorables du point de vue des économies d'énergie.

## 2.1.2 Les espaces libres

97

**Objectifs énoncés par le PADD et réponses apportées par l'AVAP :**

**Objectif 1.1.1 : Protéger le lac et ses abords** en adoptant une approche différenciée des ambiances selon les rives et notamment les milieux naturels existants: protéger les fonds de jardin et les rives arborées du lac. Egalement asseoir la vocation de rive urbaine du Front du Lac.

>> Dans le « Secteur des rives du Lac » l'objectif de l'AVAP est le maintien ou le renforcement de la variété des ambiances autour du lac dans le respect d'un paysage à forte valeur patrimoniale. Le règlement propose également des règles particulières à ce secteur et visant à préserver le caractère éminemment paysager de cette zone, en soulignant sa fragilité et son exceptionnalité.

>> L'objectif de l'AVAP est également de préserver la qualité du traitement de l'espace public sur la rive urbaine du Front du lac, grâce à un choix adéquat des matériaux de revêtements, de mobilier urbain et réverbères.

>> Dans le « Secteur des rives du Lac » le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux interventions sur l'existant, notamment par :

- La **mise en valeur d'un patrimoine bâti de grandes villas** dont l'exceptionnalité confère une image valorisante et identitaire à la Ville d'Enghien-les-Bains.
- Le **maintien** et le **renforcement de l'homogénéité et de la qualité du paysage urbain** constitué par des fronts bâtis homogènes et par les clôtures qui leur sont liés.
- La **préservation du bâti existant dans le respect de ses caractéristiques propres** et de son authenticité, grâce à l'encadrement des interventions pour son entretien.
- La **préservation et le renforcement de la variété des ambiances autour du lac et de la qualité de traitement de l'espace public.**

>> Dans le « Secteur des rives du Lac » le règlement de l'AVAP vise ainsi à répondre aux enjeux par rapport aux projets nouveaux, notamment par

- **Le maintien des caractéristiques actuelles d'une zone où prédomine la perception du végétal côté lac**, avec laquelle les bâtiments nouveaux devront composer harmonieusement tout en offrant un caractère très urbain.
- **L'intégration visuelle des modifications apportées au bâti existant** pour sa modernisation et pour la construction d'extensions et de locaux annexes.
- **L'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité** dans le tissu existant, permettant un renouvellement des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures du secteur.
- **L'insertion urbaine et paysagère des différents projets de construction neuve, de réhabilitation et d'aménagements paysagers publics** dans cette partie de la ville.

**Objectif 1.1.1 : Préserver les vues panoramiques remarquables sur le lac et ses rives**, et protéger les anciennes demeures de villégiature.

>> Dans le « Secteur des rives du Lac » l'ensemble des vues croisées panoramiques ou ciblées sont répertoriées, décrites et protégées par l'AVAP, notamment au niveau de la jetée-promenade Patenôtre-Desnoyer (longeant la rue du Général de Gaulle), du jardin des Roses, du jardin de la Villa du Lac, de la promenade Éric-Tabarly, du Pont de la Muse et du jardin de la Presqu'île aux fleurs.

Le plan d'intérêt patrimonial repère précisément et protège toutes les constructions d'intérêt architectural important, avec leur accompagnement paysager et leurs annexes de villégiature.

Un des objectifs majeurs du règlement de l'AVAP vise en effet à **protéger ces vues identifiées et analysées comme étant porteuses d'un intérêt particulier**, comme étant emblématiques ou représentatives de la ville, et constituant un élément de la définition de l'identité d'Enghien-les-Bains. Au pourtour du Lac d'Enghien-les-Bains, **tout point des rives accessible au public est considéré comme générant un cône de vue remarquable**.

Les "cônes de vue" sont définis par leur zone d'attache, par l'élément de patrimoine qu'ils souhaitent mettre en évidence et protéger, par leur description et par l'emprise de leur déploiement vers et sur l'objectif à protéger. La prise en compte des cônes de vue dans une intervention ou une implantation signifie que l'intervention ne doit pas altérer la vue repérée ou ne doit pas porter préjudice à l'élément qui justifie sa création.

**Objectif 1.2.3 : Participer, au travers des orientations du projet communal et sa traduction réglementaire, à l'actualisation des engagements retenus dans l'agenda 21 local.**

>> **Les enjeux du développement durable font partie intégrante du projet de l'AVAP : la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable, de part :**

- Les qualités d'économie des modes constructifs traditionnels performants (maçonnerie épaisse de pierre, de moellons, hourdies à la chaux),
- Emploi de matériaux locaux (meulière, pierre calcaire d'île de France, briques)
- Inertie thermique importante due à l'épaisseur des murs.

>> **S'agissant des dispositifs de production d'énergie renouvelable**, le règlement de l'AVAP n'a pas pour objet de les proscrire de manière absolue, mais de veiller à leur intégration soignée, et prévoit des règles particulières ou des interdictions pour le bâti patrimonial protégé.

Par exemple, le règlement de l'AVAP dispose que :

- L'implantation de panneaux solaires sur un bâtiment n'est autorisée que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public,
- leur implantation est interdite sur les bâtiments « Importants » et « Remarquables » du fait des risques d'atteinte à leur intégrité même,
- la localisation des capteurs est permise sur les pans de toiture d'une annexe ou d'une extension sans intérêt majeur et qui, par leurs dimensions modestes et leur implantation en retrait (souvent à l'arrière du bâti principal) sont moins perceptibles depuis la rue,
- leur implantation est autorisée sur les constructions neuves s'ils sont intégrés dès la conception dans le projet de construction et s'ils sont inclus dans la composition architecturale de l'immeuble,

>> **S'agissant des dispositifs visant à économiser l'énergie fossile**, le règlement de l'AVAP n'a pas pour objet de les proscrire de manière absolue, mais de veiller aussi à leur intégration soignée, et prévoit des règles particulières ou des interdictions pour le bâti patrimonial protégé.

Par exemple, le règlement de l'AVAP dispose que :

- **la pose d'isolant en façade est proscrite sur le bâti protégé**, puisque sa mise en place cause la perte de lecture des modénatures, corniches, encadrements fenêtres, et autres décors présents sur une façade,
- elle est admise sur les murs pignons s'ils sont aveugles et s'ils ne présentent pas de décors intéressants
- elle est autorisée dans les secteurs dits « d'accompagnement » pour les constructions ne présentant pas de qualité architecturale ni de composition de façade remarquable, et sur les façades non visibles de l'espace public, sur des annexes sans qualité majeure.

99

## EN CONCLUSION

On peut affirmer que les objectifs de l'AVAP adhèrent parfaitement aux objectifs énoncés dans le PADD de la ville d'Enghien-les-Bains, que ce soit en termes d'objectifs de **développement urbain, de mise en valeur du bâti patrimonial et des paysages urbains, ou de qualité de vie pour les habitants**.

L'accent est mis dans l'AVAP sur la **préservation du patrimoine bâti remarquable ou important au sens de l'AVAP et des ambiances urbaines et paysagères**, comme faisant partie de l'identité remarquable d'Enghien-les-Bains, constituant une grande part de son attractivité, et justifiant les mesures de protection et de mise en valeur proposées dans le règlement.

Plus largement, et compte tenu des justifications qui précèdent, l'AVAP est compatible avec l'ensemble des composantes du Plan Local d'Urbanisme.

## 2.2 Justification du périmètre de l'AVAP

La délimitation du périmètre proposé pour l'AVAP s'appuie sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales repérées et sur l'emprise des vues remarquables identifiées sur le territoire d'Enghien-les-Bains.

La seule **présence du Lac**, élément emblématique et fondateur de la ville d'Enghien-les-Bains, occupant une vaste zone au centre de la commune constitue de facto un environnement et surtout un **vaste chapelet de vues remarquables et rares** à protéger et à valoriser.

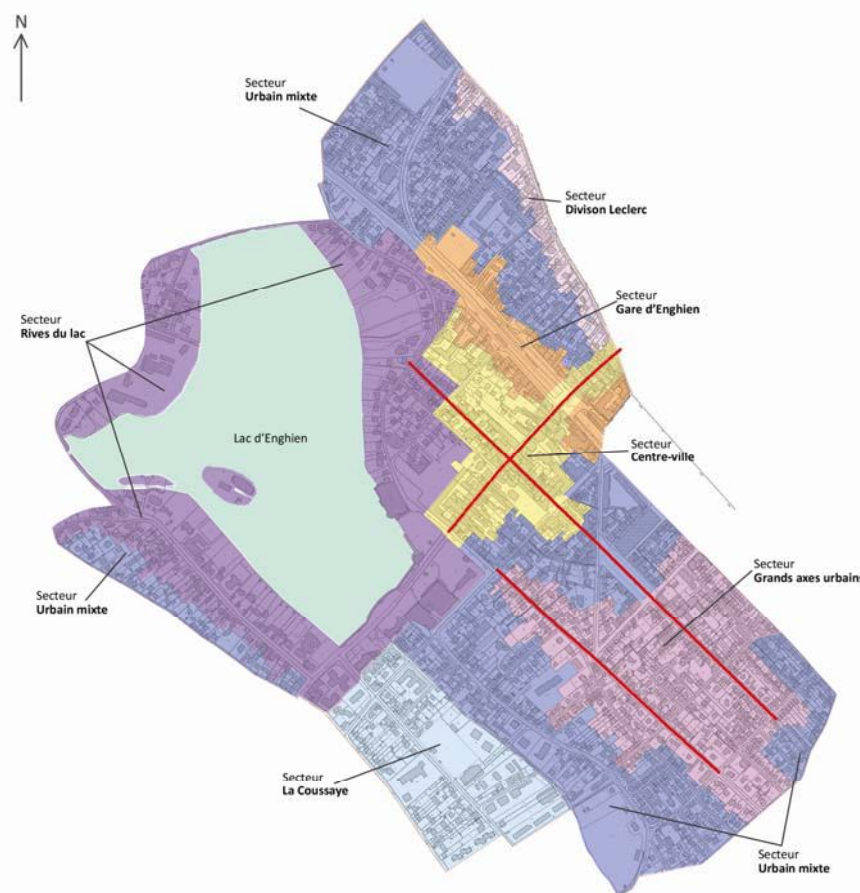
Du point de vue du paysage urbain, l'analyse a démontré l'intérêt croisé constitué par **les différentes « ambiances »** identifiées dans chaque zone, mêlant étroitement les tracés et gabarits urbains, l'accompagnement paysager et le patrimoine bâti ou non bâti.

L'analyse a montré également comment la richesse et la variété de ces « ambiances » formait une mosaïque sur presque tout le territoire de la ville, de « l'ambiance » la plus naturelle à la plus urbaine, **et couvrait la majeure partie de la superficie de la ville** en en constituant son identité et son meilleur atout en terme de qualité de vie.

De même, le strict **repérage du bâti patrimonial, immeubles et clôtures**, s'est avéré lui-même très **disséminé sur le territoire de la ville** et nécessitant d'étendre largement la zone de protection du fait de **l'absence de toute protection au titre des Monuments historiques**.

Le secteur sud de la ville, sans doute le moins riche du point de vue patrimonial, doit constituer un **écran protecteur pour les Allées vertes**, lieu de promenade est-ouest au fort potentiel d'amélioration, et facteur de liaison entre les quartiers excentrés et le Lac et également le centre-ville. A cette **entrée sud de la ville**, il constitue également un potentiel d'extension bâtie pour les projets de la ville, avec un désir fort d'architecture contemporaine de qualité reflétant **une image valorisante de la ville**.

**Compte tenu de ces enjeux et de la taille de limitée d'Enghien-les-Bains, la délimitation de l'AVAP épousera donc les limites administratives de la commune.**



## 2.3 Objectifs généraux

- La **préservation de la mosaïque des différentes ambiances**, naturelles, peu denses, citadines ou denses existant dans la ville - La préservation et le renforcement de la variété des ambiances autour du lac , du plus naturel au plus citadin.
- La **préservation des vues remarquables**, axées, panoramiques ou ciblées, sur un espace ou un monument.
- La mise en valeur d'un patrimoine **bâti de grandes villas et castelets dont l'exceptionnalité** confère une image valorisante à la Ville d'Enghien-les-Bains.
- La préservation et la mise en valeur un **patrimoine bâti remarquable de la fin du 18<sup>e</sup> s. au milieu du 20<sup>e</sup> s.** dont la qualité architecturale confère l'image identitaire de la Ville d'Enghien-les-Bains.
- **L'intégration visuelle et structurelle des modifications** apportées au bâti existant pour sa modernisation et pour la construction d'extensions et de locaux annexes.
- **L'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité dans le tissu existant**, permettant un renouvellement des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures des différents secteurs.
- Le maintien et le **renforcement de l'homogénéité de traitement des séquences de bâtiments** et des clôtures qui leur sont liées.
- Le **maintien des qualités de l'espace public** et de son niveau de traitement et d'entretien, générant des paysages urbains fortement identitaires.
- L'amélioration du **traitement paysager et la restructuration fonctionnelle de certains espaces publics** de grande dimension.
- La préservation des **ambiances végétales et des jardins visibles à travers les clôtures** - Le maintien des ambiances paysagères ouvertes des cœurs d'ilots plantés et des **transparences de vues vers les jardins**.
- **L'amélioration de l'aspect des devantures commerciales**, la plus grande sobriété de leur traitement, et la limitation de leur emprise en harmonie avec le façade existante de l'immeuble.
- L'harmonisation et la qualité de **traitement des terrasses et avancées commerciales** sur l'espace public.

- **L'insertion urbaine et paysagère des projets de réaménagement de la ville**, conformément aux objectifs de l'AVAP, avec dans ce cadre-là:
  - La requalification et mise en valeur dans un **projet urbain de la gare et de ses équipements**, dans le respect de son intérêt patrimonial - La mise en évidence et valorisation des qualités urbaines et paysagères du site lié aux voies SNCF.
  - L'amélioration de la **qualité architecturale du secteur de La Coussaye** en promouvant le renouvellement progressif du bâti par une architecture contemporaine de qualité, dans un souci d'intégration au bâti contigu et à l'urbanisme d'ensemble de la zone.
  - Le rééquilibrage de la **perception d'ensemble de l'avenue de la Division Leclerc** par le traitement de l'espace public dans le cadre d'une réhabilitation souhaitable de cet axe d'entrée de ville important dans la ville d'Enghien-les-Bains.
  - La requalification de l'image de **l'entrée de ville le long de l'avenue d'Enghien, en limite d'Epinay** - le renforcement de la cohérence du paysage urbain grâce à une meilleure structuration et un recalibrage approprié des masses bâties.
  - L'insertion d'une **architecture contemporaine de qualité dans le tissu existant**, permettant une revalorisation générale de l'image des divers entrées de ville, notamment au nord-est, à l'est et au sud-ouest d'Enghien-les-Bains.
  - La préservation **et revalorisation des espaces paysagers publics liés à la coulée verte dite des « allée verte »** en limite sud avec le secteur limitrophe de la Coussaye.

## 2.4 Objectifs par secteurs

### SECTEUR DES RIVES DU LAC

#### Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères:

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

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

Maisons anciennes de styles architecturaux variés aux détails décoratifs riches constitués des nombreux matériaux. Le bâti récent concerne plutôt de grosses opérations; il est assez massif, sans grande modernité et ne reflète pas particulièrement l'identité de la ville d'Enghien-les-Bains.

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

Espace public marqué par un accompagnement paysager prégnant et bénéficiant d'un traitement paysager soigné; voie principale bordée de clôtures et caractérisée par l'alternance rythmée de bâti et de végétal, et par des transparences vers les jardins.

Ambiances variées selon les secteurs, des plus urbaines au sud-est aux plus naturelles au nord-ouest, générant des vues remarquables multiples et croisées tout le long des berges.



103

Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

### Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant:

- La mise en valeur d'un patrimoine bâti de grandes villas dont l'exceptionnalité confère une image valorisante et identitaire à la Ville d'Enghien-les-Bains.
- Le maintien et le renforcement de l'homogénéité et de la qualité du paysage urbain constitué par des fronts bâtis homogènes et par les clôtures qui leur sont liés.
- La préservation du bâti existant dans le respect de ses caractéristiques propres et de son authenticité, grâce à l'encadrement des interventions pour son entretien.
- La préservation et le renforcement de la variété des ambiances autour du lac et de la qualité de traitement de l'espace public.

### Enjeux par rapport aux projets nouveaux:

- Le maintien des caractéristiques actuelles d'une zone où prédomine la perception du végétal côté lac, avec laquelle les bâtiments nouveaux devront composer harmonieusement tout en offrant un caractère très urbain.
- L'intégration visuelle des modifications apportées au bâti existant pour sa modernisation et pour la construction d'extensions et de locaux annexes.
- L'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité dans le tissu existant, permettant un renouvellement des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures du secteur.
- L'insertion urbaine et paysagère des différents projets de construction neuve, de réhabilitation et d'aménagements paysagers de la Mairie dans cette partie de la ville:
  - Hôtel près des thermes (3)
  - Gymnase Lycée Monod (4)
  - Pavillon du lac (5)
  - Salle des Fêtes (6)
  - Promenade Tabarly (9a)
  - Promenade le long des berges du lac (9b)



## SECTEUR DES GRANDS AXES URBAINS

### Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères:

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

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

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

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

Espace public structuré par les grands axes rectilignes et ambiance caractérisée par un accompagnement paysager prégnant constitué d'un double alignement d'arbres bordant les voies, des trottoirs et des clôtures.

Importance des vues remarquables, axées dans les voies principales structurant l'espace public et soulignées par l'accompagnement végétal.



Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

### Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant:

- Le maintien des caractéristiques actuelles d'une zone où prédomine la perception d'axes patrimoniaux forts formant un ensemble avec l'architecture et l'accompagnement paysager.
- La préservation et la mise en valeur un patrimoine bâti bourgeois remarquable dont la qualité architecturale confère une image valorisante et identitaire à la Ville d'Enghien-les-Bains.
- Le maintien et le renforcement de l'homogénéité de traitement des séquences de bâtiments et des clôtures qui leur sont liées.
- Le maintien des qualités de l'espace public et de son niveau de traitement et d'entretien, générant des paysages urbains fortement identitaires.

### Enjeux par rapport aux projets nouveaux:

- Le maintien des caractéristiques actuelles d'une zone où prédomine la perception du végétal côté lac, avec laquelle les bâtiments nouveaux devront composer harmonieusement tout en offrant un caractère très urbain.
- L'intégration visuelle des modifications apportées au bâti existant pour sa modernisation et pour la construction d'extensions et de locaux annexes.
- L'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité dans le tissu existant, permettant un renouvellement des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures du secteur.
- L'insertion urbaine et paysagère des différents projets de construction neuve, de réhabilitation et d'aménagements paysagers de la Mairie dans cette partie de la ville.

## SECTEUR DE LA DIVISION LECLERC

### Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères:

Secteur d'habitation bordant la limite nord d'Enghien-les-Bains, structuré par l'av. de la Division Leclerc, limitrophe avec Montmorency, constituant une petite séquence qualitative homogène dans un environnement relativement dégradé. En dehors de la zone des grandes villas, présence de bâti peu qualitatif et hétérogène implanté à l'alignement de la voie.

Zone localement peu dense (sauf au carrefour avec la rue Alphonse Haussaire) caractérisée par de grandes parcelles abritant des villas aux architectures riches et de qualité, emblématiques de la valeur du patrimoine bâti d'Enghien-les-Bains.

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

Espace public peu qualitatif par rapport à la qualité du bâti repéré, et au caractère contrasté: excessivement minéral et dense au nord (côté Montmorency) mais marqué au sud par l'alignement des clôtures et la transparence sur les parcs et jardins privés.

Traitement insuffisant de l'espace public et des sols, absence ou hétérogénéité du mobilier urbain, pauvreté des ambiances.



Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

### Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant:

- Le maintien des caractéristiques actuelles de la séquence bâtie homogène, côté sud de l'av. de la Division Leclerc, où prédomine la perception des frondaisons des parcs et jardins privés.
- Le renforcement du caractère patrimonial de l'avenue par une meilleure mise en valeur du bâti existant, patrimonial ou ordinaire.
- L'amélioration des devantures commerciales de la zone, et une plus grande sobriété de traitement.
- L'amélioration de l'entretien des espaces publics et le renforcement des ambiances urbaines et paysagère.

### Enjeux par rapport aux projets nouveaux:

- Le rééquilibrage de la perception d'ensemble de l'avenue par le traitement de l'espace public dans le cadre d'une réhabilitation souhaitable de cet axe d'entrée de ville important dans la ville d'Enghien-les-Bains.
- L'intégration visuelle des modifications apportées au bâti existant pour sa modernisation et pour la construction d'extensions et de locaux annexes.
- L'insertion d'une architecture contemporaine de qualité dans un tissu existant dense et contrasté, permettant une revalorisation générale de l'image de cette entrée de ville.

## SECTEUR URBAIN MIXTE

### Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères:

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

Typologie dominante de villas unifamiliales, à un ou deux étages + combles, à l'architecture typique de la villégiature, simple mais gaie et colorée, parfois groupées par séquence harmonieuses; elles sont couvertes le plus souvent de toitures à deux pentes avec pignon sur rue.

Relation équilibrée entre les maisons, les jardins et les haies, visibles de l'espace public. Importance visuelle des linéaires de clôtures, grilles et portails mais souvent de facture et de hauteur disparates

Espace public peu qualitatif, caractérisé dans certaines rues par des alignements d'arbres; traitement de sols souvent banal, principalement minéral et asphalté.



Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

**Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant:**

- Maintien des caractéristiques urbaines et paysagères actuelles d'une zone peu dense où prédomine la perception d'ambiances mixtes végétales et bâties.
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti repéré, et particulièrement des séquences homogènes animant les fronts bâtis.
- Préservation des ambiances végétales et des jardins visibles à travers les clôtures.
- Préservation et revalorisation des espaces paysagers publics liés à « la Coulée verte » en limite sud avec le secteur limitrophe de la Coussaye (8).

**Enjeux par rapport aux projets nouveaux:**

- Amélioration de l'homogénéité des linéaires de clôtures en harmonie avec les clôtures d'intérêt patrimonial repérées.
- Extension des alignements d'arbres, requalification des sols amélioration du traitement des espaces publics en général.
- Recherche d'intégration de la construction neuve et des interventions sur le bâti existant.
- Insertion urbaine et paysagère du projet de réaménagement de la place de Verdun (7).

## SECTEUR DE LA COUSSAYE

### Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères:

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

Typologies de bâti variée, allant du pavillon unifamilial à un étage + combles, avec toiture à deux pentes aux immeubles modernes à 3 ou 4 étages et toiture plate, ou aux équipements publics s'étalant de façon horizontale.

Les bâtiments, de styles et d'ancienneté panachés, sont implantés en retrait variable de l'alignement, donnant par endroit une impression de flottement

Tout cela confère au secteur un déficit d'identité que ne compensent pas toujours l'accompagnement végétal du bâti ni le traitement de l'espace public : La voirie asphaltée, est en effet traitée de façon très ordinaire, et bénéficie de peu d'accompagnement végétal propre sur l'espace public. La présence des jardins et d'arbres privatifs est quant à elle inégale et soulignée de clôtures généralement disparates.



Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

### Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant:

- Maintien des ambiances paysagères ouvertes des cœurs d'îlots plantés et des transparences de vues vers les jardins.
- Préservation et renforcement des ambiances paysagères des parcelles situées le long de « la Coulée verte », en limite nord avec le secteur Urbain mixte limitrophe.
- Préservation et mise en valeur des séquences homogènes de bâti patrimonial autour de l'ancienne clinique et au débouché des Allées Vertes, et renforcement des ambiances paysagères spécifiques.

### Enjeux par rapport aux projets nouveaux:

- Requalification de l'image de l'entrée de ville le long de l'avenue d'Enghien et de la rue de la Coussaye renforcement de la cohérence du paysage urbain grâce à une meilleure structuration et un recalibrage approprié des masses bâties.
- Amélioration de la qualité architecturale du secteur en promouvant le renouvellement progressif du bâti par une architecture contemporaine de qualité, dans un souci d'intégration au bâti contigu et à l'urbanisme d'ensemble de la zone.
- Insertion architecturale et paysagère du projet de réaménagement de l'îlot de l'ancienne clinique de Girardin(2).



## SECTEUR DU CENTRE-VILLE

### Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères:

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

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

Hauteur du bâti, type de toiture, style architectural, et matériaux de façade varient selon l'époque et la typologie rencontrée, mais les façades restent classiquement ordonnées.

Ces caractéristiques créent au final une identité éclectique propre à cette voie, riche en bâti patrimonial.

Les rez-de-chaussée sont principalement affectés aux commerces et soulignés par des devantures commerciales contrastant avec les étages habités; elles manquent souvent de sobriété et débordent de leur cadre, masquant des dispositifs architecturaux intéressants.

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



113

Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

**Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant:**

- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti protégé, dans sa diversité d'architectures anciennes, de volumétries et de styles.
- Encadrement des interventions sur le bâti existant, son entretien et ses modifications dans le respect de son authenticité et de son esprit.
- Préservation des vues axées et des ambiances citadines denses.
- Amélioration des devantures commerciales et limitation de leur emprise.

**Enjeux par rapport aux projets nouveaux:**

- Encadrement des interventions sur le tissu bâti existant, dans le respect de son esprit.
- Insertion architecturale et urbaines des projets de construction neuve.
- Homogénéisation des devantures commerciales.
- Insertion urbaine et paysagère du projet de réaménagement de « l'îlot cœur de Ville » (1).

## SECTEUR DE LA GARE D'ENGHIEN-LES-BAINS

### Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères:

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

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

La partie centrale regroupe des séquences d'immeubles de type haussmannien et d'immeubles Art Déco plus élevés, alternant avec des parcelles peu construites. Des commerces occupent les rez-de-chaussée, dont les devantures disparates accentuent l'impression déstructurée du secteur.

Zone peu végétalisée, si ce n'est par l'alignement de tilleuls marquant le tracé de la ligne de train.

Rues étroites longeant les voies SNCF, espaces publics déstructurés et marqués par l'omniprésence du stationnement automobile.



115

Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

**Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant:**

- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti repéré, encadrement des interventions.
- Mise en évidence des qualités urbaines et paysagères du site, liées aux voies SNCF.
- Requalification et mise en valeur dans un projet urbain de la gare et de ses équipements, dans le respect de son intérêt patrimonial.

**Enjeux par rapport aux projets nouveaux:**

- Intégration architecturale et urbaine des constructions neuves tout en permettant la diversité des architectures et en autorisant l'écriture d'architecture contemporaine de qualité.
- Recherche de composition d'ensemble, maintien des alignements existant favorisant l'harmonisation du front bâti.
- Amélioration du traitement paysager et restructuration fonctionnelle des espaces publics.
- Insertion architecturale et paysagère du projet de réaménagement de la place Foch (10).
- En cas de création d'un parking souterrain sous la square Jean Mermoz nécessité d'un réaménagement paysager qualitatif en surface (11).

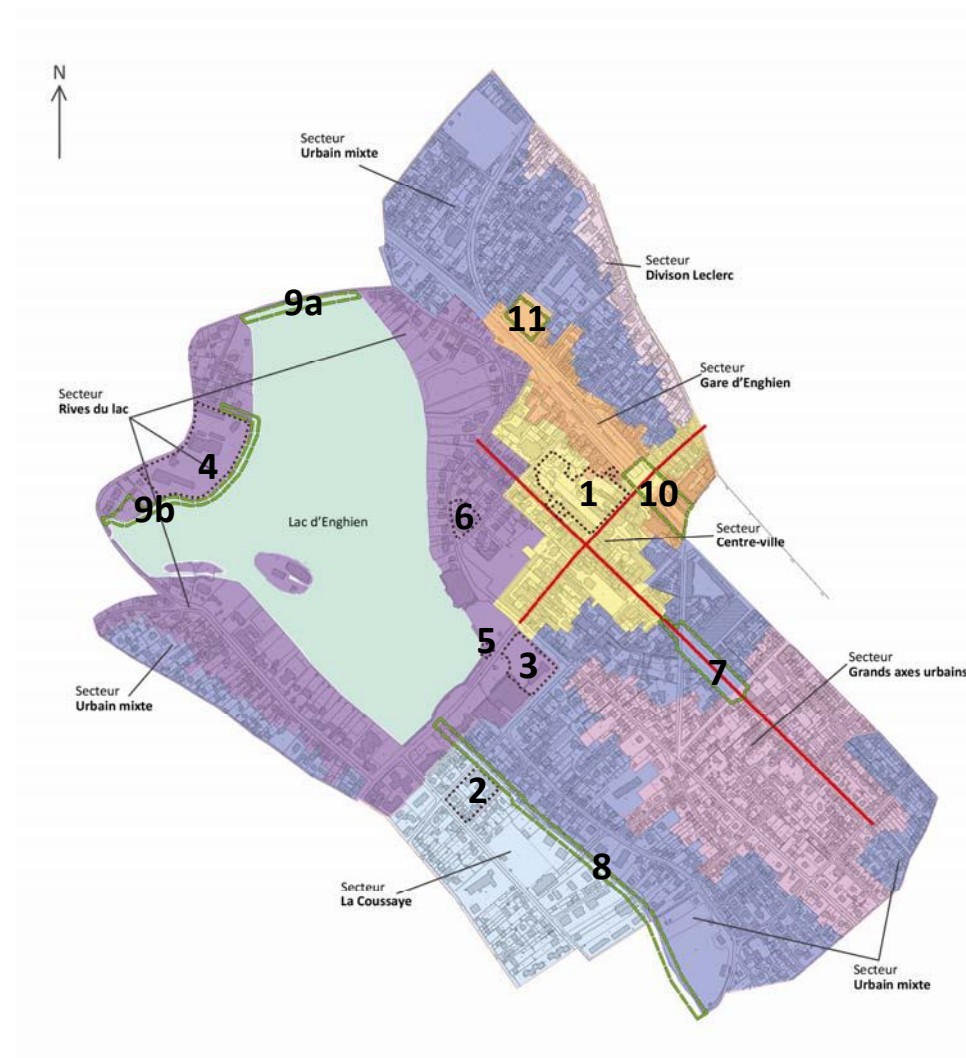
## ZONES DE PROJET – ORIENTATION PARTICULIERE AUX SECTEURS

Zones de projet – Bâti :

- 1 – Ilot Cœur de Ville
- 2 – Ilot ancienne clinique
- 3 – Hôtel près des thermes
- 4 – Gymnase Lycée Monod
- 5 – Pavillon du lac
- 6 – Salles des Fêtes

Zones de projet – Non bâti :

- 7 – Place Verdun
- 8 – Allées Vertes
- 9a – Promenade Tabarly
- 9b – Promenade des berges du lac
- 10 – Place Foch
- 11 – Square Jean Mermoz



Source image: F. Babics, d'après le cadastre actuel

## 1 – ILOT CŒUR DE VILLE

### Secteur du « Centre-ville »

La Ville d'Enghien-les-Bains prévoit la réalisation d'une grande opération de restructuration et de construction neuve dans le secteur du centre-ville situé entre les rues de Mora, du Gal. de Gaulle, de la Libération et les voies ferrées. L'opération vise une mixité programmatique et comportera notamment des commerces, des activités, des petits équipements et du logement.

#### **Pour répondre aux attentes de l'AVAP, le projet intégrera les orientations suivantes:**

- préserver les espaces de pleine terre et prévoir la plantation d'au moins 1 arbre /1000 m<sup>2</sup> à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher construite à répartir sur l'espace privé et public en fonction des possibilités soit environ 20 arbres de haute tige;
- préserver et mettre en valeur les points de vue lointains, et également les points de vue intérieurs générés par des repères bâtis existant ou à créer;
- ouvrir le site sur son environnement urbain selon les possibilités offertes de connecter les parcours existants et d'organiser la fluidité générale dans une logique d'espace public ouvert:
  - accès sur les voies environnantes
  - accès, éventuellement sous porche, vers la Gare
  - accès vers le square de Villemessant
- organiser une variation des hauteurs bâties en référence aux hauteurs présentes au sein de l'îlot (entre 11 m et 27 m) et porter une attention particulière aux accroches du projet à l'existant;
- implanter les constructions en retrait de l'alignement dans le prolongement de l'immeuble du 32 rue de Mora,
- s'inscrire dans l'environnement architectural identitaire propre à Enghien-les-Bains;
- la règle de limitation de la hauteur par rapport au bâtiment protégé du 28 rue Mora ne s'applique pas, afin de permettre l'édification d'un volume bâti de 18 m de hauteur, en transition avec l'immeuble du 32 rue de Mora
- étudier le fractionnement des volumes bâtis hauts, le traitement architectural de l'attique;
- préserver des perméabilités visuelles et paysagères permettant de tisser un lien entre le front urbain constitué de la rue du Gal. de Gaulle et le tissu de villas autour du lac.

#### Dérogations au règlement

- sur cette opération la dimension des loggias et balcons ne sera pas limitée et sera appréciée en fonction du projet global d'architecture et du paysage urbain;
- la règle de mise à distance de 3 m en limite de propriété donnant sur le bâtiment protégé situé 28 rue Mora ne s'appliquera pas dans le cas précis, au droit de cette limite;

## 2 – ILOT ANCIENNE CLINIQUE

### Secteur de « La Coussaye »

La fermeture en mai 2011 de l'Hôpital privé d'Enghien (ex Clinique de Girardin), a libéré un ensemble de constructions édifiées dans la seconde moitié du XXème siècle (années 1950-1960) sans grande qualité architecturale et offre l'opportunité de réaménager ce site, et à terme l'ensemble de l'îlot précité.

Situé au sud de la commune, à proximité de l'établissement thermal et du lac, l'îlot dit « Girardin » constitue une interface entre les densités bâties importantes bordant la rue du Général de Gaulle et les quartiers pavillonnaires plus à l'Est. Il est circonscrit par l'avenue de Girardin au nord, la rue de Curzay à l'est, la rue de la Coussaye au sud et la rue de Malleville à l'ouest.

En termes d'urbanisme, l'opération vise à encadrer le renouvellement urbain progressif du site, et à améliorer à terme la structuration bâtie de la rue de la Coussaye.

Les objectifs de l'opération portant sur l'îlot « Girardin » sont:

- de proposer une offre nouvelle de logements diversifiés,
- de permettre la réinstallation d'établissement à vocation médicale et/ou para-médicale,

Le projet de l'îlot « Girardin » s'inscrira de façon harmonieuse dans le paysage urbain pré-existant.

Pour assurer cette intégration, le projet devra répondre aux attentes ci-après:

- Permettre la création de porosité entre l'intérieur et l'extérieur de l'îlot, notamment depuis les rues de Curzay et de Malleville,
- Composer une variation des hauteurs bâties, pour renforcer le morcellement du bâti le long des voies périphériques,
- Intégrer la création d'un espace central paysager en cœur d'îlot,
- Structurer un séquençage des façades et volumes bâtis sur les rues de Malleville et de Curzay,
- Organiser le fractionnement des volumes bâtis les plus hauts, par un traitement architectural de l'attique,
- Proposer un traitement rythmé de la clôture, permettant de fractionner sa longueur tout en veillant à la cohésion de son écriture, déclinée par tronçons de transparence variable ; l'ensemble sera doublé d'une haie végétale.

119

## 3 – HOTEL PRES DES THERMES – 85, rue du Gal. de Gaulle

### Secteur des « Rives du Lac »

Afin de correspondre aux objectifs de l'AVAP, le projet devra répondre aux attentes ci-après:

- implantation du bâtiment permettant de préserver les vues depuis le blvd. Cotte adjacent au nord sur le lac et le Casino et de les mettre en valeur;
- préservation d'un espace paysager à l'avant du bâtiment, côté lac, de façon à aligner le bâtiment nouveau sur les existants, de dégager les vues vers le lac, et de préserver l'environnement dégagé du kiosque (buvette du Roi);
- projet d'écriture architecturale contemporaine de qualité, dans le respect et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager existant. Utilisation de matériaux contemporains, clairs, lumineux, tels que le verre.

#### 4 – GYMNASSE LYCEE MONOD – 71, av. de Ceinture

##### Secteur des « Rives du lac »

Le gymnase date des années '50 comme le Lycée G. Monod auquel il est attenant. Il est en mauvais état général et ses installations sont vétustes. Installé sur les rives du lac, il est assez visible, même de loin, du fait de son volume et de sa proximité avec la berge.

Afin de correspondre aux objectifs de l'AVAP, le projet devra répondre aux attentes ci-après:

- À l'occasion de travaux de modification, ou reconstruction partielle ou totale, il conviendrait de le reculer un peu vers l'intérieur des terres et de l'implanter perpendiculairement à la rive, et non plus parallèlement, ce qui minimiserait son impact visuel.
- De grandes parois vitrées devraient être recherchées afin de profiter du paysage splendide et d'augmenter les transparences, mais elles devraient elles aussi préférer une orientation les rendant moins perceptibles.
- Une toiture terrasse ou à très faible pente minimiserait la hauteur de ce grand volume - offrant en outre la possibilité d'une végétalisation. Les matériaux comme le bois (en structure, pas en parement), le verre le métal et la brique seraient particulièrement appropriés à cet environnement nautique.
- Ce site devra néanmoins faire l'objet de réflexions préalables portant sur sa totale recomposition. conjointement avec la Région. en terme de besoins

#### 5 – PAVILLON DU LAC – 66, rue du Gal. de Gaulle

##### Secteur des « Rives du lac »

Le « Pavillon du lac » a été édifié en 1911 par l'architecte Louis Olivier. dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'estacade du bord du lac, afin d'abriter un nouveau restaurant dénommé le "Grand café ». L'édifice de l'époque, conçu en rotonde, était couvert d'un dôme et disposait entrée monumentale vers les jardins du casino et d'une terrasse périphérique vers le lac, couverte d'un vaste auvent. Depuis, l'ensemble a subi de multiples altérations, particulièrement dans les années 1960 : il a notamment perdu son dôme, remplacé par un toit presque plat, ainsi que les arcatures de son soubassement, qui abritait un garage pour les barques du lac, laissant place à une discothèque au vitres fumées.

Un ravalement inapproprié (teintes et matériaux) et l'installation d'édicules techniques en toiture sont venus parasiter l'ensemble et dégrader son image.

Pour correspondre aux objectifs de l'AVAP, les prescriptions concernant sa restauration ou sa réhabilitation sont :

- Prendre comme référence la toiture disparue en forme de dôme, en cas de projet de modification importante de la toiture actuelle.
- Prendre comme référence les arcatures disparues en soubassement, en cas de projet de modification importante de façade.
- Remplacer les vitrages fumés angulaires par des vitrages cintrés clairs, dépolis le cas échéant, mettant en valeur les vestiges de structure ancienne,
- Supprimer les édicules techniques en toiture en mettant en œuvre des solutions n'altérant pas une autre partie de l'édifice ;
- Supprimer toute enseigne directement fixée au monument,
- Procéder à un ravalement mettant en valeur les qualités architecturales et décoratives du bâtiment
- Mettre en œuvre un éclairage discret, proche et lointain, permettant de mettre en valeur les qualités architecturales de l'édifice et les qualités pittoresques de sa position sur le lac.
- Restituer un ensemble de porte d'entrée unique et toute hauteur sur l'entrée côté Hôtel.
- Préserver en totalité l'escalier conçu en prolongement de la balustrade de l'esplanade ;
- Étudier la localisation la plus appropriée - vis-à-vis de la mise en valeur du monument - pour disposer tout nouveau dispositif d'accès dans le cadre de l'accessibilité pour les personnes à mobilités réduites,
- Supprimer toute barrière visuelle, même végétale, masquant la visibilité de la continuité de conception et de réalisation entre l'esplanade et le « pavillon du lac »



## 6 – SALLE DES FETES – 16, av. de Ceinture

### Secteur des « Rives du lac »

Si ce bâtiment doit être démoli, on veillera à récupérer les panneaux décoratifs en ciment moulé dont il est orné en façade, et autres éventuels mobiliers et dispositifs intérieurs conservés.

La nouvelle construction devra reprendre à peu près les mêmes accroches d'implantation, et notamment maintenir dans des dimensions analogues le large dégagement formant parvis à l'angle de l'av. de Ceinture et la rue de la Libération.

L'alignement sur la rue de la Libération devra être maintenu, de façon à conduire la perspective le plus loin possible vers le lac depuis la gare. Côté av. de Ceinture sur les parcelles AC 36, 39 et 40 en revanche, les constructions devront marquer un retrait important (env. 8 m) pour ne pas altérer la vue agréable, ouverte et arborée de l'av. de Ceinture sinuant entre les villas de villégiature et leurs parcs attenant.

Dans un souci d'intégration visuelle, le bâtiment futur devra en outre être fractionné en plusieurs volumes de ce côté-là, et présenter des transparences.

121

## 7 – PLACE VERDUN

### Secteur « Urbain mixte »

La configuration actuelle du parking et des voies de desserte parasitent et altèrent toutes les vues sur cette place et les alentours, une réorganisation complète doit être étudiée, avec récupération pour les riverains d'un espace de promenade et de circulation douce, qui n'est pas incompatible avec des places de stationnement judicieusement distribuées et paysagées, sans barrière ni revêtement bituminé sur la totalité de la surface.

Quelque soit le projet, l'axe central (longitudinal) de la place de Verdun, situé dans l'alignement de la rue de Mora, devra à tout prix être maintenu dégagé. Les alignements arborés (platanes) existant jouent également un rôle important dans la perception de cet espace, et comme « poumon vert » dans ce quartier central: s'ils doivent être abattus pour quelque raison, ils devront être restitués de façon au moins équivalente.

À l'occasion de travaux de terrassements, le niveau de sol de la place ne devra pas être surélevé: on cherchera plutôt à le faire baisser, et à dégager au maximum les aires de promenade et de roulement, de façon à rétablir les axes visuels actuellement très encombrés au niveau du regard du piéton.

## 8 – ALLEES VERTES

### Secteur « Urbain mixte »

**Projet :** Améliorer la connexion des Allées Vertes au lac, les rendre moins confidentielles, renouer avec l’histoire du lieu et faire apparaître ou suggérer la présence de l’eau et plus globalement requalifier l’axe front du lac > Vignes> Avenue Girardin > Allées Vertes>Parc Sainte-Jeanne.

#### Orientations et préconisations:

- **inviter à la découverte des Allées Vertes dès la jetée du Lac** (le passage par les vignes n’est pas visible et ces vignes ont été plantées sur l’emplacement d’une ancienne cascade, alimentée par l’eau du lac);
- **aménager les abords de l’avenue Girardin** en réservant 8 m depuis la façade du bâtiment qui remplacera la clinique Girardin, afin d’aménager un parvis et un espace paysager évoquant la présence du ru (noue végétale...);
- redessiner l’axe du ru dans le prolongement de l’avenue Girardin au travers du **jardin du 9 rue de Cursay**;
- **envisager un élargissement des Allées Vertes au niveau des serres municipales** pour laisser voir le travail des jardiniers et apporter de la luminosité, transparence entre l’axe piéton et le cœur d’îlot;
- **révéler la présence de l’eau** par un traitement du fond du talweg en cohérence avec la géographie et l’histoire hydrologique du lieu;
- **amélioration des circulations douces** sur l’emprise des Allées Vertes actuelles et affirmer l’axe, dans sa globalité, comme un lieu dédié à la promenade et aux circulations douces. **Prendre en compte les accès véhicules** des propriétés desservies depuis cet axe (notamment tronçon compris entre la rue de l’Abreuvoir et la rue H Dunant);
- **requalifier la place de l’ancien abreuvoir**, située au croisement des Allées Vertes et de la rue de l’Abreuvoir, par une reconfiguration de sa forme, une réorganisation du stationnement, un retraitement des sols;
- **Mettre en valeur le paysage:**
  - par une réouverture de la perspective depuis le front du lac, au droit des vignes, vers les Allées Vertes
  - par une harmonisation des clôtures, en terme de composition, de matériaux, de teintes et hauteur
  - par un retraitement qualitatif du sol et de la palette végétale accompagnant l’axe
- **améliorer la sécurité du lieu**, par une mise en lumière soucieuse des enjeux de développement durable et une intégration paysagère de la vidéo protection.

## 9A – PROMENADE TABARLY

### Secteur des « Rives du lac »

Ce projet d'aménagement urbain concerne une partie de la berge nord du Lac d'Enghien-les-Bains constituant la « promenade Eric Tabarly » au droit de l'avenue de Ceinture.

Les objectifs de la Ville d'Enghien-les-Bains sont multiples :

- Améliorer les circulations piétonnes en bordure du lac et assurer une circulation aisée des Personnes à Mobilité Réduite en créant une promenade ainsi qu'une passerelle piétonnière au niveau du pont. Cette promenade permettra le passage de véhicules d'entretien légers ;
- Réaménager les espaces disponibles afin d'assurer une continuité avec les aménagements existants à proximité ;
- Valoriser et renforcer les berges (végétalisation) ;
- Permettre aux pêcheurs de pratiquer leur activité sans impacter le reste des usagers,
- Réhabiliter la marina afin d'améliorer son esthétique.
- Améliorer l'esthétique générale du site, en accord avec les aménagements existants sur la ville.

Le projet comprend :

- La restauration de la solidité des ouvrages de soutènement, de la berge et du pont,
- La mise en place d'avancées sur le lac pour les pêcheurs,
- La mise aux normes du site pour les PMR,
- L'implantation de frayères de poissons et de végétaux d'agrément.

Pour correspondre aux objectifs de l'AVAP, les prescriptions concernant sa restauration ou sa réhabilitation sont :

- Tout projet devra veiller à minimiser la présence de l'aménagement dans le paysage et à conserver son aspect le plus naturel à la berge du lac
- les lieux seront éclairés de la façon la plus parcimonieuse, les luminaires eux-mêmes devant rester très peu perceptibles
- le mobilier conjoint sera réduit au minimum
- pilotis et passerelles seront de conception simple et constitué d'un matériau naturel ou ayant la capacité de s'intégrer parfaitement dans l'environnement naturel et aquatique
- tous les aménagements devront être conçus dès l'origine avec le souci de la simplicité de leur réversibilité
- l'écrin végétal en bord de lac sera préservé
- l'accompagnement végétal des voies publiques sera renforcé

## 9B – PROMENADE DES BERGES DU LAC

### Secteur des « Rives du lac »

Ce projet vise à mettre en relation piétonne l'extrémité de l'avenue du Château Léon et le jardin publique situé sur la rive du lac, au droit de la propriété du 79 av de Ceinture.

Il implique de mener une réflexion sur l'intégration paysagère d'une promenade sur pilotis et/ou partiellement au droit et/ou sur la berge des propriétés situées au 73, 75 et 77 avenue de Ceinture.

Pour correspondre aux objectifs de l'AVAP, les prescriptions concernant sa restauration ou sa réhabilitation sont :

- Tout projet devra veiller à minimiser la présence de l'aménagement dans le paysage et à conserver son aspect le plus naturel à la berge du lac
- les lieux seront éclairés de la façon la plus parcimonieuse, les luminaires eux-mêmes devant rester très peu perceptibles
- pilotis et passerelles seront de conception simple et constitué d'un matériau naturel ou ayant la capacité de s'intégrer parfaitement dans l'environnement naturel et aquatique
- le mobilier conjoint sera réduit au minimum
- le niveau des aménagements sera aussi peu saillant que possible par rapport à la surface du lac
- ponctuellement, en des lieux choisis pour leur absence d'impact négatif, pourront à l'inverse être étudiées la mise en place de structures permettant l'observation du lac en hauteur
- tous les aménagements devront être conçus dès l'origine avec le souci de la simplicité de leur réversibilité

## 10 – PLACE FOCH

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

La dalle ferroviaire, propriété communale, est située pour partie sur Enghien-les-Bains et pour une autre partie sur Deuil la Barre. Cet espace public est avant tout dédié à la circulation et au stationnement des véhicules qui impacte fortement le paysage urbain et renforce le sentiment de congestion du lieu par la voiture.

La transformation de cet espace public découle de la volonté de liaisonner les pôles structurants de l'entrée de ville et de promouvoir un renouvellement urbain des emprises bâties (en façade Nord de la dite place, et principalement sur Deuil la Barre).

À ce stade de l'étude commanditée par les deux villes, les objectifs peuvent être résumés de la sorte:

- du point de vue du paysage urbain:
  - requalifier la place, notamment par une mise en valeur de la grande perspective Sud-Est / Nord-Ouest liée à la tranchée de la voie ferrée;
  - constituer un véritable front urbain sur la façade Nord de la place;
  - générer un espace cohérent gage d'une véritable unité au lieu;
  - dévoiler les perspectives remarquables et donner une respiration dans le tissu urbain dense;
  - améliorer le cadre de vie la place du piéton et plus largement de l'ensemble des modes actifs de déplacement.
- **réaménager les espaces publics** en faveur des modes actifs de déplacements;
- **réorganiser le stationnement**, afin d'en limiter l'impact sur le paysage urbain et par la restitution d'une offre de stationnement résidentiel et public à proximité immédiate;
- **améliorer l'attractivité de cette entrée de ville commune à Enghien-les-Bains et Deuil-la-Barre**, notamment par l'établissement d'un programme de constructions, mêlant plusieurs fonctions, pour répondre aux besoins des habitants de l'agglomération;
- **constituer un véritable lieu de centralité urbaine**;
- **rééquilibrer et réorganiser les flux de véhicules** pour permettre de bénéficier d'une plus grande fluidité et efficacité du trafic des autobus, de décongestionner les carrefours rue du Général de Gaulle / place Foch / avenue de la Division Leclerc.

125

## 11 – SQUARE JEAN MERMOZ

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

Réaménagement paysager qualitatif en surface de la Square Jean Mermoz en cas de création d'un parking souterrain.