

Révision générale du PLU

Débat sur les orientations générales du PADD

Conseil Municipal du 13.12.22

Monsieur Miquel, Maire adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat, présente les orientations générales du projet de PADD à partir du document support joint au présent compte-rendu qui a pour but de permettre aux membres du Conseil municipal de débattre des orientations sans entrer dans le contenu détaillé du futur dispositif réglementaire (OAP, zonage et règlement notamment).

Ces orientations générales du PADD sont organisées autour de 3 grands axes :

Axe 1 : Houilles demain, la transition écologique au cœur du projet.

1.1 Prioriser la renaturation de la ville pour son rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie.

1.2 Préserver et renforcer la couverture végétale existante sur le domaine public et les propriétés privées.

1.3 Réduire la vulnérabilité de Houilles face aux aléas climatiques, et notamment aux inondations.

1.4 Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir.

1.5 Promouvoir les modes actifs contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air.

Axe 2 : Houilles demain, le cadre de vie valorisé.

2.1 Préserver les quartiers pavillonnaires, leurs identités urbaines et leurs environnements.

2.2 Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti qui caractérisent l'identité de Houilles.

2.3 Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés.

2.4 Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique.

2.5 Valoriser les entrées de ville.

Axe 3 : Houilles demain, la vie quotidienne facilitée.

3.1 Conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités de quartiers existantes.

- 3.2. Assurer la pérennité de l'offre en équipements publics et anticiper les besoins de la population.
- 3.3. Apaiser les circulations en repensant le partage de l'espace public.
- 3.4. Développer l'offre en transports de proximité dans les secteurs éloignés de la gare.
- 3.5. Développer les connexions douces entre les quartiers résidentiels et le centre-ville et la gare pour limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie.
- 3.6. Poursuivre l'amélioration et l'entretien des réseaux.

Synthèse du débat

M. HERAUD questionne :

- sur l'existence d'études ou de projets qui permettront de mettre en œuvre concrètement les orientations du PADD dans la temporalité du futur PLU annoncée en commission municipale du 2 décembre 2022, à savoir les 10-15 prochaines années,
- sur l'axe 1 : concernant la lutte contre les îlots de chaleur, au travers de la désartificialisation et de la végétalisation des espaces publics, le taux d'artificialisation du territoire communal est-il connu ? ainsi que le taux d'artificialisation des espaces publics ? Existe-t-il un objectif de réduction ou un objectif de maintien en l'état des espaces artificialisés ? Le cas échéant, des espaces ont-ils déjà été identifiés pour des aménagements qui permettraient d'améliorer ce taux ?

☞ Monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit du débat sur les orientations générales du PADD. La traduction réglementaire de ces orientations est l'étape suivante de l'étude de révision du PLU. Concernant la désartificialisation des sols, Monsieur le Maire précise qu'il s'agira au travers des futurs aménagements d'éviter d'aggraver la situation et de retrouver des espaces végétalisés.

☞ M. MIQUEL indique qu'il n'a pas de chiffres à communiquer. Il constate au travers des l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme que les terrains font l'objet de divisions parcellaires en vue de construire qui conduisent à une densification horizontale de la commune ce qui contribue à l'artificialisation des sols. Il s'agit d'un sujet qui sera regardé attentivement lors de l'écriture du dispositif réglementaire afin d'être régulé.

Monsieur LECLERC :

- Précise qu'il partage les objectifs généraux du projet de PADD qui, selon lui, pour la plupart d'entre eux, trouverait déjà des réponses dans le PLU actuel. Il aurait préféré débattre des pistes de traduction et de faisabilité réglementaires du PADD.

☞ Monsieur Le Maire rappelle à nouveau que le débat porte sur les orientations générales du PADD et non sur leur traduction réglementaire. Il précise que le projet de PADD révisé opère des choix très différents du PLU de 2016 dont 2 sont extrêmement structurants et importants :

préservé le tissu pavillonnaire pour éviter sa densification anarchique et porter le renouvellement urbain de la ville sur les secteurs déqualifiés.

Mme BELALA :

- Si le document doit rester au stade des orientations générales, elle estime que les orientations sont trop généralistes,
- Des points seraient manquants sur les étapes de concertation : la synthèse des observations consignées dans le registre, la contribution de la CEMTL, les apports du forum, ...
- Le document sera trop général en termes de politique d'habitat et de logement même si le document évoque de se conformer aux obligations de la loi SRU. L'objectif de préservation de la mixité sociale serait extrêmement flou (parce que préserver la mixité sociale à Houilles passerait, selon elle, par des logements très abordables, une politique d'encadrement des loyers et aussi une politique sociale d'accession à la propriété),
- Comment seront intégrés les objectifs de construction du PLHi dans le PLU dont la révision sera approuvée avant l'adoption du PLHi,
- On ne parle pas des ilots verts, de leur définition,
- On ne parle pas de la place du 14 Juillet alors qu'on parle de la place Michelet et du parc Charles de Gaulle,
- Enfin, comment va s'articuler la révision du PLU avec les études qui vont être lancées ou en cours : étude urbaine sur le secteur Gare, étude de définition d'une stratégie en matière d'habitat et notamment d'habitat social, étude pour l'élaboration d'un schéma directeur des mobilités actives, de la circulation et du stationnement, étude pour la cession des parcelles avenue Carnot et l'étude pour la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement.

↳ **Monsieur MIQUEL** répond :

- Le PADD n'est pas généraliste car les axes et les orientations qu'il contient sont spatialisés, localisés ;
- Le bilan de la concertation préalable sera tiré avant l'arrêt du projet de PLU mi-2023 ;
- Le PLU sera rendu compatible le moment venu avec le PLHi qui sera approuvé ;
- Concernant les ilots verts, nous verrons lors de l'écriture du dispositif réglementaire quels sont les outils les plus adaptés pour répondre aux orientations du PADD ;
- Les études évoquées se mènent en parallèle de la révision du PLU et vont l'alimenter.

Monsieur BERTRAND aurait aimé un comparatif entre le PADD opposable et le projet de PADD. Il indique que le travail de repérage du patrimoine bâti remarquable identifié au PLU actuel a été réalisé par M MOURTOUX, ancien conseiller municipal délégué au patrimoine et que ce dernier se tient à la disposition de la municipalité pour l'actualiser.

MONSIEUR HERAUD :

- Concernant l'aménagement de nouveaux espaces verts dans chaque quartier, cela sera-t-il précisé dans le dispositif réglementaire ? Plus généralement, quels sont les orientations qui seront du ressort du PLU et celles qui relèveront de projets d'aménagement ?

☞ Monsieur MIQUEL répond que dans le plan de zonage, des espaces pourront être réservés pour l'aménagement d'espaces verts mais cela relève de la traduction réglementaire et non du débat sur le PADD.

- Propose d'inscrire dans le PADD, comme le recommanderait l'OMS, de s'engager à ce que chaque habitant dispose d'un espace vert public à au plus 10 min à pied de son domicile.

☞ Monsieur MIQUEL répond qu'avec l'orientation de créer un espace vert public dans chaque quartier, ce critère de distance doit pouvoir être atteignable.

- Sur l'artificialisation des sols, il propose d'inscrire dans le PADD un objectif de zéro artificialisation nette, voir de viser la baisse de l'artificialisation dans les années à venir.

☞ Monsieur le Maire rappelle que la démarche de ZAN consiste, au sein d'un territoire, à ne pas ouvrir à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et à densifier des zones déjà urbanisées. Elle n'est pas applicable à Houilles en l'absence d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à ouvrir à l'urbanisation.

- S'interroge sur l'efficacité de certaines orientations pour répondre à l'enjeu identifié : notamment favoriser la revalorisation paysagère des abords de la voie ferrée, promouvoir l'agriculture urbaine, ces objectifs ne permettraient pas, selon lui, de contribuer à la transition écologique de Houilles. Il aurait souhaité que les orientations soient hiérarchisées en fonction de leur impact du point de vue de la transition écologique.
- Concernant l'objectif de favoriser la gestion alternative des eaux pluviales, que ce soit sur les parcelles publiques ou privées, le PLU fixera-t-il des objectifs précis atteignables en matière de récupération des eaux pluviales ?
- Que signifie faciliter l'exploitation des énergies renouvelables ? dans quelle proportion ? avec quel objectif chiffré de mégawatt économisés en énergie renouvelable ?
- S'agissant de maintenir et d'optimiser le nombre de raccordements au réseau de chaleur, le réseau est-il saturé ou peut-on raccorder plus de constructions ? Avec la politique de réduction des déchets urbains et en particulier des emballages, n'existe-t-il pas un risque que l'on n'arrive pas à produire suffisamment de chaleur pour atteindre un objectif de raccordements supplémentaires ?

☞ Monsieur MIQUEL répond :

- Sur la récupération des eaux pluviales, l'étude en cours préconisera des prescriptions à intégrer au PLU,
- Sur les dispositifs d'énergies renouvelables, il s'agira notamment de favoriser, dans le règlement du PLU, la pose de panneaux photovoltaïques.

☞ Monsieur HAUDRECHY ajoute que, concernant le réseau de chaleur urbain, 2 nouvelles villes (Port Marly et Maisons-Laffitte) viennent d'adhérer au SITRU et que la population de l'agglomération augmente. Le volume des déchets ne baisse pas malgré des expérimentations

sur des biodéchets. Le réseau de chaleur n'est pas encore utilisé à plein et des opérations continuent de s'y raccorder dans différentes villes.

- Sur la limitation des émissions de gaz à effet de serre, quelle est l'ambition en termes de limitation de la place de la voiture ? Existe-t-il des objectifs chiffrés ?

☞ Monsieur HAUDRECHY répond que ce sujet sera traité dans le cadre de l'étude sur les mobilités et déplacements. Pour limiter la place de la voiture dans les déplacements, encore faudra-t-il créer les conditions pour permettre de développer des mobilités douces.

- Quels sont les 5 espaces verts à aménager identifiés en sus du parc Charles de Gaulle ?

☞ Monsieur HAUDRECHY répond que la priorité sera d'abord donnée aux quartiers actuellement dépourvus d'espaces verts publics et notamment le quartier des Blanchés.

- Concrètement, quelles seront les dispositions prises pour protéger les quartiers pavillonnaires ?

☞ Monsieur MIQUEL répond que le développement urbain des quartiers pavillonnaires sera permis dans le respect des formes pavillonnaires.

☞ Monsieur le Maire ajoute que les secteurs pavillonnaires homogènes ont été sortis des secteurs de renouvellement urbain du PLU.

Madame PRIVAT s'interroge sur le contour des zones pavillonnaires préservées dans le PADD.

☞ Monsieur le Maire répond que la carte qui apparaît dans le PADD montre clairement que dans les zones orangées, le caractère pavillonnaire des formes urbaines sera préservé. Les zones de renouvellement urbain sont également indiquées sur la carte. Le zonage devra être cohérent avec la carte du PADD et la délimitation précise des zones de renouvellement urbain sera l'étape suivante.

Monsieur HERAUD reprend :

- 3^{ème} sous-point du 2.1 : de quelles nouvelles opérations parle-t-on ?

☞ Monsieur le Maire et M MIQUEL expliquent qu'il s'agit de gérer des transitions entre les secteurs de renouvellement urbain et le tissu pavillonnaire autour, notamment aux abords des boulevards, autour du secteur Gare...

- Est-ce qu'il sera encore possible dans les quartiers pavillonnaires de pouvoir étendre les pavillons ? Les pavillons dégradés pourront-ils être démolis et reconstruits sous la forme de petits ensembles bas ? Quelles seront les possibilités d'évolution des quartiers pavillonnaires ?

☞ Monsieur MIQUEL répond que bien évidemment les pavillons existants pourront évoluer dans le respect des futures règles.

☞ Monsieur le Maire ajoute que les évolutions seront possibles dans le respect des formes pavillonnaires.

- les opérations de remembrement parcellaire seront-elles toujours possibles dans le tissu pavillonnaire ?

☞ Monsieur MIQUEL explique que la municipalité ne peut pas empêcher les opérations de remembrement parcellaire et que les opérations respectueuses de la forme urbaine pavillonnaire seront possibles.

Madame BELALA indique que le collectif ACES a déposé une contribution au moment du lancement de la révision et que les propositions de cette contribution sont compatibles avec les orientations du PADD sauf pour ce qui concernerait la politique d'habitat.

Monsieur MEGRET s'interroge sur le fait que le PADD n'aborde pas la question du foncier solidaire.

☞ Monsieur le Maire répond que cela n'est pas du ressort du PLU mais que la commune est favorable au développement d'opérations en bail réel solidaire.

Monsieur HERAUD reprend :

- Comment mesurez-vous la mixité sociale ? S'agit-il du taux de logements sociaux ?

☞ Monsieur Le Maire répond qu'il s'agit de favoriser un parcours résidentiel, de développer une offre de logement pour tous et pas seulement de développer du logement social.

- Comment préserver la mixité sociale des quartiers pavillonnaires ? S'agit-il de transformer des pavillons en logements sociaux ?

☞ Monsieur le Maire répond que dans le tissu pavillonnaire, il existe des ménages propriétaires de différentes CSP, des revenus différents et que cela caractérise la mixité sociale des quartiers pavillonnaires. Effectivement, la transformation de pavillons en logements sociaux peut être un axe pour développer du logement social.

- Quels sont les objectifs de production de logements sociaux dans les années à venir ?

☞ Monsieur le Maire répond que la Commune respectera la loi mais qu'elle aura un dialogue exigeant avec l'Etat dans le cadre du futur contrat de mixité sociale pour que cela soit acceptable pour la commune.

- La ville devrait avoir une politique beaucoup plus volontariste en termes de logements sociaux compte tenu que le logement social ne s'adresse pas uniquement à des ménages avec des petits revenus, qu'il existe une diversité de produits, que les logements neufs sont de bonne qualité et qu'il s'agit d'une opportunité pour permettre le parcours résidentiel évoqué.
- Est-il prévu de baisser, maintenir ou augmenter le taux de 30 % de logements sociaux dans les opérations ?

☞ Monsieur le Maire répond que cela va être étudié dans le cadre du travail sur le règlement.

Monsieur LECLERC s'interroge sur :

- L'objectif d'intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité des grands axes compte tenu de la circulation, des capacités de stationnement existantes, de la nécessité de ne pas fragiliser le commerce de centre-ville ;
- L'objectif de mutation progressive de la zone d'activités La Vaudoire.

☞ Monsieur le Maire répond que la ville a besoin de maintenir et de développer des activités économiques sur son territoire notamment du point de vue des ressources fiscales. Le développement du tissu économique sera un des enjeux de l'aménagement de la commune notamment dans le secteur gare (commerce, services ...), dans le cadre des opérations de renouvellement urbain qui seront permises le long des boulevards, dans le cadre de la mutation progressive de La Vaudoire vers un quartier mixte et non pas seulement du logement.

Monsieur HERAUD s'interroge sur comment la Ville peut orienter la nature des activités sur le territoire et comment accompagner l'installation de ces activités ? Comment favoriser l'économie sociale et solidaire ?

Monsieur MEGRET questionne sur les actions envisagées pour développer l'offre de santé.

☞ Monsieur le Maire répond que cela est inscrit à l'axe 3 du PADD.

Monsieur **HERAUD** poursuit :

- axe 3, point 3.2 : à ce stade, quels sont les équipements publics structurants dont la ville aura besoin d'ici 10-15 ans ?

☞ Monsieur Le Maire répond que le nouveau projet de pôle éducatif permettra d'anticiper les besoins de la population dont le profil devrait rester familial.

- des sentes piétonnes ont-elles été identifiées pour favoriser les connexions inter quartiers ? qu'est-il prévu en terme de circulations douces le long du boulevard Jean Jaurès ?

☞ Monsieur Le Maire répond que cela sera le travail de l'étape suivante du PLU et du schéma directeur des mobilités.

Monsieur BERTRAND demande s'il est prévu une piste cyclable permettant de relier la passerelle Eole.

☞ Monsieur le Maire précise que ce travail est en cours dans le cadre du projet de RER Vélo pour connecter la gare de Houilles à la passerelle Eole.

☞ Monsieur HAUDRECHY ajoute qu'il existe la corona piste rue Pierre Curie et qu'un travail est en cours avec la CASGBS pour poursuivre cette piste est passant par le collège des Amandiers puis rejoindre la passerelle Eole. Un autre scénario moyen terme est également à l'étude rue du Tonkin car il convient de prévoir des pistes de chaque côté de la gare.

Monsieur HERAUD demande quel est le taux de déploiement de la fibre optique ?

☞ Monsieur le Maire répond que le taux est globalement bon. Il existe peut-être encore des difficultés dans certaines voies privées qui ne bénéficient pas encore du raccordement. La

commune étend également son réseau souverain pour connecter des caméras ou des bâtiments entre eux.

Monsieur HERAUD : le document ne mentionne pas de mesures destinées à lutter contre les nuisances provoquées par le train ?

☞ Monsieur HAUDRECHY indique qu'une étude acoustique a été menée par la SNCF dans la perspective de l'arrivée d'Eole. Des travaux d'isolation phonique ont été réalisés dans certains pavillons identifiés par la SNCF. Des écrans acoustiques sont également prévus en certains endroits rue Maurice Berteaux et rue Robespierre.

Monsieur HERAUD : sur la question des énergies, beaucoup d'ovillois se rabattent sur le bois ou le granulé ce qui génère une certaine pollution. Des villes ont interdit l'utilisation de la cheminée. Est-ce que ce point a été regardé pour les années à venir ? Est-ce que cela peut être encadré dans le PLU ?

☞ Monsieur Le Maire répond que cela n'est pas du ressort du PLU.

Monsieur HERAUD regrette que la question des déchets ne soit pas plus développée dans le PADD.

☞ Monsieur MIQUEL indique que cela n'est pas obligatoire dans le PADD et qu'il s'agit d'une compétence de l'agglomération. Monsieur HAUDRECHY complète en disant que le PCAET en cours d'élaboration par la CASGBS contient déjà beaucoup de dispositions en matière de déchets. Le règlement du PLU traitera des dispositifs à prévoir pour la collecte.

Monsieur HERAUD demande ce qu'il est envisagé pour le quartier du Tonkin, compte tenu de sa vulnérabilité aux inondations, pour limiter l'aggravation de la situation : la constructibilité va-t-elle être limitée ?

☞ Monsieur MIQUEL répond que l'urbanisation future sera limitée.

Monsieur HERAUD demande si dans le cadre du diagnostic et du PADD, il y a des éléments liés aux villes voisines, si l'impact du développement des villes voisines sur la commune a été regardé ?

☞ Monsieur Le Maire répond que villes voisines sont associées à la révision du PLU et qu'aucune évolution majeure impactant le territoire communal n'a été identifiée.

Monsieur HERAUD demande si le développement de la vidéoprotection n'aurait pas du être inscrit dans le PADD. Quelle est l'ambition de la ville en termes de développement de la vidéoprotection ?

☞ Madame OROSCO explique qu'il existe 25 caméras et qu'un plan de déploiement complémentaire est en cours de finalisation.

Monsieur HERAUD indique qu'il n'a pas vu dans le projet de PADD de parti pris en termes d'évolution architecturale de la ville. Quelle est la vision de la municipalité ?

☞ Monsieur MIQUEL rappelle que la ville s'est dotée d'une charte de la construction durable qui exprime quelques ambitions en termes de qualité architecturale des opérations. La ville souhaite également élaborer une charte pour les maisons individuelles.

L'intégralité des échanges et leur verbatim sera injecté dans le procès-verbal de la séance qui sera adopté lors du prochain conseil municipal.