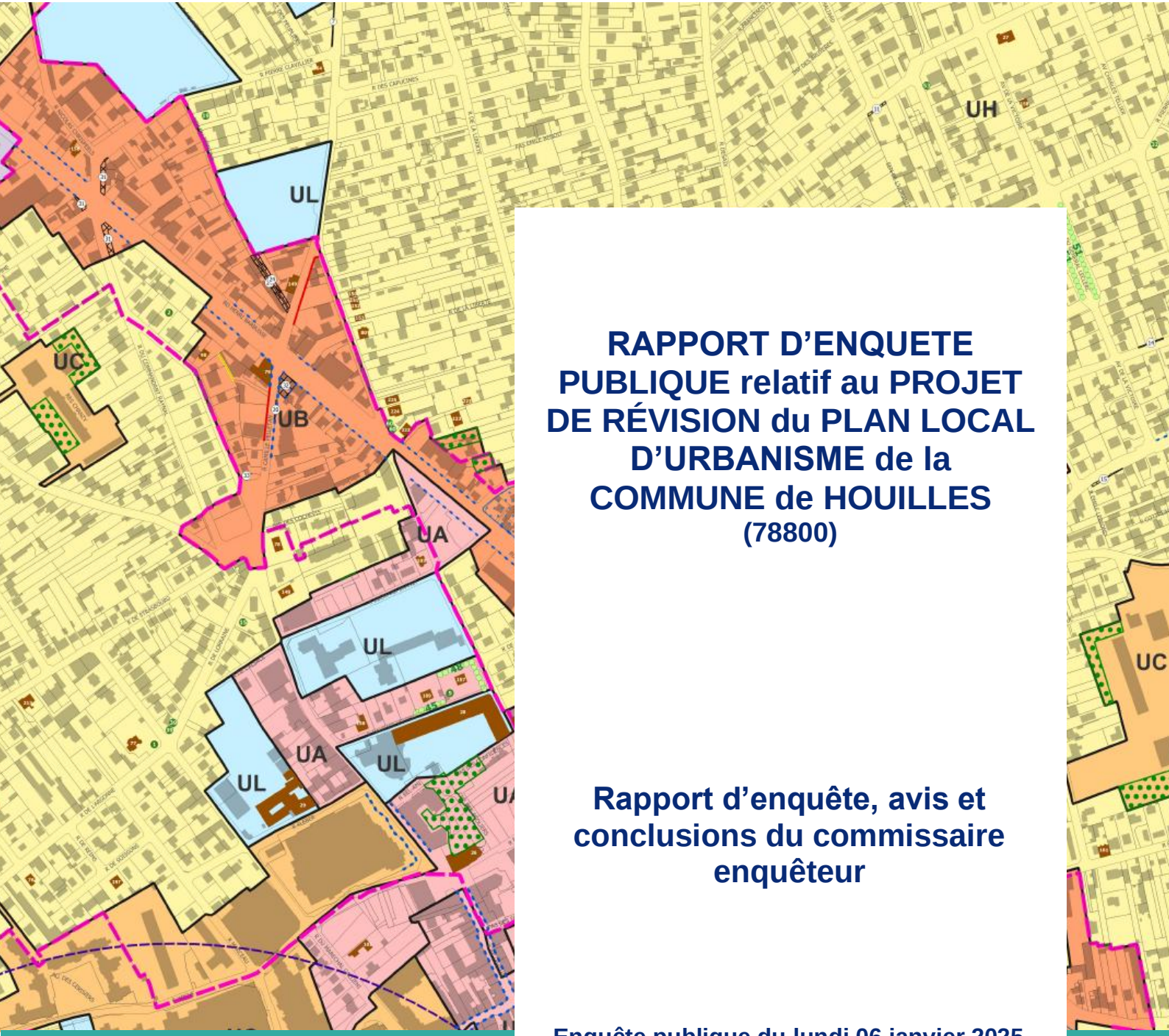


RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE relatif au PROJET DE RÉVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME de la COMMUNE de HOUILLES (78800)

Rapport d'enquête, avis et conclusions du commissaire enquêteur

Enquête publique du lundi 06 janvier 2025 au vendredi 07 février 2025 inclus

VILLE DE HOUILLES

Tribunal administratif de Versailles

Dossier n°E24000072 / 78

Commissaire enquêteur : RICHARD LE COMPAGNON

Mars 2025

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE 11
1.1. Objet de l'enquête 11
1.2. Une concertation préalable 13
1.3. Présentation du projet de révision du PLU 15
1.4. Cadre juridique et administratif 21
1.5. Examen du dossier d'enquête 23
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 25
2.1. Désignation du commissaire enquêteur 25
2.2. Réunions préparatoires 25
2.2.1. 1ère réunion avec la commune 25
2.2.2. 2ème réunion avec le service urbanisme de la commune et visite de la ville 26
2.3. Les modalités d'organisation de l'enquête 26
2.3.1. L'information effective du public 27
2.3.1.1. La publicité légale dans la presse et par voie d'affichage 27
2.3.1.1.1. Les parutions dans les journaux 27
2.3.1.1.2. L'affichage légal 28
2.3.1.1.3. Vérification de l'affichage 28
2.3.1.2. Les autres actions d'information 28
2.3.1.3. Examen des formalités d'information du public 28
2.3.2. Les permanences 28
2.3.3. Incident relevé au cours de l'enquête 29
2.3.4. Clôture et formalités de fin d'enquête 29
2.3.5. Communication du procès-verbal de synthèse en fin d'enquête 29
2.3.6. Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage 29
3. APPRÉCIATIONS SUR LE PROJET DE PLU RÉVISÉ 30
3.1. La participation du public et le décompte des observations 30
3.2. Dépouillement des observations et analyse thématique 30
3.3. appréciation du commissaire enquêteur sur les observations du public 31
3.3.1. Thème n°1 : la densification 31
3.3.2. Thème n°2 : le secteur centre-ville et gare 39
3.3.3. Thème n°3 : le secteur J.J. Rousseau 46

3.3.4. Thème 4 : le secteur Henri Barbusse 48
3.3.5. Thème n°5 : les zonage et règlement..... 52
3.3.5.1. Zonage et règlement 52
3.3.5.2. Le patrimoine bâti..... 74
3.3.6. Thème n°6 : la nature en ville..... 76
3.3.6.1. Nature en ville 76
3.3.6.2. La bande de constructibilité..... 78
3.3.7. Thème n°7 : l'allée Raymond Adrien 80
3.3.8. Thème n°8 : Autres 84
3.3.8.1. Les équipements publics..... 84
3.3.8.2. La concertation..... 86
3.3.8.3. Divers..... 87
3.4. Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des PPA et de la MRAe 90
3.4.1. Avis des Personnes Publiques Associées..... 90
3.4.2. Avis des services de l'État – Sous-préfecture de St Germain en Laye... 91
3.4.2.1. Réserves 91
3.4.2.2. Remarques à prendre en compte..... 94
3.4.2.3. Mise à jour et erreurs à rectifier.....105
3.4.3. Avis du conseil départemental des Yvelines (CD78) 106
3.4.4. Avis d'île de France mobilités (IDFM).....109
3.4.5. Avis de la régional île de France (RIDF).....110
3.4.6. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).....110
3.4.7. Appréciations globales sur les observations recueillies.....127

DEUXIÈME PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 131
4.1. Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre juridique 131
4.1.1. Objet de l'enquête 131
4.1.2. Cadre juridique et administratif.....132
4.2. La prise en compte des observations des 132
4.3. La prise en compte des observations du public.....132
4.4. conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU 133
4.4.1. Le PLU, un projet global d'aménagement et d'urbanisme 133
4.4.2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de PLU révisé.....134

4.4.2.1. Le renouvellement urbain et les secteurs de projet.....134
4.4.2.2. L'habitat, la mixité sociale et les équipements publics 136
4.4.2.3. La qualité urbaine, architecturale et paysagère.....136
4.4.2.4. La prévention des risques naturels, des pollutions et nuisances....137
4.4.2.5. La préservation des espaces verts et des sols.....138
4.4.2.6. Lutte contre le changement climatique.....139
4.4.3. Conclusions motivées sur les modalités d'enquête 139
4.4.4. Conclusions motivées sur le déroulement de l'enquête.....140
4.5. Avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de la ville de Houilles.....141

SIGLES UTILISÉS

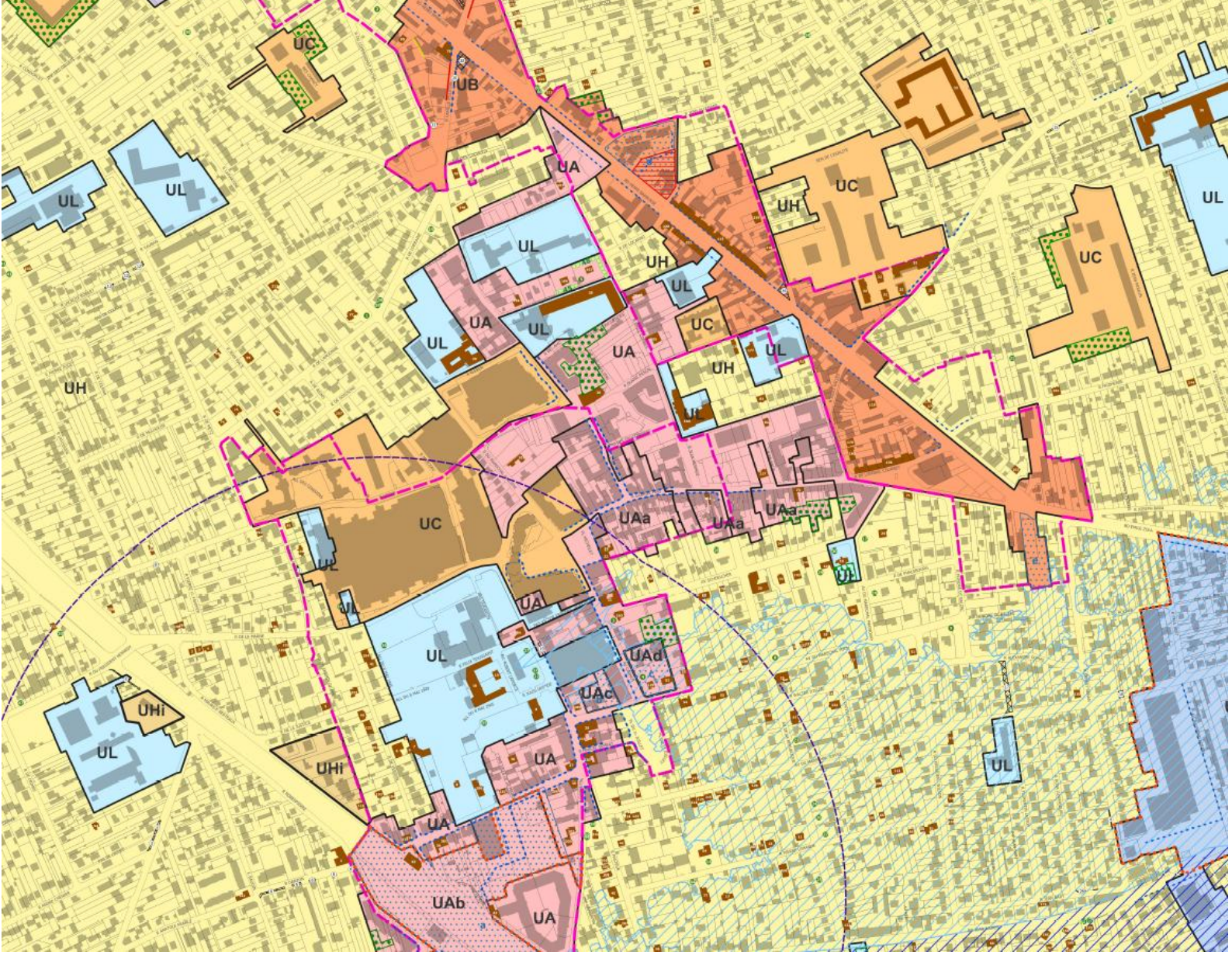
CABS	Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine
CASGBS	Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de la Seine
CEMTL	Commission Extra-Municipale du Temps Long
CU	Code de l'urbanisme
DDT	Direction Départementale des Territoires
EICSP	Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPI 78-92	Établissement Public Interdépartemental Yvelines Haut de Seine
EPP	Espaces Paysagers à Protégés
GDV	Gens Du Voyage
GES	Gaz à Effet de Serre
GPU	Groupe Public Unifié
LLS	Logement Locatif Sociaux
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAPAG	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDUIF	Plan de Déplacements Urbains d'Île de France
PGRI	Plan de gestion des Risques d'Inondation
PHEC	Plus Hautes Eaux Connues
PLD	Plan Local de Déplacements
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLHi	Programme Local de l'Habitat intercommunal
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
PPA	Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île de France
PPBE	Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement
PRPGD	Plan Régional de prévention et de Gestion des Déchets
ROSE	Observatoire francilien de l'énergie et des gaz à effet de serre
RTE	Réseau de Transport d'Électricité
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDADEY	Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAHGdV	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SDRIF	Schéma Directeur De La Région Ile de France

SRCAE	Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRHH	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
TVB	Trame Verte et Bleue

LISTE DES PIECES JOINTES

Pièce 1 :	Décision n° E24000072/78 du 14 novembre 2024 de madame la Présidente du tribunal Administratif de Versailles désignant M. Richard LE COMPAGNON en qualité de commissaire enquêteur	Page 5
Pièce 2 :	Arrêté municipal de la commune de Houilles n°24/43 en date du 12 décembre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune	7
Pièce 3 :	Copie (4) des insertions des avis d'enquête dans les journaux « Le Parisien » et « Le courrier des Yvelines »	13
Pièce 4 :	Copie de l'avis d'enquête publique affiché et publié	18
Pièce 5 :	Constat photographique de l'affichage sur les panneaux administratifs de la commune en dates du 27 décembre 2024 et 13 janvier 2025	20
Pièce 6	Autres formes de publicité pour informer le public : panneaux électroniques d'information, brève dans le magazine municipal « L'ovillois MAG' », information, présentation et modalités de l'enquête sur le site internet de la ville et messages sur les réseaux sociaux	25
Pièce 7	Registre « papier » recueilli lors de la clôture de l'enquête le 07 février 2025, accompagné du dossier d'enquête	31
Pièce 8 :	Procès-verbal de synthèse remis et commenté par le commissaire enquêteur au maire de la commune le 14 février 2025	32

Les pièces jointes sont réalisées en un seul exemplaire et adressées avec le rapport original uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête.

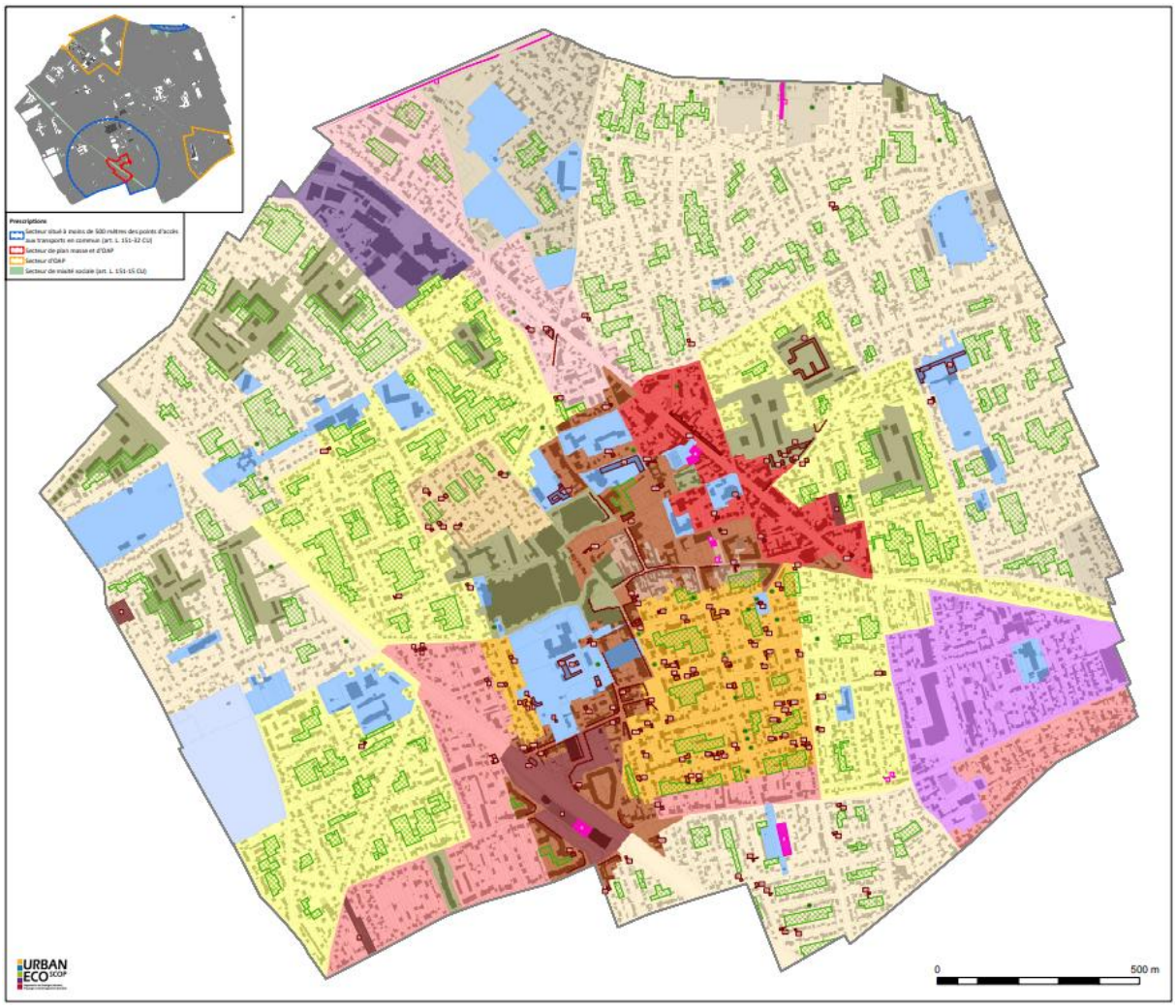


1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

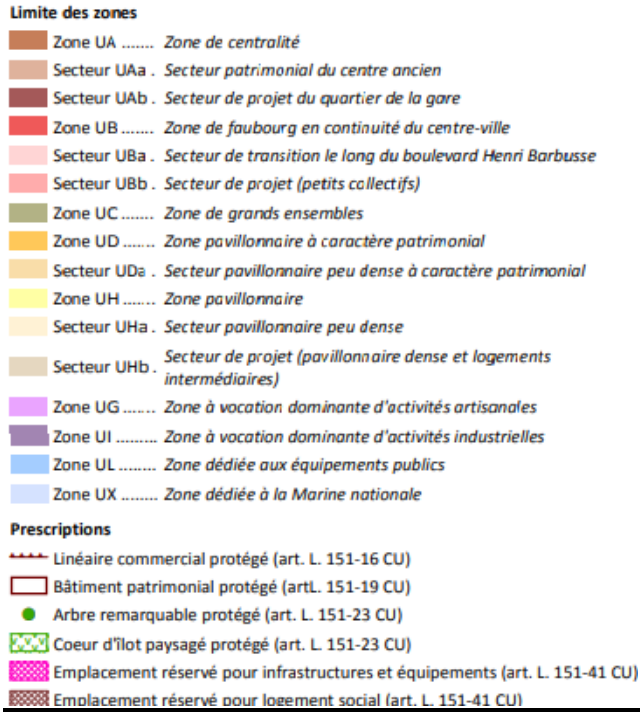
1.PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1.OBJET DE L'ENQUÊTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houilles objet de la présente enquête a été approuvé le 23 mars 2013. Il a fait l'objet d'une procédure de révision générale approuvée le 15 décembre 2016 et d'une modification simplifiée le 26 septembre 2019.



Plan de zonage PLU 2016



En 2020, la commune a considéré qu'il était nécessaire de disposer d'un nouveau document d'urbanisme de portée stratégique et règlementaire qui traduise le projet de territoire souhaité par la nouvelle municipalité et qui intègre les nouvelles dispositions législatives et règlementaires, notamment les dispositions de la loi ALUR.

Ainsi, par délibération du 3 novembre 2020 elle a décidé de procéder à une nouvelle révision de son PLU. Celle-ci s'inscrit dans une procédure soumise à enquête publique, conformément aux dispositions du chapitre III, du titre II, du livre 1er du code de l'environnement.

Les objectifs poursuivis pour ce projet de révision sont les suivants [1]:

- Organiser un développement maîtrisé de la Commune de Houilles qui préserve les quartiers pavillonnaires de la ville ;
- Organiser la requalification urbaine des grands axes ;
- Redéfinir un projet urbain et de développement durable autour de la gare ;
- Renforcer l'attractivité du centre-ville en modernisant le parc de logements, en soutenant le commerce, en aménageant les espaces publics, en conciliant les différents modes de déplacements et en améliorant le stationnement ;
- Permettre la requalification urbaine autour de la rue Marceau ;
- Définir les aménagements du réseau viaire et les équipements d'infrastructure ou de superstructure qui sont nécessaires pour accompagner le développement de la commune et répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
- Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marche, vélos), et poursuivre le réseau de pistes cyclables, en liaison avec les communes avoisinantes ;
- Augmenter les exigences en matière de qualité environnementale pour inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de transition écologique et énergétique,

[1] Délibération du CM n° 20/422 en date du 3 novembre 2020 : Prescription de la révision du PLU, définition des objectifs poursuivis et détermination des modalités de la concertation.

promouvoir la nature en ville, mieux prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilisation des sols et à la préservation de la biodiversité ;

- Promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, diminuer leur impact carbone et encourager les énergies renouvelables pour accompagner la nouvelle norme de règlementation environnementale 2020 (RE 2020) applicable en 2021 ;
- Intégrer la résilience urbaine comme nouvel atout dans l'aménagement ;
- Renforcer les mesures de préservation du tissu pavillonnaire ;
- Développer une offre de logements diversifiée en termes de typologies, de statut d'occupation et d'accessibilité financière, pour permettre la réalisation de parcours résidentiels, afin que la ville soit attractive pour tous les types de ménages ;
- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique et équilibré entre les activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de service, soutenir et dynamiser le commerce de proximité.

1.2.UNE CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme (CU), une concertation préalable portant sur la révision du PLU a été organisée par le maître d'ouvrage associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation ont été approuvées par délibération du conseil municipal du 3 novembre 2020 et son bilan arrêté par délibération du 25 juin 2024.

Il ressort de cette concertation le bilan quantitatif suivant :

Mise à disposition en mairie et sur le site internet de la ville d'un dossier de présentation du projet de PLU, d'un registre de concertation et d'une adresse électronique pour transmettre ses observations	Durant l'élaboration du projet	79 courriels, 16 courriers, 22 observations sur registre
6 ateliers	Février et mars 2022	250 participants
3 commissions extra-municipales du temps long	Février 2022 et 2024 et mars 2022	Groupe de citoyen tiré au sort
1 réunion publique	Avril 2022	150 participants
2 réunions publiques format forum	Novembre 2022 et février 2024	Respectivement 60 et 50 participants
1 cession de jeu avec le conseil municipal des jeunes	Avril 2022	12 participants
2 permanences avec le maire adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat	Février 2024	15 participants

3 articles dans le journal municipal	Février et novembre 2022 et février 2024	

Les apports de la concertation :

Au moyen du bilan des différentes séances de travail établi par la commune, on peut recenser et regrouper les apports de cette concertation suivant plusieurs thématiques :

La nature en ville

- Prioriser la renaturation de la ville ;
- Disposer dans chaque quartier d'un espace vert public ;
- Suppression des protections paysagères « sur les cœurs d'îlots verts » jugées arbitraires et contraignantes ;
- Le fonctionnement de la bande de constructibilité ;
- Préserver les espaces verts ;
- Renaturer et perméabiliser l'espace public ;
- Favoriser les toitures terrasses et les façades végétalisées pour développer la « nature en ville » ;
- Création d'espaces verts par la revalorisation des lisières ferroviaires ;
- Créer une coulée verte entre la gare et le bd J.Jaurès ;
- Favoriser le développement et le déplacement de la faune ;

Les quartiers pavillonnaires

- La protection des quartiers pavillonnaires et du cadre de vie des ovillois ;
- La règle de hauteur en zone UH ;

Le logement

- La mixité sociale et l'atteinte des objectifs de la loi SRU ;
- Les logements sociaux intergénérationnels ;
- Privilégier la construction de nouveaux logements sur les secteurs H. Barbusse et la friche de la gare ;

Les mobilités

- La prise en compte des mobilités douces, notamment au sein des places publiques, des trottoirs et des problématiques de circulation automobile ;
- Améliorer les déplacements : - Besoin de pistes cyclables, la difficulté de circulation liée à l'étroitesse des rues, élargir les trottoirs, valoriser le vélo et son stationnement ;

Le stationnement

- L'obligation de créer 2 places de stationnement par logement est jugée très contraignante ;
- Les normes de stationnement en centre-ville, secteur gare et en zone UH ;

Le commerce et l'emploi

- Le manque de commerces de proximité dans certains secteurs de la ville et le renforcement de la polarité du centre-ville ;
- Le commerce et les activités économiques ;
- Anticiper les besoins en déplacements via la création de petites polarités commerciales de quartier ;

Les équipements publics

- Intégrer les besoins en équipements pour accompagner la production de logements et nécessaires aux futures populations ;
- la rénovation énergétique des édifices publics ;

Les risques naturels
- Ne pas aggraver le risque d'inondation d'une partie de la commune (quartier du Tonkin) ;
- Réduire la vulnérabilité de la commune face aux aléas climatiques et notamment les inondations ;
- Les mesures prévues dans les zones concernées par le risque d'inondation et les obligations de surélévation ;
- La gestion de l'aléa inondation en dehors des zones inondables identifiées ;
- La prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles ;

La qualité des constructions
- L'implantation des constructions, la qualité architecturale et la durabilité des nouvelles constructions face au changement climatique ;
- La hauteur maximale des futures constructions ;
- Favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions ;
- Les RDC devront intégrer des commerces, services et équipements. Les logements à RDC sont demandés et devront être implantés avec une marge de recul végétalisée ;
- Les hauteurs du bâti doivent être croisées avec les besoins en logement ;
- Rechercher une cohérence architecturale et une identité pour mieux intégrer les développements récents. Permettre la construction de nouvelles formes urbaines en lien avec l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Les nuisances sonores pour les constructions sur les grands axes ;
- Interdire la construction de piscine ;
- La protection des arbres et du patrimoine bâti remarquables ;

Les secteurs de projet
- L'avenir de la friche de la gare, de la Vaudoire et des Pierrats ;
- Les quartiers dits « déqualifiés » (Bd H. Barbusse) ;
- Les règles de transition pour les nouvelles constructions entre zone UB et zone UH ;
- Le zonage de la zone UB ne fait pas l'unanimité ;

autres
- Le mode de concertation pour la rédaction des règles est contesté.

1.3.PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

Le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du conseil municipal du 25 juin 2024.

Le rapport de présentation

Il expose le diagnostic territorial, l'état initial du site et de l'environnement et la justification des choix retenus pour établir le projet.

Le diagnostic indique que la commune de Houilles est membre de la Communauté d'Agglomération de Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS) qui regroupe 19 communes et totalise 336128 habitants en 2020. Le territoire communal compte près de 448 hectares, urbanisés en totalité avec des zones à vocation d'habitat qui couvrent plus de 77% du territoire dont 68% d'habitats individuels de type pavillonnaire.

Il est traversé par 3 grands axes formés par les RD 308, RD 311 et la voie de chemin de fer. Ces 3 axes majeurs viennent encadrer le centre-ville où se concentrent une grande partie des institutions, équipements municipaux et commerces de proximité. Les principaux boulevards Henri Barbusse / Emile Zola sur la D 308 et Jean Jaurès ainsi que l'avenue Jean Jacques Rousseau sur la D 311 assurent une liaison directe avec l'ensemble des communes voisines et la gare de Houilles-Carrières sur Seine.

On recense sur la commune 32800 habitants (INSEE 2019) et 33250 habitants au 1er janvier 2023, avec une dynamique démographique de + 0,54% par an entre 2008 et 2019.

La commune compte au 1er janvier 2022 : 14613 logements.

La production de logements entre 2019 et 2021 a été plutôt dynamique avec une moyenne de 210 logements commencés par an avec un point mort représentant 170 logements par an.

Le nombre de logements sociaux est de 2562 au 1er janvier 2023, représentant un taux de 17.51%.

Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) 2013 identifie les secteurs autour de la gare et du centre-ville comme étant les quartiers où l'effort de densification doit être affirmé avec une augmentation minimale de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat, à l'horizon 2030.

Entre 2013 et 2021 le nombre de logements construits, en cours de construction ou dont le permis a été accordé s'est élevé à environ 2000. Le PLU a quasiment atteint les objectifs du SDRIF en matière de densification avant l'horizon 2030.

Le potentiel de création de logements est estimé à environ 1400 logements le long des grands axes et à environ 485 logements dans le centre-ville.

L'état initial de l'environnement montre que les espaces naturels et agricoles sur la commune sont totalement absents et le réseau hydrographique inexistant, néanmoins le territoire accueille une biodiversité dite ordinaire.

Du fait de la prédominance du logement de type pavillonnaire avec une multitude de petits espaces verts privatifs qui parsèment la trame urbaine, la fonctionnalité écologique du territoire semble essentiellement reposer sur ces espaces verts privatifs qui maintiennent des espaces non imperméabilisés de pleine terre essentiels pour la préservation de cette biodiversité ordinaire. Le territoire communal apparaît également en dehors de toute continuité écologique régionale figurant dans LE SDRIF et dans le SRCE.

Par ailleurs, le territoire est particulièrement assujetti aux risques inondations qui résultent de l'action combinée d'inondations par ruissellement et par remontée de nappes. L'ensemble de la commune est confronté à ce risque. Ce phénomène est accentué par l'état du réseau de collecte des eaux pluviales qui sature et provoque du ruissellement.

La ville est concernée également par le risque de transport de matières dangereuses en raison de la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz et compte 24 sites BASIAS (inventaire des sols pollués) encore en activité.

Elle fait partie des communes de la région inscrites en zone sensible à la qualité de l'air et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) recense parmi les infrastructures bruyantes de la commune des voies SNCF, départementales RD 308 et RD 311 et communales.

En matière de consommation énergétique la commune peut s'appuyer sur certaines énergies renouvelables telles que le solaire photovoltaïque et le réseau de chaleur qui est développée sur le territoire. La commune dispose d'un potentiel moyen à fort pour les ressources géothermiques de surface.

Enfin, plusieurs secteurs du territoire communal sont affectés par les îlots de chaleur : les cœurs de grands ensembles collectifs, certains équipements publics accompagnés d'aires de stationnement peu ou pas végétalisés et les cours d'écoles non plantés.

Le projet de développement de la commune retenu porte sur :

- La préservation renforcée des quartiers pavillonnaires notamment par une meilleure protection des jardins supports de biodiversité, tout en permettant l'évolution des constructions ;

- Des secteurs de renouvellement urbain sont identifiés pour accueillir une part importante des besoins en logements à venir, principalement situés boulevard Henri Barbusse et aux abords de la gare ;
- La dynamisation des activités commerciales et de services du centre-ville complétée par la création de locaux d'activité adaptés dans le diffus. Par ailleurs, l'ambition est de conserver l'activité artisanale sur le territoire communal, et notamment dans les Pierrats et la Vaudoire tout en permettant une restructuration urbaine de ces secteurs pour accompagner une mixité fonctionnelle.

Les Hypothèses retenues en matière de logement à l'horizon 2035 portent sur la création d'environ 2500 logements comprenant 2000 logements en renouvellement de potentiel identifié comme mutables dans le centre-ville, le long des boulevards et sur le secteur des Pierrats et d'environ 500 logements dans le diffus.

La moitié seront éligibles au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), soit environ 1250 logements locatifs sociaux.

En additionnant le parc de logements locatifs sociaux actuels (2562 logements), les obligations de la triennale 2023 2025 (386 logements) et le potentiel réalisable dans le cadre du PLU révisé 2025 2035 (1250 logements), le nombre de logements sociaux projeté à l'horizon 2035 est estimée à environ 4200, soit un taux de logement sociaux SRU de 24,1%.

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

Il a pour ambition **:**

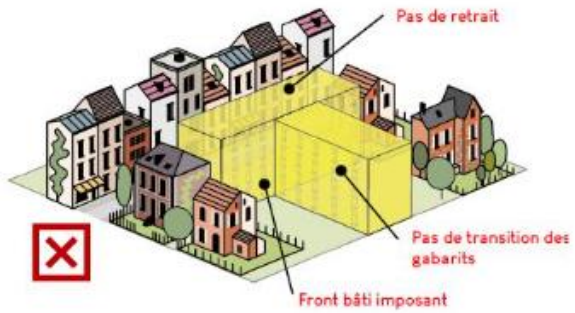
- D'adapter la ville aux effets du changement climatique par :
  - La renaturation des espaces publics et privés ;
  - Des mesures pour limiter les risques et en particulier les inondations ;
  - En encourageant la performance énergétique et environnementale des constructions et les modes actifs.
- De préserver les quartiers pavillonnaires et requalifier les secteurs urbains déqualifiés en intégrant plus de fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- De conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités des quartiers existants, d'accompagner les besoins en équipements publics et d'améliorer les déplacements.

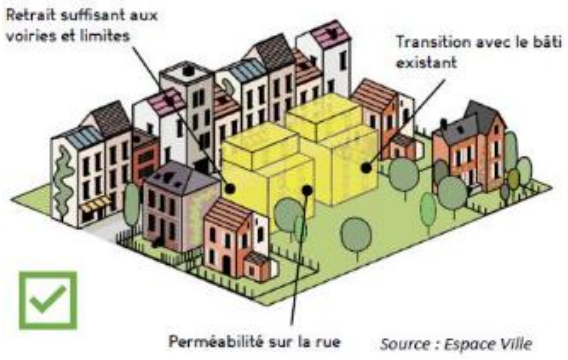
Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet municipal. Elles visent à définir des intentions et orientations qualitatives.

Le projet comprend 2 OAP thématiques :

- **L'OAP « Trame verte et bleue, nature en ville et risques »** avec pour objectif de renforcer la place de la nature en ville en encourageant la végétalisation et la lutte contre l'imperméabilisation des sols.
- **L'OAP « Qualité urbaine, architecturale et paysagère »** qui vise à garantir la qualité des constructions et de leur insertion dans l'environnement urbain et paysager sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les quartiers pavillonnaires ;





Et 2 OAP sectorielles :

- **L'OAP « Le centre-ville et la gare »** dont l'ambition est d'accompagner les évolutions à venir pour recréer une cohérence d'ensemble et d'affirmer les fonctions de centralité et de proximité du centre-ville et de la gare. Il s'agit de développer la nature en ville en renforçant la vocation commerciale du centre-ville et de son rôle de proximité en favorisant les déplacements doux et en aménageant la friche de la gare avec un programme de 300 logements maximum[2], des activités économiques, des commerces et services et un Square de 3000 m2.

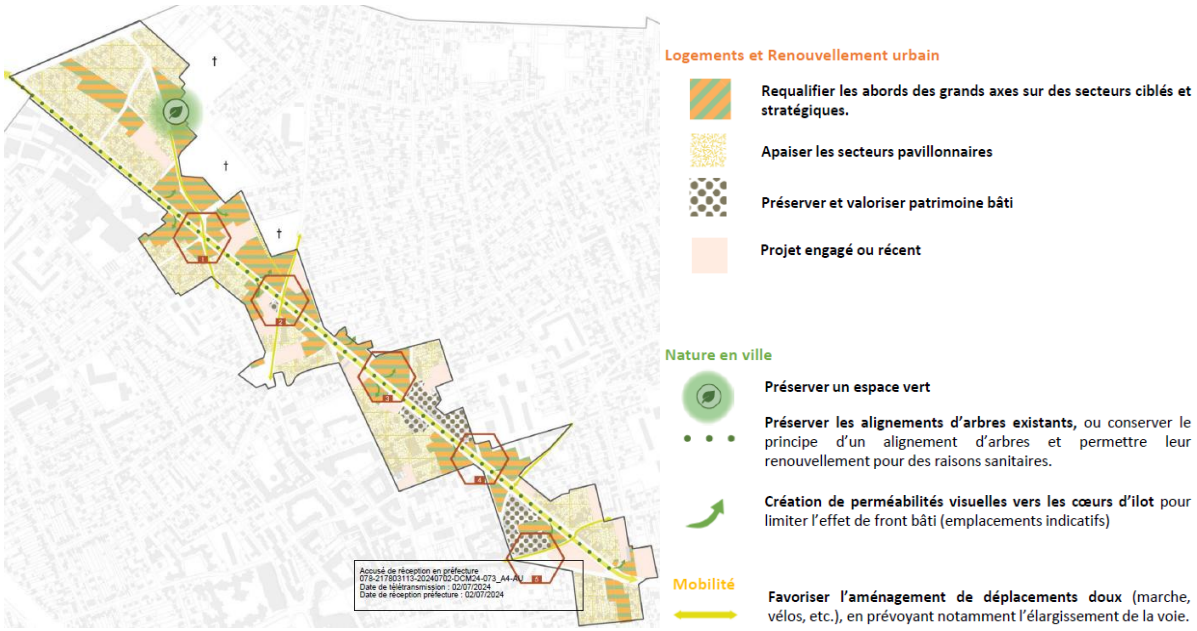
[2] 200 logements sur le secteur gare, 42 logements sur le secteur Foch et 33 logements sur le secteur Alizés-Carnot.

OAP du centre-ville et de la gare

- **L'OAP « Le boulevard Henri Barbusse »** qui vise à encadrer la requalification de cet axe structurant de la ville. Les objectifs poursuivis sont de maîtriser le développement et cibler les secteurs de renouvellement urbain, promouvoir des constructions avec des topologies diversifiées et de qualité avec une mixité fonctionnelle et sociale, apaiser les circulations motorisées et sécuriser les déplacements doux, préserver l'identité des quartiers pavillonnaires, consolider les polarités commerciales existantes et valoriser la végétalisation du boulevard.

Cette OAP comprend 5 sous-secteurs :

- Ss1 : La restructuration du carrefour « Commandant Raynal » qui porte sur la consolidation de la polarité commerciale, la restructuration du carrefour de circulation et de l'espace public ;
- Ss2 : La restructuration de l'axe Camille Pelletan avec la consolidation de la polarité commerciale, le dégagement de l'angle Henri Barbusse/Camille Pelletan la restructuration du carrefour de circulation et la création d'une placette publique Square Henri Dunant ;
- Ss3 : Le réaménagement de l'îlot Picard incluant la redéfinition de la forme urbaine avec de la mixité fonctionnelle et sociale et la création d'un espace public végétalisé ;
- Ss4 : Le carrefour Stalingrad comprenant la création d'un axe traversant avec la construction de logements et commerces et la réalisation d'un espace public ;
- Ss5 : Le réaménagement de la place Victor Schoelcher pour valoriser la liaison entre le boulevard et le centre-ville.



OAP du Boulevard Henri Barbusse

Le Règlement

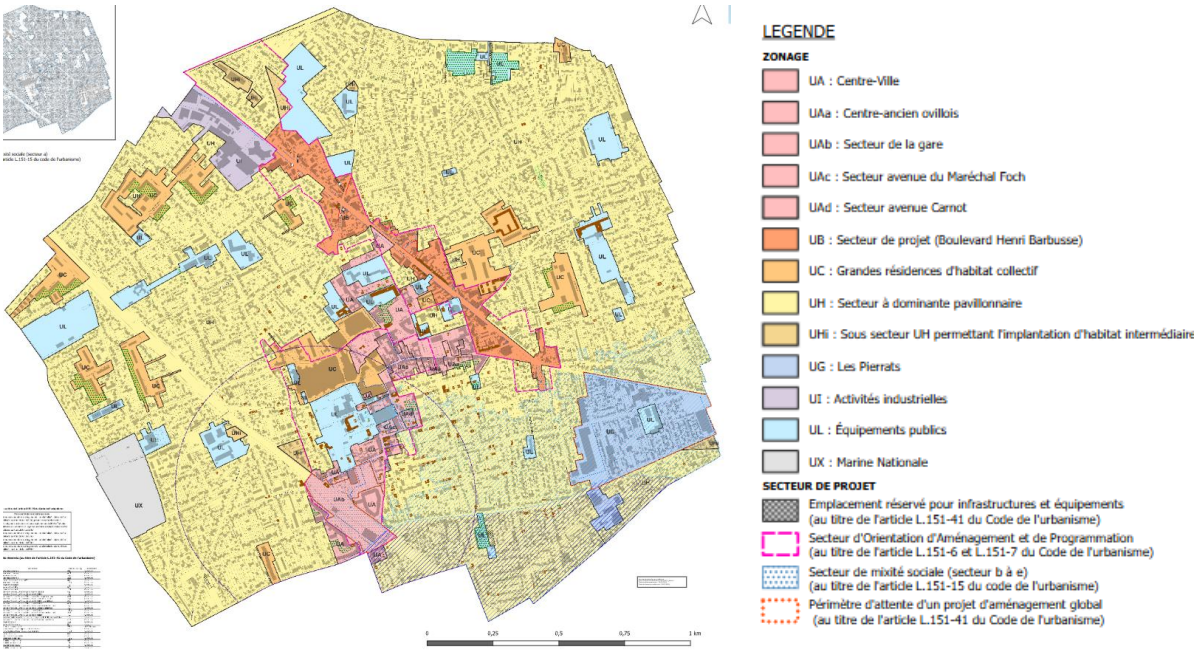
Le règlement écrit et graphique précise les possibilités de constructibilité. Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.

Les documents graphiques présentent la division du territoire en zones urbaines (U), comme suit :

- **UA** : La zone UA correspond au centre-ville et aux abords de la gare.
  - Le sous-secteur **UAa** apporte des dispositions spécifiques au centre-ancien ovillois ;
  - Le sous-secteur **UAb** apporte des dispositions spécifiques au secteur de la gare. Il fait l'objet d'un périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
  - Le sous-secteur **UAc** apporte des dispositions spécifiques au secteur « avenue du Maréchal Foch » ;
  - Le sous-secteur **UAd** apporte des dispositions spécifiques au secteur « avenue Carnot » ;
- **UB :** La zone UB correspond au périmètre de renouvellement du boulevard Henri Barbusse et de ses abords ;
- **UC :** La zone UC regroupe les grandes résidences d'habitat collectif ;
- **UG :** La zone UG concerne le secteur des Pierrats, caractérisée par une mixité habitat et activités économiques. Elle fait l'objet d'un PAPAG ;
- **UH :** La zone UH est à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire, qui recouvre plus de la moitié du territoire communal ;
  - Le sous-secteur **UHi** permet l'implantation d'habitat intermédiaire ;
- **UI :** La zone UI correspond aux secteurs d'activités ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques ;
- **UL :** La zone UL regroupe les principaux espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif public ou privé de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé, etc.. ;
- **UX :** Cette zone correspond aux unités foncières occupées par la Marine nationale. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'Armée.

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés et aux servitudes ;
- Aux secteurs de projet :
  - Secteurs d'OAP ;
  - Secteurs de mixité sociale ;
  - Secteurs de PAPAG ;
- À la protection du patrimoine bâti et paysager ;
- À la protection du commerce de proximité ;
- À la nature en ville.



Plan de zonage

Les annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées à titre informatif dans le PLU qui ont des impacts sur les possibilités de construction ; il s'agit des servitudes d'utilité publique (SUP), des annexes sanitaires et des annexes informatives.

1.4.CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

La révision du PLU est soumise aux articles L 153-31 à L 153-33 et R 153-11 du code de l'urbanisme.

La ville de Houilles a engagé la procédure de révision du PLU par décision du Conseil municipal, successivement :

- Le 3 novembre 2020 par délibération n° 24/422 ayant pour objet la prescription de la révision du PLU, la définition des objectifs poursuivis et la détermination des modalités de la concertation ;

- Le 13 décembre 2022 par délibération n° 22/113 ayant pour objet la révision du PLU et le débat sur les orientations générales du PADD ;

-Le 25 juin 2024 par délibération n° 24/072 ayant pour objet la révision générale du PLU et l'arrêt du bilan de la concertation préalable ;

Le 25 juin 2024 par délibération n° 24/073 ayant pour objet l'arrêt du projet de PLU révisé.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements ainsi que par les orientations d'autres documents dits de rang supérieur.

Ainsi le projet doit être compatible avec les documents de référence répertoriés à l'article L 131-4 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France **(SDRIF**) approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, puis le SDRIF-E adopté par le conseil régional d'île de France le 11 septembre 2024, qui identifient les secteurs autour de la gare et du centre-ville comme les secteurs de densification urbaine respectivement à l'horizon 2030 et 2040 ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (**SRHH**) révisé pour la période 2024-2030, approuvé le 30 avril 2024, qui fixe notamment les objectifs en matière de construction de logements et de développement du parc de logements sociaux pour chaque Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ;
- Le nouveau Plan local de l'Habitat intercommunal (**PLHi**) en cours d'élaboration par la CASGBS qui doit décliner la politique du logement de la communauté d'agglomération pour une durée de 6 ans ;
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (**PDUIF**) approuvé par le Conseil régional d'île de France le 19 juin 2014 qui met en place des dispositions et des actions pour faire évoluer les pratiques de déplacement vers une mobilité plus durable ;
- Le Plan Local de Déplacements (**PLD**) approuvé par la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine (CABS) le 13 mars 2014 qui est une déclinaison à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération des objectifs du SDRIF en matière de déplacements ;
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie **(SRCAE**) d'île de France approuvé par le conseil régional d'île de France le 13 novembre 2012 qui définit les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (**PCAET**) approuvé le 28 juin 2023 par la CASGBS qui a pour objectifs, à l'échelle de la communauté d'agglomération, d'améliorer la qualité de l'air, de réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, de développer les énergies renouvelables et favoriser l'adaptation au changement climatique ;
- - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) 2022-2027, Approuvé par arrêté préfectoral le 23 mars 2022, qui fixe pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion et notamment des orientations pour limiter les ruissellements et prévenir le risque inondation en lien avec le PGRI ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (**PGRI**) 2022-2027, approuvé par arrêté préfectoral le 03 mars 2022, qui constitue le document de référence de la gestion des inondations et qui vise en particulier à maîtriser l'urbanisation en zone inondable et à

réduire la vulnérabilité du bâti, du patrimoine et des activités économiques au risque inondation ;

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île de France (**PPA**), approuvé le 25 mars 2013 qui a pour objectif de ramener la concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau conforme aux normes de qualité de l'air ;
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (**SDADEY**), approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006, qui constitue le document de référence stratégique pour la mise en œuvre des politiques du Conseil Départemental concourant à l'aménagement et au développement des territoires ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (**SDAHGdV**) 2013-2019, adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013, qui définit les modalités d'accueil et d'insertion des gens du voyage dans le cadre d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

À noter que le Schéma de cohérence territoriale (**SCOT**) de la Communauté d'Agglomération Boucle de Seine approuvé le 28 octobre 2015 pour une période de 6 ans n'a pas été révisé, ni maintenu ; il est considéré comme caduc. Par ailleurs, la commune n'a aucune obligation vis-à-vis du Schéma Régional de Cohérence Écologique (**SRCE**) approuvé par le conseil régional d'île de France le 26 septembre 2013 dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique de continuités territoriales, car le territoire de la commune ne comporte pratiquement aucun espace naturel et aucun ne constitue un réservoir de biodiversité.

1.5.EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Selon l'article L 151 -2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comprendre :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :

A. Notice de présentation de l'enquête publique

- **Note de présentation de l'enquête publique** (35 pages) ;

B. PLU arrêté le 25 juin 2025

- **1. Pièces administratives** (2 pages) ;
  - Délibération n° 24/073 du 25 juin 2024 ayant pour objet l'arrêt du projet de PLU révisé (3 pages) ;
  - Le 3 novembre 2020 par délibération n° 24/422 ayant pour objet la prescription de la révision du PLU, la définition des objectifs poursuivis et la détermination des modalités de la concertation (5 pages) ;
  - Le 13 décembre 2022 par délibération n° 22/113 ayant pour objet la révision du PLU et le débat sur les orientations générales du PADD (35 pages) ;
- **2. Rapport de Présentation ;**
  - 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement (127 pages) ;
  - 2.2 Annexes au diagnostic
    - Audit du patrimoine (33 pages) ;

    - Étude de définition d'une stratégie en matière d'habitat – Document final (56 pages) ;
    - Élaboration d'une stratégie de développement du commerce de Houilles et de ses polarités – avril 2023 (48 pages) ;
    - Étude urbaine complémentaire – le centre-ville et la gare - volet 1 : diagnostic-rendu final – octobre 2022 (18 pages) ;
    - Étude urbaine complémentaire – les grands axes - volet 1 : diagnostic- rendu final – octobre 2022 (18 pages) ;
    - Étude urbaine complémentaire – les Pierrats et le Tonkin - volet 1 : diagnostic-rendu final – octobre 2022 (18 pages) ;
  - 2.3 Justification des choix retenus (66 pages) ;
  - 2.4 Évaluation environnementale
    - 2.4.1 Évaluation environnementale (102 pages) ;
    - 2.4.2 Résumé non technique de l'évaluation environnementale (17 pages) ;
- **3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (17 pages) ;
- **4. Orientations d'Aménagement et de Programmation** (25 pages) ;
- **5. Règlement**
  - 5.1 Règlement (91 pages) ;
  - 5.2 Liste des éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L 151 - 19 et L 151 - 23 du code de l'urbanisme (109 pages) ;
- **6. Plan de zonage** (format 91 x 118 cm) ;
- **7. Annexes**
  - 7.1 Servitudes d'utilité publique (2 pages) ;
    - Liste des servitudes d'utilité publique (2 pages) ;
    - Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de transport d'électricité (2 pages) ;
    - Notice des servitudes aéronautiques de dégagement (2 pages) ;
    - Notice des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer (19 pages) ;
    - Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles en application des articles L 562-1 et L 562-2 du code de l'environnement (PM1) approuvé par arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 (3 pages) ;
    - Informations sur les risques naturels et technologiques (2 pages) ;
    - Arrêté du 22 décembre 2023 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid (17 pages) ;
    - Plan du réseau de chaleur classé (1 page) ;
    - Plan des servitudes d'utilité publique (format A3) ;
  - 7.2 Annexes sanitaires
    - 7.2.1 Notice sanitaire et traitement des déchets (8 pages) ;
    - Plan des réseaux d'assainissement (format A3) ;
    - Plan du réseau d'eau potable (format A3) ;
  - 7.3 Annexes informatives
    - 7.3.1 périmètres d'étude de sursis à statuer (26 pages) ;
    - 7.3.2 Secteurs de Taxes d'Aménagement Majorée (15 pages) ;
    - 7.3.3 Classement sonore des infrastructures (15 pages) ;
    - 7.3.4 Droit de préemption (2 pages) ;
    - 7.3.5 Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (50 pages) ;
    - 7.3.6 Délibération soumettant les travaux de ravalement à déclaration préalable (2 pages) ;

- 7.3.7 Délibération soumettant l'édification d'une clôture à déclaration préalable (1 page) ;
- 7.3.8 Retrait-gonflement des sols argileux (17 pages) ;
- 7.3.9 Archéologie (1 page) ;
- 7.3.10 Liste des espèces végétales invasives à proscrire à la plantation (9 pages) ;
- 7.3.11 Guide des plantes natives du bassin parisien (99 pages) ;

C. Bilan de la concertation préalable

- Le bilan de la concertation arrêté au 04 juin 2024 (37 pages) ;
- Délibération n° 24/072 du 25 juin 2024 ayant pour objet la révision générale du PLU et l'arrêt du bilan de la concertation préalable (3 pages) ;

D. Avis des personnes publiques associées

- Avis du Préfet (19 pages) ;
- Avis de la direction des routes d'Île de France (1 page) ;
- Avis du conseil départemental des Yvelines (3 pages) ;
- Avis du conseil régional d'Île de France (4 pages) ;
- Avis d'Île de France Mobilités (8 pages) ;
- Avis de la chambre de commerce et d'industrie départementale Versailles-Yvelines (1 page) ;
- Avis de la chambre de métiers et de l'artisanat (1 page) ;
- Avis de la chambre d'agriculture de région Île de France (1 page) ;

E. Avis de l'autorité environnementale

- Avis de l'autorité environnementale (25 pages) ;

F. Réponse de la commune à l'avis de l'autorité environnementale

- Réponse de la commune à l'avis de l'autorité environnementale

À l'examen du dossier soumis à enquête, il apparait que l'ensemble des pièces du dossier répond aux exigences du code de l'urbanisme.

2.ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1.DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E24000072/78 du 14 novembre 2024, la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné M. Richard LE COMPAGNON en qualité de commissaire enquêteur et M. Michel FAURE en qualité de suppléant pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du PLU de la commune de Houilles.

Ce document figure en **pièce jointe n°1**.

2.2.RÉUNIONS PRÉPARATOIRES

2.2.1. 1ère réunion avec la commune

Le 26 novembre 2024 à 16h00, j'ai participé à une première rencontre en mairie de Houilles avec les représentants de la commune : M. Pierre MIQUEL, maire adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat, M. Clément GUYOT directeur des grands projets urbains et Mme Maria DA SILVA, directrice du développement urbain.

Mme DA SILVA m'a présenté les principaux documents figurant au dossier du projet de PLU révisé. La présentation a été complétée par des échanges avec MM. MIQUEL et GUYOT sur une série de questions que j'avais préparées à la suite de ma lecture du dossier. Nous avons ensuite abordé les modalités d'organisation de l'enquête dont les dates ont été fixées du 6 janvier au 7 février 2025.

Il a été convenu d'organiser une nouvelle rencontre pour effectuer la visite de la ville et finaliser les conditions de déroulement de l'enquête.

2.2.2. 2ème réunion avec le service urbanisme de la commune et visite de la ville

Une seconde réunion avec le service urbanisme s'est déroulée le 17 décembre 2024 dans les locaux du service urbanisme de la mairie annexe avec Mme DA SILVA, afin de finaliser les modalités d'organisation de l'enquête et vérifier les dispositions mises en place pour accueillir le public. J'ai ensuite paraphé le registre d'enquête et posé quelques questions relatives au dossier d'enquête, avant d'entamer la visite de la ville.

Accompagné par Mme DA SILVA et M. MIQUEL, une première partie de cette visite s'est déroulée à pied en commençant par le centre-ville avec ses différentes formes urbaines : la place Michelet, le quartier Genêts-Pharaons-Marceau, puis le quartier historique de la rue Gabriel Péri, la place de l'abbé Grégoire et l'ancienne Zac du quartier de l'Église.

La visite s'est poursuivie par le quartier de la gare comprenant le secteur de renouvellement urbain avec la friche actuelle destinée à accueillir un programme mixte de logements/commerces/activités et un Square. Puis la gare SNCF et ses abords avec la gare routière pour s'achever au parc Charles de Gaulle, en cours de réaménagement.

La 2ème partie du circuit s'est déroulée au moyen d'un véhicule municipal pour la visite d'un autre secteur de renouvellement urbain, le boulevard Henri Barbusse et plusieurs autres quartiers : les quartiers du Tonkin, des Pierrats et le quartier des Bellevues.

J'ai trouvé une commune urbanisée entièrement, en majorité par un tissu pavillonnaire. Le centre-ville est constitué de formes urbaines variées, héritées du passé, avec un bâti assez dense et des espaces publiques plutôt minéralisés.

2.3.LES MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Par arrêté municipal en date du 12 décembre 2024, monsieur Pierre MIQUEL, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Houilles.

Les principales modalités de l'enquête contenues dans cet arrêté précisent que :

- L'enquête se déroulera du lundi 06 janvier 2025 à 8h30 jusqu'au vendredi 07 février 2025 à 17h00, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs ;

- Le dossier d'enquête et un registre « papier » à feuillets non mobiles côté et paraphé seront mis à disposition du public en mairie de Houilles, mairie annexe – 18 rue Gambetta, locaux de la direction du développement urbain, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 (vendredi jusqu'à 17h00) ;

- Le dossier en version numérique pourra également être consulté sur un support informatique en mairie durant les mêmes jours et heures. Il sera aussi disponible sur le site internet de la ville à l'adresse : www.ville-houilles.fr (rubrique Mon Quotidien/urbanisme/révision du PLU) et sur le site https://www.registre-numérique.fr/plu-houilles ;

- Un registre dématérialisé sera mis à disposition du public pour déposer ses observations et propositions du lundi 06 janvier 2025 à 8h30 jusqu'au vendredi 07 février 2025 à 17h00 à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-houilles ;

- Le public pourra également formuler ses observations par courriel à l'adresse suivante : plu-houilles@mail.registre-numerique.fr.

- Des observations écrites pourront être adressées au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, en mairie de Houilles, à l'adresse suivante : Hôtel de ville – 16, rue Gambetta – CS 80330 – 78800 Houilles ;

Les observations adressées par voie postale au commissaire enquêteur seront annexées au registre papier tenu à disposition du public en mairie de Houilles ;

- Les observations adressées par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé ;

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Houilles, mairie annexe – 18 rue Gambetta, dans les locaux de la direction du développement urbain, aux jours et heures suivants :

Jour	Date	Heure
Lundi	**13 janvier 2025**	**14h00 à 17h00**
Mercredi	**22 janvier 2025**	**9h00 à 12h00**
Samedi	**01 février 2025**	**9h00 à 12h00**
Vendredi	**07 février 2025**	**14h00 à 17h00**

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;

- Cet avis sera également affiché au siège de l'enquête à la mairie de Houilles et sur l'ensemble des 10 panneaux d'affichage administratif dont dispose la commune, ainsi que sur le site internet de la commune ;

- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an à la mairie de Houilles, mairie annexe, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet : http://www.ville-houilles.fr ;

Cet arrêté municipal figure **en pièce jointe n°2.**

2.3.1. L'information effective du public

2.3.1.1.La publicité légale dans la presse et par voie d'affichage

2.3.1.1.1.Les parutions dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par la commune 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelés dans les 8 premiers jours après le début de celle-ci, dans les journaux suivants :

- 1ère insertion

Respectivement, les 18 et 19 décembre 2024 dans « Le Parisien » et dans « Le courrier des Yvelines » ;

Soient 19 et 18 jours avant le début de l'enquête.

- 2ème Insertion

Le 08 janvier 2025 dans « Le Parisien » et dans « Le courrier des Yvelines » ;

Soit 2 jours après le début de l'enquête.

Les copies de ces insertions figurent en **pièce jointe n°3**.

2.3.1.1.2.L'affichage légal

En application des prescriptions de l'arrêté municipal du 12 décembre 2024, un avis au public reprenant les principales indications de l'arrêté a été affiché avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie et sur les 10 panneaux administratifs municipaux répartis sur le territoire. Il a été également publié sur le site internet de la commune et sur le site dédié du registre dématérialisé.

Une copie de cet avis figure en **pièce jointe n° 4**.

2.3.1.1.3.Vérification de l'affichage

Le 27 décembre 2024 et le 13 janvier 2025, j'ai procédé à une vérification de l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur les panneaux administratifs répartis sur le territoire communal.

Le constat photographique de cette visite figure en **pièce jointe n°5**.

2.3.1.2.Les autres actions d'information

Plusieurs autres modes d'informations ont été utilisés pour avertir le public :

- Des panneaux électroniques d'information ;
- Une brève dans le magazine municipal « L'Ovillois MAG», du mois de janvier 2025 ;
- Sur le site internet de la ville :
  - Une information sur la page d'accueil ;
  - Une présentation de l'enquête dans la rubrique « Actualités » avec accès au téléchargement de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête public ;
  - Les modalités de l'enquête dans la rubrique « Urbanisme – PLU » permettant de consulter le dossier, de déposer des observations et de s'informer des horaires de permanence du commissaire enquêteur ;
- Des messages d'information sur les réseaux sociaux dont le réseau Instagram.

Une copie de ces informations figure en **pièce jointe n°6**.

2.3.1.3.Examen des formalités d'information du public

Compte tenu des dispositions prises et décrites ci-dessus, **je considère que la procédure de l'enquête sur l'information du public et les formalités de publicité ont été respectées à travers les insertions dans les journaux, l'affichage de l'avis d'enquête et les autres modes d'informations complémentaires utilisés.**

2.3.2. Les permanences

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, quatre permanences ont été organisées à la mairie annexe de Houilles pour permettre au public de s'exprimer et de rencontrer le commissaire enquêteur.

Le bureau mis à ma disposition qui disposait d'une zone d'attente m'a permis de recevoir le public, y compris les personnes à mobilité réduite, dans de bonnes conditions.

Date	Jour	Heure	Commentaires
13 janvier 2025	**Lundi**	**14h00 à 17h00**	**RAS**
22 janvier 2025	**Mercredi**	**09h00 à 12h00**	**RAS**
01 février 2025	**Samedi**	**09h00 à 12h00**	**RAS**
07 février 2025	**Vendredi**	**13h00 à 17h00**	**RAS***

*Cette permanence a débuté exceptionnellement à 13h00 pour recevoir (à sa demande) l'association « Défense Citoyenne Ovilloise », compte tenu de l'affluence attendue lors de cette dernière permanence qui clôturait l'enquête.

2.3.3. Incident relevé au cours de l'enquête

Je n'ai constaté et il ne m'a été signalé, aucun incident susceptible d'avoir un impact sur le déroulement de la procédure.

2.3.4. Clôture et formalités de fin d'enquête

À l'expiration du délai de l'enquête, le vendredi 07 février 2025 à 17h00 et conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre « papier » situé à la mairie annexe. Le registre dématérialisé a été fermé automatiquement à 17h00.

Le registre ainsi que le dossier d'enquête sont associés aux pièces jointes : **pièce n°7.**

2.3.5. Communication du procès-verbal de synthèse en fin d'enquête

Après avoir pris connaissance des observations recueillies au cours de l'enquête, j'ai procédé à leur synthèse et analyse, transcrite dans un procès-verbal accompagné d'une annexe n°1 présentant le dépouillement des observations et leur analyse thématique ainsi qu'une annexe n°2 constituée par un tableau de dépouillement de l'ensemble des observations.

Le 14 février 2025, une réunion a été organisée à la mairie de Houilles au cours de laquelle j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse à Monsieur le maire M. Julien CHAMBON, en présence de M. Pierre MIQUEL, maire-adjoint, M. Clément GUYOT et Mme DA SILVA.

Le procès-verbal de synthèse signé par le maire et le commissaire enquêteur figure en **pièce jointe n°8**.

L'annexe n°1 au procès-verbal de synthèse est intégrée dans le corps du présent rapport (cf. § 3.1 à 3.3 inclus).

L'annexe n°2 constituée par le tableau de dépouillement de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête figure **en 3ème partie du présent rapport, dans un document séparé intitulé « Annexe au rapport d'enquête »**.

2.3.6. Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

Le 28 février 2025, Madame DA SILVA m'a transmis par courriel le mémoire en réponse de la ville à l'ensemble des observations du public, aux avis des PPA et aux questions complémentaires du commissaire enquêteur, contenus dans le procès-verbal de synthèse.

Ce document est également intégré dans le corps du présent rapport (cf. § 3.3.1 à 3.4.5 inclus).

3.APPRÉCIATIONS SUR LE PROJET DE PLU RÉVISÉ

3.1.LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET LE DÉCOMPTE DES OBSERVATIONS

Le niveau de participation du public pour cette enquête peut être considéré comme moyen, compte tenu de l'importance du projet.

À l'issue de la procédure, 89 contributions ont été recueillies dont 20 doublons, 3 sans suite, 2 hors sujets et 2 hors délai, **soit 62 contributions effectives.** Elles se décomposent en 29 contributions consignées sur le registre papier (y compris courriers) et 60 contributions déposées sur le registre dématérialisé (formulaire registre électronique et courriels).

Plusieurs thèmes ayant été abordés dans certaines contributions, **ce sont au total 93 observations qui ont été recensées et analysées.**

Les contributions les plus argumentées ont été communiquées par voie dématérialisée avec des commentaires détaillés et des documents parfois abondants.

À noter que certains contributeurs ont utilisé plusieurs moyens pour s'exprimer (24% de doublons).

La présence du public aux quatre permanences du commissaire enquêteur a été régulière avec 23 visites, principalement pour des demandes d'information et/ou requêtes sur les nouveaux zonages, mais aussi pour commenter des observations déposées par voie dématérialisée.

L'examen du registre électronique montre l'intérêt du public pour ce projet, qui fait ressortir :

- 588 visiteurs pour 932 visites ;
- 595 téléchargements ;
- 523 visualisations de documents.

3.2.DÉPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS ET ANALYSE THÉMATIQUE

La transcription de toutes les observations, quel que soit leur mode de dépôt figure dans le tableau de dépouillement des observations joint **en annexe n°2.**

À partir des résultats de ce tableau, les observations ont été résumées pour la plupart, analysées et regroupées en 8 thèmes qui constituent les principaux sujets de préoccupation du public.

Les 8 thèmes retenus sont les suivants :

Thème n°1 : La densification

Thème n°2 : Le secteur centre-ville et gare

Thème n°3 : Le secteur J.J. Rousseau

Thème n°4 : Le secteur H. Barbusse

Thème n°5 : Les zonage et règlement

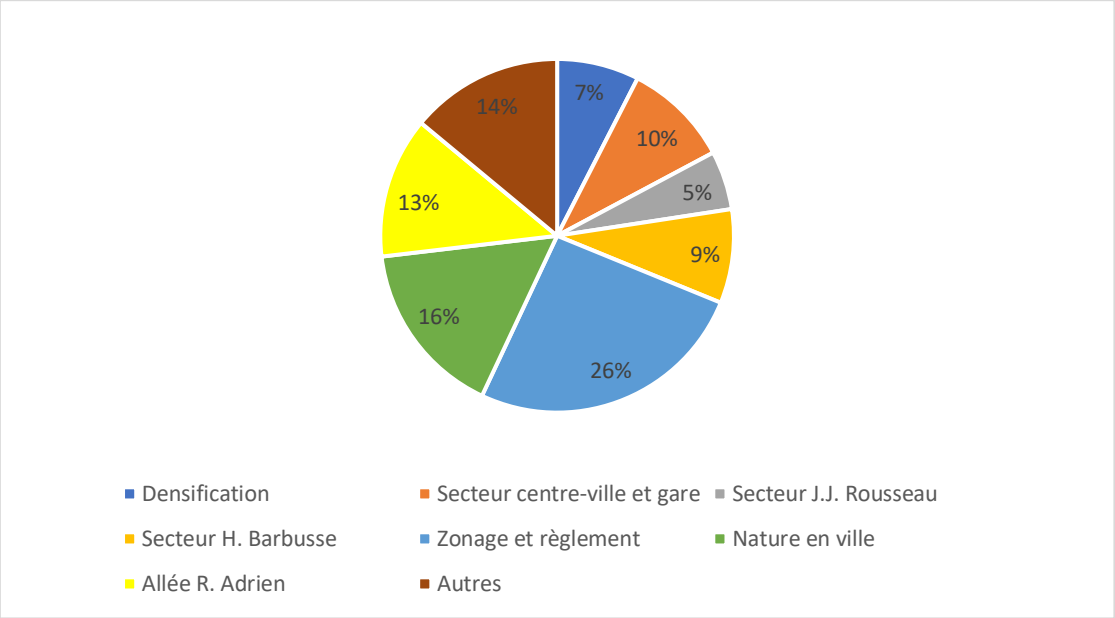
Thème n°6 : La nature en ville

Thème n°7 : L'allée R. Adrien

Thème n°8 : Autres

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des observations, réparties comme suit :

Thème n°	1	2	3	4	5		6		7	8			
Intitulé	La densification	Le secteur centre-ville et gare	Le secteur J.J. Rousseau	Le Secteur H. Barbusse	Les zonage et règlement		La nature en ville		L'allée R. Adrien	Autres			Total
Sous-thème					Zonage et règlement	Patrimoine bâti	Nature en ville	Bande de constructibilité		Équipements publics	Concertation	Divers	
Nombre d'observations	7	9	5	8	18	6	5	10	12	6	4	3	93
Total par thème	7	9	5	8	24		15		12	13			93
Classement	7	5	8	6	1		2		4	2			



Répartition des observations par thème

3.3.APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.3.1. Thème n°1 : la densification

Le constat qui ressort des observations déposées fait état d'une ville déjà très dense. Le projet poursuit le rythme de construction antérieure que certains qualifient de surdensification, au détriment des zones pavillonnaires et avec ses conséquences environnementales. D'autres

considèrent qu'il pourrait être amélioré en recentrant les constructions de logements aux abords de la gare qui disposent d'un potentiel sous exploité, plutôt que dans les zones éloignées ou dans les quartiers pavillonnaires, en favorisant les petits collectifs.

R18- 05/02/2025 Mme SELLIN CATTA, Houilles – Présidente du Comité de défense du parc de Houilles :

Il y a une première contradiction entre les exigences de l'État et de la région qui veulent imposer 2500 logements d'ici 2035 soit 5% d'augmentation de population, 3% à Sartrouville, 2% à Chatou ; une surdensification dans la zone gare centre-ville avec 485 logements supplémentaires pour Houilles. Le SDRIF-E n'a pas fait à ce jour l'objet d'un décret en Conseil d'État et la CASGBS a émis un avis défavorable au SRHH 2024 2030.

La deuxième contradiction reprend en partie la première, il y a une discordance flagrante entre les objectifs du PADD : préservation du pavillonnaire nouveaux espaces verts « résilients urbaines » et la traduction dans le zonage. La zone UD du PLU de 2016 a disparu, la zone dite à caractère patrimonial a été supprimée, elle couvrait environ 20% de la ville hors zone UL.

Le nouveau PLU est un instrument volontairement tourné vers la surdensification du territoire sans tenir compte des risques naturels et de la nature du bâti auquel les ovillois sont attachés.

E8- 22/01/2025 Anonyme, Houilles – Particulier :

Mon avis serait d'éviter de faire démolir les maisons individuelles, sauf s'il y a une intention de mettre un espace vert ou un complexe sportif (patinoire par exemple) à la place. S'il y a des habitations à faire construire, il serait judicieux de privilégier des nouvelles maisons individuelles ou des nouveaux petits bâtiments de style haussmannien (du même style qu'au Plessis-Robinson).

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :
La CASGBS n'a jamais élaboré de PLHi ; en son absence, quelles sont les réponses de la municipalité concernant :

- La réalisation de logements d'urgence à Houilles, qui font cruellement défaut sur le territoire de l'agglo alors qu'ils sont obligatoires ?

- La lutte contre l'habitat indigne et l'identification de logements du parc privé que la ville pourrait acquérir et réhabiliter et faire muter vers du logement social ?

Le plan guide réalisé en parallèle du PLU conduit à une hypothèse de création d'environ 2000 logements en renouvellement de potentiels identifiés comme « mutables ». S'agit-il de 2000 logements à l'horizon 2035 ou 2040 ?

Il est indiqué un potentiel de création de 450 à 500 logements dans le diffus à l'horizon 2040 ; est-ce 2040 ou 2035 ?

Il s'agit d'un potentiel de densification dite « douce », théorique et il n'est pas précisé dans quelle proportion celle-ci pourrait contribuer aux objectifs SRU de la commune.

Les nouvelles règles projetées permettent une évolution de l'existant ; ainsi près de la moitié des constructions présentent un potentiel de surélévation et près de la moitié des parcelles pourrait potentiellement bénéficier d'une extension d'au moins 35 m2. En conséquence, on pourrait assister à un changement de physionomie de certains quartiers...

La Trajectoire logement horizon 2035 :

- Alors que ce PLU prévoit la construction de 2000 à 2500 logements à l'horizon 2035, il manque une étude prospective pour déterminer les besoins en équipements par quartier ainsi qu'une stratégie de financement de ses équipements ;

- Le maire doit produire un PLU conforme en tout point aux obligations de la loi SRU. Il repose sur une étude habitat qui définit un besoin de construction de 200 logements par an pour les 10 ans à venir, soit le même rythme de construction que sur la fin du mandat précédent.

@55- 07/02/2025 Mme TENEAU Françoise, Houilles - Particulier :

J'ai déjà fait part au commissaire enquêteur de mes très grandes réserves concernant le nouveau projet de PLU.

Mes réticences concernent principalement les exigences de 1 'État quant au nombre de logements qui doivent être construits d'ici 2035 à savoir 2500 logements. Ce projet ne prend pas du tout en considération la particularité de la commune qui est d'être extrêmement densifiée tout en étant partagée en deux par une ligne de chemin de fer et deux grands axes routiers.

Pour réaliser ces constructions il faudra détruire une partie du pavillonnaire existant qui a pour mérite d'offrir des fonds de parcelle arborées et apportant de la respiration à cette commune.

Pourquoi Houilles devrait être sur densifiée, elle qui a déjà une densité de population de 7588 habitants au km2 contre 5836 à Chatou et 6096 à Sartrouville. Dire aux Ovillois que l'on va créer des lieux contre la chaleur est une ineptie quand on a le projet de faire un immeuble signal de 9 étages à l'entrée de la ville.

@54- 07/02/2025 Anonyme, Houilles - Particulier

En tant que propriétaire d'une parcelle située proche de la gare rue Gay-Lussac, j'observe que le projet actuel ne capitalise pas pleinement sur le potentiel de ce secteur stratégique. La transformation du quartier de la gare est une évolution inéluctable compte tenu des enjeux de mobilité de développement durable

Le projet de PLU prévoit une densification importante dans les secteurs éloignés de la gare, notamment le long du boulevard Henri Barbusse. Est-il pertinent de concentrer de nouveaux logements dans ces zones éloignées alors que des secteurs plus propices au développement résidentiel comme les abords de la gare restent sous-exploités, malgré une meilleure desserte en transport en commun ?

Je souhaiterais donc que soient reconsidérées les orientations sur ces secteurs en privilégiant une approche qui :

- Prenne mieux en compte le potentiel des zones proches des transports en commun ;

-Assure une transition douce entre les différentes densités urbaines ;

- Garantissent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en favorisant des petits collectifs plutôt que des immeubles en R+6 (H. Barbusse).

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

Pourquoi la mairie a-telle décidé de sur densifié la ville en dépassant les objectifs du SDRIF E à 2040, alors que la commune est la plus densément bâtie de l'agglomération et celle qui possède le moins de surface mobilisable pour la tenue de cet objectif ?

L'impact de la densification sur la qualité de l'air, la pollution sonore, les îlots de chaleur et leurs conséquences financières pour la ville et pour les citoyens doit être évaluée et chiffrée.

@58- 07/02/2025 M. LECLERC Grégory, Houilles - Particulier :

La ville met en lumière la poursuite des objectifs légaux en matière de logement. Il est indiqué un objectif de production de 200 logements par an (ce qui avoisine le rythme de production antérieur), dont 170 en "point mort", nécessaires au simple maintien de la population...

Notre ville, déjà la plus dense du département, ne devrait pas se voir appliquer mécaniquement les mêmes contraintes de densification que les autres.

La ville a donc des obligations de production de logement. Pour autant, il n'y a pas nécessité de laisser se développer des projets susceptibles de favoriser de futures nouvelles règles. Alors qu'aucun immeuble neuf n'a été autorisé depuis des décennies au-delà de R+5 (par exception, secteur gare), c'est un mauvais signal d'autoriser un projet à R+6 sur le boulevard Henri Barbusse.

La ville cherche, à raison, la protection de ses secteurs pavillonnaires, en ne favorisant les projets collectifs qu'aux abord de la gare et des immeubles. Pourquoi alors gaspiller, en quelque sorte, l'opportunité foncière que constitue la friche de la gare ?

Sans en faire un projet sur densifié, ce vaste espace, en pied de gare, pourrait sans doute accueillir plus de logement qu'en indique la stratégie de la mairie.

Il est déroutant de voir afficher un objectif de protection de l'identité pavillonnaire et, en même temps, un objectif de "densification douce" dans ces zones, portant près du quart des objectifs de logements (500 sur 2000 à 2500) ! Est-ce vraiment réaliste et cohérent ?

Permettre aux résidents pavillonnaires qui souhaitent cohabiter de le faire est intéressant, mais pas au point d'en faire un des piliers de la stratégie de densification de la ville.

D'ailleurs, l'essentiel des résidents pavillonnaires cherchent, au contraire, à rester dans un cadre paisible (sans accroissement de densité).

Mémoire en réponse de la commune
La municipalité est globalement en accord avec l'avis des Ovillois sur les questions de densité et de production de logements à l'horizon 2035 ; néanmoins comme l'indiquent les services de l'État dans le cadre de leur avis et notamment leur réserve émise sur le projet de PLU, la Commune doit montrer comment le projet de PLU est compatible avec les objectifs du Schéma Régional pour l'Habitat et l'Hébergement (SRHH) 2024-2030. Effectivement, en l'absence de PLH à l'échelle de l'agglomération, la programmation de logements envisagée dans le PLU doit être compatible avec le document de rang supérieur qu'est le SRHH. En outre, la commune doit répondre aux objectifs visés par le SDRIF et le SDRIF-e en matière de densification et de production de logements en renouvellement urbain. Les objectifs en matière de production de logements sont traduits dans le projet de PLU par : - une densification autour de la gare, - un renouvellement urbain des secteurs qui le nécessitent notamment le long des grands axes, - une densification douce des quartiers à dominante pavillonnaire (dans la poursuite des tendances actuelles en milieu urbain dense à proximité des zones d'emplois d'Ile de France). Il est d'ailleurs demandé par les services de l'État dans le cadre de leur avis de préciser la programmation de logements par OAP sectorielle pour vérifier que la programmation annoncée sera bien effective. Le potentiel de densification douce de 500 logements dans les quartiers pavillonnaire est une estimation haute reposant essentiellement sur des initiatives privées qui ne se sera sûrement pas atteint dans le temps du PLU à horizon 2035, néanmoins le PLU étant assujetti à une obligation de moyens et non de résultats, les règles du PLU projeté le permettent. Pour accompagner la densification douce des quartiers pavillonnaires, le 13 février dernier, le Conseil municipal a délibéré pour expérimenter le dispositif proposé par Grand Paris Aménagement (GPA), d'accompagnement des collectivités dans le pilotage de l'évolution coordonnée et vertueuse de leur tissu pavillonnaire à l'initiative des habitants. Il s'agira de guider individuellement les propriétaires occupants désireux de faire évoluer leur patrimoine,

tout en encadrant ces évolutions dans une vision à grande échelle et des prescriptions, notamment architecturales, adaptées à la parcelle. Dans ce cadre et à la suite d'échanges avec la Ville, GPA a pris l'initiative lors de son conseil d'administration du 24 avril 2024 d'une étude de préfiguration d'une opération sur l'intensification de deux secteurs pavillonnaires à Houilles : Les Belles-Vues (environ 6,6 ha) et Réveil Matin (environ 36 ha). Cette délibération du Conseil d'administration l'autorise notamment à engager les études nécessaires à la définition du projet.

Cette étude abordera les différentes possibilités qui s'ouvrent aux propriétaires souhaitant produire du logement social. En phase d'accompagnement individuel, il pourra s'agir de guider les propriétaires dans leur démarche en indiquant, dans chaque cas, les acteurs à solliciter, le dispositif à utiliser et le type de logement produit :

- vente, bail à construction, location, …
- construction neuve, conventionnement ANAH, bail à réhabilitation, …
- micro-bailleur, bailleur social ou gestion par le propriétaire seul ou en via une agence d'intermédiation locative,
- avantages fiscaux,
- etc.

Plus généralement, concernant la programmation de logements sociaux, il est rappelé que le projet de PLU prévoit une part de 35 % de logements sociaux pour toutes les opérations à partir de 5 logements et plus ou 300 m² de surface de plancher, sans compter les secteurs d'OAP ou les projets en cours qui prévoient un taux plus important. Ainsi, la commune poursuit ses efforts en la matière ce qui a d'ailleurs été souligné dans l'avis de l'Etat.

Les besoins en logements sociaux de Houilles identifiés dans le SRHH sont remplis à l'échelle de la CASGBS. Au regard de ce qui précède, la Commune a prévu les dispositions nécessaires pour contribuer aux objectifs du SRHH.

Concernant la préservation des jardins de l'habitat pavillonnaire, il est rappelé que les règles du PLU de 2016, malgré une apparente « coloration verte » avec l'identification d'espaces paysagers dans le tissu pavillonnaire, engendrent une programmation de logements potentiels (voir annexe au rapport de présentation) beaucoup plus importante que celles du projet de PLU en contradiction avec l'objectif de protection des jardins. Le projet de PLU révisé entend permettre une évolution en front de rue et ménager des cœurs d'îlots verts davantage protégés au-delà d'une certaine profondeur (bande de constructibilité). Les cœurs d'ilots verts du PLU de 2016 représentent 37.7 ha tandis que le projet de PLU révisé protège 102 ha d'espaces verts avec la bande de constructibilité. La surface protégée est donc multipliée par 2,7 (ou + 170%).

Sur les choix opérés relativement aux secteurs aux abords de la Gare, les remarques émises dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU, montrent qu'hormis les secteurs visés par l'OAP gare Centre-ville, une majorité d'ovillois n'était pas favorable à une densification des secteurs pavillonnaires proches de la gare comportant des maisons et petits immeubles patrimoniaux. Le projet de PLU essaie de ménager un équilibre entre un nécessaire renouvellement dans le cadre d'un réinvestissement de friches et protection des ensembles urbains de qualité.

Le dispositif réglementaire retenu permet toutefois, comme il l'a été exposé plus haut, une intensification douce de ces secteurs.

A cet égard, la mission régionale d'autorité environnementale MRAE, dans le cadre de son avis, recommande à la commune de revoir ces objectifs de développement sur la friche pour conserver un espace boisé plus conséquent. La commune a la volonté de permettre le renouvellement de cette friche tout en conservant un espace vert.

L'immeuble signal prévu dans le sous-secteur 3 de l'OAP du boulevard Henri Barbusse vise à créer une polarité secondaire avec l'aménagement d'un espace public végétalisé dimensionné autour d'un programme mixte. Cette émergence ponctuelle ne permet qu'un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur maximale admise sur le surplus des abords du boulevard.

Bien que la zone UD dite patrimoniale n'a pas été reprise dans le projet de PLU, les règles proposées sur l'ensemble de la zone UH et le nombre de constructions identifiées au titre du patrimoine bâti remarquable, ainsi que les dispositions réglementaires communes afférentes, proposent un dispositif réglementaire plus protecteur du patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune, notamment pour le patrimoine pavillonnaire, que celui du PLU de 2016.

Par ailleurs, le dispositif réglementaire proposé prend bien en compte des risques présents sur Houilles et définit des règles dans un principe de précaution qui valent celles d'un Plan de Prévention des Risques (servitude Etat) alors que la commune n'y est pas assujettie. Ainsi, notamment, le PLU :

- favorise la perméabilité des sols au sein des parcelles privées et publiques,
- encourage la gestion alternative et les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour lutter contre les effets du ruissellement, et notamment dans les zones soumises à l'aléa de retrait et gonflement des argiles.
- adapte les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés,
- intègre le risque lié à la présence de cavités souterraines.

Afin de lutter contre les ilots de chaleur, la part minimale de pleine terre est revalorisée dans l'ensemble des zones du PLU, et notamment dans les quartiers pavillonnaires. Dans le cas de nouvelles constructions, les arbres de haute tige et moyenne tige devront être conservés, déplacés ou à défaut remplacés par un sujet équivalent. Le PLU préconise également d'éviter l'emploi en façade et en toiture de matériaux de parement présentant un faible effet albédo et une faible inertie thermique. Toute toiture terrasse de plus de 100 m² de surface devra être végétalisée ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables.

Sur les besoins en équipements publics, tant le PADD que le rapport de présentation ont identifié la nécessité d'adapter les équipements publics à l'accroissement attendu de la population.

La zone UL, réservée aux équipements publics, dispose d'un règlement très souple permettant l'évolution des équipements existants qui disposent de capacité résiduelle.

Rappelons que le PLU n'a pas pour objet de créer des équipements publics mais de prévoir les dispositions réglementaires nécessaires à l'adaptation du parc d'équipements.

Le Plan Pluriannuel d'investissement de la ville de Houilles flèche et chiffre un certain nombre de projets d'investissement jugés prioritaires à l'amélioration du parc municipal en équipements. Notamment :

- rénovation de l'école Allende (vient de s'achever)
- Création d'une maison de santé avenue FOCH (démarrage des travaux),
- reprise du gymnase Ostermeyer,
- nouvelles crèches dans le bâtiment dit « Les Bains Douches » (travaux en cours) et dans le projet de l'îlot Alizés-Carnot,
- extension de l'école Frappié,
- transformation du site du centre de loisirs Cousteau en nouveau pôle éducatif,
- rénovation du parc Charles de Gaulle,
- aménagement de nouveaux jardins publics dans les quartiers.

Enfin, pour contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air, le PLU vise à réduire la part de la voiture et promeut les modes actifs (vélo, marche à pied) par le renforcement du réseau des modes actifs :

- minoration des obligations en matière de stationnement VL. Le nombre de stationnement imposé est de 0.5 maximum pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare et de 1 place pour les logements situés à plus de 500 mètres d'une gare.

En zone UH (pavillonnaire), le nombre de place de stationnement est ainsi réduit de 2 places minimum par logement dans le PLU de 2016 à 1 place minimum dans le PLU révisé.

- obligation de locaux vélos,
- projets de réaménagement des espaces publics à la faveur des modes doux : parc Charles de Gaulle, place Michelet, avenue Charles de Gaulle, aménagement du pôle d'échanges multimodal en lien avec Ile-de-France Mobilités et création d'une nouvelle voie piétonne dans le cadre du projet urbain sur la friche de la gare.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris globalement aux réponses apportées par la commune. Compte tenu du nombre de sujets abordés dans ce thème, j'y répondrai point par point :

Sur la production de logements : Le PLU de la commune doit en effet être compatible avec le SRHH 2024-2030 et avec les objectifs du SDRIF et SDRIF-E. Le projet municipal totalise un potentiel de production de logements estimé à 2500 logements à l'horizon 2035. À la demande des services de l'État, la municipalité devra compléter et préciser son projet afin d'attester de sa pleine compatibilité avec le SRHH et de justifier des moyens mis en place pour atteindre ces objectifs.

Sur la densification : La densification importante ou surdensification de la ville de Houilles qualifiée ainsi par plusieurs contributeurs repose principalement sur des chiffres de densité au km^2. Or la densification ne se limite pas à une question de chiffres.

L'acceptabilité de la densité n'est pas corrélée à la densité mesurée[3]

Elle est avant tout une question d'équilibre entre la densité, la qualité de vie et la capacité de la ville à fournir des services adaptés à ses habitants.

La situation géographique de la ville de Houilles, proche de Paris est bien desservie par les transports en commun. Elle est soumise à une pression immobilière avec la présence importante de zones pavillonnaires. Elle est naturellement appelée à se densifier, au gré des opportunités.

Mais cette densification n'est pas forcément à redouter si elle est maîtrisée, l'un des principaux leviers d'action étant le PLU, avec des règles d'urbanisme adaptées.

J'observe que le projet de la ville fixe des orientations et des règles dans le PADD, les OAP et le règlement qui visent à préserver les quartiers pavillonnaires et à maitriser son développement en privilégiant le renouvellement urbain des secteurs dits déqualifiés.

Les quartiers pavillonnaires sont davantage préservés, avec des évolutions possibles mais limitées.

Le projet de PLU révisé consacre une OAP thématique sur le sujet de la qualité urbaine, architecturale et paysagère qui vient compléter le règlement écrit. Il montre l'importance accordée à la protection du cadre de vie et à l'insertion des constructions dans leur environnement. (Cf. § 4.4.2.3).

La programmation de la construction de logements à l'horizon 2035 montre que l'essentiel des prévisions est programmé sur les secteurs de projets centre-ville et gare, boulevard Henri Barbusse et sur le secteur des Pierrats, La part identifiée dans le tissu pavillonnaire diffus représente entre 16% (400 logements) et 20% (500 logements).Pour mémoire, Les secteurs d'habitat individuel représentent 44,6% des logements de la ville et couvrent une surface de 305,5 hectares, soit 68% du territoire de la commune.[4]

La crainte de voir la ville se densifier au détriment des quartiers pavillonnaires sur la commune ne me semble pas justifiée.

S'agissant de l'expérimentation mise en place par la commune qui vise à accompagner l'évolution du tissu pavillonnaire dans **une démarche de densification douce**, j'adhère pleinement à ce dispositif. Il permettrait d'accompagner les propriétaires individuels non professionnels dans des projets plus ambitieux d'extension, réhabilitation, ou de construction (performances énergétiques et environnementales, formes urbaines,), aujourd'hui contraints par la complexité technique et réglementaire à laquelle ils sont confrontés. Il permettrait également de mobiliser les habitants pour construire ensemble les évolutions possibles.

Sur la programmation de logements sociaux, la commune fait un effort significatif pour rattraper son retard en fixant un taux d'effort de 50% de logement éligible SRU par rapport à la production globale de logements. De plus, elle a décidé de relever la servitude de mixité sociale en passant de 35 à 40%, hors opérations ponctuelles ciblées (cf.§ 3.4.2.2 – **a3**).

Sur la préservation des jardins dans les cœurs d'îlots verts, la commune apporte la démonstration que le dispositif de protection des « cœurs d'îlot verts », par une bande de constructibilité limitée à 25 m depuis la voirie publique, est un dispositif plus protecteur que les « espaces paysagers protégés » en place dans le précédent PLU (cf. § 3.4.6 – **c10**).

Concernant les abords de la gare les possibilités de densification sont jugées insuffisantes par plusieurs déposants.

[3] CEREMA : « En chemin vers une densité désirable »

[4] Dossier 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement page 25

C'est le cas notamment du projet de réaménagement des friches de la gare qui fait l'objet d'une opération d'aménagement d'initiative publique comprenant la construction de logements, mais aussi un programme de renaturation de la ville important (un square de 3000 m2 et un mail paysager). **Cette opération me semble stratégique de par sa situation et le contenu de son programme qui contribuent à enrichir la commune de nouveaux espaces publics végétalisés, nécessaires au cadre de vie des Ovillois.**

S'agissant des secteurs pavillonnaires limitrophes, cette densification me paraît en revanche justifiée au regard de la proximité des transports en commun, des services et des commerces. Je respecte toutefois le choix concerté de préserver ces secteurs pavillonnaires, avec des évolutions possibles dans le cadre d'une densification douce.

Concernant la zone UD dite patrimoniale, il convient de se reporter à mes appréciations sous le thème : « Le patrimoine bâti » (cf. § 3.3.5.2).

Concernant les dispositions prises pour réduire les risques et notamment celui des inondations : idem § 3.4.6 – **c11**.

Concernant les équipements publics, idem sous le thème : « Les équipements publics » (cf. § 3.3.8.1).

3.3.2. Thème n°2 : le secteur centre-ville et gare

Les déposants manquent d'informations sur le contenu du projet d'aménagement du quartier et sur le PAPAG, ce qui crée des inquiétudes en particulier pour les résidents demeurant avenue Charles de Gaulle, qui craignent une expropriation de certaines parcelles appartenant à la copropriété et des nuisances. Le projet d'aménagement de l'îlot Carnot suscite des critiques et le périmètre de délimitation du secteur de projet avec la zone pavillonnaire UH interroge, notamment rue Gambetta.

R18- 05/02/2025 Mme SELLIN CATTA, Houilles – Présidente du Comité de défense du parc de Houilles :

Soutient l'exposé de maître Follias (@30) analysant les incohérences et les insuffisances de l'OAP centre-ville et plus particulièrement sur les terrains de l'ex ZAC Gare îlot Nord.

L'aménagement de l'îlot Alizée Carnot nécessite la démolition de 2 bâtiments bien intégrés dont un patrimonial datant de 1880 avec un espace vert et une crèche de 336 m2 datant de 2000, afin de réaliser une promotion immobilière intégrant une nouvelle crèche. A proximité se trouve un grand cèdre du Liban identifié comme remarquable qui puise sa force dans la nappe phréatique peu profonde. Situé à 3 m de distance, il est directement menacé par le projet et le parking en sous-sol. C'est tout un ensemble paysager qui est menacé.

R21- 07/02/2025 Mme GALLINI Emmanuelle – Particulier :

Souhaite des précisions sur le PAPAG, secteur gare - côté Carrières. Je souhaite que les conditions d'accès aux immeubles collectifs et à leurs parkings souterrains soient prises en compte dans le projet, entrée du 130 et 120 place André Malraux à Houilles. Les photos du PAPAG semblent prévoir la suppression du parking ouvert le long de la voie ferrée (remplacée par un immeuble et une piétonisation. De nombreuses personnes stationnent déjà devant notre immeuble en double file ou sur notre bateau (accès parking souterrain). Il faut conserver de la fluidité pour les usagers et les riverains de la gare.

@30- 03/02/2025 Mme FOLLIAS Eloïse, Houilles – Partenaire socio-économique :
Il convient d'observer tout d'abord une certaine incohérence d'ensemble dans les différentes parties du PLU, de l'expression des objectifs poursuivis par la ville dans le cadre de ce projet

gare inexprimée de façon définitive. La seule idée qui en ressort est en réalité la création d'une voix piétonne sur les parcelles de la copropriété.

L'OAP Gare est évoquée avec un projet de construction de 300 nouveaux logements et dans le règlement il est indiqué un projet de 200 nouveaux logements. Monsieur le sous-préfet observe de son côté que les friches de la gare permettraient la réalisation de 480 logements. Ce constat différentiel reflète la valse-hésitation continue de l'actuelle municipalité à laquelle sont confrontés les copropriétaires et qui fait obstacle à la rénovation des bâtiments.

Le quartier De la gare est inscrit dans une zone de sursis d'une durée de 10 années et un PAPAG d'une durée de 10 années également privant les copropriétaires de toute possibilité de jouir de leur terrain comme ils l'entendent. Ne figurent aucune explication dans le PLU en projet sur l'utilité et la motivation de cette zone de PAPAG sur le quartier gare.

Le projet du quartier gare se veut justifié par des motifs de transition écologique nécessitant la création d'une liaison douce entre la gare et le centre-ville sans que le centre-ville soit rendu piétonnier. La municipalité souhaite s'approprier les parkings de la copropriété pour y créer cette voie piétonne. Pourtant la gare sud est dépourvue de liaison douce et il serait possible de créer une voie traversant les fonds de jardins pavillonnaires en minorant le temps de traversée de la commune pour les piétons et les cyclistes.

Le quartier de la gare est desservi par de petits axes et le parti pris de la commune ne s'explique aucunement. D'autres aménagements sont possibles tels qu'un parking souterrain en libérant du stationnement et en améliorant qualitativement le linéaire commercial existant qui éviterait d'entraver la qualité de vie des copropriétaires du 14 avenue Charles de Gaulle.

L'orientation d'aménagement du quartier vise à éviter d'indemniser les copropriétaires mais aucune utilité publique ne saurait légitimer l'entrave à la gestion de la copropriété.

La gestion et l'évaluation du bruit dans l'environnement pour les logements construits le long de la voie ferrée est-elle respectée ?

L'augmentation des émanations polluantes dues à la densification inévitable de la circulation dans le quartier de la gare exposeront la population à des risques accrus pour la santé.

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :
Le PAPAG annoncé dans le dispositif réglementaire du PLU sur le secteur gare n'était pas prévu lors de la concertation.
Les avis des PPA et de la MRAe sont contradictoires sur ce projet, entre attente de densification maximum d'une part, conformément aux SDRIF et recommandation de la MRAe de reconsidérer le choix d'artificialiser les derniers espaces arborés situés à proximité de la gare.
Concernant le projet Carnot, Il va entraîner la destruction d'une crèche dont l'État serait « préoccupant » alors même que les études le prouvant n'ont jamais été rendues publiques, ainsi que la destruction d'une autre bâtisse appartenant à la commune. La survie du cèdre, arbre remarquable présent sur l'îlot, semble compromise face à la bétonisation massive à prévoir si le projet se réalise.

S'agissant de la halle du marché, Quelles sont les intentions de la commune dans un contexte où la fréquentation du marché marque le pas ? l'OAP centre-ville indique laconiquement qu'il faut conforter la Halle du marché, sans plus de détails.

La requalification urbaine autour de la rue Marceau figure parmi les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de révision du PLU, pourtant celui-ci ne dit rien à ce sujet.

@48- 07/02/2025 Anonyme, Houilles - Particulier :

Copropriétaires dans la résidence située au-dessus du magasin Intermarché, avenue Charles de Gaulle, et par conséquent concernés au premier plan par le projet de réaménagement du quartier

de la gare, nous comprenons qu'outre le développement de la « friche de la gare », la mairie compte bien intégrer deux de nos parcelles à son projet pour y créer une nouvelle voie piétonne et, si l'on en croit un croquis diffusé sur le site de la ville de Houilles, construire un immeuble de sept étages juste en face du nôtre, contre la façade sud de l'Intermarché.

Notre parking et sa voie d'accès (parcelles AR527 et AR671) apparaissent même déjà sur les plans des études comme des "Propriétés communales" alors qu'il s'agit bien toujours de terrains privés.

Nous espérons que, si la mairie compte effectivement exproprier nos places de stationnement et notre voie d'accès, elle saura nous proposer une option de remplacement adéquate, par exemple en nous offrant de nouvelles places de parking souterrain ou des garages dans un des nouveaux immeubles qu'elle compte faire construire à côté du nôtre.

Nous espérons aussi que la mairie tiendra compte du fait que notre résidence bénéficie actuellement de vues dégagées et de pièces très lumineuses pendant la journée. Le projet de construction d'un immeuble de grande hauteur juste en face, ou à proximité immédiate du nôtre en lieu et place de nos stationnements perdus, serait une double peine amère.

Le réaménagement du quartier pourrait se révéler être l'aboutissement réussi d'un long processus, en renforçant l'attrait du centre-ville de Houilles, en raccourcissant les temps de trajets vers la gare et en dotant la ville d'un nouvel espace vert accessible au public. Nous restons confiants que l'équipe municipale actuelle saura tout aussi bien tenir compte de l'intérêt général de la population ovilloise que des intérêts des propriétaires riverains de ce projet.

@49- 07/02/2025 M. SAINT MARTIN Jean, Houilles - Particulier :
Nous ne comprenons pas la déclassification de notre secteur. Étant situé en centre-ville gare, même très proche de la gare, ayant des immeubles déjà construits, angle rue du 4 Septembre et rue Gambetta + 2 immeubles en fond de parcelle bd Jean Jaurès. Les préconisations du gouvernement sont d'urbaniser les centres villes surtout à proximité des transports. Et nous ne comprenons pas non plus pourquoi cette partie de la rue Gambetta est sortie de la zone du projet de la gare au vu de l'environnement actuel et des constructions qui ont été faite dans la rue Gambetta.

@52- 07/02/2025 Anonyme, Houilles - Particulier :

Prise en considération des nuisances pour les ovillois/es du secteur gare.

- Dévalorisation énergétique de bâtiments, suite aux retournements successifs des politiques de la Ville depuis 1900 sur ce PLU, qui découragent les copropriétés à investir dans des travaux au long court et entrainent un sentiment de précarité pour les ovillois/es du secteur.

- Maîtrise foncière approximative des parcelles appartenant ou non à la Ville.

- Préemption envisagée de parcelles appartenant aux ovillois/es.

- Perte de places de stationnement (privées et publiques) et complication de la circulation dans un secteur plébiscité par les véhicules et déjà régulièrement bouché.

- Construction de bâtiments R+4 ou R+6 qui entraine une perte d'intimité, de visibilité (vue à 180° du Sacré Cœur au Mont Valérien en passant par La Défense actuellement) et de luminosité.

- Densification de population qui s'accompagne de fait d'une possible augmentation des dégradations associées et d'une diminution de la sécurité du quartier.

- Nuisances durant la durée indéterminée de la phase de travaux.

@53- 07/02/2025 Anonyme, Houilles - Particulier :

Garantir les commerces et artisans de proximité.

Le projet de PLU arrêté le 24 juin 2024 prévoit des linéaires commerciaux protégés notamment dans le centre-ville.

Dans le règlement écrit, il est indiqué que, dans ces linéaires, toutes les destinations sont admises sauf l'habitation. Cette règle ne permet pas de lutter contre une tertiarisation des linéaires marchands du centre-ville notamment car les activités de service sont admises. Il conviendrait, à minima sur les linéaires principaux (notamment rues G Péri, Carnot, Gambetta et Charles de Gaulle, place Michelet …), de prévoir des règles plus protectrices du commerce de proximité, afin d'éviter leur mutation vers du service.

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

Demande à sortir les zones pavillonnaires du 36, 38 rue Gambetta pour les intégrer dans la zone pavillonnaire UH et créer un petit parc de proximité aux 40 rue Gambetta.

La rue Gambetta et une partie de la zone UD du PLU actuel doit être supprimée du PADD car c'est une zone d'habitat de la fin du 19e siècle qui a conservé des caractéristiques urbaines et architecturales d'intérêt patrimonial.

Pourquoi la ville a-t-elle décidé d'empiéter sur les zones patrimoniales et historiques en créant une zone UAd plutôt que de densifier tout le potentiel de la zone de la gare, en complétant le programme de construction de logements étudiants d'environ 200 logements permettant ainsi d'atteindre l'objectif de la loi SRU ?

La démolition de la crèche des Alizés est inutile. Des travaux de maintenance et de modernisation auraient très bien pu être réalisés sans avoir à construire une nouvelle crèche neuve dans le cadre d'un programme immobilier, pour lequel le taux de logements sociaux n'est que de 30%.

La création des zones UAc et UAd calquées sur les projets immobiliers de promoteurs ne constituent-elles pas un détournement de l'esprit du PLU, censé répondre à l'intérêt général ?

Mémoire en réponse de la commune
Concernant le projet gare, l'OAP centre-ville/gare permet d'afficher de grands principes de programmation et d'aménagement urbain sur l'ensemble du secteur. Comme inscrit dans l'OAP, la programmation sur la friche de la gare est bien d'environ 200 logements. L'ensemble des secteurs de renouvellement urbain affiché dans l'OAP centre-ville/gare permet quant à lui la réalisation de 300 logements (soit 200 logements sur la friche gare + 42 logements avenue du Maréchal Foch +33 logements avenue Carnot). Le secteur gare (UAb) fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet global (PAPAG) qui a une portée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU. Cette durée de 5 ans va permettre à la municipalité de consolider les études (plan guide réalisé en 2023) et de travailler finement à la mise au point du projet d'aménagement y compris sur l'aspect foncier en concertation avec les riverains avant de permettre sa réalisation. A ce stade, l'OAP fixe de grands principes et une programmation que le projet d'aménagement devra respecter. Comme il a été rappelé, les avis des personnes publiques associées sont en contradiction sur le secteur. L'Etat pousse à une densification accrue alors que la MRAE recommande une conservation de la friche boisée. Le projet retenu par la Commune dans le cadre du plan guide réalisé en 2023, traduit dans l'OAP, permet le renouvellement de cette friche dont la création de logements, tout en conservant un espace vert, dans un souci d'amélioration du cadre de vie, dans un objectif d'intérêt général.

Concernant la demande de reclassement en zone UH des maisons remarquables du 36-38 rue Gambetta, celle-ci ne peut être prise en compte. De même que celle concernant la sortie de la zone UH, des parcelles à l'angle de la rue Gambetta et du boulevard Jean Jaurès. Les zones du PLU ont été délimitées en fonction de la morphologie urbaine et de la vocation des espaces qu'elles couvrent. Afin d'éviter un zonage à la parcelle, les terrains concernés ont été rattachés à la zone dominante dans laquelle ils se situent.

Concernant le secteur UAc, celui-ci a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée en avril 2024 afin de réaliser un programme de logements sociaux et une maison de santé, l'intérêt général est donc démontré (cf. rapport de présentation de la DPMEC n°1 du PLU). Le projet de PLU tient compte de la DPVMEC approuvée et du projet dont le démarrage des travaux est imminent.

Le projet de l'ilôt Carnot poursuit quant à lui plusieurs objectifs :

- Reconstituer un équipement petite enfance aux normes ;
- Répondre aux besoins en logements du territoire ;
- Consolider et compléter la trame commerciale du centre-ville.

Sur la reconstitution d'un équipement de petite enfance aux normes :

La crèche municipale Les Alizés abrite 51 berceaux au sein de 2 constructions distinctes :

- un ensemble bâti sur rue composé d'un ancien pavillon sur trois étages et des locaux de l'ancienne régie d'électricité,
- une annexe sur l'arrière construite au début des années 2000.

L'évaluation technique des locaux sur rue révèle plusieurs non-conformités les rendant inaptes à la poursuite de l'exploitation d'une crèche. Ces non-conformités concernent notamment :

- un état de vétusté préoccupant ainsi que l'a indiqué l'audit du patrimoine réalisé en 2021 (cf. annexes du rapport de présentation),
- une inadaptation fonctionnelle des locaux pour l'accueil d'une crèche en raison de cloisonnements anciens, de surfaces exiguës, de sanitaires non dimensionnés pour les enfants, de la présence d'escaliers, de la localisation de la cuisine au sous-sol…),
- une méconnaissance de la réglementation en matière d'accessibilité des ERP (présence d'escaliers sans alternative d'accessibilité PMR, rampe non conforme…),
- des défaillances techniques du système de chauffage : fuites sur le chauffage au sol,
- des performances énergétiques extrêmement faibles.

La mise en conformité de l'établissement nécessiterait des travaux de réhabilitation lourds et coûteux, c'est pourquoi le projet prévoit la reconstitution d'un équipement de petite enfance conforme aux normes en vigueur notamment de sécurité, d'accessibilité et de performance énergétique.

L'analyse des besoins sociaux menée en 2021 a montré une forte représentation des familles dans la population ovilloise (2/3 des ménages), et des enjeux importants en termes d'accueil et de scolarisation des jeunes enfants jusqu'à 3 ans, aujourd'hui assurés majoritairement par des assistants maternels. Il y a donc lieu de reconstituer une crèche dans la capacité de l'actuelle.

La diversité de la programmation en logements du projet de l'ilot Carnot permet de répondre aux besoins des Ovillois sous plusieurs aspects :

- Les 9 logements locatifs sociaux prévus dans le projet contribuent aux objectifs de la triennale en cours 2023-2025. La commune de Houilles possède 17 % de logements comptabilisés au titre de la loi SRU. Les principaux demandeurs de logements sociaux sont des personnes seules et des familles monoparentales, aussi les typologies T1/T2/T3 ont été privilégiées pour répondre à cette demande ;

- Les logements en accession répondront à la forte demande de logements qui s'exprime en Île-de-France, et en particulier sur le territoire communal.

Ainsi le projet répond aux orientations nationales de production de logements, notamment de logements sociaux.

Le projet prévoit par ailleurs la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, dans le but de prolonger la trame commerciale du centre-ville le long de l'avenue Carnot jusqu'au marché. La Ville de Houilles se caractérise selon l'étude de stratégie en matière de commerce menée en 2022-2023 par une bonne armature commerciale au centre-ville, mais un immobilier commercial souvent inadapté (petites surfaces, bâti ancien). Les locaux prévus dans le projet, aux normes PMR et de surfaces supérieures à 70 m², permettront ainsi l'installation de la plupart des commerces.

La création d'un restaurant de type brasserie viendra en outre répondre à une offre aujourd'hui partiellement insatisfaite sur le territoire de la boucle de Montesson.

Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations du PADD du PLU, notamment assurer un cadre de vie de qualité aux Ovillois, et conforter la mixité sociale et fonctionnelle du centre-ville.

Enfin le patrimoine bâti et le cèdre du Liban sont protégés dans le projet de PLU.

Les règles relatives aux linéaires actifs seront reprises pour préserver le commerce de proximité en fonction des linéaires concernés.

Concernant la rue Marceau, l'OAP centre-ville gare sera reprise pour cibler le renouvellement urbain du quartier des Pharaons Genêts et pour évoquer l'enjeu de revitalisation des commerces en rez-de-chaussée de la rue Marceau.

Enfin, s'agissement de la halle du marché, l'OAP prévoit de conforter l'équipement. A ce stade, il pourra s'agir de réaménagements intérieurs, de rafraichissement, requalification de l'ambiance aisé, d'affirmation le bâtiment dans son environnement urbain.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Si les avis de l'État et de l'Autorité environnementale peuvent apparaître en contradiction sur **ce secteur centre-ville et gare**, tels que le perçoit la commune, il pourrait en être de même des orientations du SDRIF qui imposent des objectifs de densification, mais également la pérennisation et la valorisation des espaces verts.

De mon point de vue, il ne s'agit pas de contradiction mais plutôt d'un exercice d'équilibre délicat à réaliser entre densification et préservation des espaces verts qui demande de concilier des objectifs différents et certainement difficiles à traduire en secteur dense, comme celui de la gare.

Comme le précise la commune, le réaménagement des friches de la gare fait l'objet d'une opération d'aménagement dont j'ai déjà souligné tout l'intérêt dans le thème précèdent, consacré à la densification.

Le PAPAG est intégré au périmètre de l'OAP Centre-ville et gare. Sa présentation par la commune est naturellement très succincte, s'agissant d'un projet en cours de réflexion.

J'observe toutefois qu'il a fait l'objet d'une étude urbaine « Quartier de la gare »[5] qui donne à voir une première ébauche concrète du projet, représenté par une volumétrie générale et accompagné d'un programme.

Ce projet suscite des inquiétudes de la part de certains riverains et tout particulièrement des copropriétaires de l'immeuble avenue Charles De Gaulle qui est imbriqué dans le périmètre du PAPAG et qui s'interrogent sur le devenir de leur environnement immédiat.

À cette étape, il est compréhensible que la municipalité ne veuille pas s'engager sur une définition plus précise du projet qui n'est pas aboutie, en se réservant le soin de définir sa forme finale à l'issue d'études plus avancées.

Je note que la commune mettra à profit la durée du PAPAG pour définir le projet**, y** compris sur **l'aspect foncier, en concertation avec les riverains**. **J'adhère à cette démarche qui permettra d'établir un dialogue indispensable dans l'intérêt du projet et de tous ses acteurs.**

S'agissant de l'îlot Carnot, les arguments apportés par la commune me paraissent justifiés :

- reconstruction d'un équipement inadapté, nécessitant des travaux lourds et coûteux de mise aux normes ;

- Une réponse aux besoins de logement, de mixité sociale et fonctionnelle, des habitants.

Sur le volet environnemental, la commune devra apporter une attention particulière à la protection le cèdre du Liban inscrit au patrimoine paysager de la commune, qui jouxte cette opération de construction.

S'agissant du secteur UAc, cette opération a fait l'objet d'une déclaration de projet d'aménagement emportant mise en compatibilité du PLU, justifiée par l'intérêt général ; je n'ai pas de commentaires à rajouter.

Sur la délimitation du secteur de projet centre-ville et gare avec la zone pavillonnaire UH, rue Gambetta, je partage l'analyse de la commune.

Sur les commerces de proximité, Leur présence me paraît indispensable en centre-ville pour permettre, notamment aux personnes ne disposant pas de moyens de locomotion ou à mobilité réduite, de trouver des commerces alimentaires ou de l'équipement de la personne, nécessaires à leur approvisionnement.

Je prends acte de la volonté de la commune de compléter le règlement sur les règles des linéaires actifs pour le commerce de proximité et de compléter l'OAP centre-ville et gare sur le renouvellement urbain du quartier des Pharaons Genêts avec la revitalisation des commerces de la rue Marceau.

[5] Site internet ville de Houilles : Grands projets « Quartier de la gare »

3.3.3. Thème n°3 : le secteur J.J. Rousseau

La majorité des contributeurs de ce thème manifeste la volonté de participer au projet de renouvellement urbain notamment le long de l'axe Jean Jacques Rousseau, en autorisant des logements collectifs en continuité de l'existant.

R7- 22/01/2025 M. RAFIK Youssef, Houilles – Particulier :

- témoigne du contexte de salubrité, insécurité et vétusté de l'angle rue Jean Jaurès et rue des Boers ;

- Font régulièrement face à des actes d'incivilité (regroupement de personnes ivres qui insultent les passants, urinent sur nos murs, injection de drogue devant nos enfants) ;

- Considère qu'une modernisation urbaine de la zone permettra de mettre fin à cette situation ;

- Encourage la mairie à être à l'écoute des promoteurs sur la zone et à leur laisser la possibilité de réaliser un projet viable et ambitieux tout en préservant les pavillons à l'arrière de la rue des Boers ;

- Souhaite éviter un accident (agression au couteau, overdoses, etc.).

@7- 16/01/2025 Anonyme, Houilles – Particulier :

- Considère judicieux de densifier dans les zones à projets en préservant les secteurs pavillonnaires ;

- Trouve anormal que la zone très proche de la gare le long de la RD 311, qui était une zone à projet dans l'ancien PLU soit classée maintenant en zone UH ;

- Considère que l'ancien PLU était cohérent dans cette zone, car il permettait la construction de petits immeubles en préservant le cadre de vie du secteur pavillonnaire limitrophe ;

- Ne trouve pas d'intérêt à préserver de vieilles maisons disparates des années 30 ou 50 sur de toutes petites parcelles le long d'une artère passante ;

- Replacer les parcelles toutes proches de la RD 311 à moins de 500 m de la gare dans une zone à projet (par exemple UHi) est dans l'intérêt de tous car la qualité de vie dépend des temps de trajet vers la gare.

@23- 02/02/2025 Anonyme, Houilles – Particulier :

Concernant l'éventuelle construction à l'angle de la rue Jean-Jacques Rousseau / rue des Boers nous nous interrogeons sur plusieurs points :

* Construction d'un immeuble dans une zone inondable UA, plus de béton et par conséquent une remontée des eaux possible au niveau des maisons qui se trouvent plus haut dans la rue des Boers/Curie ;

* Les canalisations de l'avenue Jean-Jacques Rousseau devront être redimensionnées, car nous avons connu des montées d'eaux lors d'épisodes de pluies intenses ;

* Quelle hauteur d'immeuble dans une zone entourée de maison ? Un immeuble de 3 étages risque de moins dénaturer la zone ;

* Possibilité d'élargir les trottoirs sur l'avenue Jean-Jacques Rousseau, mais aussi dans la rue des Boers ;

* Comment va être géré le stationnement sur l'avenue J.J. Rousseau, sachant qu'il est compliqué d'imaginer des parkings en sous-sol dans une zone inondable ? aujourd'hui beaucoup de voitures se garent en double file sur cette avenue ;

* Si des commerces sont installés en RDC, pourrait-on éviter ceux qui vendent de l'alcool ?

Ces derniers provoquent depuis plusieurs années un grand nombre de nuisances et d'incivilités, mais aussi insécurité dans les abords de notre rue ;

* Possibilité de mettre en place une zone végétalisée sur la zone en face de la rue des boers;

@41- 07/02/2025 Anonyme, Houilles - Particulier :

Le classement en zone UBb (Secteur de projet - petits collectifs) de zones pavillonnaires dans le quartier du Réveil Matin (rue Gay-Lussac, rue Baudin, rue Tivoli) était une aberration.

Le passage en zone UH dans ce projet de PLU est une bonne chose, cela permet de préserver le tissu pavillonnaire en place qui fait l'identité de la ville d'Houilles.

Et par conséquence de protéger les zones d'espaces verts actuelles, si importantes au titre de la lutte contre les îlots de chaleur et la préservation de la biodiversité, mais également de limiter l'imperméabilisation des sols et éviter les inondations liées aux fortes pluies dans ces rues comme le 22 juin 2021 !

Pensons davantage à l'intérêt général plutôt qu'aux intérêts financiers spéculatifs **!**

@47- 07/02/2025 M. DESJARDINS Yves, Houilles - Particulier :
Le document relatif à l'étude urbaine sur les grands axes (2.2.4) présente la situation de l'habitat le long de l'avenue Jean-Jacques Rousseau de façon erronée, a minima pour la section allant de la gare jusqu'à la rue de Chatou. Elle est en réalité majoritairement composée d'habitats collectifs, sans caractère architectural remarquable qui s'opposerait à la transformation de cette section.

Si le maintien du caractère pavillonnaire sur une partie du quartier semble pertinent, la poursuite de la mutation du quartier / RD 311/rue Gay Lussac / rue de Chatou où existent déjà une part significative de logement collectif offrirait un cadre d'habitat homogène à proximité immédiate de la gare, permettant de construire des logements sociaux tout en assurant une mobilité douce.

Conformément au projet de l'équipe municipale, il s'agirait de construire du bâti le long de l'avenue Jean-Jacques Rousseau / RD 311 en continuité architecturale avec l'existant, de la gare (R+6) jusqu'à la rue de Château (R+2 sur la RD 311 et R+6 rue de Chatou).

La requalification urbaine des grands axes est par ailleurs un des objectifs du projet de révision du PLU. Ce secteur se situe à proximité immédiate de la gare et de la voie cyclable. Ce projet permettrait un développement de nouveaux commerces ou services en complément de l'existant et de respecter les engagements de l'équipe municipale en préservant le caractère pavillonnaire auquel sont attachés les habitants dans les autres secteurs du quartier du Réveil-Matin.

Mémoire en réponse de la commune
Comme vous avez pu le constater, les avis des riverains sont divergents sur l'évolution de ces secteurs de la ville. Concernant les abords du boulevard Jean Jacques Rousseau : Une étude urbaine réalisée sur les grands axes (en annexe du rapport de présentation) en parallèle de la révision du PLU a mis en évidence le contexte essentiellement pavillonnaire de ce secteur, sur la commune mais également sur la commune voisine. L'inscription en zone UH correspond ainsi au tissu résidentiel existant, non-mixte et majoritairement occupé par du logement individuel : hauteurs basses et quelques émergences de logement collectif, parcellaire en lanières et faible emprise, des espaces verts de cœur de d'ilot et une voirie arborée, des éléments ponctuels bâti à valeur patrimoniale.

Une majorité d'Ovillois s'est exprimée en faveur du maintien du caractère pavillonnaire lors de la cadre de la concertation,

La commune a décidé de recentrer les développements sur les espaces urbains déqualifiés se situant aux abords du boulevard Henri Barbusse plutôt qu'aux abords du boulevard Jean Jacques Rousseau qui s'analyse comme un ensemble urbain cohérent.

Pour la partie la plus proche de la gare de ce secteur, la Commune souhaite favoriser le renouvellement pavillonnaire qui sera protecteur de l'identité du quartier (cf. secteur de renouvellement pavillonnaire).

De plus, il a été décidé de limiter la constructibilité dans les zones sensibles par rapport aux inondations.

Concernant la zone UA comprise entre la rue des Fermettes, l'avenue Jean Jacques Rousseau et la rue des Boers, le classement en UA est lié à la forme et aux fonctions du tissu existant, plus qu'à l'affirmation d'un secteur de projet. Le zonage sera modifié pour extraire les maisons englobées dans la zone par rapport au PLU de 2016

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de la commune sur la morphologie urbaine de l'avenue Jean-Jacques Rousseau. Le tissu urbain est caractérisé par un habitat majoritairement pavillonnaire (90% de logements individuels) à l'exception de l'extrémité Est à proximité de la gare et de quelques poches ponctuelles d'habitat collectif dans le quartier qui justifie de conserver son classement en zone UH.

Je prends acte du souhait de la commune de modifier le zonage UA situé rue des Fermettes /rue des Boers en conservant le périmètre actuel.

3.3.4. Thème 4 : le secteur Henri Barbusse

La délimitation du périmètre de renouvellement urbain du secteur Henri Barbusse suscite des demandes d'élargissement à des parcelles voisines et d'extension plus large au Nord, jusqu'à la limite de la commune de Sartrouville. Le devenir du secteur de la Vaudoire demande à être clarifié.

R3- 13/01/2025 Mme LE CORVELLEC Anne Marie, Houilles – Particulier :
Parcelle 397.Je suis particulièrement concerné par les hauteurs envisagées sur le boulevard Henri Barbusse (16 m), étant limitrophe du futur projet I3F (rues C. Pelletan / C. Bernard / H. Barbusse). 16 m revient à tuer toutes les maisons autour en les invisibilisant.

R10- 01/02/2025 M. LAURENS Philippe, Houilles – Particulier :

- Concerne le 27 rue de la Somme – zone UH ;

- Affecté par le nouveau PLU qui prévoit la possibilité de construction de bâtiments collectifs boulevard Henri Barbusse, angle rue de la Somme ;

- Constate qu'actuellement seul Datch est présent sans la moindre nuisance ;

- Indique que le projet potentiel permettrait de construire 150 logements dont environ 30% de logements sociaux (selon les promoteurs) ;

- Pourquoi les riverains n'ont pas été contactés pour assister aux réunions de quartier et autres réunions ?

- Pourquoi le 27 rue de la Somme n'est pas intégré au projet d'immeuble collectif ?

- Considère que cela entraîne une perte de valeur du bien en cas de vente (peu probable) ou oblige à subir les nuisances visuelles, sonores et la pollution des 150 logements ;

- Demande expressément l'intégration de la parcelle du 27 rue de la Somme au projet d'immeuble collectif.

R18- 05/02/2025 Mme SELLIN CATTA, Houilles – Présidente du Comité de défense du parc de Houilles :
L'OAP Barbusse prévoit une forte densification (1500 logements) qui ne tient pas compte du bruit et du grand axe routier, de l'entassement des immeubles et d'éventuels équipements publics pour répondre aux besoins (école en particulier). il faut souligner qu'un boulevard quasi continu du rondpoint du grand Cerf a Bezons jusqu'au château Mansart de Maisons-Laffitte promet un paysage bétonné jusqu'à la Seine ; ce phénomène risque de s'accroître avec la vente des terrains industriels Brenntag communs à Sartrouville. Une opération d'aménagement pourrait modifier profondément la donne sur le secteur de la Vaudoire (500 logements) qui serait fortement impacté par cette densification.

@9- 24/01/2025 M. NAVARRO Laurent, Houilles – Particulier :
- Concerne la parcelle AB numéro 278, avenue Henri Barbusse ;

- En négociation avec différents promoteurs et les voisins mais refus de la commune ;

- Considère son quartier pavillonnaire oublié, mal situé, pas entretenu ;

- Déplore trop de passages automobiles, une insécurité, manque de commerce, des difficultés pour stationner les véhicules à cause des terrains trop exigus et l'absence de places suffisantes et durables en extérieur ;

- Exprime sa déception car la vente à des promoteurs aurait profité aux différents propriétaires et à la commune.

@14- 30/01/2025 Mme ROBINET Gwladys, Houilles – Particulier :
- Pourquoi regrouper et concentrer des logements aux endroits les plus invivables de la ville tels que le boulevard qui concentre la pollution et le bruit ;
- Considère que dans la ville de Houilles, tout est concentré en centre-ville ;

- Juge nécessaire de construire des immeubles mais de façon raisonnée (hauteur, nombre de logements et végétalisation) et répartis sur l'ensemble de la commune ;

- Considère que des logements de 3 étages peuvent s'intégrer dans l'ensemble de la ville, avec 5 étages sur le boulevard, la rentabilité prime sur la qualité de vie ;

- Rappelle que l'Observatoire régional de santé d'Île-de-France et Airparif ont dévoilé une étude sur la pollution de l'air dans la région qui impacte la santé et l'économie en provoquant des décès prématurés et une augmentation des cas de maladies chroniques.

@15- 30/01/2025 M. COURTAY fabien, Houilles – Architecte – Partenaire socio-économique :
Le choix de conserver le côté Nord du boulevard Henri Barbusse jusqu'aux voies ferrées en zone pavillonnaire paraît sans fondement d'un point de vue urbanistique ou architectural (pas de cohérence de style architectural, d'alignement, ni des clôtures sur rue).
Du point de vue économique, la situation des maisons le long d'un axe très passant entraîne une faible valorisation du bâti et un intérêt moindre pour les propriétaires à assurer un entretien

régulier et de qualité. Cette zone risque rapidement d'être délaissée par les propriétaires et donc de présenter une image d'entrée de ville peu engageante.
Le prolongement de la zone UB ou la création d'une zone intermédiaire sur cette partie de la commune permettrait de créer une entrée de ville plus attrayante, quitte à imposer un retrait obligatoire par rapport à l'alignement pour conserver de la végétalisation ou une hauteur moindre par rapport au reste de la zone UB.
La même remarque s'applique sur l'îlot Zola / Bara, actuellement occupé par des constructions édifiées de manière anarchique et donnant un caractère décousu et peu attrayant à l'entrée de ville.
E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :
Lors de la concertation (forum du 6 février 2024), des habitants ont demandé que la zone UB soit étendue à l'ensemble du boulevard Henri Barbusse afin de permettre une requalification jusqu'en limite de Sartrouville...
L'extrémité du boulevard Henri Barbusse avait été maintenue en zone UH par la commune pour des raisons d'acceptabilité du projet, pourtant le sous-préfet identifie le boulevard comme une zone à densifier davantage sur le secteur de la Vaudoire, le PADD évoque le projet « d'accompagner la mutation progressive de la zone d'activités en espace mixte habitat et activités économiques pour y intégrer une mixité des fonctions urbaines ». Par ailleurs il est indiqué dans le document « justification des choix retenus » que le site de la Vaudoire ne compte aucun potentiel de création de logements. Une mise à jour et une mise en cohérence de l'ensemble des documents semble nécessaire.

Sur les sous-secteurs « Camille Pelletan », « Îlot Picard », « Îlot Péri-Zola », il conviendrait d'apporter des précisions sur les projets immobiliers prévus sur ces sous-secteurs.

Sur le sous-secteur 5 place Victor Schoelcher : « La rue commerçante Gabriel péri est une porte d'entrée vers le centre-ville. Le réaménagement de la place Victor Schoelcher permettrait de la valoriser et de limiter l'effet de rupture urbaine avec le boulevard Henri Barbusse ». Il conviendrait d'apporter des précisions sur ce point.

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

Pourquoi la commune a-t-elle décidé de ne pas prendre en compte pour les 15 années à venir le changement de statut de la zone UI conformément au SDRIF E. Ce faisant, elle biaise pour 15 années la politique de densification en faisant porter tout l'effort d'augmentation des logements sur les seules zones UB du boulevard Émile Zola, la zone de la gare UAb et du centre-ville UA, la plus attractive pour les promoteurs ?

Pourquoi a-t-elle fait le choix de ne pas rendre constructible la zone UI ?

Le PLU peut-il être incohérent avec le SDRIF ?

Mémoire en réponse de la commune
Actuellement, la zone de la Vaudoire est la seule véritable zone d'activités économique du territoire. Il n'est pas envisagé à court – moyen terme que la zone de la Vaudoire accueille des logements. En effet, aucune étude d'aménagement et de programmation n'a été réalisée sur le secteur, aussi le PLU ne peut ouvrir de droits à construire, ni programmer des logements sur un secteur aussi grand sans étude sérieuse encadrant son évolution et anticipant les risques et nuisances engendrées (pollution des sols importante notamment sur le foncier de la société Brenntag dédié au stockage et au transport de produits chimiques). Le PADD du PLU, en compatibilité avec le SDRIF-e, anticipe son évolution à long terme lorsque les autres opérations de logements prioritaires pour le cadre de la ville de Houilles seront réalisées.

Dans tous les cas, le projet de la réhabilitation et de la transformation de ce secteur, à cheval sur les Communes de Houilles et de Sartrouville, devra viser la création d'un quartier mixte, préservant une part importante de locaux d'activités notamment sur Houilles, et qui constituera une polarité secondaire entre les centres-villes des deux communes.

Concernant les demandes particulières d'intégration au secteur de projet UB, elles sont à analyser dans une logique d'intérêt général. Il convient d'ailleurs de rester prudent sur les chiffres qui ont pu être avancés par les promoteurs sans relation avec la commune avec l'objectif d'acquérir du foncier en laissant miroiter aux propriétaires une plus-value foncière importante. Il est également rappelé que la majorité des Ovillois dans le cadre de la concertation était favorable à une densification des boulevards afin de pouvoir préserver les quartiers pavillonnaires. Le projet de PLU traduit aussi cet objectif. En effet, le secteur nord situé en contrebas du boulevard Henri Barbusse jusqu'à la voie ferrée est un secteur à dominante pavillonnaire peu dense et qui offre une couverture végétale plus abondante.

Pour ce secteur, la Commune souhaite expérimenter le dispositif de densification douce des quartiers pavillonnaires, proposé par Grand Paris Aménagement (GPA), ainsi qu'il l'a été exposé précédemment.

Concernant la hauteur inscrite dans la zone UB (16 m maximum), il est rappelé qu'elle a été imposée par les services de l'Etat dans un objectif de densification des axes afin justement de protéger les quartiers pavillonnaires voisins.

Il est par ailleurs rappelé que des contraintes de hauteur et de distance par rapport aux maisons voisines sont imposées dans le dispositif réglementaire afin d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire.

La parcelle située 27 rue de la Somme sera intégrée dans la zone UB (erreur matérielle sur le plan de zonage par rapport à l'OAP qui l'intègre).

S'agissant des demandes de précisions sur les projets prévus dans les sous-secteurs de l'OAP Barbusse, il est rappelé qu'il s'agit de grands principes d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur. Les projets d'aménagement feront l'objet d'autorisations d'urbanisme à venir qui seront précédées d'une concertation préalable. A ce stade de la procédure de révision du PLU, aucun projet finalisé n'a été déposé.

Appréciations du commissaire enquêteur :

La commune apporte les éclaircissements demandés sur l'avenir du quartier de la Vaudoire qui est appelé à long terme, à devenir un quartier mixte activité - logement en constituant un pôle secondaire entre les centres villes des Houilles et de Sartrouville.

Sur le prolongement du périmètre de zonage UB au Nord, le long du boulevard Henri Barbusse, jusqu'à limite de la commune de Sartrouville, l'hypothèse de poursuivre le programme de renouvellement urbain a tout son sens en permettant à la fois de requalifier le boulevard tout en préservant les quartiers pavillonnaires environnants.

La commune souhaite cependant expérimenter le dispositif de densification douce évoqué dans le thème n°1 consacré à la densification. Ce secteur du boulevard correspond en effet à une

séquence urbaine particulière dite « Tangentielle Bapaume », à dominante pavillonnaire, caractérisée par de faibles hauteurs et emprises au sol du bâti.

Cette seconde hypothèse me semble envisageable si cette densification permet de déboucher sur des formes urbaines plus évoluées[6], de type habitat intermédiaire ou individuel superposé, plus adapté le long d'un boulevard et qui peut être envisagé avec le soutien d'un aménageur public professionnel tel que Grand Paris Aménagement.

S'agissant des hauteurs du bâti le long du boulevard Henri Barbusse, le règlement autorise sauf exception (localisation ponctuelle) une hauteur de 16 m, soit R+4 avec un attique en retrait au dernier niveau. Cette hauteur ne me parait pas excessive le long d'un axe structurant qui s'inscrit dans le prolongement du centre-ville. Vis-à-vis du tissu pavillonnaire limitrophe, une transition fluide doit être assurée avec les constructions existantes.

Les niveaux de bruit élevés constatés sur cet axe routier de transit doivent être pris en compte pour l'aménagement des opérations de renouvellement urbain. **Il fera l'objet d'une recommandation.**

Enfin, Je prends acte de l'erreur matérielle signalée sur la parcelle située au numéro 27, rue de la somme qui sera intégrée dans la zone UB.

3.3.5. Thème n°5 : les zonage et règlement

3.3.5.1.Zonage et règlement

Le zonage et le règlement ont été abordés par un grand nombre de personnes (26% des observations), des particuliers mais aussi des professionnels, principalement des architectes qui utilisent régulièrement ces documents dans le cadre de leur activité, ainsi qu'une association très investie sur ce sujet.

Chaque demande ou proposition étant généralement différente, aucune analyse commune ne ressort de cette thématique qui nécessite un examen séparé.

Les appréciations du commissaire enquêteur sont regroupées à la fin de la présentation de la totalité du mémoire en réponse de la commune pour ce thème (cf. page 69).

R13- 01/02/2025 M. BARRE Sébastien, Houilles – Particulier :

- Signale : une erreur Zone UB = hauteur des immeubles = 22 m au lieu de 16 m ;

- Demande de mettre la zone UB en zone UH : rue des Martyrs de la Résistance et rue Émile Combes pour les raisons suivantes :

*Sécurité routière et des écoliers : école Jean et Guillaume Detraves, école Voltaire, école Sainte Thérèse, école Maupassant ; à plusieurs reprises des enfants (écoliers) ont failli se faire renverser, cette zone est trop dense ;

*Classes des enfants : plus de 25 enfants par classe = enseignement déplorable ; construire des immeubles dans cette zone va accroître le nombre d'enfants dans les classes et empirer la situation ;

*Problème de stationnement des véhicules ;

Conclusion : évitez d'intégrer la zone UB dans les zones pavillonnaires.

[6] Cf Institut Paris Région : « Agir sur ls trajectoires du pavillonnaire ».

Mémoire en réponse de la commune
z1- L'ilot dont il est question correspond pour partie à des espaces en friche en lien avec l'objectif de la Commune de concentrer prioritairement les développements urbains sur des espaces à requalifier. Les parcelles appartiennent pour partie à la Commune qui a lancé en 2017 un appel à projets sur 6 sites communaux dont celui-là. La SA d'HLM Immobilière 3F, retenue au terme de la consultation, a organisé un jury d'architecture. Le projet élaboré dans une démarche de concertation avec les riverains est en phase pré-permis de construire. Ainsi, il n'est pas possible d'accéder à la demande de reclassement en zone UH de l'ilot rues des Martyrs de la Résistance/Émile Combes.

R17- 03/02/2025 M. PATRIGEON Pierre :
Dans le secteur UHi, j'ai lu que l'emprise au sol pouvait être de 60% de la superficie de l'unité foncière. Il faut aussi respecter un minimum de 30% d'espaces verts.
Qu'en est-il des 10% restants ?

Mémoire en réponse de la commune
z2- Les 10 % restants servent pour les espaces ne constituant ni de l'emprise bâtie, ni des espaces verts au sens du règlement à savoir les accès, espaces de stationnement et terrasses de moins de 0,60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.

R25- 07/02/2025 M. VION Patrick, Particulier :
Venu voir le devenir de la zone UDa (PLU 2016). Heureux du passage en zone UH.

R27- 07/02/2025 M. HAZARD Lionel, Houilles – Particulier :
Rue Victor Hugo.
Nous aimerions déplacer une construction qui se trouve au fond de notre parcelle (à plus de 25 m) d'environ 70 m2, vers le milieu de notre parcelle au niveau de la maison des voisins. Bien sûr, sans augmenter la surface au sol. Nous laisserions l'ancienne surface végétalisée.

Mémoire en réponse de la commune
z3- Il est précisé en zone UH : « *Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU déjà implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de la voie publique existante mentionnée ci-dessus :* *La démolition/reconstruction ou l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de l'emprise au sol de la construction existante augmentée de 30 m² d'emprise au sol maximum.* » Si la construction de 70 m² est une construction principale, la reconstruction est autorisée sous réserve du respect des autres règles du PLU.

R28- 07/02/2025 M.me ORBAN Sarah, Houilles – Particulier :
Zone UH- Pourriez-vous préciser à l'article situé page 56 du règlement, le nombre d'annexes maximum par parcelle, si cela est défini et l'emprise du sol est-elle par annexe ou générique pour la parcelle ?
Avant le nombre était de 2.

Mémoire en réponse de la commune
z4- Page 21 dans les dispositions communes applicables à toutes les zones pour les constructions annexes, voici les règles associées : L'emprise au sol des constructions annexes, cumulée, ne doit pas excéder au total 15 m² d'emprise au sol par unité foncière hors annexe spécifique à usage exclusif de stationnement de véhicule. Une seule construction annexe exclusif à usage de stationnement est autorisée par unité foncière. Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule ne devront pas excéder une superficie de 25 m² d'emprise au sol. La hauteur plafond est fixée à 3 mètres.

@4- 10/01/2025 M. JADOT Remy, Houilles – Particulier :

- Considère nécessaire d'augmenter la distance minimum légale entre les constructions résidentielles ;
- Constate une augmentation significative des divisions de parcelles et une densification croissante des maisons ;
- Permettra d'améliorer la sécurité en cas de sinistre (incendie, inondation) ;
- Facilitera l'accès des services de secours aux habitations ;
- Préservera l'intimité des habitants, le cadre de vie et l'harmonie architecturale de la commune
- Valorisera les biens immobiliers ;
- Contribuera à une meilleure intégration des espaces verts et des jardins tout en favorisant la biodiversité.

Mémoire en réponse de la commune
z5- Dans la mesure où une bande de constructibilité de 25 m depuis l'alignement est fixée en zone UH, les distances de retrait ont été conservées par rapport au PLU actuel. Une augmentation des distances de retrait aurait pour effet de rendre impossibles les développements sur de nombreuses parcelles de premier rang. Ces mesures seraient en contradiction avec les objectifs souhaités d'intensification douce des quartiers pavillonnaires. Par ailleurs, la part de pleine terre par unité foncière a déjà été augmentée. La concentration des évolutions du tissu pavillonnaire sur le premier front urbain va justement permettre une meilleure prise en compte des règles de sécurité dont la défense des constructions contre l'incendie.

E5- 13/01/2025 Anonyme, Houilles – Particulier :

- Concerne la parcelle A0 496 en zone UAa;
- Demande confirmation :
  * De la suppression de l'emplacement réservé ;
  * De la suppression de l'alignement sur la rue Gabriel Péri et s'il peut prévoir la remise en état de sa clôture en pierre ;
  *Qu'il n'existe plus de projet concernant l'éventuel prolongement de l'impasse Georges Darrieus vers la rue de Salis en passant sur sa propriété ;

- Demande si sa parcelle est constructible en partie ou en totalité et quelles sont les règles qui s'appliquent ?

Mémoire en réponse de la commune
z6- Nous confirmons que l'emplacement réservé a été supprimé sur cette parcelle. Une remise en état de la clôture est possible. Par ailleurs, le projet de prolongement de l'impasse George Darrieus vers la rue de Salis est abandonné. La construction est identifiée au titre du patrimoine bâti remarquable. Les droits à construire résiduels sont liés aux dispositions communes applicables en toutes zones concernant le patrimoine bâti (distance de 10 m à observer par rapport aux constructions protégées – qui sera portée à 8 m pour tenir compte des résultats de l'enquête publique) ainsi qu'aux règles d'implantation et de gabarit de la zone UAa.

9

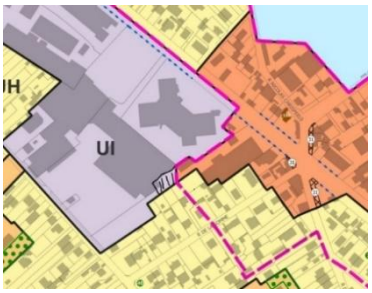
@6- 14/01/2025 M. DATCHARY Nicolas, Houilles - SCI JULIOTT – Partenaire socio-éco :
- Concerne la parcelle AY407, zone UB ;

- Surpris par le classement du fond de parcelle en UI ;

- Envisageait un développement résidentiel qui, du fait de ce classement, créerait un fond de parcelle contraire aux dispositions contenues dans l'OAP "Qualité urbaine" page 10 ;

- Pense qu'il s'agit d'une erreur et demande une correction afin d'intégrer le fond de parcelle en zone UB ;

- Demande en cas contraire, la justification de ce classement.



Mémoire en réponse de la commune
z7- Le fond de parcelle en question sera reclassé en zone UB (erreur matérielle entre l'OAP du boulevard Henri Barbusse et le plan de zonage).

@17- 01/02/2025 Mme RABOURDIN Patricia, Houilles – Agence architecture - Partenaire socio-économique

- Trouve que le PLU 2016, encore en vigueur, manque de clarté sur le sujet des places de stationnement à créer en cas d'agrandissement ;

- À partir de combien de m², la création de place de stationnement est requise ?

Mémoire en réponse de la commune
z8- L'enquête publique porte sur le projet de PLU révisé, ainsi une demande d'explications portant sur le PLU en vigueur est hors sujet. Les règles de stationnement du projet de PLU révisé sont précisées par destination dans les dispositions communes applicables en toutes zones pages 26 à 28.

@28- 03/02/2025 Anonyme, Houilles – Particulier **:**
- Signale un oubli sur les règles d'implantation en limite de fonds de parcelle en zone UH (page 56), par rapport au PLU de 2016 qui indiquait : « si la construction est implantée sur la limite de fond de terrain, sa hauteur plafond ne peut pas dépasser 3.50 m de hauteur sur la partie contiguë à la limite séparative. Cette limite de hauteur doit être respectée sur toute la distance de retrait définie au paragraphe 7. 2 » ;

- Demande de rajouter cette mention dans le nouveau règlement. ;

- Cite en exemple, sa situation sur la parcelle AV 373 qui pourrait conduire à la construction d'un mur de 8.00 m de haut, qui emmurerait son petit jardin.

Mémoire en réponse de la commune
z9- Il ne s'agit pas d'un oubli mais d'une volonté d'assouplir les règles en zone UH pour libérer de la constructibilité en premier rang et permettre la densification douce des quartiers pavillonnaires.

E29- 03/02/2025 Mme LE GARREC Marie-Anne, Houilles – Particulier

- Ne pas créer de sous-secteurs UAd et revoir les dispositions spécifiques au secteur Carnot ;

- Appliquer un taux de 35% de logements SRU pour toutes les zones sans exception ;

- Supprimer l'exception sur les clôtures de la zone UAd ;

- Supprimer l'exception sur la surface de plancher de 500 m2 de la zone UAc (pour la maison médicale les règles des établissements de santé sont précisées dans les équipements d'intérêts collectifs) ;
- Supprimer les spécificités des secteurs UAc et UAd concernant l'implantation par rapport aux voies publiques (privilégier l'alignement sur les constructions limitrophes), aux limites séparatives et sur une même propriété.

- Supprimer les spécificités des secteurs UAc et UAd concernant l'emprise au sol (70%) et la hauteur maximale des constructions (13 m de façade et 17 m de plafond).

Mémoire en réponse de la commune
z10- Les règles proposées en secteurs UAc et UAd permettent de réaliser des projets mixtes, déjà définis, intégrant des logements, des équipements, des commerces en centre-ville. Ces règles ne peuvent être revues à ce stade de la procédure sans remettre en cause la faisabilité de ces projets dont la programmation de logements notamment sociaux est attendue dans le cadre du respect des obligations légales en la matière. Par ailleurs la classification d'une maison médicale dans les sous-destinations services avec accueil d'une clientèle ou équipement de santé n'est pas clairement définie aussi il reste plus prudent de permettre ces deux sous-destinations.

@36- 05/02/2025 M. MAZET Florian, Houilles - Particulier :

- Regrette que la création de logements dans le bâti ancien, sans création de surface, nécessite la réalisation de places de stationnements supplémentaires ;
- Propose d'exonérer l'obligation de stationnements supplémentaires des logements créés dans les bâtiments anciens, classés au patrimoine municipal ;
- Considère que cette mesure permettrait de :
  * Faciliter la création de nouveaux logements et d'encourager la rénovation du bâti ancien ;
  * Préserver le patrimoine architectural sans le dénaturer par l'ajout de parkings ;
  * Maintenir l'esthétique et l'intégrité des bâtiments historiques ;
  * Conserver les espaces libres et végétalisés (cours et jardins) des bâtiments existants ;
  * Éviter des contraintes techniques et financières excessives pour les propriétaires souhaitant rénover des bâtiments du patrimoine municipal.

Mémoire en réponse de la commune
z11- Une règle dispensant de la création de place de stationnement en cas de création de logement sans création de surface dans le bâti existant sera ajoutée.

@15- 30/01/2025 M. COURTAY fabien, Houilles – Architecte – Partenaire socio-économique **:**

Différentes remarques portent sur des points d'application du règlement ou des précisions qui paraissent nécessaires à apporter au règlement pour limiter les problèmes d'interprétation ultérieurs.

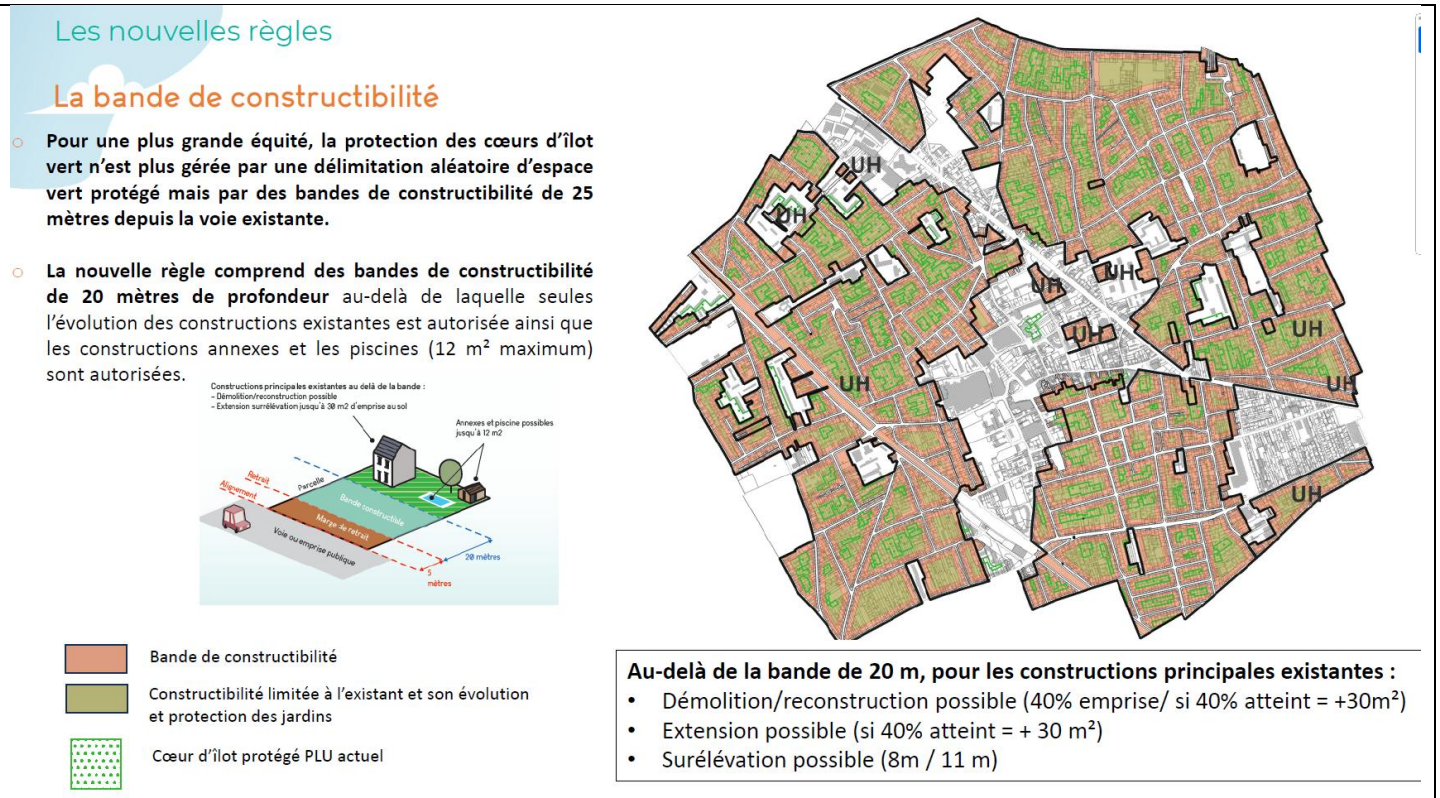
@15- 30/01/2025 M. COURTAY fabien	Mémoire en réponse de la commune
Les performances énergétiques et environnementales sur les toitures terrasses	**z12-** L'obligation de toitures terrasse végétalisées ou comportant un dispositif d'énergie renouvelable ne sera pas étendue aux toitures de surfaces inférieures à 100 m² afin de ne pas pénaliser les petits projets. L'utilisation du zinc n'est pas proscrite.
La volumétrie des constructions	**z13-** La possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives latérales en zone UH ne concernent que les terrains disposant d'une largeur inférieure ou égale à 16 m soit des petits terrains. Au-delà de 16 m de largeur, l'obligation de conserver un retrait est imposé. Les vues et accès vers les cœurs d'îlots sont donc conservés sur les terrains d'une largeur supérieure à 16 m. Par ailleurs, effectivement, il est bien envisagé de permettre une intensification en front de rue afin de mieux préserver les cœurs d'îlots des quartiers pavillonnaires.
Les rampes de parking	**z14-** La règle concernant les rampes d'accès sera revue et précisée.
Les places de stationnement commandées	**z15-** L'interdiction des places commandées sera revue et pourra ne concerner que les projets de 2 logements et plus.
Le stationnement vélo	**z16-** Les règles de stationnement vélos sont fixées par destination et sous-destinations des constructions. Conformément à l'article R.113-11 du Code de la construction et de l'habitat, la règle s'applique pour les ensembles d'habitations soit pour les opérations groupant au moins 2 logements. Elle ne s'applique donc pas aux constructions individuelles. Les emplacements vélos pour les constructions individuelles ne sont pas réglementés.

Zone UH - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques – L'augmentation de l'emprise au sol de 30 m2	**z17-** Si le projet montre que l'extension dans la bande de 25 m côté rue n'est pas envisageable, une emprise au sol augmentée de 30 m² sera possible au-delà de la bande uniquement si l'emprise au sol global de 40 % de l'unité foncière et de 200 m² par bâtiment isolé sont également respectées. La règle sera précisée pour les constructions à cheval et en limite de la bande de constructibilité. La notion d'extension est déjà définie dans le projet de PLU. Il n'est pas utile de la préciser en termes de surface développée. L'écriture de la règle relative à l'implantation des constructions annexes par rapport à la voie sera réécrite pour plus de clarté.
Zone UB – Le linéaire de façade sur le boulevard Henri Barbusse	**z18-** La règle concernant la césure suppose une interruption dans le linéaire bâti. Une voie d'accès ou un espace vert sur toute hauteur constitue une césure. Un linéaire d'un seul tenant est limité à 40 mètres. Le projet devra montrer une bonne insertion dans le paysage environnant. Ce sont bien les règles entre deux constructions sur un même terrain ou les règles par rapport aux limites séparatives latérales qui seront appliquées pour connaitre la distance de la césure. Elle varie suivant la présence ou non de vue en façade. S'il n'y a pas de création de vue en façade dans ce cas la distance est réduite.

E16- 31/01/2025 M. DUMAS Eric, Houilles - Président de l'Association « Défense Citoyenne Ovilloise »

E16- 31/01/2025 M. DUMAS Eric,	Mémoire en réponse de la commune
Plan de zonage	
Espace paysager protégé	**z19-** Effectivement il s'agit d'une faute de frappe – il s'agit bien de l'article L.151-23 cette erreur sera corrigée dans la légende du plan de zonage La délimitation d'espace paysager dans les quartiers pavillonnaires n'est pas le meilleur outil pour garantir la conservation d'espace verts. En effet l'application du PLU actuel a démontré que cette délimitation n'est pas égalitaire et a fait l'objet de contentieux. Dans le cadre de la concertation, une majorité d'Ovillois a demandé leur suppression afin d'avoir un traitement plus égalitaire. C'est ce qui a été proposé dans le cadre du projet de

	PLU révisé. En effet la bande de constructibilité introduite dans le projet de PLU révisé vise à assurer de manière globale et impartiale la protection des cœurs d'îlot et jardins en limitant de manière stricte les possibilités de construire au-delà de la bande. Par ailleurs, comme déjà précisé ci-avant, les règles du PLU actuelles ne protègent pas complètement les cœurs d'îlots puisqu'il est possible de construire 50 % de surface supplémentaire par rapport à l'existant à l'intérieur des espaces paysagers. Enfin à ce stade de la procédure, post enquête publique, il n'est pas envisageable d'ajouter des espaces paysagers protégés sur le plan de zonage sur des parcelles privées constituant des mesures de protection et une restriction évidente des droits à construire. Une telle modification serait de nature à remettre en cause le projet de PLU révisé dans sa globalité. Les services de la ville ont procédé à un recensement des arbres remarquables. Dans le cadre de la concertation, les associations et habitants ont été invité à compléter cet inventaire. Des contributions ont été prises en compte dans le projet de PLU révisé dans ce sens. A ce stade de la procédure, il n'est pas envisageable d'ajouter des protections. L'inventaire pourra être complété dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU. Le dispositif réglementaire traduit bien les objectifs inscrits dans le PADD et l'OAP en matière de trame verte et bleue à savoir : - augmentation de la part de pleine terre dans les zones urbaines ; - bande de constructibilité limitée au-delà de 25 m de la voie existante dans la zone UH. Le document « justifications des choix » sera utilisé pour montrer la protection effective des jardins par cette règle conformément à ce qui a été montré lors de la concertation – forum dispositif réglementaire (extrait joint) et permettant de voir la concordance avec l'OAP thématique TVB ; - identification d'espace paysager notamment sur les espaces libres des résidences d'habitat collectif ; - végétalisation des toitures terrasse et perméabilité, végétalisation des espaces de stationnement ; - obligation de plantation ; - protection des arbres et des alignements d'arbres ; - emplacements réservés visant à créer de nouveaux espaces verts ou agrandir des espaces verts existants ; - programmation de nouveaux espaces verts dans les OAP sectorielles.

<table>
<tr>
<td></td>
<td>


Extrait du support de présentation du forum dispositif réglementaire.
</td>
</tr>
<tr>
<td>Zone de 500 m autour des transports en commun</td>
<td>z20- Il sera être utilement précisé que les constructions situées sur des unités foncières à cheval par rapport au périmètre des 500 m doivent respecter les mêmes règles que celles complètement inscrites dans le périmètre.</td>
</tr>
<tr>
<td>Pertinence d'un zonage UA rue des Fermettes et rue des Boers</td>
<td>z21- La délimitation du secteur UA identifiée permet effectivement d'envisager un renouvellement des constructions vétustes existantes tout en respectant les règles concernant les secteurs potentiellement inondables instaurées dans le cadre du projet de PLU révisé par principe de précaution au vu des inondations constatées ces dernières années. La délimitation du secteur sera toutefois être revue pour exclure les constructions pavillonnaires du secteur et notamment les constructions remarquables.</td>
</tr>
</table>

Règlement	
Constructions existantes non conformes aux règles du PLU	**z22-** Les définitions de construction et de construction existante sont déjà présentes dans le lexique du règlement.
Arbres remarquables et alignements protégés	**z23**- La règle proposée est inapplicable. De plus, une distance de 5 m par rapport au houppier, pourrait compromettre des projets structurants pour la ville (secteur UAd par exemple).
Garantir la luminosité et la ventilation naturelle des logements	**z24-** Une précision sera apportée ou la règle sera reformulée car l'objectif est bien d'avoir un logement avec deux façades d'orientations différentes pour éviter les logements mono orientés. Les services de l'État ont également fait une remarque dans ce sens.
Lutter contre les îlots de chaleur : la préservation des arbres	**z25**- La proposition émise ne tient pas compte de la définition d'arbre et d'arbre de haute tige inscrite dans le lexique du règlement. **Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 7 mètres à maturité** La règle ne sera pas étendue aux projets d'extension des constructions existantes, car elle peut s'avérer trop contraignante par rapport aux besoins d'évolution de ces constructions. Néanmoins, elle sera modifiée pour concerner les annexes et piscines. Le règlement impose des obligations de planter rappelées en p.14 : **Les espaces verts, qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantées à minima à raison d'une unité de plantation par tranche entamée de 25 m².** **Ainsi pour un espace végétalisé de 250 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation, conformément au tableau présent au lexique du présent règlement. Différents types de plants et strates devront être panachées.** Le projet de PLU révisé est cohérent avec les objectifs énoncés dans le PADD et l'OAP TVB.
Lutter contre les îlots de chaleur : Les matériaux en toiture et façade	**z26-** L'OAP sera complétée concernant l'imposition de revêtement d'albédo fort en façade et toiture pour les nouvelles constructions (recommandations de l'ADEME : albédo supérieur à 0,40). Mais la Commune n'aura aucun moyen de le contrôler au travers de l'instruction des AU. Cette mesure aura une vocation pédagogique.

Toiture le choix des matériaux de couverture	**z27-** Il s'agit de règles qualitatives qui laissent une souplesse aux projets tout en fixant un cadre qualitatif. Elle n'impose pas une homogénéité des toitures.
Toiture l'harmonie en cas d'extension	**z28-** L'harmonie ou la bonne intégration n'interdit pas l'utilisation de solutions et matériaux innovants. Il s'agit de règles qualitatives qui laissent une souplesse aux projets tout en fixant un cadre qualitatif.
Les clôtures sur rue la largeur d'un portail	**z29**- Le PLU sera modifié pour ne plus réglementer la largeur maximale du portail.
Les clôtures en limites séparatives	**z30-** La hauteur de la clôture à 2 m en limite séparative est déjà importante et suffisante pour garantir une intimité, cette règle ne sera pas revue. De plus, des hauteurs de clôture plus hautes pourraient permettre la réalisation de dispositifs générateur des troubles anormaux de voisinage (perte de vue, perte d'ensoleillement). Les clôtures végétales ne sont pas concernées. La règle le précisera de façon explicite.
Ravalement : La couleur des façades	**z31-** Cette règle qualitative permet de garantir une harmonie des couleurs et éviter des couleurs ne s'insérant pas dans le tissu urbain existant.
Piscine	**z32-** Les contraintes proposées pour les annexes ne seront pas étendues aux piscines. Les obligations sanitaires par rapport aux moustiques ne concernent pas le PLU. Les dispositions applicables aux bassins d'agréments seront précisées. La dernière proposition (implantation au-delà de la bande de constructibilité) ne sera pas accordée par souci d'égalité, ces bassins constituant quand même une altération des sols.
Voirie nouvelle	Z33- La définition de la voie inscrite dans le lexique du règlement permet de répondre aux demandes émises.
La gestion des eaux pluviales	**z34**- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est prescrite dans le règlement de PLU. En ce sens, les emprises maximales bâties autorisées ont considérablement baissé et l'obligation d'espaces verts de pleine terre augmentée dans l'ensemble des zones. Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement et du zonage pluvial en cours d'élaboration.

	L'infiltration des eaux pluviales doit être organisée en fonction des caractéristiques géotechniques et pédologiques de l'unité foncière dans l'emprise de l'opération. Si des contraintes techniques ou réglementaires, ou des risques ou aléas indépendants du projet ne permettent pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération jusqu'à la période de retour d'insuffisance imposée, le raccordement des eaux pluviales au réseau public pourra éventuellement être autorisé, sous conditions fixées par le service d'assainissement collectif, et après que toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets aient été mises en œuvre (y compris l'infiltration et le stockage-restitution). Ce raccordement au réseau public ne sera autorisé que si le maître d'ouvrage démontre la nécessité d'y avoir recours. Le règlement d'assainissement sera annexé au PLU.
Le stationnement	**z35-** La notion de point de desserte structurant est précisée dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF en vigueur). Le PLU n'a pas à le mentionner.
La Zone UG	**z36-** Il est bien précisé en zone UG, les conditions d'application du PAPAG suivant les différentes destinations et sous-destination autorisée p.48 et suivantes : « *Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xxx) dans la limite de 50 m² de surface de plancher.* »
La Zone UH implantation des constructions par rapport aux voies publiques : les constructions annexes	**z37-** Les constructions annexes doivent être implantées en recul de 5 m par rapport aux voies. L'écriture de la règle sera réécrite pour être plus compréhensible.
Idem : Les construction existante	**z38-** La notion de construction existante est précisée dans le lexique. La référence est la date d'approbation du PLU révisé.
Idem : La démolition/reconstruction ou l'extension des constructions principales existantes	**z39-** La démolition/reconstruction à l'identique est déjà inscrite dans les règles générales du PLU. La démolition/reconstruction d'annexe n'est pas interdite au-delà de la bande de constructibilité.
Idem : secteur UHi	**z40-** La notion d'héberge sera précisée au même titre que la règle présente en p.13 sur le bâti remarquable.

	Un schéma sera ajouté pour clarifier la règle.
Lexique	
Emprise au sol Limite	**z41-** La définition de l'emprise au sol est définie par le lexique national d'urbanisme. Un schéma permet de mieux comprendre cette définition. Il est indiqué à chaque fois dans le règlement si celle-ci est calculée par rapport à l'unité foncière en pourcentage ou par rapport à une surface en m².
Héberge	**z42-** La définition exclura les cheminées et édicules techniques.
Limite de voie publique ou privée et d'emprise publique	**z43-** La notion de « voie ouverte à la circulation générale des véhicules motorisés » a été précisé par les textes et la JP.
Limites séparatives latérales et de fond de parcelle	**z44-** Les schémas seront complétés pour illustrer d'autres configurations de terrains.
Éléments manquants : troubles de fonctionnement des organes techniques	**z45-** Il est illégal au titre du code de l'urbanisme d'écrire une règle d'inconstructibilité en fonction d'organe technique afférent à la construction.
Cas d'école	
Construction en zone UH en dehors de la bande de constructibilité et dans un passage privé	**z46-** La bande constructible s'apprécie par rapport à la limite des voies publiques existantes à la date d'approbation et non par rapport aux voies privées. **z47-** La jurisprudence Sekler a dégagé la règle selon laquelle la non-conformité d'une construction existante à des dispositions d'un document d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables, à la modification des immeubles existants, lors de la délivrance ultérieure d'un permis de construire ; s'il s'agit de modifications qui doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions initialement méconnues par la construction existante ou de modifications étrangères à ces dispositions (CE, Sekler, 27 mai 1988, 79530). Le projet de PLU prévoit des dispositions particulières à l'extension des constructions existantes s'agissant notamment des règles d'implantation.
Construction existante non conforme aux règles du PLU	
Annexe	
Exemples d'arbres à classer	**z48-** Il n'est plus possible à ce stade de repérer les arbres identifiés. Ils pourront l'être dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU révisé.

@31- 03/02/2025 M. MAZELIER Christophe, Houilles – Partenaire socio-économique :

@31- 03/02/2025 M. MAZELIER Christophe	Mémoire en réponse de la commune
La zone UB	**z49-** La délimitation de la zone UB a été définie après la réalisation de l'étude urbaine préalable sur les grands axes privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés (Cf. étude urbaine en annexe du rapport de présentation).
La zone UH	**z50-** Ces remarques ne sont ni objectives ni justifiées. Les sous-secteurs UH du PLU de 2016 au-delà de l'affichage présentent très peu de différences dans les règles écrites. La traduction réglementaire du projet de PLU révisé a été faite après analyse fine de l'ensemble des règles du PLU de 2016. La zone UH est simplifiée de façon à regrouper l'ensemble des formes urbaines pavillonnaires constituées. Elle intègre notamment la zone UD. La suppression de la zone UD ne remet pas en question la protection de son patrimoine bâti remarquable qui demeure identifié et complété sur le plan de zonage. Des dispositions particulières s'appliquent à ces bâtiments protégés.
Les éléments du patrimoine	**z51-** La mise à jour de l'inventaire des éléments de patrimoine a bien été effectuée et un nombre conséquent de constructions patrimoniales a été ajouté. Les photos des constructions existantes déjà protégées dans le PLU actuel n'ont pas été mises à jour. Il est rappelé que ce sont les constructions originelles qui sont protégées et pas les travaux d'extension ou de surélévation effectués sur celles-ci.
Concernant les obligations de plantation	**z52-** Il semble y avoir une méconnaissance de la lecture d'un règlement de PLU. 1. Regarder les dispositions communes applicables à toutes les zones 2. Regarder les dispositions spécifiques applicables sur la zone concernée 3. En parallèle prendre connaissance des définitions du lexique
Les aires de stationnement	**z53-** Il s'agit d'un rappel de l'article du code de l'urbanisme, il ne peut être réécrit.
Retrait des bâtiments par rapport au patrimoine bâti remarquable	**z54-** L'ensemble des règles proposées on fait l'objet d'une analyse fine et d'une simulation sur des cas concrets d'application. Il est difficile de se prononcer sur des cas particuliers à ce stade, toutefois les règles permettent une extension de qualité des constructions patrimoniales.

Traitement des espaces libres	**z55-** La dominante végétale demandée pour le traitement des marges de recul ne sera pas modifiée pour exclure les aires de stationnement et les accès à la construction – car cela pourrait avoir pour effet d'annuler la règle dans certains cas. Un aménagement de type « evergreen » ou joint enherbé des places de stationnement, des plantations masquant les véhicules peuvent correspondre à l'aménagement paysager des places de stationnement souhaité.
Zone inondable	**z56-** Il y a effectivement une erreur matérielle, il ne s'agit pas d'un périmètre à risque important d'inondation, mais à risque faible d'inondation p.15, en cohérence avec le plan de zonage aussi cette erreur sera rectifiée. Oui les travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol imposée. Cf. p16 des dispositions communes applicables en toutes zones.
Lutter contre les îlots de chaleur	**Z57-** Cette disposition s'applique pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, il est inscrit « éviter » ainsi l'utilisation de l'ardoise ou de la tuile n'est pas proscrite.
Isolation thermique par l'extérieur	**z58-** L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant situé à moins de 10 m d'une construction remarquable est autorisée dans la mesure où cela ne dégrade pas, ni ne dénature la construction remarquable protégée.
Énergies renouvelables	**z59-** Le réseau de chaleur est classé aussi il constitue une servitude d'utilité publique, à ce titre il est inscrit dans les annexes servitudes du PLU révisé. Actuellement le réseau de chaleur ne dessert pas l'ensemble de la commune. Des développements sont prévus.
Volumétrie des constructions	**z60 et z61-** Une intégration architecturale de qualité avec les constructions existantes n'est pas synonyme de « copier-coller », il s'agit d'une règle qualitative qui laisse une créativité aux porteurs de projet.
Aspect des constructions	
Clôtures	**z62-** Effectivement la largeur du portail pour la zone UI sera être revue à la hausse. L'obligation de laisser libre cours aux eaux de ruissellement et conserver un passage pour la petite faune est inscrite, toutefois le dispositif choisi surélévation de la clôture ou structure perméable est laissé libre.
Éléments techniques	**z63-** De manière générale, les descentes d'eau pluviale ne sont pas soignées aussi il est privilégié une implantation discrète.
Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement	**z64-** La réglementation concernant la pente pour les constructions de moins de 2 logements sera revue.

Zone UH - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**z65-** Il sera précisé en zone UH qu'en cas de toiture-terrasse, la hauteur plafond est égale à la hauteur façade soit 8 m.
Unité de plantation	**z66-** Les haies ne sont pas considérées comme des unités de plantation, aussi elles ne peuvent remplacées l'obligation de planter à l'intérieur de l'unité foncière.

E38- 07/02/2025 Mme PIAU Bénédicte, Houilles – ABP architecture – Partenaire socio-économique :

E38- 07/02/2025 Mme PIAU Bénédicte	Mémoire en réponse de la commune
Aire de stationnement	**z67-** Voir réponse formulée ci-avant sur le même sujet. P 30. L'ajout d'une distance ou d'un périmètre serait illégal au titre du code de l'urbanisme. Même remarque pour la notion de concession à long terme.
Stationnement des véhicules électriques ou hybrides	**z68-** Il s'agit d'un rappel de l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'erreur matérielle sur la référence du code sera corrigée. I « **I.-***Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat*. »
Patrimoine bâti remarquable	**z69-** La distance de 10 m sera abaissée à 8 m.
Économiser l'eau	**z70**- Il est attendu un dispositif permettant une récupération et une réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique par exemple.
Dimensions des places et des voies d'accès aire de dégagement	**z71-** La réglementation concernant la pente sera revue.
Tableau du nombre de places de stationnement véhicule	**z72-** Les règles de stationnement par destination et sous-destination respectent les exigences du code de l'urbanisme et du PDUIF, elles ne pourront être revues à la baisse. Concernant le stationnement bureaux, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 60 m², cela signifie qu'il peut y en avoir 0 et au maximum 1 par tranche entamée. Le nombre de places de stationnement pour les équipements collectifs doit en fonction du type d'équipement être proposé en concertation avec la commune. Un parc public de stationnement est un parking de gestion publique ou privée ouvert au public.

Demande particulière 16 rue Blaise Pascal en zone UH – Salle cultuelle	**z73-** La salle cultuelle pourra être rattachée à la zone UA.

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika	Mémoire en réponse de la commune
Piscines	**z74-** Les dispositions relatives aux piscines permettent déjà suffisamment leur encadrement. Elles ne seront pas revues.
Interdiction de transformation d'un garage en pièce d'habitation ou destinée à la location	**z75-** Le garage est une construction annexe à usage exclusif de stationnement, néanmoins, au titre du code de l'urbanisme, il s'agit d'un local accessoire qui est rattaché à la destination de la construction principale à savoir le logement. Le changement de destination du garage en logement ne peut donc pas être interdit.
Changement d'usage pour transformer un logement en meublé de tourisme	**z76-** Un gîte ou meublé de tourisme comportant moins de 5 chambres est rattaché à la sous-destination logement aussi le règlement ne peut le mentionner.
Assainissement	**z77-** Cette question ne concerne pas la révision du PLU, mais le contrôle de l'autorisation d'urbanisme après accord. Les services compétents en matière d'assainissement sont consultés dans le cadre de l'instruction et rendent un avis que le pétitionnaire doit respecter. Après le dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux, un contrôle est réalisé dans le cadre du récolement.

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

E57- M. LOUESSARD Pierrick	Mémoire en réponse de la commune
Retrait zone UA	**z78-** L'implantation à l'alignement correspond aux caractéristiques du centre ancien de Houilles.
Emprise au sol des constructions	**z79**- Les secteurs UAc et UAd sont des secteurs de petite taille où une emprise au sol à 70 % ne pourraient pas permettre leur renouvellement urbain.
Le doublement des hauteurs sur la zone UAb	**z80-** Le secteur UAb fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation où il est envisagé un bâtiment signal avec une hauteur plus importante. Il est par ailleurs imposé une variation de hauteurs sur le secteur. Par ailleurs, ce secteur de densification à proximité de la gare, du centre-ville, des équipements et des services est le plus à même d'accueillir des immeubles de plus grande hauteur que le reste de la commune conformément aux ambitions des documents supra communaux régionaux.
Explications sur les différences de hauteur des zones UA (UAa, Uab, UAc, UAd)	**z81-** Une hauteur maximale différente par sous-secteurs est inscrite afin de prendre en compte : - les gabarits des constructions existantes (UAa) - les projets d'aménagements envisagés sur les secteurs nouvellement créés ou conservés dans le PLU révisé (UAb, UAc, UAd).
Pourquoi une absence de contraintes sur les constructions ou locaux annexes comme dans le PLU actuel	**z82**- Il existe des contraintes pour les constructions annexes qui sont décrites dans les dispositions communes applicables pour toutes les zones.
Demande à revoir les règles en zone UA qui concourent à une surdensification de la zone UAb	**z83-** Les règles inscrites en zone UA centre-ville / gare permettent de réaliser des projets de renouvellement urbain en zone dense et bien desservie en compatibilité avec les documents supra communaux régionaux.
Considère qu'en zone UA la surface de l'unité foncière à traiter en espace vert de pleine terre est insuffisante	**z84-** La part d'espace vert imposée par unité foncière est proportionnelle à celle de l'emprise au sol ainsi si l'emprise au sol en zone UA est de 70 % (correspondant à l'emprise au sol existante moyenne du centre-ville de Houilles), elle ne peut en aucun cas être de 50 % sauf à rendre

	inconstructible l'ensemble du centre de Houilles, cette proposition parait excessive et ne peut être prise en compte.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Dans le bilan de la concertation, j'observe que certains habitants ont regretté le manque de transparence « *entre les concertations réalisées avec les citoyens et la traduction réglementaire proposée. Il aurait été souhaité plus de participation publique pour la rédaction des règles* ».

À l'issue de cette enquête, je note avec satisfaction qu'il y a eu un nombre très important d'observations sur ce thème qui répond à ce souhait : on recense au total 84 observations et/ou propositions.

Après analyse de l'ensemble des observations et propositions du public sur ce thème n°5 des zonage et règlement**, j'approuve l'ensemble des réponses apportées par la commune et retiens les corrections, modifications, et compléments mineurs suivants, qui devront être pris en compte dans le projet de PLU révisé :**

N°	Intitulé	Prise en compte
z11	Création de logement règles de stationnement	Une règle dispensant de la création de place de stationnement, en cas de création de logement sans création de surface dans le bâti existant, sera ajoutée.
z14	Les rampes de parking	La règle concernant les rampes d'accès sera revue et précisée.
z15	Les places de stationnement commandées	L'interdiction des places commandées sera revue et pourra ne concerner que les projets de 2 logements et plus.
z17	Zone UH - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques – L'augmentation de l'emprise au sol de 30 m2	La règle sera précisée pour les constructions à cheval et en limite de la bande de constructibilité. L'écriture de la règle relative à l'implantation des constructions annexes par rapport à la voie sera réécrite pour plus de clarté.
z19	Espace paysager protégé	La référence à l'article L.151-23 erronée sera corrigée dans la légende du plan de zonage.

z20	Zone de 500 m autour des transports en commun	Il sera être précisé que les constructions situées sur des unités foncières à cheval par rapport au périmètre des 500 m doivent respecter les mêmes règles que celles complètement inscrites dans le périmètre.
z21	Pertinence d'un zonage UA rue des Fermettes et rue des Boers	La délimitation du secteur sera revue pour exclure les constructions pavillonnaires du secteur et notamment les constructions remarquables.
z24	Garantir la luminosité et la ventilation naturelle des logements	Une précision sera apportée ou la règle reformulée afin d'éviter les logements monos orientés.
z25	Lutter contre les îlots de chaleur : la préservation des arbres	La règle sera modifiée pour concerner les annexes et piscines.
z26	Lutter contre les îlots de chaleur : Les matériaux en toiture et façade	L'OAP sera complétée concernant l'imposition de revêtement d'albédo fort en façade et toiture pour les nouvelles constructions.
z29	Les clôtures sur rue - la largeur d'un portail	Le PLU sera modifié pour ne plus réglementer la largeur maximale du portail.
z30	Les clôtures en limites séparatives	Les clôtures végétales ne sont pas concernées. La règle le précisera de façon explicite.
z32	Piscine	Les dispositions applicables aux bassins d'agréments seront précisées.
z34	La gestion des eaux pluviales	Le règlement d'assainissement sera annexé au PLU.
z37	La Zone UH implantation des constructions par rapport aux voies publiques : les constructions annexes	La règle sera réécrite pour être plus compréhensible.
z40	La Zone UH implantation des constructions par rapport aux voies publiques : secteur UHi	La notion d'héberge sera précisée et un schéma sera ajouté pour clarifier la règle.
z42	Héberge	La définition exclura les cheminées et édicules techniques.
z44	Limites séparatives latérales et de fond de parcelle	Les schémas seront complétés pour illustrer d'autres configurations de terrains.
z56	Zone inondable	Il y a effectivement une erreur matérielle sur la dénomination du périmètre à risque d'inondation ; il est à risque faible d'inondation p.15, en cohérence avec le plan de zonage. Cette erreur sera rectifiée.
z62	Clôtures	La largeur du portail pour la zone UI sera revue à la hausse.

z64	Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement	La réglementation concernant la pente pour les constructions de moins de 2 logements sera revue.
z65	Zone UH - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Il sera précisé en zone UH qu'en cas de toiture-terrasse, la hauteur plafond est égale à la hauteur de façade, soit 8 m.
z68	Stationnement des véhicules électriques ou hybrides	L'erreur matérielle sur la référence du code sera corrigée.
z69	Patrimoine bâti remarquable	La distance de 10 m sera abaissée à 8 m.
z71	Dimensions des places et des voies d'accès aire de dégagement	La réglementation concernant la pente sera revue.

3.3.5.2.Le patrimoine bâti

La disparition de la zone pavillonnaire à caractère patrimonial UD est critiquée et les nouveaux critères de sélection du bâti au titre du patrimoine sont contestés. Plusieurs propriétaires considèrent le classement au patrimoine bâti de leur immeuble préjudiciable, car il fait obstacle à leur projet d'extension ou de nouvelle construction.

R18- 05/02/2025 Mme SELLIN CATTA, Houilles – Présidente du Comité de défense du parc de Houilles :

L'inventaire des bâtiments remarquables semble tout à fait arbitraire : les éléments sont isolés, on ne garantit aucune prescription précise. Les ensembles patrimoniaux autrefois identifiés par secteurs entiers ont disparu ce qui permet un mitage des constructions en appliquant les règles UG, UH ou UA....
...La disparition de la zone UD illustre clairement la volonté de la commune de ne plus préserver les zones patrimoniales restantes telles qu'encore identifiées au PLU de 2016.

@3- 09/01/2025 M. DJEDDAOUI Karim, Houilles – Particulier :

- Défavorable au projet de PLU révisé ;

- Considère inapproprié le classement au patrimoine bâti de la maison mitoyenne à la sienne, située sur la parcelle AI 519 ;

- Se considère gravement lésé à cause du classement de cette maison qui a déjà subi une extension avec des matériaux non conformes pour un bâtiment classable et qui l'empêche de construire une maison adaptée à ses besoins avec une largeur de seulement 7 m ;

- Demande le réexamen de cette décision.

@12- 28/01/2025 M. MORAIS David, Houilles – Président du conseil syndical de la copropriété 15 rue de l'Amiral Courbet :

Concerne la copropriété située 15 rue de l'amiral Courbet, identifié dans la liste des éléments du patrimoine bâti de la commune ;

- Indique que cette considération s'est effectuée sans le consentement et contre l'intérêt des copropriétaires ainsi que celui de la ville ;

- Précise que l'immeuble est intégré dans un ensemble de maisons de ville allant du n°1 au 15, qu'il est moins bien entretenu et d'un aspect négligé par rapport aux autres beaux immeubles entourant la place Schoelcher ;

- Dit que la copropriété était en pourparlers pour intégrer un projet de construction allant depuis cet immeuble jusqu'au boulevard Henri Barbusse ;

- Demande à ne plus figurer dans la liste du patrimoine afin que la copropriété puisse avoir la maîtrise de son futur.

@27- 02/02/2025 M. FALLIEZ Gregory, Houilles – Particulier :

Concerne la copropriété située au 15 rue de l'amiral Courbet, immeuble identifié dans les éléments du patrimoine bâti recensés sur la commune ;

- Cette considération a été prise sans le consentement et contre l'intérêt des copropriétaires et de la ville ;

- Précise que cet immeuble est moins bien entretenu que les autres immeubles situés du n°1 au n°15 ; il est dénaturé par une division en 5 appartements et aucuns travaux n'ont été entrepris ni ne sont projetés ;

- Indique que ce bâtiment est entouré de très belles constructions autour de la place Schoelcher ;

- Explique que la copropriété était en pourparlers avant le projet de PLU révisé pour intégrer un projet de construction du n°15 jusqu'au boulevard Henri Barbusse ;

- Demande que l'immeuble soit retiré de la liste des éléments du patrimoine bâti, afin que la copropriété puisse avoir la maîtrise de son futur.

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :

Il n'y a aucune explication sur les critères d'ajout entre 2016 et 2024 :

- Sur le patrimoine bâti on passe de 115 éléments à 126 et il est supprimé sans justification la zone UD correspondant à la zone pavillonnaire à caractère patrimonial ;

- Sur les le patrimoine arboré on passe de 35 à 60 arbres en 2024.

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

- Conserver l'identité de la ville en classant les portes d'entrée Sud : rue du 4 septembre (Place de la gare) et rue Gambetta (convergence des rues Gambetta et Pasteur), ainsi que l'entrée Est : rue Gabriel Péri – Place Victor Schoelcher ;

- Protéger les zones pavillonnaires du 38, 36 rue Gambetta en les sortant de la zone UA pour les mettre dans la zone UH ;

- Conserver la zone patrimoniale UD actuelle qui regroupe les espaces d'habitat correspondant au quartiers lotis de la fin du 19eme siècle, d'intérêt patrimonial et qui a été intégrée en zone UH, à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire, qui couvrent plus de la moitié du territoire communal. Le caractère patrimonial de la ville est réduit à une liste de bâtis et de végétaux niant ainsi l'existence d'une zone patrimoniale historique qui, de par sa richesse et son unité, marque tout un pan de l'histoire de notre ville ;

- Demande d'intégrer dans la zone UH les pavillons 36, 38, 23, 25 rue Gambetta, actuellement en zone UA, car les caractéristiques de ces zones pavillonnaires ne correspondent pas à celles de la zone UA.

Mémoire en réponse de la commune
La commune invite à bien relire les règles écrites de la zone UD du PLU de 2016, qui au-delà d'un affichage et d'une délimitation sur le plan de zonage, ne protègent pas plus les secteurs concernés que les autres secteurs pavillonnaires UH de la ville. Au contraire la hauteur maximale est même plus importante. Par ailleurs, les règles actuelles sur la protection du patrimoine sont très limitées. Le projet de PLU révisé renforce à la fois l'identification du patrimoine bâti (immeuble collectif et maisons) et les règles écrites afférentes. En cohérence avec les réponses apportée ci-avant, la distance de retrait par rapport aux constructions remarquables sera revue à la baisse (8 m) pour permettre des projets d'évolution sur les constructions voisines. La copropriété du 15 rue de l'Amiral Courbet sera conservée à l'inventaire du patrimoine remarquable car elle s'inscrit dans un ensemble bâti repéré.

Il a déjà été répondu sur la demande de reclassement de la rue Gambetta en UH.

La justification des éléments ajoutés à l'inventaire du patrimoine sera précisée.

Je partage l'analyse de la commune sur ce thème et notamment sur le contenu de l'ancien zonage UD. Pour les bâtiments non recensés au titre du patrimoine, je n'ai pas constaté de différence significative entre l'ancien règlement UD et le nouveau règlement UH. Les nouvelles dispositions dédiées à la protection du patrimoine ont été renforcées. Elles donnent lieu dans le règlement graphique à une identification et dans le règlement écrit, à des interdictions de démolition accompagnées de prescriptions spécifiques très protectrices, dans l'objectif de conserver ou de la réhabiliter des éléments architecturaux représentatifs.

Par ailleurs, cette protection a été étendue puisque le nombre de bâtiments identifiés et de végétaux inscrits au patrimoine a presque doublé, passant respectivement de 115 à 126 et de 35 à 60.

Je considère que ces nouvelles dispositions sont favorables à la préservation et à la valorisation du patrimoine. Les demandes de retrait formulées par certains propriétaires pour sortir de ce dispositif d'identification semblent montrer que cet outil de protection joue son rôle en limitant la pression foncière dans les secteurs de densification et de renouvellement urbain.

La justification des éléments ajoutés à l'inventaire sera intégrée dans le dossier de révision du PLU.

3.3.6. Thème n°6 : la nature en ville

3.3.6.1.Nature en ville

Houilles est une ville entièrement urbanisée, les habitants manifestent leur quête de verdure.

E29- 03/02/2025 Mme LE GARREC Marie-Anne, Houilles – Particulier :

- Augmenter les espaces verts particulièrement dans le centre-ville au regard de sa densification pour améliorer la qualité de l'air et offrir des zones de détente ;

- Protéger les arbres existant notamment la préservation des alignements d'arbres avenue Carnot est planté de nouvelles espèces locales pour renforcer la biodiversité.

@30- 03/02/2025 Mme FOLLIAS Eloïse, Houilles – Partenaire socio-économique :
Il convient de savoir que les oiseaux fréquentant la friche de la gare sont nombreux dont la bergeronnette printanière (espèce classée en liste rouge par la LPO) et qu'un site de nidification de l'espèce est présent sur la friche de la gare.

@39- 06/02/2025 Anonyme, Houilles – Particulier :

- Créer de vrais îlots de verdure dans le cœur de ville. Bannir les arbres seuls plantés sur des trottoirs à côté des lampadaires et autres. Faire de vrais îlots, pas des parcs mais des zones vertes avec de la terre, non bétonnées.

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :
Il manque un plan d'action pour densifier la végétalisation d'espaces existants afin de les transformer en îlots de fraîcheur, exemples : square Saint-Nicolas, square aux moineaux, jardins familiaux ; idem nouveau Square rue Molière.

@55- 07/02/2025 Mme TENEAU Françoise, Houilles - Particulier :

Les pages 15 et 16 de l'avis de la MRAe explicite bien le risque (la densification) en indiquant que la fonctionnalité écologique repose sur les ilots verts privatifs. Il ne faut pas compter sur les aménagements actuels de l'ancien parc Charles de Gaulle ou de l'aménagement de la Place Michelet avec des "forets urbaines" dont on commence à voir les limites.

Mémoire en réponse de la commune
Le PLU prévoit : - d'aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche ; - de préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal (travaux en cours) ; - la création d'une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare ; - la désartificialisant et la végétalisation des espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.) ; - la végétalisation des toitures terrasses de plus de 100 m² ; - dans le cadre de l'OAP du boulevard Henri Barbusse, d'aérer les abords des boulevards et de favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie ; - d'assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers des grandes résidences, etc.) : espaces verts protégés, bande de constructibilité ; - des obligations en matière d'espaces verts de pleine terre et de plantations.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le volet Nature en ville revêt toute son importance dans ce projet de PLU révisée.

La situation carencée de la commune en espaces verts accessible au public et confirmée par les habitants lors de la concertation[7], montre l'intérêt des habitants pour intégrer la nature dans leur quotidien. Cela constitue **une condition essentielle d'habitabilité des espaces urbanisés.**

À cette étape, les dispositions citées par la commune dans son mémoire et contenues dans le PADD, les OAP et le règlement priorisent la renaturation de la ville afin de lutter contre le changement climatique et améliorer le cadre de vie des habitants.

Ils en seront d'autant plus attentifs à **la concrétisation des objectifs fixés dans ce projet de PLU, par des actions tangibles et durables.** Elles nécessiteront une volonté politique forte, une approche transversale avec une mobilisation de tous les acteurs locaux.

[7] Bilan de la concertation page 24 « le manque d'espaces verts est partagé par tous... ».

3.3.6.2.La bande de constructibilité

Plusieurs propriétaires de parcelles longues ou éloignées de la rue voient leurs possibilités de division ou de construction rendues impossibles par la règle d'inconstructibilité au-delà des 25 m qui remplace les cœurs d'îlots paysagers protégés.

Ils considèrent cette règle injuste et demandent que leur situation soit examinée.

Certaines contributions déplorent la suppression de ces « cœurs d'îlots verts » qui va réduire la protection de la biodiversité urbaine en s'appuyant sur l'avis de l'autorité environnementale.

C4- 20/01/2025 Mme QUELLEC, Houilles – Particulier :

- Indique que l'on trouve encore des terrains qui sont au-delà des 35 m ;

- Trouve qu'en cas de deux, voire plus d'habitations, suivant la superficie de la parcelle, il serait plus judicieux de décaler les constructions. Cela permettrait plus d'intimité à l'extérieur, que d'avoir des cités pavillonnaires où les habitations sont collées les unes aux autres ;

- Espère une amélioration de cette limite...

R18- 05/02/2025 Mme SELLIN CATTA, Houilles – Présidente du Comité de défense du parc de Houilles :

La disparition des cœurs d'îlots est illusoirement remplacée par la bande des 25 m qui ne protège pas l'harmonie des zones pavillonnaires et de la destruction d'îlots verts : fraîcheur, espèces animales, biodiversité urbaine.

La MRAe explicite clairement les risques du nouveau PLU : « la fonctionnalité écologique du territoire communal repose en grande partie sur les îlots verts privatifs ». Leur emprise représente de l'ordre de 9% du territoire, un support majeur de la trame verte communale.

Compte tenu de l'épaisseur de la bande de 25 m, l'autorité environnementale estime que cette modification réduira de manière très significative le niveau de la protection des cœurs d'îlots. Nous adhérons pleinement à ce sujet comme à l'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale.

E2- 09/01/2025 M. Samy RIDA, Houilles – Particulier :

- Concerne la propriété située 113bis rue Faidherbe en zone UH ;

- Dispose d'un terrain de 2007 m2 (subdivisé en AI 592 et AI 593) qui comporte un bâtiment de 180 m2 de surface au sol (identifié n° 145 au patrimoine bâti de la commune) desservi par une servitude de passage sur un terrain de 80 m de long (au-delà de la distance de 25 m depuis la rue), soit un fond de jardin situé à 108.51 m de la rue (PJ n°2) ;

- Ne permet pas la réalisation d'un projet de division en fond de parcelle (PJ n°1) respectant le projet de PLU révisé ;

- Demande l'assouplissement du règlement qui serait plus équitable ;

- Demande quelles sont les éventuelles contraintes et incidences de l'identification du bâtiment sur la liste du patrimoine en cas de travaux modificatifs : ravalement, ajout, suppression d'éléments de façade, travaux extérieurs.

@10- 24/01/2025 Mme BAROCA Jordao, Houilles – Particulier :

- Concerne la parcelle AE n° 581 ;

- Pourquoi son terrain est en zone verte ?

- Désir construire sur son terrain de 900 m2 une maison pour son fils ;

- Considère injuste le classement de 600 m2 de terrain en espaces verts ;

- Considère l'investissement de toute une vie ruinée.

@13- 29/01/2025 Mmes VILLEDIEU-COSMO, Houilles – Particulier :

Concerne une parcelle de 2000 m2 en zone UH dont 1500 m2 deviennent inconstructibles en appliquant le plus révisé ;

- Considèrent la décision injuste et inéquitable ;

- Comprennent l'orientation de la municipalité sur la protection des espaces verts mais considèrent la règle de l'emprise au sol plus légitime pour de très grands terrains ;

- Souhaitent que soit réétudié leur situation.

@15- 30/01/2025 M. COURTAY fabien, Houilles – Architecte – Partenaire socio-économique :

La limitation des constructions en zone pavillonnaire au-delà des 25 m par rapport à l'alignement va entraîner une densification du front urbain supprimant ainsi les vues sur les espaces végétalisés et créant un effet de couloir entre deux éléments bâtis. Les constructions seront majoritairement implantées entre 5 et 6 m de la rue, les parties de jardins présents entre la rue et la construction ne permettront pas le développement de végétation importante, créant ainsi un effet d'îlot de chaleur par la minéralisation des espaces.

Suivant les orientations des rues, l'effet de couloir risque de créer des couloirs de vents pouvant augmenter l'inconfort dans les constructions, pour les rues orientées dans le sens des vents dominants.

E18- 02/02/2025 Mme et M. GATTI Daniel, Houilles – Particulier :

- Habitant sur la commune depuis 40 ans, demeure section AW 01, parcelle de 900 m2 ;

- Déplore une iniquité de traitement entre les citoyens sur la commune au sujet du pourcentage de construction autorisé sur les parcelles ;

- Considère injuste que certaines personnes arrivent à construire sur près de 80% de leur terrain et qu'il soit bloqué à 13% du fait de la zone verte ;

- Désire construire un petit atelier pour stocker du matériel pour son fils paysagiste ;

- Constate que sur une parcelle d'environ 1000 m2 située rue Joseph Douard, il a été autorisé la construction de 3 pavillons ;

- Pourquoi ces personnes ne sont pas concernées par la verdure et l'écoulement des eaux de pluie, comme il lui a été dit en mairie ?

@39- 06/02/2025 Anonyme, Houilles – Particulier :

- Mettre plus de verdure partout dans la ville : repenser totalement les îlots de verdure pour éviter les chaleurs intenables l'été et les inondations. D'une part réintégrer les cœurs d'îlots qui sont des zones inconstructibles et souvent des zones de verdure protégées chez les particuliers (cette notion a totalement disparu entre le PLU 2016 et le PLU 2024 sans aucune explication) ;

@40- 06/02/2025 Anonyme, Houilles – Particulier

Les cœurs d'îlots paysagés protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne protégeaient les espaces verts du tissu pavillonnaire que de manière limitée, et parfois même de manière arbitraire et inéquitable.

La mise en place d'une inconstructibilité au-delà de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la rue permettra une plus grande protection des trames vertes et brunes, indispensables à la préservation de la biodiversité. Je suis ravie de ce changement.

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

La réponse à l'autorité environnementale sur les ilots de verdure doit être étayée d'une manière plus scientifique en prenant en compte l'intérêt de la biodiversité, du rafraîchissement en ville et de la dépollution, qui doit primer sur les intérêts privés.

Mémoire en réponse de la commune
La délimitation d'espaces paysagers dans les quartiers pavillonnaires n'est pas le meilleur outil pour garantir la conservation d'espace verts. En effet l'application du PLU actuel a démontré que cette délimitation n'est pas égalitaire et a fait l'objet de contentieux. Dans le cadre de la concertation, une majorité d'Ovillois a demandé leur suppression afin d'avoir un traitement plus égalitaire. C'est ce qui a été proposé dans le cadre du projet de PLU révisé. En effet la bande de constructibilité introduite dans le projet de PLU révisé vise à assurer de manière globale et impartiale la protection des cœurs d'îlot et jardins en limitant de manière stricte les possibilités de construire au-delà de la bande. Par ailleurs, comme déjà précisé ci-avant, les règles du PLU actuelles ne protègent pas complètement les cœurs d'îlots puisqu'il est possible de construire 50 % de surface supplémentaire par rapport à l'existant à l'intérieur des espaces paysagers.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Ce thème a été abordé à plusieurs reprises par la commune dans son mémoire en réponse :

- Thème n°1 : « la densification »
- Le présent thème n°6 : « La bande de constructibilité »
- Réponse l'avis de l'Autorité environnementale sur « les cœurs d'îlots paysagers protégés »

Il convient de se reporter à l'avis de l'autorité environnementale (cf. § 3.4.6.- **c10)** qui regroupe les réponses de la commune, accompagnées de mes appréciations.

3.3.7. Thème n°7 : l'allée Raymond Adrien

L'étude urbaine sur les cheminements dans le quartier des Pierrats qui envisage la création d'un cheminement doux connexe entre l'Allée Raymond Adrien et l'espace Sarasin a provoqué une forte et unanime opposition de tous les propriétaires de cette allée.

E19- 02/02/2025 Mme LEFEBVRE Sylvie, Houilles – Particulier :

- Concerne l'étude urbaine du quartier des Pierrats où il est mentionné, à propos des cheminements et de l'allée Raymond Adrien : « opportunités pour compléter le réseau des circulations douces » ;

- Le projet consiste-t- il à créer un cheminement en utilisant le parking de l'espace Sarazin sans toucher à l'Allée privée Raymond Adrien ? ou au contraire à utiliser l'allée privée comme cheminement pour relier l'espace commercial ?

- S'oppose à l'utilisation de l'allée R Adrien qui est privée, comme en témoigne son acte notarié de propriété ainsi que celui de tous les propriétaires donnant sur le passage ;

- Précise que le caractère privé est justifié également par les factures d'eau payées par les propriétaires à la société Veolia, qu'il en est de même pour l'entretien et la sécurisation et plus globalement de la gestion de cette allée ;

- Indique que l'allée est clôturée et entretenue par les propriétaires et que les impôts fonciers sont calculés en tenant compte des surfaces de l'allée ;

- Indique qu'elle est déjà aménagée et végétalisée grâce aux efforts constants des propriétaires ;

- Rajoute que, contrairement à ce qui est écrit à propos du stationnement de l'espace Sarazin, le franchissement et la sécurisation de l'espace commercial est franchissable 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 par les piétons et cycles car les grilles ont été supprimées et les portails ouverts, ce qui est une source de nuisances ;

- Considère que la sécurité des riverains est assurée grâce à l'allée privée et clôturée ;

- Dit que le projet est attentatoire à leur droit de propriété et met en danger leur santé à cause des nuisances supplémentaires (franchissement des parcelles privées que cela créerait) à celles déjà subies depuis des années à cause de l'espace Sarazin.

- Sollicitera l'intervention d'un avocat si nécessaire.

@20- 02/02/2025 Mme ****Fatou, Houilles – Particulier :

- Découvre que le PLU prévoit de rendre public l'allée R. Adrien, sans communication préalable avec les riverains concernés ;

- Précise qu'elle est propriétaire d'une partie de l'allée par une servitude privée ;

- Pose la question de la cohabitation d'un espace public avec cette allée qui est l'unique chemin étroit pour accéder à leurs garages individuels ;

- Demande l'ouverture d'une discussion de fonds ;

- Propose de diminuer le parking du centre commercial en faveur des vélos et piétons et d'autoriser les passages et stationnements de nuit.

@21- 02/02/2025 Mme FALL Anna, Houilles – Particulier :

S'oppose fermement à la piétonnisation de l'allée R Adrien strictement privée dont elle est copropriétaire ;

- Déplore déjà beaucoup d'incivilités dues à l'ouverture de l'allée sur le boulevard Jean Jaurès et à la proximité de l'espace commercial ;

- Regrette que ce projet n'ait pas été notifié aux propriétaires et qu'il n'ait pas été construit avec la participation des riverains ;

- Se demande comment concilier la sécurité des piétons du quartier qui est recherchée avec le seul accès dont dispose les propriétaires pour leurs véhicules ?

- Considère que ce projet n'a pas été suffisamment étudié et que des solutions à court terme peuvent être trouvées par les propriétaires de l'espace commercial pour sécuriser la circulation des piétons, dans les limites de leurs propriétés.

@22- 02/02/2025 M. HANAU Thierry, Houilles – Particulier :

- L'Allée R. Adrien est une allée privée appartenant aux propriétaires des pavillons de l'allée qui en assument les charges d'entretien ;

- S'oppose totalement à l'ouverture de l'allée à la circulation du public car :

* Souhaite se protéger des nuisances dues majoritairement à la situation de l'allée en bordure de l'espace Sarasin très fréquenté ;

* Indique que le caractère bucolique de l'Allée attire certains clients du Centre Sarazin ;

* considère que la desserte du centre en passant par l'allée n'est pas justifiée en raison d'une circulation intérieure jugée plus rapide et mieux sécurisée ;

* Considère que le problème essentiel de la sécurité du quartier auquel il conviendrait de remédier est la surcharge permanente du parking de l'espace Sarazin avec des véhicules qui roulent à des vitesses excessives ; ce sujet ne peut être réglé en déplaçant le trafic vélo ou piéton dans les allées privées.

E24- 02/02/2025 M. BIECHLER Pascal, Houilles – Particulier :

- Prendre soin de l'allée R. Adrien si le projet utilise seulement le parking de l'espace Sarazin, sans toucher à l'allée ;

- Se déclarent opposés à l'intégration de l'allée comme cheminement doux car elle est privée, n'est pas un cheminement communal et est soumise à une servitude de passage privative sur son intégralité ;

- Indique que la distribution d'eau ainsi que la gestion, l'entretien et la sécurisation de l'allée sont assurés par les propriétaires ;

- Souligne que contrairement aux affirmations, la ZAC Sarazin est accessible en permanence, sans respecter la tranquillité des habitants ;

- Considère qu'il est envisageable d'ouvrir des accès piétons dédiés côté boulevard Jean Jaurès et rue de l'Yser, si la commune souhaite réellement rendre l'accès à la ZAC plus aisé pour les piétons ;

- Rappelle que ce projet de ZAC avait été refusé par les propriétaires en raison de l'ouverture de l'allée sur le parking ; ce refus reste d'actualité ;

- Refuse toute forme d'expropriation ;

- Informe qu'une mobilisation des riverains visés par le projet est en cours.

E25- 02/02/2025 M. MNARD Mickal, Houilles – Particulier

- S'opposent à l'utilisation en cheminement doux de cette allée R Adrien qui est privée ;

- Apportent les éléments de preuve qui justifient son caractère privé ;

- Tiennent à éviter le passage d'individus sur leur terrain pour la sécurité de leurs enfants et de leurs biens ;

- Disent que l'espace Sarazin est ouvert 24/24 et 7/7 pour les piétons, trottinettes et vélos et que la rue Ernest Renan attenante est suffisante pour relier les axes de l'avenue de l'Yser et du boulevard Jean Jaurès ; elle est de plus peu passante ;

- Invitent la municipalité et l'espace Sarazin à sécuriser la voie d'entrée et sortie de cette zone commerciale qui est d'une extrême dangerosité ;

- Attirent l'attention sur les nuisances générées par l'espace Sarazin que les riverains de l'Allée subissent (incivilités, déchets…) ;

- Réitèrent leur opposition à ce projet.

E32- 03/02/2025 Anonyme, Particulier :

Cette observation reprend les arguments déjà évoqués par les observations précédentes sur l'allée R Adrien (cf. E25, E24, @22, @21, @20, E19) ;

- Rajoute que des solutions alternatives doivent être trouvées par la municipalité et le centre commercial, lequel constitue le vrai obstacle à la circulation des piétons entre l'avenue de l'Yser et le boulevard Jean Jaurès ;

- Suggère d'insérer dans le PLU des engagements sur la gestion des nuisances sonores à Houilles et en particulier sur l'espace Sarasin afin de concilier développement/aménagement et respect des droits des riverains.

E33- 03/02/2025 M. HAMOY Philippe, Particulier :

- Précise qu'ils sont propriétaires de l'allée et qu'ils feront valoir leurs droits ;

- Considère que c'est au propriétaire de l'espace Sarazin de laisser un passage pour les piétons ;

- Signale que les grilles coulissantes sont toujours ouvertes.

E34- 04/02/2025 Mme D'ANGLADE Elisabeth et Cyril, Particulier

Idem ci-dessus.

E35- 04/02/2025 Mme et M. TIEU Laurie et Ton-Vinh, Particuliers :

Idem ci-dessus.

@37- 06/02/2025 Mme VINAULT Emilie, Houilles - Particulier :

Idem ci-dessus.

- Propose des barrières de régulation de flux aux entrées/sorties de zone qui pourraient être une première étape d'amélioration de la circulation piétonne.

R20- 07/02/2025 Mme LEFEBVRE, Mme et M. ROOCHI, Mme d'ANGLADE (GONCALVES), Houilles – Particuliers :

- Sont venus présenter oralement au commissaire enquêteur leurs observations et remettre une pétition (cf. annexe 2- pièce jointe R20) signée par tous les propriétaires de l'Allée Raymond Adrien qui s'opposent au projet de création d'une circulation ou d'un « cheminement doux ».

Mémoire en réponse de la commune
La commune tient à rassurer les riverains de l'allée Raymond Adrien, aucun projet de voie n'est envisagé dans le secteur, il s'agit d'une proposition d'aménagement inscrite dans l'étude urbaine mais qui n'a pas de valeur réglementaire et qui n'a pas été retenue dans le projet de PLU révisé. Aussi il convient de ne pas en tenir compte, la commune ayant parfaitement entendu le souhait de ces riverains.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je considère que la réponse claire et argumentée apportée par la commune sur ce sujet est de nature à satisfaire tous les riverains de cette allée.

3.3.8. Thème n°8 : Autres

3.3.8.1.Les équipements publics

Certains contributeurs sont soucieux de pouvoir disposer des équipements publics nécessaires à l'accompagnement du développement urbain contenu dans le projet de PLU révisé.

Par ailleurs, le CD 78 demande une dérogation du PLU au titre des équipements publics pour réaliser un centre de protection maternelle et infantile (PMI) sur la commune.

@30- 03/02/2025 Mme FOLLIAS Eloïse, Houilles – Partenaire socio-économique :

La densification de la population projetée va occasionner une augmentation des besoins en équipements publics qui ne semble pas avoir été étudiée, ni financée.

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :

Il manque une étude prospective pour déterminer les besoins en équipements par quartier ainsi qu'une stratégie de financement de ses équipements.

@45- 07/02/2025 Anonyme, - Particulier :

Je ne trouve pas de solutions concrètes pour redimensionner les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires pour accompagner le développement de notre commune et répondre aux besoins de la population actuelle et future.

En effet, la population de notre ville ne cesse d'augmenter. La densification des grands axes entraîne de nouvelles constructions et l'arrivée de nouveaux habitants. Cependant, les dimensions des équipements publics (écoles, complexes sportifs, etc.) restent inchangées.

Je suis consciente que la construction ou l'extension d'un équipement public nécessite des financements importants. Néanmoins, il est crucial d'anticiper ce sujet pour éviter une dégradation des conditions de vie des habitants, notamment en ce qui concerne les écoles et les complexes sportifs déjà surchargés.

E51- 07/02/2025 M. MENIAR Youssef, Versailles- Conseil Départemental des Yvelines :

Le Conseil départemental des Yvelines envisage la réimplantation d'un centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) sur la commune en concertation avec la ville. Cet équipement d'une surface de 400 m^2 pourrait s'implanter sur un site propriété de la commune sis 11 avenue Charles de Gaulle. Cet équipement situé en centre-ville et près de la gare permettrait de déployer une offre de service public mutualisée et accessible par la majorité des habitants de ce secteur des boucles de Seine. Or certaines dispositions du PLU qui obèrent toute possibilité de construction sur ce site, nécessiteraient de faire évoluer ce document en permettant une dérogation au titre des « équipements publics ».

@55- 07/02/2025 Mme TENEAU Françoise, Houilles - Particulier :

La ville ne dispose pas de réserves foncières pour construire les équipements publics liés à l'afflux de populations.

@58- 07/02/2025 M. LECLERC Grégory, Houilles - Particulier :

S'agissant d'équipements publics, nécessaires à la population déjà ovilloise et à venir, je m'étonne du choix de la ville de transformer en espace destiné au logement, sur le boulevard, une parcelle difficilement acquise par la municipalité en tant que réserve foncière pour extension d'équipement public : cette parcelle devrait conserver sa destination antérieure, en vue de permettre tout projet à terme nécessaire aux besoins du gymnase.

Mémoire en réponse de la commune
La demande du conseil départemental sera prise en compte. Sur l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population, des éléments de réponse ont déjà été apportés précédemment. Extrait de la partie du mémoire en réponse de la commune consacrée aux équipements publics, figurant dans le thème n°1 : la densification : Sur les besoins en équipements publics, tant le PADD que le rapport de présentation ont identifié la nécessité d'adapter les équipements publics à l'accroissement attendu de la population. La zone UL, réservée aux équipements publics, dispose d'un règlement très souple permettant l'évolution des équipements existants qui disposent de capacité résiduelle. Rappelons que le PLU n'a pas pour objet de créer des équipements publics mais de prévoir les dispositions réglementaires nécessaires à l'adaptation du parc d'équipements. Le Plan Pluriannuel d'investissement de la ville de Houilles flèche et chiffre un certain nombre de projets d'investissement jugés prioritaires à l'amélioration du parc municipal en équipements. Notamment : - rénovation de l'école Allende (vient de s'achever) - Création d'une maison de santé avenue FOCH (démarrage des travaux), - reprise du gymnase Ostermeyer, - nouvelles crèches dans le bâtiment dit « Les Bains Douches » (travaux en cours) et dans le projet de l'îlot Alizés-Carnot, - extension de l'école Frappié, - transformation du site du centre de loisirs Cousteau en nouveau pôle éducatif, - rénovation du parc Charles de Gaulle, - aménagement de nouveaux jardins publics dans les quartiers.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Les inquiétudes et demandes formulées sur ce thème par le public me semblent en partie justifiées.

L'audit patrimonial réalisé en 2021 figurant au dossier, recense les besoins fonctionnels à l'échelle de la ville. Parmi les 20 équipements identifiés du patrimoine bâti, j'observe que la moitié d'entre eux ne sont pas programmés au PPI[8], notamment les équipements sportifs et culturels dont les besoins sont qualifiés d'importants et qui connaissent des problèmes de saturation.

Par ailleurs, deux nouveaux projets, non-inscrits dans l'audit (réhabilitation de l'église St Nicolas et la maison natale de V. Schoelcher), ont été rajoutés au PPI ainsi que deux autres dans

[8] Dossier 2.3 Justification des choix retenus, page 11 et 12.

le présent mémoire : une nouvelle crèche dans « les Bains Douches » et l'extension de l'école Frappié.

Alors que ce le PPI arrive à échéance (2021-2026), **je considère que les besoins identifiés et leur financement méritent être actualisés et complétés afin que la commune puisse disposer d'une stratégie de développement cohérente et réaliste pour accompagner son projet de renouvellement urbain durant la prochaine décennie.**

Ce sujet fera l'objet d'une recommandation.

3.3.8.2.La concertation

Des critiques sont formulées sur la concertation qui a été menée en amont du projet et sur la façon dont a été pris en compte l'avis du public.

R18- 05/02/2025 Mme SELLIN CATTA, Houilles – Présidente du Comité de défense du parc de Houilles :

- La concertation a souvent été illusoire sans débat possible, exemple : les forums traduits par des post it illisibles ;

- Le PLU arrêté en juin 2024 n'a pas fait l'objet d'une présentation au public.

E29- 03/02/2025 Mme LE GARREC Marie-Anne, Houilles – Particulier :

- Participation citoyenne : insister sur l'importance de la consultation publique continue pour que les résidents puissent exprimer leurs préoccupations et suggestions tout au long du processus de révision du PLU ;

E42- 07/02/2025 Mme BELALA Monika, Houilles – Les élus du groupe Alternative Citoyenne Écologique et Solidaire :

- Demande que soit rendu public le compte rendu de la réunion de fin 2022 avec les personnes publiques associées, comme la majorité s'y était engagée ;

- 117 contributions individuelles ont été résumées en 3 pages qui contiennent essentiellement des éléments de réponse aux principales thématiques évoquées ; il semble que n'ont été choisies que des éléments de contribution qui allaient globalement dans le sens des décisions prises par l'exécutif municipal et étonnamment on ne trouve pas de traces dans les contributions de mention de promoteurs, bailleurs, ni d'associations.

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

L'OAP Centre-ville gare est sans rapport avec le projet retenu lors de la concertation citoyenne. Il est difficilement concevable que le choix retenu ne soit pas celui de la consultation citoyenne Sinon pourquoi les citoyens auraient-ils été consultés ?

Mémoire en réponse de la commune
La concertation a fait l'objet d'un bilan qui a été tiré lors du conseil du 25 juin 2024. Le bilan de concertation est un document synthétique, l'ensemble des contributions a été analysé, certaines ont pu être prises en compte et malheureusement d'autres non. A l'image de l'enquête publique, la concertation a mobilisé des ovillois, des acteurs de la promotion immobilière (architecte, avocat...), des représentants d'associations ou des élus municipaux. Ces avis sont souvent divergents car chacun défend des intérêts qui leurs sont propres. La commune se doit de retranscrire l'avis de la majorité des ovillois dans un souci d'intérêt général, elle doit donc

faire des choix qu'elle estime les plus appropriés pour l'évolution de la commune et le cadre de vie de ses habitants. Le projet de PLU révisé reflète ces choix.

La présentation du projet arrêté est l'objet de l'enquête publique.

Concernant le projet urbain du secteur gare, le scénario d'aménagement et de programmation retenu a été traduit dans l'OAP centre-ville gare. Comme il l'a été précisé précédemment, la mise au point du projet nécessite des études complémentaires, ce qui explique la mise en place du PAPAG. Le niveau de définition du projet ne permet pas sa traduction dans le dispositif règlementaire.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je constate, à travers le bilan de la concertation et à travers les entretiens avec le public lors de mes permanences, que les échanges ont été nombreux et ont permis d'instaurer un dialogue entre tous les participants et le maître d'ouvrage.

Comme le rappelle la commune, les débats mobilisent les citoyens qui, pour des raisons diverses et personnelles, des motivations civiques ou de préoccupations variées ont des avis souvent divergents.

Les présentations qui ont été faites et les débats qui ont suivis ont certainement permis au public de mieux comprendre les enjeux et de contribuer ainsi à améliorer le projet.

L'éventail des sujets abordés et la diversité des dispositifs de concertation mis en place a été favorable à l'expression du public. : ateliers, convention citoyenne, réunion publique, forums, sessions de jeux avec le CMJ, permanence élu.

Je considère que les principaux sujets de préoccupation des ovillois ont été débattus et abordés. Ce dialogue a permis au maître d'ouvrage, responsable du projet et décideur final, d'écouter et de disposer d'une vision globale lui permettant de construire ainsi le projet final du PLU révisé.

3.3.8.3.Divers

@39- 06/02/2025 Anonyme, Houilles – Particulier :

- revoir les pistes cyclables : l'exemple de ce qui existe rue de la paix - une partie de la piste sur le trottoir qui doit être partagé avec les piétons et une partie de la piste du côté des habitations, donc des sorties de garage mais dans le sens inverse de la route... doit être l'exemple à ne surtout pas reproduire.

Proposition : faire une seule piste cyclable pour les deux sens de la circulation sur la route mais dissociée de la route pour les automobilistes. L'objectif est de laisser les cyclistes sur une partie de route qui leur est réservée (côté voie ferrée) et laisser moins de place pour les automobilistes afin de faire baisser la vitesse de circulation.

- Repenser totalement les 2 côtés de la gare et la gare en elle-même : les accès sont inesthétiques et pas pratiques et l'intérieur est complètement vétuste et absolument pas pensé pour recevoir les vagues de personnes qui l'utilisent le matin et le soir. Faire un véritable parking propre avec un dépose minute du côté Carrières-sur-Seine. Interdire les déposes minutes dans le rond-point ce qui est trop dangereux. De plus il faut repenser la gare pour les accès à mobilité réduite - il n'est pas normal de ne pas pouvoir descendre du train sans sauter avec un vide entre le quai et le train.

3) repenser les trottoirs pour les personnes à mobilité réduite : entre la gare de Houilles et la gare de Sartrouville les trottoirs côté rue de la paix sont parfois trop étroits pour laisser passer une poussette, parfois défoncés par les racines d'arbres, parfois utilisés par des places de parking sauvages... Il faudrait privilégier des trottoirs larges avec des espaces de verdure et des places de parking mieux définies sans possibilité de se garer de manière sauvage.

Mémoire en réponse de la commune
Le PLU révisé ne peut gérer les sens de circulation des pistes cyclables, ni les aménagements cyclables en tant que tel aussi ces propositions seront analysées dans le cadre du schéma directeur des mobilités en cours d'élaboration. Par ailleurs, une étude de requalification de la gare et de ses accès en partenariat avec la ville, les gestionnaires des transports en commun, le département et la région ile de France est en cours. Le projet prévoit une amélioration significative de l'aménagement de la gare et ses abords. L'OAP centre-ville gare transcrit cet objectif.

Appréciations du commissaire enquêteur :

L'étude de requalification de la gare est en effet une opportunité pour apporter une réponse aux besoins exprimés, tout particulièrement en matière d'accessibilité pour les piétons, cycles et personnes à mobilité réduite, ainsi que pour les véhicules motorisés avec une offre de stationnement adaptée.

Une concertation avec le public mériterait toutefois d'être mise en place pour prendre en compte l'ensemble des besoins des usagers.

E29- 03/02/2025 Mme LE GARREC Marie-Anne, Houilles – Particulier :

Réduire les nuisances sonores et visuelles :

- Intégrer des mesures d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions ;

- Créer des barrières végétales ou des murs anti-bruit entre les zones résidentielles et les nouvelles zones de projet pour atténuer les nuisances sonores et visuelles ;

Améliorer la circulation et le stationnement :

- Mettre en place un plan de circulation qui réduise l'augmentation du trafic dans les zones résidentielles, avec des voies dédiées aux piétons et aux cyclistes ;

- Proposer des solutions de stationnement adaptées pour éviter les encombrements et les problèmes de stationnement sauvage ;

Gestion des eaux pluviales :

- Mettre en œuvre des solutions pour l'infiltration des eaux pluviales afin de prévenir les inondations et les problèmes de ruissellement ;

- Utiliser des revêtements perméables pour les nouvelles constructions et les espaces publics.

Qualité de l'air et énergie :

- Intégrer des sources d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions ;

- Mettre en place des mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, comme des normes de construction écologique et des systèmes de chauffage et de refroidissement efficaces.

Aménagements pour améliorer le

projet :

- Intégrer des techniques de phytoremédiation, développer des écoquartiers et des corridors écologiques ;
- Exiger l'application de la RE 2020 dans le PLU pour améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs et existants ;
- Élaborer une charte qui donne des préconisations sur la qualité des logements et le contrôle des prix.

Mémoire en réponse de la commune
Un schéma directeur des mobilités est en cours d'élaboration. Il s'agit d'un document sectoriel indépendant du PLU. Le PLU ne pouvant pas régler les sujets relevant du plan de circulation, de l'aménagement et de l'usage du domaine public. Le PLU ne peut pas non plus exiger l'application de réglementations indépendantes applicables déjà par ailleurs (RE, normes de construction, d'isolation des bâtiments) Les autres points mentionnés sur la végétalisation, la gestion des eaux pluviales, l'énergie, la qualité de l'eau sont déjà pris en compte dans le projet de PLU révisé au travers du dispositif réglementaire (les OAP thématiques, le règlement écrit notamment dans les dispositions communes applicable en tout zone), ainsi que cela a pu l'être précisé précédemment. La commune dispose déjà d'une charte de la construction durable.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire particulier à rajouter.

E57- M. LOUESSARD Pierrick, Houilles - Particulier :

Le PLU se réfère au SDRIF E 2024-2040, est-il légal d'accepter la mise en application d'un PLU s'appuyant sur le SDRIF E non applicable ?

Qu'adviendra-t-il si le SDRIF E n'est pas approuvé par le Conseil d'État ?

Ne vaut-il pas mieux surseoir à l'approbation du PLU, dans l'attente de l'acceptation du nouveau SDRIF par le Conseil d'État ?

Comment le chiffre de 2500 logements supplémentaires en 2035 a été calculée pour tenir l'objectif du SDRIF fixé à l'horizon 2040 ?

Mémoire en réponse de la commune
Le projet de PLU révisé est compatible avec le SDRIF en vigueur et le nouveau SDRIF-e par anticipation. Une non prise en compte de ce dernier n'aurait pas été permise par les services de l'Etat et la Région. Par ailleurs, les perspectives de constructions de logements répondent aux objectifs du SRHH (2024-2030) pour la commune de Houilles.

L'argumentaire concernant la production de logements et la compatibilité avec le SDRIF est détaillé dans le rapport de présentation justification des choix p. 16 à 26.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire particulier à rajouter.

3.4.APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES AVIS DES PPA ET DE LA MRAe

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU révisé a été transmis par le maître d'ouvrage aux personnes publiques associées (PPA) pour avis dans le délai règlementaire de 3 mois, au-delà duquel l'avis est réputé favorable.

Chacun de ces avis est synthétisé ci – après, accompagné du mémoire en réponse de la commune (en couleur violet) et suivi de l'appréciation du commissaire enquêteur (en couleur bleu).

Par ailleurs, le projet de révision a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe (article R.104-25 du CU).

De la même façon, cet avis est synthétisé ci – après, accompagné du mémoire en réponse apporté par le maître d'ouvrage en date du 03 janvier 2025 (rendu publique au moment de l'ouverture de l'enquête conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement) et suivi de l'appréciation du commissaire enquêteur.

3.4.1. Avis des Personnes Publiques Associées

La synthèse des avis reçus par le maître d'ouvrage dans le délai des 3 mois règlementaires[9] sont les suivants :

Personne publique	Date de réponse	Avis
Services de l'État Sous-préfecture de St Germain-en-Laye	26 septembre 2024	**Favorable** avec réserves, remarques et corrections
Conseil Départemental des Yvelines (**CD 78**)	11 octobre 2024	Suggestions, recommandations et observations
Île de France mobilités (**IDFM**)	11 octobre 2024	Une observation
Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (**CCID 78)**	13 septembre 2024	**Favorable**
Chambre d'Agriculture de Région Île de France	15 juillet 2024	**Favorable**
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île de france (**CMA IDF**)	18 juillet 2024	Sans observation

[9] Sous réserve de vérification des dates précises de réception.

Direction des Routes d'Île de France (**DiRIF**)	23 juillet 2024	Non concerné

Avis transmis hors délai :

Personne Publique	Date de réponse	Avis
Conseil Régional d'Île de France **(RIDF)**	04 décembre 2024	Avec observations

3.4.2. Avis des services de l'État – Sous-préfecture de St Germain en Laye

La Direction Départementale des Territoires (DDT) assure le rôle de personnes publiques associées pour le compte de l'État au sens de l'article L 132 – 7 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle représente et coordonne l'ensemble des services de l'État lors des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme.

3.4.2.1.Réserves

a1- Sur la trajectoire logement

La position stratégique de la commune de Houilles, grâce à sa proximité avec La Défense et Paris, génère une forte demande de logement. Afin de répondre à cette demande croissante, un effort en matière de production de logements est attendu sur le territoire de la commune.

Le SRH 2024 2030 a été adopté le 30 avril 2024. Il fixe un objectif de réalisation de 1932 logements par an à l'échelle du bassin de la CASGBS, dont 1443 logements sociaux. Il s'applique aux constructions neuves en prenant comme référence les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2024.

Conformément aux dispositions des articles L 131-1 et l 131-6 du code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec les objectifs fixés par le SRHH.

La commune étant dotée d'une gare, Le SDRIF 2013-2030 fixe une augmentation minimale de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale. Il fixe également un objectif de densité de 70 à 79 logements par hectare dans les quartiers de gare.

Le SDRIF E fixe à l'horizon 2040 une augmentation de 17% du nombre de logements au sein des espaces urbanisés, à compter de sa date d'approbation.

Les services de l'état saluent le travail d'analyse présenté dans le document sur le potentiel de densification identifiée sur le territoire.

Cependant, les objectifs du SRHH 2024 2030 auxquels le document doit être compatible doivent être mentionnés dans le rapport de présentation afin de pouvoir apprécier pleinement la compatibilité du document communal avec les objectifs avancés. Ils suggèrent d'actualiser les données du rapport de présentation en ce sens.

S'appuyant sur des études urbaines, plusieurs zones de mutabilité et d'opportunité sont identifiées pour la construction de nouveaux logements. Il est indiqué un potentiel de production de logements (secteurs de projets, densification et diffus) estimé dans le rapport de présentation à environ 2500 logements à l'horizon 2035, soit 227 logements par an en moyenne. Sur la base de ces études, des OAP ont été mises en place :

- Dans l'OAP centre-ville et Gare, secteur stratégique, l'étude urbaine met en évidence une production de logements permettant de créer jusqu'à 485 logements. Toutefois l'OAP limite la production à 300 logements maximum, sans fixer de seuil minimum.

Pour atteindre les objectifs définis, il serait pertinent de fixer des objectifs minimaux dans cette OAP, en adéquation avec les objectifs mentionnés dans le rapport de présentation.

- Dans l'OAP boulevard Henri Barbusse, autre secteur névralgique de la stratégie de densification, les objectifs de production de logements sont inexistants et ne permettent pas de garantir que le potentiel constructible soit pleinement exploité. Ce chiffrage est essentiel.

Afin que la réserve puisse être levée il convient :

- De compléter le rapport de présentation afin de justifier de la pleine compatibilité du PLU avec les objectifs du SRHH 2024-2030

- De compléter le document communal en chiffrant un minimum de production de logements dans chacune des OAP en cohérence avec les objectifs mentionnés dans le rapport de présentation.

À titre d'information sur la vocation du secteur de la Vaudoire dans le SDRIF-E

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que la zone UI correspondant aux activités économiques de la Vaudoire est identifiée comme ayant une vocation économique « à conserver et à moderniser ».

Or, la commune a sollicité auprès de la région Île de France la suppression de l'aplat de couleur ocre légendée « sanctuariser le site d'activité régionale » sur ce secteur. Cette requête a été prise en compte dans le SDRIF E adopté en séance plénière du Conseil régional. Il est désormais classé comme espace urbanisé classique.

Il serait donc pertinent de réévaluer ce secteur et de l'intégrer dans la réflexion sur la trajectoire de production de logements.

Mémoire en réponse de la commune

a1- Actuellement, la zone de la Vaudoire est la seule véritable zone d'activités économique du territoire. Il n'est pas envisagé à court – moyen terme que la zone de la Vaudoire accueille des logements. En effet, aucune étude d'aménagement et de programmation n'a été réalisée sur le secteur, aussi le PLU ne peut ouvrir de droits à construire, ni programmer des logements sur un secteur aussi grand sans étude sérieuse encadrant son évolution et anticipant les risques et nuisances engendrées (pollution des sols importante notamment sur le foncier de la société Brenntag dédié au stockage et au transport de produits chimiques). Le PADD du PLU, en compatibilité avec le SDRIF-e, anticipe son évolution à long terme lorsque les autres opérations de logements prioritaires pour le cadre de la ville de Houilles seront réalisées.

Dans tous les cas, le projet de la réhabilitation et de la transformation de ce secteur, à cheval sur les Communes de Houilles et de Sartrouville, devra viser la création d'un quartier mixte, préservant une part importante de locaux d'activités notamment sur Houilles, et qui constituera une polarité secondaire entre les centres-villes des deux communes.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a1-La commune n'apporte pas de réponse à cette réserve des services de l'État. Aussi, je m'en tiendrais aux arguments apportés par le sous-préfet de St Germain en Laye sur la production de logements attendue dans le projet de PLU révisé.

En l'absence du PLHi (en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération[10]), les orientations et objectifs du SRHH doivent être déclinées selon un lien de compatibilité dans le PLU[11]. La fixation d'un seuil minimum de production de logements dans les deux OAP sectorielles de renouvellement urbain demandée par le sous-préfet permettrait à la commune de justifier des moyens mis en place pour atteindre ces objectifs.

Or, la réponse apportée par la ville dans le dossier ne fait pas référence au SRHH et le nombre de logements annoncé dans ces deux l'OAP est insuffisant (Centre-ville et gare) ou inexistant (Boulevard Henri Barbusse).

Aussi, je souscris à cette réserve qui devra être levée en complétant le rapport de présentation et chacune des deux OAP sectorielles.

S'agissant de la vocation du secteur de la Vaudoire donné à titre d'information par la DDT, la commune à déjà apporté cette même réponse dans son mémoire sur le thème n°4 « Secteur Henri Barbusse », accompagné de mes appréciations (cf. § 3.3.4).

a2- Réserves réglementaires

Règlement des zones urbaines et mixité fonctionnelle

Le règlement du PLU comporte des limitations évidentes à l'exercice du droit de propriété.

Dans les secteurs UA, UB,UC et UH les sous destinations et destinations hébergement, activités et commerces de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, Hotels, cinéma, bureau et équipements d'intérêt collectif et services publics, quand elles sont autorisées dans ces secteurs ne le sont : « *qu'à condition que leurs exigences de fonctionnement à leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement* ».

La délivrance d'une autorisation individuelle ne peut être conditionnée à une exigence relative au fonctionnement de l'activité. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer de telles contraintes.

Sur les règles de construction

Il est prévu dans les dispositions générales du règlement du PLU : « *pour toute nouvelle construction à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dispositif suivant s'applique :*
Garantir la luminosité et la ventilation naturelle des logements /.../

Au moins 75% du nombre total de logements de l'opération devront être traversants... ».

Or le règlement du PLU n'est habilité qu'à réglementer les constructions, leur implantation, leur volume, aspect, hauteur et non les logements.

[10] Dossier : 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement, page 6.

[11] Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030, page 1.

Le législateur a ainsi souhaité marquer une séparation stricte entre règles d'urbanisme et règles de construction.

Il serait souhaitable que cette disposition soit remplacée par une simple préconisation ou supprimée.

Pour que la réserve puisse être levée, il convient de modifier le règlement du PLU des zones :

- UA, UB, UC et UH afin que les exigences relatives aux destinations activités et commerces de détail, restauration, activités de service, hébergement touristique, cinéma et équipements qui ne sont autorisées : « qu'à condition que leurs exigences de fonctionnement à leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement », soit supprimée,
- De remplacer les obligations concernant le pourcentage de logements traversant dans les opérations par une simple préconisation ou de la supprimer.

Mémoire en réponse de la commune

a2- Le projet de règlement sera modifié pour tenir compte des demandes des services de l'État.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a2- Je prends acte de ces modifications qui devront être apportées dans le règlement.

3.4.2.2.Remarques à prendre en compte

a3- Sur la production de logements sociaux

Le rapport de présentation et les études urbaines identifient plusieurs zones où la production de logements sociaux peut être augmentée. C'est le cas du boulevard Henri Barbusse, de l'avenue du Maréchal Foch et du secteur Carnot, ainsi que dans toutes les zones urbaines hors de ces secteurs.

Cependant le rapport de présentation insiste sur l'importance de quotas plus élevés pour combler le déficit actuel et une réévaluation de cet objectif est à envisager.

Résumé : Les efforts de la commune dans ce domaine sont significatifs. Au-delà, il est suggéré de questionner les pourcentages de production de LLS dans chacun des secteurs concernés, une augmentation à la marge étant souhaitable au regard des objectifs à atteindre.

Mémoire en réponse de la commune

a3- La servitude de mixité sociale sera relevée de 35 % à 40 % à l'exception du secteur UAd où le projet est trop engagé pour que sa programmation puisse être modifiée et des secteurs où le taux de logements sociaux demandé est déjà supérieur ou égale à 40 %.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a3- Je prends acte de la décision de la commune de relever son taux de mixité sociale pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée en la matière et qui devra être intégré au dossier.

En effet, à l'exception d'opérations ponctuelles et limitées en nombre de logements réalisés :

- L'îlot UAc avenue Foch - 42 logts = SRU 90%, soit 38 logts
- L'îlot UAd avenue Carnot – 33 logts = SRU 30%, soit 10 logts
- L'îlot Picard boulevard Henri Barbusse = SRU 40% (Non Connu))
- L'îlot 108 rue Gabriel péri = SRU 90% (NC)
- Le secteur de mixité sociale Centre-ville Gare = estimé SRU 30%, soit 60 logts sur 200

Tous les autres secteurs ou zones à destination de l'habitat ont un pourcentage fixé de 35% dans le règlement.

Ces dispositions ne sont pas suffisantes pour garantir une production de logements éligibles SRU avec un taux de 50% par rapport à la production globale de logements retenue par la commune, dans le « scénario partagé ».

Le CD 78 dans son avis s'interroge sur les seuils retenus pour qu'ils répondent aux besoins et permettent un rattrapage suffisant, à partir du taux actuel de 17%. Il propose de porter le taux à 40% au moins sur les secteurs urbains stratégiques ainsi que sur les secteurs ou sont prévus un taux de 35%, hors secteur de rénovation urbaine.

Par ailleurs, la Commission extra-municipale du temps long (CEMTL) lors de la concertation à[12] *« émit des doutes sur l'atteinte des objectifs SRU avec cette règle des 35% et estime qu'un minimum de 45% est nécessaire pour permettre à la ville d'atteindre ses objectifs ».*

a4- Sur la lutte contre le réchauffement climatique

Des corrections et compléments à apporter dans l'État Initial de l'Environnement sont proposées :

- Une erreur rédactionnelle page 124 de l'évaluation environnementale : l'article L 141-1 du CU est à remplacer par l'article L 101-1 du CU ;

- Le tableau page 124 qui reprend les objectifs de la loi de transition énergétique pour une croissance verte de 2015 pourrait être réactualisé par des objectifs en vigueur plus récents contenus dans les lois « Énergie Climat de 2019 » et « Climat Résilience de 2021 » ;

- Compléter les grandes orientations en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre (GES) des documents de rangs supérieurs (SDRIF, SRCAE et PCAET) avec des objectifs chiffrés ;

- S'appuyer sur les données du ROSE (observatoire francilien de l'énergie et des GES) et d'AirParif pour établir un historique des émissions de GES de 2005 à 2021 et adopter une trajectoire de réduction en cohérence avec les objectifs des documents supra ;

- Compléter par des références aux lois « Climat et Résilience », « APER » du 10 mars 2023 et « Anti Gaspillage pour une Économie Circulaire » du 10 février 2020 qui ont, chacune d'entre elles, un rôle à jouer dans l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 ;

Résumé : Les évolutions législatives portant sur l'atténuation au changement climatique gagneraient à être complétées de manière plus exhaustive.

[12] Bilan de la concertation arrêté au 04/06/2024, page 29 – la mixité sociale.

a5- Sur l'économie circulaire

Ce sujet n'est traité que dans le rapport de présentation en mentionnant le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) d'Île de France. Il serait intéressant de l'aborder également dans son volet règlementaire. Le règlement pourrait préconiser l'usage à grande échelle des matériaux biosourcés. Il pourrait également prévoir l'installation d'un composteur pour les logements collectifs.

Résumé : Ce thème peut être abordé dans le PLU de manière encore plus approfondie avec des incitations réglementaires.

Mémoire en réponse de la commune

a4 et a5- Il sera fait au sein de l'État Initial de l'Environnement (EIE) :

- Une mise à jour des lois sur l'énergie et le développement des lois "Climat et résilience", "APER du 10 mars 2023" et "Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire du 10 février 2020",

- L'ajout des objectifs chiffrés des documents de rang supérieur en termes d'énergie et d'émissions GES.

L'EIE présente l'évolution des émissions de GES entre 2005 et 2018 et entre 2015 et 2018 à partir des données ENERGIF (Rose) à l'échelle communale. Airparif / ROSE met à disposition des données plus récentes (2021) à l'échelle intercommunale. L'EIE sera actualisé.

Entre 2012 et 2021, l'intercommunalité a réduit ses émissions de 13%.

Sur l'économie circulaire, le règlement sera complété aux points suivants :

- usage des matériaux biosourcés : le règlement préconisera l'usage à grande échelle des matériaux biosourcés.

- Tri et collecte des biodéchets : le règlement prévoira l'installation d'un composteur pour les logements collectifs.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a4 et a5- Je prends acte de la prise en compte par la commune des remarques sur la lutte contre le réchauffement climatique et l'économie circulaire qui devront être intégrées au dossier de PLU révisé.

La préconisation de l'usage à grande échelle des matériaux biosourcés apporte une réponse concrète à l'objectif 1.4 du PADD : « Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir ».

La préconisation de ces matériaux s'inscrit en cohérence avec la nouvelle règlementation environnementale et énergétique des bâtiments neufs (RE2020) qui inclut le recours aux matériaux biosourcés quasi-systématiquement d'ici 2030, afin de limiter l'impact carbone du secteur de la construction.

a6- Sur l'efficacité énergétique du bâti

La prise en compte dans le règlement de la performance énergétique des bâtiments et du confort thermique d'été pourrait être plus ambitieuse. Les améliorations suivantes pourraient être apportées dans le règlement ou dans l'OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » :

- Le règlement ou l'OAP thématique pourraient rappeler la réglementation environnementale en vigueur (RE 2020) applicable aux constructions neuves et encourager les rénovations de construction existantes à viser un niveau BBC. Ils pourraient comme l'autorise l'article L 151-21 du CU imposer dans certains secteurs des niveaux de performances énergétiques renforcées plus ambitieuses que la règlementation en vigueur ;

- Les dispositions relatives au ravalement des façades pourraient être utilement complétées par un rappel de l'obligation d'isolation thermique en cas de travaux importants de rénovation, tels qu'un ravalement de façade, une réfection de toiture ou l'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables (obligation prévue aux articles R.173-4 à R.173-8 du code de la construction et de l'habitation) ;

- Le règlement pourrait également rappeler les dispositions de la loi « Climat et Résilience » et de la loi « APER » qui imposent aux bâtiments non résidentiels d'être dotés de toitures ou d'ombrières végétalisées ou productrices d'EnR sur au moins 30% de leur surface.

Sur les bâtiments existants, les dispositifs de production d'EnR pourraient être plus clairement encouragés ;

- Les principes de conception bioclimatique pourraient être encouragés pour l'ensemble des constructions et être davantage détaillés notamment sur l'orientation des façades et des toitures ainsi que sur l'orientation et la dimension des ouvertures. De même, le recours aux matériaux biosourcés, s'il ne peut être imposé dans le règlement, pourrait être encouragé pour l'ensemble des opérations de construction et de rénovation ;

- En faveur du confort d'été, le règlement pourrait préconiser spécifiquement la végétalisation des pieds de façade afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Résumé : Le PLU pourrait être complété de manière plus approfondie avec des préconisations possibles dans le document.

a7- Sur les énergies renouvelables (EnR)

<u>État initial de l'environnement et potentiel énergétique</u>

Le rapport de présentation mentionne le potentiel énergétique local pour plusieurs types d'énergies renouvelables (EnR), notamment le réseau de chaleur communal, l'éolien, le solaire photovoltaïque et la géothermie. Cependant, cette analyse pourrait être approfondie et enrichie de manière significative :

- <u>Solaire photovoltaïque :</u> Le potentiel en matière de solaire photovoltaïque pourrait être davantage caractérisé. Des outils tels que « Mon Potentiel Solaire » existent pour évaluer précisément le gisement solaire à l'échelle communale qui permettraient de mieux guider les décisions en matière d'installation de panneaux solaires.

Géothermie : L'analyse actuelle ne couvre que la géothermie de surface, en particulier la géothermie sur nappe. Cependant, la densité de la commune pourrait justifier le recours à la géothermie profonde, qui n'est pas mentionnée. De plus, la géothermie sur sondes, applicable partout, aurait également pu être envisagée pour une évaluation complète du potentiel géothermique.

Objectifs du PADD en matière d'EnR

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit deux objectifs principaux en matière d'énergies renouvelables :

- Faciliter l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect et l'harmonie du paysage urbain existant ;

- Maintenir et optimiser le nombre de raccordements au réseau de chaleur existant.

Cependant, les OAP actuelles ne traitent pas explicitement des énergies renouvelables. De même, le règlement, bien que globalement incitatif pour le développement des EnR, pourrait être encore renforcé.

Dans la partie du règlement dédiée aux rappels des dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, certaines lois spécifiques au solaire pourraient également être mentionnées, notamment :

- L'obligations pour les bâtiments : L'article 101 de la loi Climat et Résilience, modifié par la loi APER, impose que certains bâtiments non résidentiels neufs ou lourdement rénovés soient dotés de toitures végétalisées ou productrices d'énergies renouvelables sur au moins 30 % de leur surface, ce pourcentage devant augmenter progressivement ;

- Les parcs de stationnement extérieurs : Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m2 doivent intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières avec production d'énergies renouvelables sur au moins la moitié de leur surface, conformément aux dispositions des articles L. 111-19-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- les parcs de stationnement existants : L'article 40 de la loi APER impose que les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 mètres carrés soient équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Cela concerne les parcs de stationnement des habitations, ceux liés aux infrastructures de transport (gares, aéroports, etc..) et ceux des équipements publics. Ces obligations entrent en vigueur progressivement.

Résumé : Le PADD présente des ambitions. Pour les atteindre, le traitement des énergies renouvelables dans le rapport de présentation et le règlement gagnerait à être renforcé. De même, une analyse plus approfondie du potentiel énergétique local, associée à une meilleure intégration des EnR dans les OAP et le règlement, permettrait de mieux répondre aux enjeux de la transition énergétique et de renforcer la résilience de la commune face aux défis climatiques.

Mémoire en réponse de la commune

a6 et a7- L'OAP thématique « **Qualité urbaine, architecturale et paysagère** » rappellera la RE2020 et précisera les points suivants : l'orientation des façades et des toitures, l'orientation et la dimension des ouvertures. Des constructions orientées de Sud à Sud-ouest permettent

une utilisation optimale de l'énergie solaire pour l'installation de solaire photovoltaïque ; la dimension et l'orientation des ouvertures, notamment vers le Sud, permet de récupérer les apports solaires en hiver et se protéger des surchauffes en été, d'optimiser l'apport de lumière naturelle et éviter ainsi le recours à l'éclairage artificiel. De même, le recours aux matériaux, biosourcés s'il ne peut être imposé dans le règlement, sera encouragé pour l'ensemble des opérations de construction et de rénovation.

Le règlement rappellera :

- l'obligation d'isolation thermique lors de travaux importants (ravalement, toiture, etc.) : articles R.173-4 à R.173-8 du code de la construction et de l'habitation

- les dispositions de la loi Climat et résilience et de la loi APER qui imposent aux bâtiments non résidentiels d'être dotés de toitures ou d'ombrières végétalisées ou productrices d'EnR sur au moins 30 % de leur surface (à compter du 1er juillet 2023 pour les bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels de plus de 500 m2 d'emprise au sol et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m2 d'emprise au sol ; à compter du 1er janvier 2025 pour les bâtiments de bureaux et les bâtiments administratifs, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires de plus de 500 m2 d'emprise au sol).

Le règlement préconisera spécifiquement la végétalisation des pieds de façades afin d'éviter l'accumulation de chaleur dans les sols minéraux et la réverbération solaire.

Sur les énergies renouvelables : l'EIE sera complété par le potentiel solaire via « Mon Potentiel Solaire » et géothermique (profonde). Le règlement rappellera la loi APER dans la partie stationnement.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a6 et a7- Je prends acte des dispositions retenues sur l'efficacité énergétique du bâti et les énergies renouvelables qui devront être également intégrés au dossier de PLU révisé.

Le diagnostic territorial fournit un état des lieux du parc bâti avec un bilan des consommations énergétiques qui montrent bien l'intérêt et la nécessité de travailler sur la rénovation des bâtiments existants :

-25% des logements construits avant 1945 et 52.1% construits entre 1946 et 1990 ;

- 61.40% des consommations d'énergie du territoire communal.

Les bâtiments construits avant 1990 et le développement des énergies renouvelables et de récupération constituent les principales cibles du SRCAE Ile de France et du PCAET de la CASGBS pour diminuer les consommations du parc bâti existant.

On mesure toute l'importance de la rénovation des bâtiments et de la performance énergétique et environnementale des nouvelles constructions qui figurent parmi les enjeux importants du PLU, en fixant les règles générales permettant d'intervenir sur les bâtiments.

a8- Mobilité et stationnement

Le PCAET, adopté en juin 2023, insiste sur la nécessité de réduire les émissions liées aux déplacements en encourageant l'usage des véhicules électriques et en promouvant des solutions alternatives à la voiture individuelle, telles que l'autopartage ou le covoiturage.

De plus, le Plan Vélo 2019-2026 de la CASGBS met l'accent sur le développement des mobilités douces pour réduire l'usage de la voiture individuelle et les nuisances associées. Il fixe des objectifs concrets en matière de développement d'itinéraires cyclables et d'infrastructures.

État des lieux et diagnostic territorial

Le rapport de présentation offre un état des lieux détaillé des infrastructures de mobilité sur la commune. Il inclut une analyse des réseaux routiers, des flux de circulation, du stationnement, des transports en commun (réseau ferroviaire et réseau d'autobus), ainsi que des déplacements cyclables et piétons. Toutefois, les parts modales des déplacements ne sont pas renseignées, ce qui limite la compréhension de la répartition actuelle des modes de transport sur le territoire.

Promouvoir les mobilités actives (vélos et piétons)

Au regard des objectifs et ambitions fixés par le PCAET et le plan vélo, les outils concrets mis en place dans le PLU gagneraient à être renforcés.

Les mobilités actives occupent une place importante dans le PADD et les OAP sectorielles, telles que « Le centre-ville et la gare » et « Le boulevard Henri Barbusse » qui intègrent également ces mobilités actives.-Cependant, le PLU pourrait mieux intégrer le réseau cyclable projeté, tel que le Réseau Express Vélo (REVe), qui vise à créer des liaisons sécurisées et rapides entre les pôles d'emploi et les gares. Une meilleure intégration de ces infrastructures dans le PLU contribuerait à la promotion du vélo au quotidien.

En ce qui concerne les infrastructures pour les vélos, le règlement reprend les dispositions légales applicables, notamment les articles L. 113-18 à L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 30 juin 2022. Il manque toutefois quelques précisions sur les infrastructures de stationnement vélo sécurisé, particulièrement aux abords des équipements publics et scolaires, alors que le Plan Vélo propose des espaces « Véligo » dans plusieurs gares de la commune.

Mobilité décarbonée et lutte contre l'autosolisme

Bien que le PADD encourage les solutions alternatives à la voiture individuelle, il conviendrait de renforcer son volet réglementaire avec des mesures concrètes y contribuant davantage.

Il se fixe pour objectif de favoriser le déploiement des bornes de recharge électriques pour encourager l'usage des véhicules électriques.

Sur la forme, une inexactitude est à noter concernant les dispositions réglementaires. Le rapport cite à tort les articles L. 111-11 à 111-13 du Code de la construction et de l'habitation pour rappeler les dispositions légales en matière de stationnement des véhicules électriques, Les règles applicables sont en réalité précisées dans les articles L. 113-11 à L. 113-17 et R. 113-6 à R. 113-10 du même code.

Sur le fond, pour lutter contre l'autosolisme, le PADD encourage le développement de l'offre en transports de proximité dans les zones éloignées de la gare (axe 3.4), ainsi que la promotion de l'autopartage et du covoiturage. Cependant, la traduction de cet objectif dans les OAP peut être renforcé. Il n'y a pas de localisation des zones spécifiques pour les parkings de covoiturage en précisant le type de voies d'accès nécessaires pour ces infrastructures. De plus, le règlement aurait pu inclure des emplacements réservés dans les parkings pour faciliter le covoiturage.

Stationnement

Le règlement de la commune précise le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés individuels en fonction de la destination des constructions. Ce règlement pourrait être

optimisé pour mieux répondre aux enjeux de mobilité en intégrant davantage de dispositions favorisant le covoiturage, le stationnement des vélos, et l'accessibilité des infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

L'ensemble de ces ajustements sur la thématique « mobilité et stationnement » permettraient à la commune de mieux répondre aux enjeux environnementaux tout en offrant des solutions pratiques pour des déplacements plus durables. Une OAP spécifique « Transports » aurait tout son sens dans cette optique ainsi que le prévoit l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Bien que le PLU de Houilles témoigne d'une volonté d'encourager les mobilités durables, quelques ajustements pourraient être apportés afin de mieux s'aligner avec les objectifs du Plan Vélo et du PCAET. Il serait ainsi souhaitable de :

- Renforcer le réseau cyclable en intégrant les infrastructures du Réseau Express Vélo dans les OAP et en développant les stationnements sécurisés ;
- Encourager les mobilités décarbonées, en prévoyant davantage de bornes de recharge pour les véhicules électriques et en localisant des zones dédiées au covoiturage et à l'autopartage ;
- Optimiser le stationnement pour les vélos et les véhicules partagés, en prévoyant des emplacements dédiés dans les pôles de vie et les zones à fort passage ;
- Réfléchir à l'ajout d'une OAP plus spécifiquement dédiée aux « Transports »

Mémoire en réponse de la commune

a8- Le RER vélo sera ajouté sur la cartographie du PADD.

Dans le règlement, une correction sera apportée à la mention des articles L. 111-11 à 111-13 du Code de la construction et de l'habitation pour rappeler les dispositions légales en matière de stationnement des véhicules électriques prévues aux articles L. 113-11 à L. 113-17 et R. 113-6 à R. 113-1.

De plus, le diagnostic sera complété des éléments suivants :

Plusieurs dispositifs encouragent l'usage du vélo, ils sont déployés progressivement depuis plusieurs années : des pistes cyclables, des axes partagés à 30 km/h, des stationnements vélos, des bornes de réparation à la gare, la signalétique sur la chaussée et aux carrefours, etc… ; certaines opérations sont réalisées en lien avec la CASGBS.

La circulation à contre sens est interdite aux cyclistes dans les rues à sens unique situées dans les zones 30, sauf dans les voies qui ont fait l'objet d'un aménagement cyclable dédié pour le contre sens cyclable.

L'usage du vélo pour les courts trajets est une priorité qui permet :

- de réduire la circulation automobile et les besoins en stationnements associés ;
- de diminuer la pollution et le bruit dans la ville.

Trois types d'aménagement cyclable coexistent sur le réseau de Houilles :

- Les zones 30 et les axes partagés (rues Gabriel-Péri, Gambetta, Marcel-Sembat et Séverine),
- Les bandes cyclables sur trottoirs (sur le boulevard Henri-Barbusse qui permet le raccordement des parties nord et sud du réseau de cet axe routier en toute sécurité),

- Les bandes cyclables à contresens (Rue Camille-Pelletan de la rue de la Croix-de-Martray jusqu'à la rue Kléber, pour desservir le collège Guy-de-Maupassant et l'institut Sainte-Thérèse). L'objectif est de faciliter la mobilité inter-quartier en favorisant l'usage du vélo pour les trajets courts.

Actuellement, les parcs à vélos couvrent la plupart des équipements publics.

Le nombre total d'emplacements de vélos s'élève à 960 dont 430 sous abri.

Près de 520 places sont localisées aux abords de la gare (6,3% du rabattement sur la gare) avec un objectif de 1 100 places dans le cadre du projet de réaménagement du PEM.

En outre, le rabattement vélos sur la gare sera encouragé et facilité par la création :

- d'une piste cyclable dans le cadre du réaménagement de l'avenue Charles de Gaulle,
- d'une piste cyclable en double sens sur la section Sud de rue du 4 septembre

La limitation de vitesse à 30km/h dans toute la ville, sauf sur les 2 routes départementales, permet de mieux sécuriser et ainsi promouvoir la pratique des mobilités douces et alternatives.

Cette démarche permet également de contribuer à une diminution des pollutions (gaz à effet de serre, particules fines, bruit, …).

La navette électrique, expérimentée à partir d'octobre 2022 jusqu'au 31 juillet 2023, avec un financement agglomération/ville, est pérennisée depuis le 1er novembre 2023. Elle a rejoint le réseau de bus régional géré par Ile de France Mobilités et KEOLIS en assure l'exploitation dans le cadre du réseau Argenteuil Boucles de Seine. La navette de Houilles est devenue la ligne N. Le service fonctionne du mardi au samedi, de 8h à 19h, avec un passage toutes les 30 minutes, excepté entre 10h et 12h et 13h et 15h où la cadence de passage est d'1h. La ligne N fonctionne toute la période estivale, avec une fréquence à l'heure.

La ville a également participé à l'expérimentation lancée en 2022 par la CASGBS, concernant le déploiement de vélos et trottinettes électriques TIER en libre-service.

Plus de 130 engins (vélos et trottinettes) sont disponibles dans la ville, sur une trentaine de zones de stationnement marquées au sol par une peinture verte.

Ils peuvent être loués par les usagers via l'application TIER à télécharger sur son smartphone, et des abonnements sont disponibles pour les clients réguliers.

Entre 250 et 300 trajets en moyenne ont été réalisés en 2023 avec ce mode de déplacement.

Un engin TIER (vélo et/ou trottinette) peut circuler vers une autre ville de l'agglomération, à la condition que cette ville dispose aussi de l'offre TIER sur le même engin.

En début 2024, les opérateurs TIER et Dott ont annoncé une fusion ; pas de changement jusqu'à mi-2025, pour l'offre disponible dans les villes concernées de l'agglomération.

Le service d'autopartage de la CASGBS :

À la suite de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé fin 2023 et conformément à son Plan Climat et son Projet de Territoire, la CASGBS expérimente depuis septembre 2024 un

service de location de véhicules en libre-service sur le territoire, en partenariat avec Getaround, opérateur français d'autopartage.

16 communes volontaires dont Houilles.

Les stations sont matérialisées par un marquage au sol. Les véhicules de 5 places (Clio 5, Citroën C3 ou Peugeot 208) sont identifiables grâce au logo de l'opérateur.

A Houilles, les stations sont situées rue du 4 Septembre (Renault Clio) et place Schoelcher (véhicule pas encore déployé).

Appréciations du commissaire enquêteur :

a8- La commune apporte certaines réponses aux demandes formulées qui mériteraient toutefois d'être complétées sur le renforcement du réseau cyclable, sur les bornes de recharge pour les véhicules électriques et le covoiturage.

La création d'une OAP « mobilités douces » suggérée par la DDT mais aussi par la Région île de France aurait permis de disposer d'une vision d'ensemble sur le projet municipal des mobilités.

a9- sur l'aire d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des GDV 2013-2019 prévoit la réalisation sur la commune de Houilles de 3 places en aires permanentes d'accueil (APA). La compétence gens du voyage a été reprise pour la CASGBS depuis la loi du 7 août 2015. À ce jour, aucune réalisation en aire permanente d'accueil n'a été réalisée sur la commune.

Or, l'étude de définition d'une stratégie en matière d'habitat transmise par la commune ne fait mention d'aucune aire pour les GDV.

Il serait opportun d'apporter une mise à jour du document sur ce point.

Mémoire en réponse de la commune

a9- Les schémas accueil des gens du voyage des Yvelines et du Val d'Oise 2013-2019 prévoyaient pour la CASGBS une obligation de 114 places en aire d'accueil. Aujourd'hui, nous avons 94 places en aire d'accueil (42 à Saint-Germain-en-Laye, 18 à Montesson, 34 à Bezons) et 20 places en terrain familial, soit 114 places au total.

Un nouveau schéma pour le Département du Val d'Oise a été arrêté en février 2022 et ne prévoit aucune obligation supplémentaire pour Bezons.

Nous sommes toujours dans l'attente du renouvellement du schéma des Yvelines, le travail entamé en 2019 n'a pas encore été arrêté par la Préfecture.

Les préconisations du projet de schéma des Yvelines étaient pour la CASGBS :

- Pas de nouvelle prescription d'aire d'accueil,

- Construction de 6 nouveaux terrains familiaux, le projet sera lancé quand le schéma sera validé et arrêté,

- Participation à la construction et à la gestion de l'aire de grand passage dont la CUGPS&O est Maitre d'ouvrage, la convention financière est signée depuis 2021.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a9- Il conviendrait que la commune se rapproche des services préfectoraux pour compléter son rapport de présentation sur les projets attendus sur son territoire en matière d'aire d'accueil des gens du voyage.

a10-Observations sur les OAP thématiques

Le projet de PLU révisé dispose d'une OAP « trame verte et bleue ». Une « trame brune » sur la biodiversité au sol ainsi qu'une « trame noire » relative à la luminosité artificielle seraient également pertinentes.

Mémoire en réponse de la commune

a10-Cela n'a pas été identifié pour la révision du PLU en cours. Au regard de l'état d'avancement du document, ces points seront étudiés lors d'une prochaine évolution du PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a10-Le concept de trame brune permettrait d'identifier des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques des sols essentiels aux fonctionnement des écosystèmes et de disposer ainsi d'informations utiles en compléments de la TVB pour répondre aux objectifs de renaturation de la ville et d'adaptation au changement climatique.

a11- Observation formulée par la SNCF Immobilier

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone UA, UC, UH et UL.

Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) liés aux infrastructures ferroviaires.

Cependant, le règlement de ces zones interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.

Cela pose une difficulté de principe puisque certains bâtiments déjà présents pourraient conserver un usage d'entrepôts, sans être forcément liés directement au transport ferroviaire.

Or la jurisprudence la plus récente admet que, sur le fondement d'une telle règle du PLU, l'autorité administrative compétente remette en cause la possibilité d'exercer dans la zone concernée certains types d'activités liés à des constructions pourtant préexistantes.

Il conviendrait d'autoriser donc explicitement les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.

Mémoire en réponse de la commune

a11- Le règlement sera repris pour autoriser les entrepôts en toutes zones sur les seules emprises ferroviaires.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a11- Cette modification sera intégrée dans le règlement.

3.4.2.3.Mise à jour et erreurs à rectifier

a12- Dispositions réglementaires

Ne figure pas en annexe du projet de PLU révisé le plan des zones à risque d'exposition au plomb (Art. R.151-53 du CU). Il conviendra de compléter le document sur ce point.

a13- Les Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du Code de l'urbanisme).

Mises en œuvre par les Services de l'État, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

Le nombre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal ayant évolué depuis la transmission du porter-à-connaissance réglementaire, la liste et le plan des SUP du PLU sont à actualiser.

Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :

Sont à remplacer dans l'annexe consacrée aux SUP :

- La liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire ;

- les fiches décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP.

Sont à rajouter dans l'annexe les SUP et leurs fiches descriptives suivantes :

- (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non navigables ni flottables des Yvelines ;

- (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et au captage des sources ;

- (I1) Arrêté préfectoral du 23/05/2017 n02017143_0015 HOUILLES relatif aux ERP bordant les canalisations de gaz ;

- (I4) Les informations applicables à la SUP I4, figurant dans le courrier et les annexes de Réseau de transport d'électricité (RTE) ;

- (PM1) Arrêté préfectoral du 05/08/1986 n°86-400 sur les périmètres des anciennes carrières abandonnées — R,111-3-PPRN-105_communes concernées ;

- (PTZ) Décret du 03/10/1962 relatif au Centre de Houilles Versailles ;

- (T7) fiche sur la servitude aéronautique a) l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ;

- (T7) Fiche sur les modalités d'application de la servitude d'utilité publique T7 ;

Sont à rajouter à titre d'information dans l'annexe consacrée aux SUP :

- (A4) fiche descriptive des servitudes d'utilité publique A4 sur les cours d'eau non domaniaux ;

- (Ierp) plaquette sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses AMARIS ;

- (I3) Lois et décrets relatifs aux canalisations de transport de gaz ;

(PM1) note sur les risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées prises en compte dans les PLU des Yvelines 2023 DDT-78 V4 ;

a14- Sur le contenu du plan des servitudes d'utilité publique :

Sont à rajouter et/ou à mentionner sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- (A4) l'existence de périmètre de protection entourant les cours d'eau non domaniaux ;

- (PM1) l'existence de périmètres des risques liés aux anciennes carrières souterraines ;

- (T4) le périmètre de la servitude de dégagement de l'aéroport de PARIS-BOURGET ;

- (T1) Mentionner l'existence de la nouvelle Servitude T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer qui ont été modifiées par l'ordonnance n°2021-444 du 14 avril 2021 et par le décret no 2021-1772 du 22 décembre 2021 ;

- (T7) Mentionner l'existence de la Servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement, applicable sur tout le territoire national.

Pour information, les fiches SUP décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP, ainsi que le processus de leur numérisation sont téléchargeables à l'adresse suivante :

https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html

Mémoire en réponse de la commune

a12 à a14- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb sera annexé au PLU.

La liste et le plan des SUP seront actualisés et complétés.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a12 à a14- Comme s'y engage la commune, **toutes les actualisations, corrections et compléments demandés sur les SUP seront intégrés dans le projet de PLU révisé.**

3.4.3. Avis du conseil départemental des Yvelines (CD78)

Le département émet plusieurs recommandations, suggestions et observations.

b1- Suggestions relatives à la diversification des logements et à la mixité sociale

Règlementairement, il est prévu un minimum de 35% des logements comptabilisés au titre la Loi SRU dans les zones urbaines. En zone UAc, le taux requis est supérieur (40%), ainsi que dans 2 secteurs de mixité sociale.

Le Département s'interroge toutefois sur les seuils retenus pour qu'ils répondent efficacement à l'ensemble des besoins locaux et permettent d'organiser un rattrapage suffisant à partir du taux actuel (17%). Ces taux et seuils semblent par ailleurs en deçà des ambitions affichées dans le rapport de présentation, compte tenu notamment d'une certaine confusion rédactionnelle dans les terminologies (logements comptabilisés SRU ou logements locatifs sociaux). Si le maintien du taux de 35% semble se justifier dans divers secteurs de renouvellement urbain (le Dôme,

Genêts-Pharaons...) et n'a pas vocation à y être relevé, il peut apparaitre légèrement insuffisant dans d'autres secteurs.

Le Département suggère donc de différencier davantage le taux minimal de logements sociaux requis en fonction des caractéristiques des zones d'habitat considérées, en le renforçant via un taux porté à 40% au moins sur les secteurs urbains les plus stratégiques, les mieux desservis en transports et équipements et les moins bien dotés en logements sociaux.

Le Département suggère notamment que l'OAP du boulevard Henri Barbusse évoque les produits et la typologie visés, et indique le taux minimal de logements sociaux visés (le Département suggérant de porter à 40 % au moins le taux de logements sociaux sur certains des secteurs, sites ou ilots où 35% sont actuellement prévus).

Mémoire en réponse de la commune

b1- La servitude de mixité sociale sera relevée de 35 % à 40 % à l'exception du secteur UAd où le projet est trop engagé pour que sa programmation puisse être modifiée et des secteurs où le taux de logements sociaux demandé est déjà supérieur ou égale à 40 %.

La programmation de logements sera précisée dans les OAP.

Appréciations du commissaire enquêteur :

b1- Cette suggestion du conseil départemental des Yvelines a déjà été formulée par les services préfectoraux dans son avis, avec la réponse de la commune et mes appréciations auxquelles il convient de se reporter (cf. § 3.4.2 - **a3**).

b2- Recommandations relatives au secteur d'OAP du secteur Centre-ville/Gare

Le Département regrette que l'OAP n'évoque pas explicitement d'objectif de diversification de logements, ni n'indique sur son schéma de manière plus précise les secteurs mixtes (logements + activités tertiaires). L'objectif de renouvellement urbain est bien indiqué dans le schéma de l'OAP, en particulier le secteur du Dôme. II omet cependant de cibler comme autre secteur le quartier Genêts-Pharaons, pourtant situé en face de celui-ci.

Par ailleurs, l'OAP n'évoque pas l'enjeu du projet de revitalisation des commerces en rez-de-chaussée de la rue Marceau, pourtant située en centre-ville.

Enfin, le PADD mentionne bien la volonté d'améliorer les liaisons inter-quartiers et de faciliter les franchissements afin d'améliorer l'accès vers les pôles de vie et d'emploi. Cependant, le PADD et l'OAP n'évoquent pas le projet, pourtant bien engagé, de requalification de la passerelle piétonne reliant le quartier Genêts-Pharaons à la place Michelet, évoqué comme projet phare par la Commune en matière de rénovation urbaine lors d'échanges avec le Département au 1 er semestre 2024.

En conséquence, le Département recommande de décliner ou d'exposer de manière plus complète, dans le texte et sur le schéma de l'OAP Centre-ville/gare, les objectifs de :

- Renouvellement urbain en évoquant le quartier Genêts-Pharaons à l'instar du quartier du Dôme,

- Diversification des logements, en évoquant à la fois les produits et la typologie visés dans le secteur de l'OAP, et en indiquant le taux minimal de logements sociaux visés (le Département

recommandant de porter à 40 % le taux de logements dans certains secteurs où 35% sont actuellement prévus, hors secteurs de rénovation urbaine) ;

- Revitalisation des commerces en rez-de-chaussée de la rue Marceau ;

- Amélioration des échanges inter-quartiers en évoquant et localisant la perspective de requalification de la passerelle Genêts-Pharaons / Place Michelet.

Mémoire en réponse de la commune

b2- L'OAP Centre-Ville/Gare sera complétée en ce qui concerne

- la programmation des opérations et notamment la programmation de logements,

- le renouvellement urbain du quartier Genêts-Pharaons,

- le projet de requalification de la passerelle piétonne reliant le quartier Genêts-Pharaons à la place Michelet,

- l'objectif de revitalisation des commerces en rez-de-chaussée de la rue Marceau.

Appréciations du commissaire enquêteur :

b2- Je prends acte de la réponse favorable de la commune pour compléter utilement ses objectifs sur le secteur d'OAP Centre-ville et gare dans le dossier.

b3- Suggestions relatives aux abords de la plaine agricole et naturelle de Montesson/ Carrières sur-Seine

Le traitement urbain et paysager des franges de la Plaine de Montesson et de Carrières-sur-Seine, ainsi que sa desserte en matière de circulations douces, sont assez peu abordés dans le PLU y compris dans l'OAP « Qualité urbaine », alors que cette plaine constitue un espace stratégique et une coupure verte au cœur de la Boucle de Montesson, aux enjeux agricoles, environnementaux, récréatifs et paysagers majeurs.

Le Département suggère d'approfondir, dans le cadre des 3 OAP Centre-ville/gare, Trame Verte et Bleue et Qualité urbaine :

- Les traitements paysager et urbain portés aux lisières urbaines de la plaine de Montesson afin d'assurer une transition cohérente, harmonieuse et douce entre la plaine agricole et naturelle et le tissu urbain ,

- Le renforcement du maillage des circulations douces et liaisons vertes entre les espaces urbains de Houilles et les espaces, notamment récréatifs, de la plaine.

Mémoire en réponse de la commune

b3- L'OAP Trame Verte et Bleue sera complétée en ce sens.

Appréciations du commissaire enquêteur :

b3- Je prends acte également des compléments qui seront apportés sur les abords de la plaine agricole de Montesson, dans l'OAP TVB.

b4- Observations en matière de mobilités

Le Département souhaite attirer l'attention sur deux points importants concernant le PADD :

- Les projets de renouvellement urbain, dès lors qu'ils ciblent essentiellement les abords des routes départementales doivent impérativement être concertés, notamment avec l'Établissement Public Interdépartemental Yvelines Hauts-de-Seine (EPI 78-92), plus particulièrement pour les accès sur les RD soumis à autorisation ;

- Il est nécessaire de prendre en compte les niveaux de trafic dans le cadre des objectifs d'apaisement de la circulation sur les grands axes concernés.

Il est par ailleurs rappelé, dans un cadre plus général, que tout projet d'aménagement (communal ou privé), impactant le réseau routier départemental (RD 308 et RD 31) devra faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Urbain de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Mémoire en réponse de la commune

b4- Le Département sera bien évidemment concerté dans le cadre des projets aux abords des routes départementales (notamment s'ils impliquent une prise d'accès ou la reconfiguration de l'espace public).

Appréciations du commissaire enquêteur :

b4- Je partage entièrement l'avis du Département et de la commune sur le nécessaire travail de concertation à mener lors des études d'aménagement aux abords des routes départementales avec les services de l'EPI 78-92, qui ont en responsabilité l'entretien et l'exploitation des voiries départementales avec notamment la gestion du trafic.

3.4.4. Avis d'île de France mobilités (IDFM)

Selon IDFM, le règlement du projet de PLU révisé est parfaitement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF.

Une observation est émise au sujet du projet de prolongement du tramway T11 d'Épinay sur Seine à Sartrouville qui mentionne une future station « Val-Notre-Dame » dans le règlement pour l'application des normes de stationnement. IDFM considère prématuré d'inscrire des normes de stationnement automobile concernant ce projet pour lequel aucune date de mise en service n'est encore programmée.

Mémoire en réponse de la commune

Diagnostic : La partie relative au prolongement du T11 sera modifiée pour effacer la date erronée de mise en service.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette correction sera apportée dans le règlement.

3.4.5. Avis de la régional île de France (RIDF)

La région Île-de-France formule une observation portant sur les mobilités douces.

Elle considère qu'une OAP thématique portant sur les mobilités aurait permis de disposer d'une vision globale de la stratégie communale en lien avec les aménagements réalisés par les communes voisines.

Mémoire en réponse de la commune

À ce stade d'avancement des études et de la procédure, la création d'une OAP nouvelle n'est pas envisagée.

Les objectifs et projets en faveur des mobilités sont précisés dans les différentes pièces du PLU.

Par ailleurs, un schéma directeur des mobilités est en cours d'élaboration.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Ce sujet a déjà été abordé dans l'avis des services de l'État avec mes appréciations, auquel je renvoie (CF § XXX **a8**).

3.4.6. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

c1- L'Autorité environnementale recommande de préciser la programmation des opérations envisagées dans les deux OAP sectorielles « Centre-ville et gare » et « Boulevard Henri Barbusse ».

Mémoire en réponse de la commune

c1- La programmation de l'OAP « centre-ville et gare » est déjà précisée avec la réalisation de 300 logements maximum, la réalisation d'activités économiques et la création d'un square, il n'est donc pas nécessaire de préciser davantage la programmation à ce stade. En outre, la Commune souhaite réaliser le projet du secteur gare dans le cadre d'une opération d'aménagement d'initiative publique. La programmation sera affinée dans le cadre des études pré-opérationnelles et règlementaires nécessaires.

L'OAP Boulevard Henri Barbusse pourra être précisée (environ 1400 logements).

Appréciations du commissaire enquêteur

c1- Ce sujet rejoint celui traité dans l'avis des services de l'État avec mes appréciations, auquel je renvoie (§ XXX – **a1**).

c2- L'Autorité environnementale recommande de présenter les raisons ayant motivé l'absence de suites, ou les suites partielles données aux remarques et demandes exprimées par la population lors de la phase de concertation amont, notamment la non aggravation du risque d'inondation dans le quartier du Tonkin, la rénovation énergétique des édifices publics, la réduction de la place de la voiture, l'augmentation de celle de l'arbre en ville, la non aggravation

de l'exposition de la population aux nuisances des grands axes, et l'interdiction de la construction de piscines privées.

Mémoire en réponse de la commune

c2- Le projet de PLU révisé présenté apporte des réponses aux préoccupations exprimées citées :

- Concernant la « non-aggravation du risque d'inondation dans le quartier du Tonkin », ce quartier est situé entièrement dans le périmètre des plus hautes eaux connues représenté sur le règlement graphique et où l'emprise au sol est limitée à 30 % contre 40 % dans le précédant PLU ; le taux de pleine terre est relevé à 60 % du terrain contre 40 % auparavant ; le 1er niveau de plancher devra être surélevé de 50 cm et l'aménagement des sous-sols et caves est désormais interdit. En parallèle, une seconde zone de moindre risque d'inondation (TRI aléa faible) est ajoutée et dans laquelle une surélévation est également imposée. De plus, les taux de pleine terre ont été renforcés dans l'ensemble des zones de la commune et la mise en place d'une bande de constructibilité permet de protéger l'ensemble des cœurs d'îlots des zones résidentielles, à la différence des espaces paysagers initiaux dont le repérage manquait de cohérence et d'exhaustivité.
- Concernant la rénovation énergétique des édifices publics, un audit réalisé en 2021 et annexé au PLU identifie l'état de vétusté d'une grande partie des édifices communaux et dont certains sont ciblés pour une réhabilitation ou une requalification. C'est le cas du Dôme identifié dans l'OAP du centre-ville pour un renouvellement. La rénovation du parc des édifices publics n'a pas à être listée et échéancée dans le PLU, mais doit être rendue possible par celui-ci. Par exemple, en toutes zones, une surépaisseur de 0,35 m est autorisée pour l'isolation par l'extérieur des constructions publiques comme privées.
- Concernant la réduction de la place de la voiture, les OAP tout comme les destinations permises dans le règlement mettent en avant la mixité fonctionnelle de façon à limiter les besoins en déplacements. Par ailleurs, l'OAP « Centre-ville et gare » identifie un maillage de rues important où la requalification des espaces publics en y favorisant notamment les déplacements doux est mise en avant. Cette politique a d'ores et déjà commencé à être mise en œuvre Place du 14 Juillet. L'OAP sur le boulevard Henri Barbusse illustre quant à elle la volonté d'y favoriser l'aménagement de déplacements doux sur la totalité du linéaire de voirie et de résoudre les difficultés de circulation aux principales intersections. Enfin, les règles de stationnement différencient la proximité à la gare et réduisent le nombre de places exigées par logement, en plus d'améliorer la prise en compte du stationnement des vélos conformément au décret du 30 juin 2022.
- Concernant l'augmentation de la place des arbres, les OAP thématiques comme sectorielles présentent un ensemble d'orientations visant à préserver les milieux existants et à renaturer les espaces publics. Des solutions ont été trouvées pour créer un espace vert par quartier. En parallèle, le règlement renforce la protection des arbres via un repérage actualisé des arbres et alignements remarquables. Enfin la règle de la bande de constructibilité de 25 mètres permet de préserver efficacement les fonds de jardin contre le mitage urbain. L'interdiction de la construction de piscines privées est loin d'avoir fait l'unanimité lors des étapes de concertation publique, aussi elles demeurent donc autorisées jusqu' 15 m² au-delà de la bande de constructibilité.

- Pour terminer, la non-aggravation de l'exposition de la population aux nuisances des grands axes est prise en compte tant en zone UB (boulevards) et zone UH (résidentielle) que dans l'OAP "Qualité urbaine (...)" par l'interdiction des logements en rez-de-chaussée sur rue. Les logements en rez-de-chaussée devront être construits en retrait de 5 mètres minimum dont le recul sera végétalisé. De plus, les orientations pour la végétalisation et le développement des mobilités douces visent à apaiser la circulation sur les boulevards et ainsi y réduire les nuisances.

Enfin il est rappelé qu'un bilan de la concertation a été tiré et qu'il précise déjà les raisons de prise en compte ou non des remarques issues de la concertation.

Appréciations du commissaire enquêteur

c2-Les réponses apportées montrent que beaucoup de dispositions ont toutefois été prises en compte par la commune pour répondre aux préoccupations des habitants lors de cette concertation et notamment sur les sujets ciblés par l'autorité environnementale.

Certaines peuvent paraître insuffisantes, comme celles apportées pour lutter contre les inondations ou les nuisances sonores.

Cependant, la municipalité dans une vision globale a dû intégrer de nombreuses variables qui l'ont amené à faire des choix et des arbitrages et reste seule décisionnaire final et responsable du projet.

c3-L'Autorité environnementale recommande de justifier la cohérence entre l'objectif d'augmentation de la population à l'horizon 2035 et la croissance démographique tendancielle.

Mémoire en réponse de la commune

c3- La projection démographique sera actualisée en lien avec l'évolution de la valeur des logements participant à la croissance démographique. En 2035, la population est estimée à 35 146 habitants. ([population 2023] 33 250 + ([nombre d'occupants par ménage 2020] 2,47 x [nombre de logements générant une croissance démographique] 800) = 35 146.

Entre 2010 et 2021, la population a augmenté de 6 %, soit +0,5 % par an en moyenne. Cela représente tendanciellement une population de 35 900 habitants en 2035. En 2035, la population est estimée dans le PLU révisé à 35 146 habitants.

Ce faible écart entre la prévision tendancielle et la projection du PLU est dû à l'anticipation du ralentissement du taux d'évolution de la population du fait de la baisse observée du solde naturel combiné à un solde migratoire négatif. Cet objectif implique néanmoins des besoins en logement croissants pour répondre aux objectifs du SDRIF-e, à la demande en logements sociaux et pour faire face à la baisse du nombre d'occupants par logement.

Appréciations du commissaire enquêteur

c3- Je prends acte de cette modification de la projection démographique à l'horizon 2035 qui devra être intégrée au projet de PLU révisé.

c4- L'Autorité environnementale recommande de présenter le calcul conduisant à estimer que sur 2500 logements réalisés à l'horizon 2035, seuls 968 participeront à la croissance démographique de la commune.

Mémoire en réponse de la commune

c4- Le chiffre est effectivement erroné. La valeur devrait être de 800 et non 968 en suivant le calcul explicité ci-contre.

Les justifications se basent sur l'estimation du point mort de l'étude habitat réalisée en 2023 et annexée au PLU. Cette étude conclut à un point mort équivalent à 170 logements par an, c'est-à-dire, ne participant pas à la croissance démographique mais permettant de maintenir la population à son niveau actuel du faible de la baisse du nombre d'occupants par logement. Entre 2025 et 2035, le nombre de nouveaux logements est estimé à 2500. Sur la même période en appliquant le point mort de 170 logements par an, pendant 10 ans, on arrive à 1700 logements construits pour seulement maintenir le niveau de population actuel. Ainsi, sur les 2500 logements, en déduisant les 1700 logements, on arrive à 800 logements apportant une croissance démographique.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c4- l'étude sur la stratégie en matière d'habitat figurant au dossier estime en effet le point mort à 170 logements par an comprenant le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation des logements vacants avec les résidences secondaires. Je note que la croissance démographique de 80 logements/an projetée à l'horizon 2035 est supérieure aux 35 logements/an constatés sur les dernières années dans l'étude habitat.

Cette correction devra être prise en compte dans le projet de PLU révisé.

c5- L'Autorité environnementale recommande de quantifier et justifier les objectifs de développement économique de la commune.

Mémoire en réponse de la commune

c5- Les justifications préciseront ce point.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c5- Je regrette que le maître d'ouvrage n'ait pas répondu à cette demande sans en justifier les motivations. J'ajoute toutefois que la projection des besoins en matière de développement économique peut représenter une difficulté. Les collectivités disposent de moins de leviers d'action que pour l'habitat, il est en particulier très difficile d'estimer la demande future en prenant comme référence la période passée.

La Région Île de France, qui est compétente en matière de développement économique et d'innovation sur le territoire régional, dans son avis (cf. Avis de la Région Île de France § XXX) explique l'absence de scénario chiffré de développement de l'emploi par la nature des activités projetées (commerces, artisanat et services), par la proximité du pôle d'emploi de La Défense et par le caractère très résidentiel de la commune.

c6- L'Autorité environnementale recommande d'assortir le renforcement de la mixité fonctionnelle-dans le secteur des Pierrats par des mesures visant à limiter les usages potentiellement polluants ou à risques (industrie, artisanat) à proximité d'habitations.

Mémoire en réponse de la commune

c6- Le secteur des Pierrats (UG) fait l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet Global (PAPAG) jusqu' en 2030, aussi la constructibilité y est extrêmement limitée. Le règlement de la zone UG est amené à évoluer dans les années à venir pour tenir compte du projet global qui sera proposé sur le secteur. Le règlement de la zone UG peut toutefois dès maintenant prévoir des règles visant à éloigner les activités à risque des habitations à l'instar du règlement de la zone UH par exemple concernant les conditions fixées pour l'industrie.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c6- Dans le PADD, le secteur des Pierrats doit conserver des activités d'artisanat et de commerce qui soient compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

La proposition de la commune de modifier le règlement de la zone UG sur le modèle de la zone UH pour éloigner les activités à risque des habitations n'est pas satisfaisante. Dans son avis, le préfet des Yvelines a justement formulé une réserve réglementaire sur les exigences de la commune relatives aux destinations d'activité et de commerce sur les zones UA, UB, UC et UH, considérées comme portant une atteinte directe au droit de propriété et en demandant la modification du règlement sur ce point, au moyen d'une simple préconisation ou d'une suppression. (Cf. § 3.4.2 – **a2**).

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique qu'il modifiera le règlement sans en préciser le contenu.

Aussi, je recommande au maître d'ouvrage de modifier le règlement à minima par une préconisation, en attendant des dispositions plus protectrices dans le cadre du futur projet global du secteur.

c7- L'Autorité environnementale recommande d'étudier la possibilité de localiser les nouveaux espaces verts dans les secteurs les plus carencés.

Mémoire en réponse de la commune

c7- La révision du PLU répond à la promesse de permettre à chaque ovillois l'accès à un espace vert public. Ainsi pour créer un parc dans chaque quartier, des propriétés foncières communales ont été réaffectées à cet usage et des emplacements réservés ont été créés. Ces dispositifs permettront la création ou l'agrandissement de parcs dans des quartiers fortement carencés en espaces verts tels que le Réveil-Matin, les Blanches ou encore Les Belles-vues.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c7- Je soutiens les arguments de la commune qui a choisi d'aménager de nouveaux espaces verts en s'appuyant sur des propriétés foncières communales et des emplacements réservés sur des parcelles privées. S'ils ne correspondent pas aux secteurs les plus carencés en espaces verts,

ils ont toutefois le mérite de répondre plus facilement et rapidement aux engagements municipaux et à la demande des habitants, sans hypothéquer l'avenir.

c8- L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'artificialiser les derniers espaces arborés situés à proximité de la gare.

Mémoire en réponse de la commune

c8- Le tableau d'analyse des incidences sur les milieux naturels du secteur de la Gare sera complété. Cependant, l'OAP Gare maintient une partie de ces espaces boisés en prônant le renforcement du caractère végétal et de la biodiversité du parc Charles de Gaulle, du square Georges Brassens, et la création d'un espace vert au sein de la friche de la gare. L'OAP demande la réalisation de liaisons douces végétalisés entre ces espaces verts.

La recommandation de l'Autorité environnementale semble en contradiction avec les objectifs de densification des secteurs proches des gares demandés aux communes par les textes législatifs et par la Région dans le cadre du SDRIF et du SDRIF-e.

Dans le cadre du PLU révisé, la commune cherche à trouver un équilibre entre la programmation de logements imposée et la préservation, l'aménagement d'espaces verts en milieu urbain dense.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Par erreur, la commune n'a pas répondu à la question posée dans son mémoire. Dans le procès-verbal de synthèse, au moyen de la question n°2 ci-dessous, j'ai demandé au maître d'ouvrage de revoir sa réponse.

Pour être complet, je rapporte également ci-après, les propos de la commune sur ce sujet contenus dans le thème n°2 (cf. § 3.3.2).

Question complémentaire (n°2) du commissaire enquêteur :

Dans sa recommandation n°8, l'Autorité environnementale conseille de reconsidérer le choix d'artificialiser les derniers espaces arborés situés à proximité de la gare en visant explicitement dans son argumentaire le secteur UAd (secteur avenue Carnot). Or, votre mémoire porte sur le secteur de la gare.

Pouvez-vous reconsidérer votre réponse ?

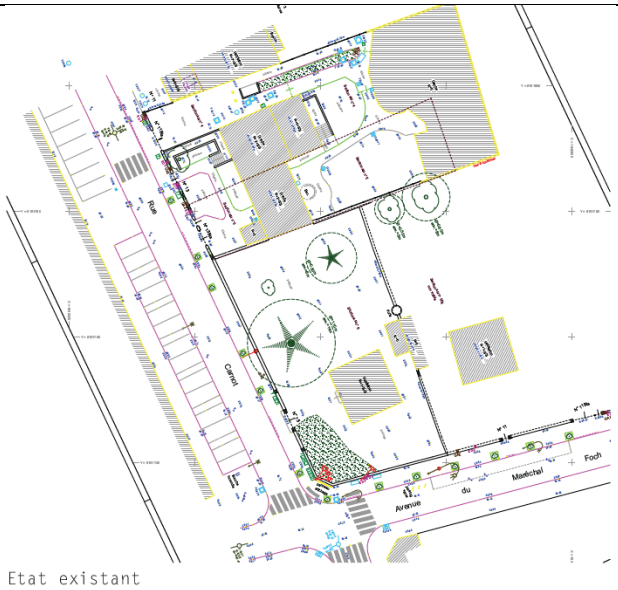
Mémoire en réponse de la commune

c8- L'appellation site à proximité immédiate de la gare nous a induit en erreur, car la friche de la gare contient un espace boisé en surface beaucoup plus important que le secteur UAd qui correspond à un jardin arboré (2 arbres) d'une propriété de Houilles parmi d'autres.

L'avis de la MRAE, sur beaucoup de points et notamment celui-ci, parait excessif dans la mesure où il s'agit d'une surface restreinte (500 m²) contenant 4 arbres/arbustes dont un seul bel arbre (le cèdre bleu du Liban) qui est protégé au titre du projet de PLU. (Voir plan de zonage).

La suppression de 3 arbres d'une espèce commune ne semble pas être une atteinte à l'environnement suffisante pour reconsidérer la faisabilité du projet mixte d'intérêt général (commerce, logement, équipement) .

Ci-joint un état de l'existant :



Ainsi qu'une vue du projet d'aménagement en cours de définition – caractère illustratif non contractuel.

Vue depuis la rue Carnot avec préservation du cèdre du Liban et de la maison CARNOT ainsi que de la maison du notaire protégées au titre du projet de PLU.

Extraits du mémoire en réponse de la commune dans le thème n°2 « Secteur centre-ville et gare » consacré au secteur UAd, avenue Carnot.

Le projet de l'ilôt Carnot poursuit quant à lui plusieurs objectifs :

- Reconstituer un équipement petite enfance aux normes ;
- Répondre aux besoins en logements du territoire ;
- Consolider et compléter la trame commerciale du centre-ville.

Sur la reconstitution d'un équipement de petite enfance aux normes :

La crèche municipale Les Alizés abrite 51 berceaux au sein de 2 constructions distinctes :

- un ensemble bâti sur rue composé d'un ancien pavillon sur trois étages et des locaux de l'ancienne régie d'électricité,
- une annexe sur l'arrière construite au début des années 2000.

L'évaluation technique des locaux sur rue révèle plusieurs non-conformités les rendant inaptes à la poursuite de l'exploitation d'une crèche. Ces non-conformités concernent notamment :

- un état de vétusté préoccupant ainsi que l'a indiqué l'audit du patrimoine réalisé en 2021 (cf. annexes du rapport de présentation),
- une inadaptation fonctionnelle des locaux pour l'accueil d'une crèche en raison de cloisonnements anciens, de surfaces exiguës, de sanitaires non dimensionnés pour les enfants, de la présence d'escaliers, de la localisation de la cuisine au sous-sol…),
- une méconnaissance de la réglementation en matière d'accessibilité des ERP (présence d'escaliers sans alternative d'accessibilité PMR, rampe non conforme…),
- des défaillances techniques du système de chauffage : fuites sur le chauffage au sol,
- des performances énergétiques extrêmement faibles.

La mise en conformité de l'établissement nécessiterait des travaux de réhabilitation lourds et coûteux, c'est pourquoi le projet prévoit la reconstitution d'un équipement de petite enfance conforme aux normes en vigueur notamment de sécurité, d'accessibilité et de performance énergétique.

L'analyse des besoins sociaux menée en 2021 a montré une forte représentation des familles dans la population ovilloise (2/3 des ménages), et des enjeux importants en termes d'accueil et de scolarisation des jeunes enfants jusqu'à 3 ans, aujourd'hui assurés majoritairement par des assistants maternels. Il y a donc lieu de reconstituer une crèche dans la capacité de l'actuelle.

La diversité de la programmation en logements du projet de l'ilot Carnot permet de répondre aux besoins des Ovillois sous plusieurs aspects :

- Les 9 logements locatifs sociaux prévus dans le projet contribuent aux objectifs de la triennale en cours 2023-2025. La commune de Houilles possède 17 % de logements comptabilisés au titre de la loi SRU. Les principaux demandeurs de logements sociaux sont des personnes seules et des familles monoparentales, aussi les typologies T1/T2/T3 ont été privilégiées pour répondre à cette demande ;
- Les logements en accession répondront à la forte demande de logements qui s'exprime en Île-de-France, et en particulier sur le territoire communal.

Ainsi le projet répond aux orientations nationales de production de logements, notamment de logements sociaux.

Le projet prévoit par ailleurs la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, dans le but de prolonger la trame commerciale du centre-ville le long de l'avenue Carnot jusqu'au marché. La Ville de Houilles se caractérise selon l'étude de stratégie en matière de commerce menée en 2022-2023 par une bonne armature commerciale au centre-ville, mais un immobilier commercial souvent inadapté (petites surfaces, bâti ancien). Les locaux prévus dans le projet, aux normes PMR et de surfaces supérieures à 70 m², permettront ainsi l'installation de la plupart des commerces.

La création d'un restaurant de type brasserie viendra en outre répondre à une offre aujourd'hui partiellement insatisfaite sur le territoire de la boucle de Montesson.

Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations du PADD du PLU, notamment assurer un cadre de vie de qualité aux Ovillois, et conforter la mixité sociale et fonctionnelle du centre-ville.

Enfin le patrimoine bâti et le cèdre du Liban sont protégés dans le projet de PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur

c8-Je partage l'avis de la commune sur ce projet qui présente un caractère d'intérêt général avec :

- La reconstruction d'un équipement inadapté, nécessitant des travaux lourds et coûteux de mise aux normes ;

- Une réponse aux besoins de logement, de mixité sociale et fonctionnelle, des habitants.

Je considère que sur le volet environnemental, l'espace arboré supprimé reste contenu dans un espace très limité.

La commune devra toutefois apporter une attention particulière à la protection du cèdre du Liban inscrit au patrimoine paysager de la commune, qui jouxte cette opération de construction.

c9- L'Autorité environnementale recommande d'inventorier les oiseaux et les chauves-souris en période de reproduction et/ou d'hibernation dans les bâtiments et les arbres des secteurs de renouvellement urbain.

Mémoire en réponse de la commune

c9- Le diagnostic des milieux naturels repose sur des éléments bibliographiques et les expertises de terrain des espaces verts de la commune réalisés en 2021 afin de préciser les enjeux concernant leur composition et leur capacité d'accueil à la biodiversité. Ces données, à l'étape d'un PLU, sont jugées suffisantes pour estimer les enjeux des habitats, de la faune et de la flore présents sur les secteurs d'OAP, tous fortement artificialisés.

Il pourra être ajouté dans l'OAP TVB une prescription de repérage et prise en compte de l'avifaune nicheuse et des chiroptères dans les projets de renouvellement urbain avant la déconstruction de bâtiments.

Appréciations du commissaire enquêteur

c9- Je prends acte de la prise en compte de cet inventaire avant toute intervention dans les secteurs de renouvellement urbain qui permettra, le cas échéant, de protéger des espèces qui sont protégées par la loi.

À toutes fins utiles, je signale l'observation référencée @30 du 03/02/2025 qui indique : « *les oiseaux fréquentant la friche de la gare sont nombreux, dont la bergeronnette printanière (espèce classée en liste rouge par la LPO) et qu'un site de nidification de l'espèce est présent sur la friche de la gare* ».

c10- L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix de supprimer les cœurs d'îlots paysagés protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, figurant au règlement graphique en vigueur et assurant un haut niveau de protection des espaces verts privés du tissu pavillonnaire (supports majeurs de la trame verte communale).

Mémoire en réponse de la commune

c10- La suppression des cœurs d'ilots végétalisés, qui ne concerne que la zone UH, répond aux nombreuses demandes des citoyens qui jugent cette protection arbitraire et inéquitable.

De plus, le caractère protecteur des règles écrites associées à ces cœurs d'îlots est contestable puisqu'elles permettent les extensions des constructions existantes jusqu'à 50 % de la surface de plancher existante et la création de 2 annexes, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par annexe. La protection des cœurs d'îlots dans le PLU actuel est donc limitée.

La protection des fonds de jardin est remplacée par leur inconstructibilité au-delà de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la rue. Ce nouveau dispositif élargit considérablement la surface inconstructible protégée et résout dans le même temps l'enjeu de continuité de la trame brune, nécessaire à la fonctionnalité des espaces supports de biodiversité. Ce dispositif répond à un autre enjeu majeur, celui de l'équité de traitement d'une propriété à l'autre avec une inconstructibilité identique au-delà de 25 mètres. Tandis que le repérage à la parcelle des cœurs d'îlots du précédant PLU avait mené à une incompréhension de la part des citoyens. Par ailleurs des exceptions sont prévues pour les propriétaires de maisons implantées au-delà des 25 mètres pour qu'une extension limitée en surface demeure possible afin de ne pas geler totalement leurs droits à construire.

La protection des cœurs d'ilots est donc assurée mais avec une traduction réglementaire différente qui ne ressort pas de l'affichage sur le plan de zonage mais de l'application des règles du PLU révisé.

Question complémentaire (n°1) du commissaire enquêteur :

Au sujet de la protection des « cœurs d'îlots verts » évoquée dans la recommandation n° 10 de l'Autorité environnementale, vous indiquez que la bande d'inconstructibilité au-delà des 25 mètres de profondeur élargit considérablement la surface inconstructible protégée, en répondant en même temps à l'enjeu de la trame brune.

Sur quels éléments repose cette affirmation ? Pouvez-vous en faire la démonstration par des éléments factuels ?

Mémoire en réponse de la commune

Extrait du mémoire en réponse de la commune dans le thème n°1 « La densification » consacrée aux cœurs d'îlots verts et à la bande de constructibilité (cf.§ 3.3.1).

Concernant la préservation des jardins de l'habitat pavillonnaire, il est rappelé que les règles du PLU de 2016, malgré une apparente « coloration verte » avec l'identification d'espaces paysagers dans le tissu pavillonnaire, engendrent une programmation de logements potentiels (voir annexe au rapport de présentation) beaucoup plus importante que celles du projet de PLU en contradiction avec l'objectif de protection des jardins. Le projet de PLU révisé entend permettre une évolution en front de rue et ménager des cœurs d'îlots verts davantage protégés au-delà d'une certaine profondeur (bande de constructibilité). Les cœurs d'ilots verts du PLU de 2016 représentent 37.7 ha tandis que le projet de PLU révisé protège 102 ha d'espaces verts avec la bande de constructibilité. La surface protégée est donc multipliée par 2,7 (ou + 170%).

Mémoire en réponse de la commune dans le thème n°6 « La nature en ville – La bande de constructibilité » (cf.§ 3.3.6.2).

La délimitation d'espaces paysagers dans les quartiers pavillonnaires n'est pas le meilleur outil pour garantir la conservation d'espace verts. En effet l'application du PLU actuel a démontré que cette délimitation n'est pas égalitaire et a fait l'objet de contentieux. Dans le cadre de la concertation, une majorité d'Ovillois a demandé leur suppression afin d'avoir un traitement plus égalitaire. C'est ce qui a été proposé dans le cadre du projet de PLU révisé. En effet la bande de constructibilité introduite dans le projet de PLU révisé vise à assurer de manière globale et impartiale la protection des cœurs d'îlot et jardins en limitant de manière stricte les possibilités de construire au-delà de la bande. Par ailleurs, comme déjà précisé ci-avant, les règles du PLU actuelles ne protègent pas complètement les cœurs d'îlots puisqu'il est possible de construire 50 % de surface supplémentaire par rapport à l'existant à l'intérieur des espaces paysagers.

Appréciations du commissaire enquêteur

c10- J'adhère aux arguments de la commune au sujet du remplacement des cœurs d'îlots paysagers protégés par une bande de constructibilité de 25 m.

Tout d'abord, celle-ci assure, de fait, une réelle équité de traitement entre les propriétaires et par conséquent une meilleure acceptabilité de leur part. Si ce sujet a fait l'objet d'un thème, il n'a recueilli, somme toute, que 8 avis défavorables, émanant principalement de propriétaires de très longues parcelles, désireux de pouvoir rediviser et construire en cœur d'îlot.

Ensuite, La commune fait la démonstration par une représentation des bandes de constructibilité sur l'ensemble du territoire (CF plan joint) que les espaces de pleine terre ainsi protégés, et donc de la biodiversité urbaine, sont nettement plus importants avec une estimation s'élevant à 102 hectares.

c11- L'Autorité environnementale recommande de ne pas permettre d'augmenter le nombre d'habitants dans le périmètre de risque d'inondation, de ne pas y rendre possible l'implantation d'établissement sensible ou stratégique, d'y augmenter les mesures de désartificialisation, et dans le règlement de la zone UG, de relever à 40 % le taux minimum d'espaces de pleine terre.

Mémoire en réponse de la commune

c11- Comme rappelé lors de la réponse à la recommandation n°2, l'emprise au sol de la zone UH est limitée à 30 % contre 40 % dans le précédant PLU, le taux de pleine terre est relevé à 60 % du terrain contre 40 % auparavant, le 1er niveau de plancher devra être surélevé de 50 cm et l'aménagement des sous-sols et caves est désormais interdit. En parallèle, une seconde zone de moindre risque d'inondation (TRI aléa faible) est ajoutée qui concerne la zone UG et pour laquelle une surélévation est également imposée.

Il est rappelé que la commune de Houilles ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques aussi le projet de PLU révisé a inscrit des règles de protection contre les risques qui n'étaient pas prises en compte auparavant.

Les taux de pleine terre ont été renforcés dans l'ensemble des zones de la commune et la mise en place d'une bande de constructibilité permet de protéger l'ensemble des cœurs d'îlots des

zones résidentielles, à la différence des espaces paysagers initiaux dont le repérage manquait de cohérence et d'exhaustivité.

Concernant l'emplacement réservé n°27, l'implantation d'un équipement reste envisageable dès lors des solutions architecturales permettent d'intégrer le risque inondation dans la conception des bâtiments et leur environnement (exemple : surélévation du 1er niveau de plancher, vide sanitaire qui permet le rejet des eaux, noues qui collectent les eaux pluviales et rendent perméable le terrain…).

Le taux minimum d'espaces de pleine terre sera augmenté à 40 % dans la zone UG.

Comme déjà indiqué, le quartier des Pierrats fait l'objet d'un PAPAG qui limite les droits à construire pendant 5 ans. En fonction du projet qui sera retenu, le règlement de la zone UG sera amené à évoluer dans les années à venir.

Appréciations du commissaire enquêteur

c11–Comme le rappelle le maître d'ouvrage, la commune n'est pas concernée par un document réglementaire à valeur de plan de prévention des risques inondations, pourtant depuis 1983, huit arrêtés de catastrophe naturelle[13] ont été pris sur la commune.

L'état initial de l'environnement mentionne que l'ensemble du territoire est sensible aux inondations liées au ruissellement des eaux pluviales et plus particulièrement le quartier du Tonkin. Il précise également que le zonage pluvial est en cours d'élaboration et que le dimensionnement du réseau d'assainissement de type unitaire est à l'origine de dysfonctionnements et de ruissellements qui contribuent aux inondations.

Je regrette que ce zonage n'ai pas été finalisé et intégré dans le projet de PLU. Ce document, établi sur la base d'études hydrauliques menées à l'échelle du bassin versant, avec une prise en compte globale des problématiques de gestion des eaux pluviales, en partenariat avec tous les acteurs concernés, permettrait notamment d'identifier les secteurs ou l'infiltration est impossible, de fixer des règles de gestion différenciées en fonction des zones et en fonction des pluies, de délimiter plus précisément les zones ou des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement.

Toutefois, je retiens les dispositions positives prises par la commune dans le règlement pour améliorer la perméabilité des sols et la protection des bâtiments, notamment dans le secteur PHEC, qui comprend le quartier du Tonkin.

Je prends acte également de l'augmentation du taux de pleine terre de la zone UG qui est relevé de 20 à 40% répondant ainsi, en partie, aux préconisations de l'Autorité environnementale.

J'invite la commune à intégrer au plus vite le zonage pluvial dans le règlement du PLU, afin de compléter sa politique de gestion des eaux pluviales pour mieux répondre aux enjeux actuels du risque inondation.

c12- L'Autorité environnementale recommande de décliner par des mesures opérationnelles l'orientation du PADD consistant à « prendre en compte les risques de pollution des sols »,

[13] Source Géorisques - Risque d'inondation sur Houilles.

notamment pour l'implantation d'habitations et d'établissements accueillant des publics sensibles.

Mémoire en réponse de la commune

c12- Il pourra être ajouté dans les OAP ou dans le règlement écrit : "Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)".

L'évaluation environnementale sera modifiée en conséquence selon les dispositions réglementaires ajoutées.

Appréciations du commissaire enquêteur

c12- Une meilleure prise en compte du risque de pollution des sols me semble justifiée. Je suis favorable à la proposition de la commune qui contribuera à sensibiliser les pétitionnaires, opérateurs ou habitants, au risque de pollution en amont des projets et pour leur usage futur.

Elle devra être intégrée au dossier de PLU révisé.

c13- L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude du cumul des incidences des différentes opérations de renouvellement urbain sur le trafic routier et les pollutions associées.

Mémoire en réponse de la commune

c13- Les incidences à hauteur des deux secteurs d'OAP seront complétées au sein de l'évaluation environnementale.

Sans informations précises sur la programmation dans le temps des opérations, le nombre exact de logements et leur taille et sur la présence ou non d'activités en rez-de-chaussée des constructions, qui sont des facteurs déterminants dans l'estimation du trafic pouvant être généré et des pollutions associées, il semble difficile d'estimer précisément les incidences cumulées des opérations.

Par ailleurs, le financement et la réalisation d'une étude de trafic routier sur des voies départementales devraient être à la charge du gestionnaire et ne peuvent être portés par la commune traversée.

Appréciations du commissaire enquêteur

c13- Je souscris aux arguments de la commune sur la faible fiabilité des estimations réalisées à cet étape sur ces sujets de pollutions sonores et atmosphériques, qui devraient tenir compte également, des mesures prises en faveur des déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

c14- L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la programmation et/ou l'agencement de l'opération de renouvellement urbain localisée à proximité immédiate de la

gare et visant à y créer du logement, compte tenu du bruit considérable émis par le passage des trains.

Mémoire en réponse de la commune

c14- Par arrêté préfectoral n°AP78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021, le préfet des Yvelines a révisé le classement sonore des voies ferrées, sur la base des études menées par SNCF Réseau et la RATP. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. Le non-respect de cette règle de construction engage le titulaire du permis de construire.

Les prescriptions acoustiques liées au classement des voies bruyantes s'appliquent à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique » (normes du code de la construction et de l'habitation).

L'OAP pourra rappeler cette obligation concernant l'isolation phonique et la mettre en lien avec les remarques précédentes sur la nécessité d'identifier des secteurs d'efficacité énergétique.

Des principes d'aménagement dans l'OAP gare pourront être inscrits pour favoriser l'implantation des commerces et activités dans la partie du secteur d'opération la plus exposée face à la gare (opérant ainsi une fonction d'écran acoustique) et celle des logements dans la zone plus calme.

L'évaluation des OAP, l'évaluation des incidences par thématique préciseront que les projets de renouvellement urbain pourront être source de pollutions de l'air en raison de la démolition des bâtiments. Les mesures ajoutées au sein des pièces réglementaires du PLU seront également ajoutées au sein de l'évaluation environnementale.

Appréciations du commissaire enquêteur

c14- Il ne s'agit pas de s'en tenir au strict respect des normes acoustiques en vigueur jugées insuffisantes par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), mais bien de prendre en compte les valeurs limites de bruit que celle-ci a identifié, au-delà desquelles l'effet des pollutions sonores devient délétère pour la santé humaine.

La comparaison des niveaux de bruit indiqués par l'Autorité environnementale dans son avis entre les estimations de Bruitparif et les valeurs de référence de l'OMS le long du boulevard Henri Barbusse et tout particulièrement dans le secteur de renouvellement urbain de la gare affichent des valeurs significatives.

Dans le PLU des dispositions doivent être prévues pour garantir les conditions d'un développement urbain favorable à la santé dont l'un des objectifs à atteindre est la « *prévention des pollutions et des nuisances de toutes natures* »[14], aussi, **je souscris à cette recommandation de la MRAe.**

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP par le maitre d'ouvrage pourraient, me semble-t-il, s'inscrire dans la démarche que suggère l'Autorité environnementale[15], au moyen

[14] Article L.101-2 -5° du code de l'urbanisme.

[15] MRAe Lettre d'information octobre 2022-n°1 « Pollutions sonores – La première protection, c'est le PLU ! ».

d'une modélisation de l'ambiance sonore prévisible du projet et sur la base des valeurs limites de bruit fixées par l'OMS.

c15- L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix d'implanter l'emplacement réservé n°27 (équipement dans le domaine socio-culturel, scolaire et de la petite enfance) dans un secteur affecté à la fois par le bruit et à risque d'inondation.

Mémoire en réponse de la commune

c15- Il est rappelé que la commune de Houilles ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques. Le projet de PLU révisé a inscrit des règles de protection contre le risque inondation qui n'étaient pas prises en compte auparavant.

L'implantation d'un équipement reste envisageable dans un secteur soumis à l'aléa inondation dès lors des solutions architecturales permettent d'intégrer le risque dans la conception des bâtiments et leur environnement (exemple : surélévation du 1er niveau de plancher, vide sanitaire qui permet le rejet des eaux, noues qui collectent les eaux pluviales et rendent perméable le terrain…).

Des prescriptions acoustiques liées au classement des voies bruyantes s'appliquent également.

Appréciations du commissaire enquêteur

c15- Il est du ressort de la municipalité de décider de la localisation d'un équipement sur sa commune. Je regrette cependant que le maître d'ouvrage n'ait pas justifié son choix d'implantation sur ce secteur de PHEC.

Il propose de réduire la vulnérabilité du bâtiment aux aléas inondation et bruit par des dispositions qu'il compte mettre en place.

Je souscris à cette solution, suivant les conditions déjà exposées au paragraphe précédent : **c14** concernant l'aléa bruit.

c16- L'Autorité environnementale recommande de mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec la disposition 3.2.4 du SDAGE concernant la gestion des eaux pluviales, notamment en imposant la gestion des pluies courantes.

Mémoire en réponse de la commune

c16- Les dispositions communes pourront être complétées sur ce point.

L'évaluation environnementale précise d'ores et déjà au sein de l'analyse des incidences par thématique une pollution des eaux, du sol et sous-sol en raison d'une gestion non appropriée des eaux pluviales et/ou des eaux usées (ruissellements des eaux de pluie, dimensionnement des canalisations, etc.). Il sera précisé que ceci est dû à l'accueil de nouvelles populations et activités économiques potentiellement polluantes. Les mesures ajoutées au sein du règlement écrit du PLU en matière de gestion des pluies courantes seront également ajoutées au sein de l'évaluation environnementale.

Appréciations du commissaire enquêteur

c16- Il convient de rendre compatible le projet de PLU révisé avec le SDAGE. **Je note que des compléments seront apportés sur la gestion des eaux pluviales et notamment des pluies courantes qui devront être intégrées au projet.**

c17- L'Autorité environnementale recommande :

- dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, de limiter le nombre de démolitions au strict nécessaire ;

- dans le cadre de l'OAP du centre-ville et de la gare, de favoriser l'émergence de formes urbaines permettant l'extension du réseau de chaleur existant ;

- de réaliser un bilan carbone du projet de PLU révisé.

Mémoire en réponse de la commune

c17- Pourront être ajoutées des orientations sur l'extension du réseau de chaleur urbain et la limitation des démolitions au sein de l'OAP thématique Habitat.

Les mesures ajoutées au sein du règlement écrit du PLU en matière de gestion des pluies courantes seront également ajoutées au sein de l'évaluation environnementale. Sans informations précises sur la programmation temporelle et technique des opérations, qui sont des facteurs déterminants pour l'estimation du bilan carbone des opérations projetées par le PLU sans compter les opérations réalisables dans le "diffus", il semble difficile d'estimer précisément un bilan carbone du projet de PLU révisé. Ces bilans seront réalisés opération par opération. Par ailleurs, un indicateur de suivi dédié aux émissions de gaz à effet de serre par habitants à évaluer annuellement a été inscrit.

Appréciations du commissaire enquêteur

c17- Je prends acte des dispositions qui contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique, qui viendront compléter l'OAP « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » visant à limiter les démolitions et à favoriser l'extension du réseau de chaleur.

3.4.7. Appréciations globales sur les observations recueillies

Je considère que le bilan de la participation à cette enquête a été plutôt modéré sur un sujet tel que la révision du PLU.

Le public a exprimé ses préoccupations à travers les différents thèmes recensés, sans toutefois manifester d'inquiétudes particulières, à l'exception du thème consacré à l'allée Raymond Adrien qui a été rapidement apaisé par la réponse apportée par la commune.

Les grands enjeux du développement urbain et de l'adaptation au changement climatique ont été abordés, tant par le public que par les PPA et l'Autorité environnementale auxquelles le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux principales interrogations.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions qui s'expliquent en partie par la concertation préalable menée par la commune, dont j'ai pu constater la réalité à travers les observations recueillies et les échanges avec le public.

Fait à Montigny le Bretonneux le 06 mars 2025

Richard LE COMPAGNON
Commissaire enquêteur

2ème PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1.RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU CADRE JURIDIQUE

4.1.1. Objet de l'enquête

La commune de Houilles a décidé de procéder à une nouvelle révision de son PLU par délibération du 3 novembre 2020. Cette révision s'inscrit dans une procédure soumise à enquête publique, conformément aux dispositions du chapitre III, du titre II, du livre 1er du code de l'environnement.

Les objectifs poursuivis pour ce projet de révision sont les suivants :

- Organiser un développement maîtrisé de la Commune de Houilles qui préserve les quartiers pavillonnaires de la ville ;
- Organiser la requalification urbaine des grands axes ;
- Redéfinir un projet urbain et de développement durable autour de la gare ;
- Renforcer l'attractivité du centre-ville en modernisant le parc de logements, en soutenant le commerce, en aménageant les espaces publics, en conciliant les différents modes de déplacements et en améliorant le stationnement ;
- Permettre la requalification urbaine autour de la rue Marceau ;
- Définir les aménagements du réseau viaire et les équipements d'infrastructure ou de superstructure qui sont nécessaires pour accompagner le développement de la commune et répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
- Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marche, vélos), et poursuivre le réseau de pistes cyclables, en liaison avec les communes avoisinantes ;
- Augmenter les exigences en matière de qualité environnementale pour inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de transition écologique et énergétique, promouvoir la nature en ville, mieux prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilisation des sols et à la préservation de la biodiversité ;
- Promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, diminuer leur impact carbone et encourager les énergies renouvelables pour accompagner la nouvelle norme de règlementation environnementale 2020 (RE 2020) applicable en 2021 ;
- Intégrer la résilience urbaine comme nouvel atout dans l'aménagement ;
- Renforcer les mesures de préservation du tissu pavillonnaire ;
- Développer une offre de logements diversifiée en termes de typologies, de statut d'occupation et d'accessibilité financière, pour permettre la réalisation de parcours résidentiels, afin que la ville soit attractive pour tous les types de ménages ;
- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique et équilibré entre les activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de service, soutenir et dynamiser le commerce de proximité.

4.1.2. Cadre juridique et administratif

La révision du PLU est soumise aux articles L 153-31 à L 153-33 et R 153-11 du code de l'urbanisme.

La ville de Houilles a engagé la procédure de révision du PLU par décision du conseil municipal du 3 novembre 2020 ayant pour objet la prescription de la révision du PLU. Elle s'est achevée par délibération du 25 juin 2024 ayant pour objet l'arrêt du projet de PLU révisé.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements ainsi que par les orientations d'autres documents dits de rang supérieur.

Ainsi le projet doit être compatible avec les documents de référence répertoriés à l'article L 131-4 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France **(SDRIF)**
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (**SRHH**)
- Le Plan local de l'Habitat intercommunal (**PLHi**)
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (**PDUIF**)
- Le Plan Local de Déplacements (**PLD**)
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie **(SRCAE**)
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (**PCAET**)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (**PGRI**)
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île de France (**PPA**),
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (**SDADEY**)
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (**SDAHGdV**)

4.2.LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DES PPA

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été examinés dans la 1ère partie de ce rapport. Ces avis sont pour la plupart judicieux et doivent être pris en compte par la commune dans la rédaction finale du PLU révisé. Elle devra y prêter une attention toute particulière, car le préfet représentant de l'État dans les Yvelines assure le contrôle de légalité en vérifiant que le document approuvé n'est pas entaché d'illégalité, tant sur le fond que sur la forme.

4.3.LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans son mémoire en réponse, la commune s'est attachée à répondre aux observations, demandes et propositions formulées par le public.

Elle a répondu aux très nombreuses questions formulées sur et autour des différents thèmes recensés, en apportant sur certains points des corrections, modifications ou compléments.

Sur la densification, elle a annoncé et commenté le dispositif expérimental d'accompagnement de la densification douce des quartiers pavillonnaires qui a récemment été approuvé par le Conseil municipal.

Elle s'est montrée attentive sur la nécessaire concertation à mener avec les copropriétaires de l'avenue Charles de Gaulle, inquiets sur le projet de renouvellement urbain de la gare qui jouxte leurs propriétés.

Les demandes de préservation du commerce de proximité en centre-ville et d'intégration du quartier des Pharaons Genêts dans le renouvellement urbain, avec la revitalisation des commerces rue Marceau, ont été prises en compte dans l'OAP Centre-ville et Gare.

Sur le thème n°5 des « zonage et règlement », il convient de souligner le nombre important de personnes (26% des observations) qui se sont exprimées sur ce sujet : des particuliers, mais aussi des professionnels, principalement architectes et une association très investie sur le sujet. Leurs contributions ont permis de recueillir 84 observations et propositions qui ont toutes été analysées par la commune. Elles ont abouti à la prise en compte de 25 modifications dans le règlement.

Sur le Patrimoine, les justifications demandées sur les éléments rajoutés à l'inventaire seront rajoutées dans le dossier.

La commune a également rassuré les riverains de l'Allée Raymond Adrien, qui s'étaient unanimement opposés à la création d'un cheminement piéton dans leur allée privé.

Enfin, sur la concertation, elle a justifié la façon dont a été construite la procédure et les choix qui ont été opérés.

4.4.CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

4.4.1. Le PLU, un projet global d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU est le document d'urbanisme communal ou intercommunal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols de la collectivité sur son territoire.

Son action est encadrée par des grands principes, dans le respect du développement durable, qui visent à identifier, croiser et intégrer les différents enjeux territoriaux de l'aménagement.

Ainsi, **l'article 101-2 du code de l'urbanisme fixe les objectifs à atteindre suivants :**

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des

communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°-bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

4.4.2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de PLU révisé

Après avoir analysé le dossier d'enquête, les avis des personnes publiques associées et de la MRAe, les observations du public et les réponses apportées par la commune dans ses différents mémoires, **il convient d'apprécier l'intérêt général de ce projet de révision du PLU au regard des principaux objectifs à atteindre fixés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.**

Parmi ces objectifs, 6 d'entre-deux sont ressortis plus particulièrement. Ils constituent les thèmes principaux de ce projet sur lesquelles je me suis prononcé en 1ère partie de ce rapport et que l'on peut synthétiser comme suit :

4.4.2.1.Le renouvellement urbain et les secteurs de projet

Le projet urbain porté par la commune pour les 10 années à venir a pour objet de maîtriser la densification de la ville en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur certains secteurs jugés déqualifiés et identifiés comme secteur de renouvellement urbain. Il S'agit des secteurs centre-ville et gare et du secteur du boulevard Henri Barbusse. D'autres, comme les Pierrats et La Vaudoire sont aussi concernés par le renouvellement urbain mais celui-ci est conditionné à une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Les quartiers pavillonnaires sont préservés, bien que les évolutions dans le diffus soient toutefois possibles, mais limitées.

La commune s'est fixée un objectif de construction de 2500 nouveaux logements pour la période 2025-2035, avec une population passant de 33 250 habitants en 2023, à 35 146 en 2035.

Alors que la particularité de la ville est d'être entièrement urbanisée et considérée comme dense, ce projet provoque certaines réticences et oppositions recueillies auprès d'une partie du public qui craint notamment une surdensification au détriment des quartiers pavillonnaires.

Outre les obligations règlementaires de construction de nouveaux logements imposées par le SRHH, la situation géographique de la ville de Houilles, proche de Paris, bien desservie par les

transports en commun, soumise à une pression immobilière et avec la présence importante de zones pavillonnaires est naturellement appelée à se densifier, au gré des opportunités.

La densification n'est pas simplement une question de chiffres comme elle a été présentée par plusieurs contributeurs. **Elle est avant tout une question d'équilibre entre la densité, la qualité de vie et la capacité de la ville à fournir des services adaptés à ses habitants.**

De plus**, cette densification n'est pas forcément à redouter si elle est maîtrisée plutôt que subie, notamment avec des règles d'urbanisme adaptées tel que le permet le PLU.**

À cet égard, le projet de la ville fixe des orientations et des règles dans le PADD, les OAP et le règlement qui visent à préserver les quartiers pavillonnaires et maitriser son développement en privilégiant le renouvellement urbain des secteurs dits déqualifiés.

La programmation de la construction de logements à l'horizon 2035 montre que l'essentiel des prévisions est programmé sur les secteurs de projets centre-ville et gare, boulevard Henri Barbusse et sur le secteur des Pierrats, La part identifiée dans le tissu pavillonnaire diffus ne représente qu'environ 16% à 20% alors que celui-ci couvre 68% de la surface du territoire.

La crainte de voir la ville se densifier au détriment des quartiers pavillonnaires sur la commune ne me semble pas justifiée.

S'agissant **des abords de la gare** situés à proximité des commerces, services et dessertes des transports en commun, les possibilités de densification sont jugées insuffisantes par plusieurs déposants.

C'est le cas notamment du projet de réaménagement des friches de la gare qui fait l'objet d'une opération d'aménagement d'initiative publique comprenant la construction de logements, mais aussi un programme de renaturation de la ville important (un square de 3000 m2 et un mail paysager). **Cette opération me semble stratégique de par sa situation et le contenu de son programme. Elle donne à la commune de nouveaux espaces publics végétalisés, nécessaires au cadre de vie des Ovillois qui s'inscrit logiquement dans le projet municipal de renforcer la place de la nature en ville.**

Le boulevard Henri Barbusse second secteur de renouvellement urbain, est un axe principal de circulation de transit dont les abords se caractérisent par un tissu urbain bâti hétérogène, exposé au bruit, disposant de peu d'espaces végétalisés et sans espace public de qualité.

L'OAP dédiée a pour objectif une requalification de cet axe structurant en permettant de répondre aux besoins en logements (1400 logements environ).

Ce projet fait l'objet de quelques avis divergents, jugé trop éloigné des transports et des services d'un côté, ou au contraire porteur d'espoir de voir ce secteur requalifié dans un cadre de vie amélioré, de l'autre.

Le projet promeut des constructions diversifiées intégrant une mixité fonctionnelle et sociale pour répondre aux besoins des habitants. L'apaisement des circulations motorisées et la sécurisation des déplacements doux sont ciblés pour améliorer la qualité de vie des riverains et encourager les modes de transport alternatifs. L'OAP a pour objectif également de préserver l'identité des quartiers pavillonnaires, en assurant des transitions urbaines entre les nouvelles opérations et le tissu existant. Enfin, elle prévoit la consolidation des polarités commerciales existantes, par le biais de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, ainsi que la valorisation de la végétalisation du boulevard,

Je considère que la requalification urbaine de cet axe structurant de la ville, par ces objectifs devrait permettre de transformer durablement le paysage urbain de ce secteur,

en le rendant plus attractif et en améliorant le cadre de vie de ses habitants, tout en préservant l'identité des quartiers.

Elle devra faire l'objet une attention particulière sur le traitement des nuisances sonores.

4.4.2.2. L'habitat, la mixité sociale et les équipements publics

La commune de Houilles occupe une position stratégique au sein de la CASGBS, grâce à sa proximité avec la Défense et Paris et sa très bonne desserte par les transports en commun (RER A et Transilien ligne L). Cette situation génère **une forte demande en logement.**

Le PLU de la commune doit être compatible avec le SRHH 2024-2030, qui fixe un objectif de réalisation de 1932 logements/an à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Le projet municipal, qui s'appuie sur des études urbaines indique les secteurs d'évolution à travers plusieurs typologies de mutabilité et d'opportunités pour la construction de nouveaux logements avec une trajectoire de production à court et moyen terme sur les secteurs stratégiques, identifiés comme secteurs de renouvellement urbain.

Je m'associe aux services de l'État qui saluent le travail d'analyse du potentiel de densification identifié sur le territoire.

Ces derniers ont demandé l'actualisation du rapport de présentation sur les données du SRHH et la fixation d'un minimum de production de logements dans chacune des OAP, en cohérence avec ledit rapport, afin de justifier des moyens mis en place pour atteindre ces objectifs.

Je souscris à cette réserve qui devra être levée en complétant le rapport de présentation et chacune des deux OAP sectorielles.

Concernant la mixité sociale, la ville ne compte que 17,51% de logements sociaux, taux inférieurs aux 25% exigés par la loi SRU.

Le scénario retenu par la commune fixe un taux d'effort de 50% de logements éligibles SRU, par rapport à la production globale de logements. Sur la base de 2500 logements, le taux de logements SRU projeté s'élève à 24,1% en 2035, en deçà de l'objectif de 25%.

L'analyse des prescriptions contenues dans le projet ne font pas la démonstration que celui-ci permettra de garantir une production de logements sociaux au taux de 50% escompté.

Aussi, à la demande des services préfectoraux et du CD78, **la commune a décidé de relever la servitude de mixité sociale de 35 à 40% pour garantir un rattrapage suffisant.**

Sur les équipements, le public s'est montré soucieux de pouvoir disposer des équipements publics permettant de répondre aux besoins engendrés par le développement urbain prévu dans le projet de PLU révisé.

L'audit patrimonial réalisé en 2021 figurant au dossier, recense les besoins fonctionnels à l'échelle de la ville. Parmi les 20 équipements identifiés du patrimoine bâti, plus de la moitié d'entre eux ne sont pas programmés au PPI, notamment les équipements sportifs et culturels dont les besoins sont qualifiés d'importants et qui connaissent des problèmes de saturation. Par ailleurs, plusieurs nouveaux projets, non-inscrits dans l'audit ont été rajouté au PPI.

Je recommande au maître d'ouvrage d'actualiser ses besoins en équipements afin de pouvoir disposer d'une stratégie de développement cohérente et réaliste pour accompagner le développement urbain de la commune.

4.4.2.3. La qualité urbaine, architecturale et paysagère

L'OAP thématique sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la ville vise à concilier densité urbaine et cadre de vie agréable. Elle met l'accent sur l'insertion des constructions dans

leur environnement urbain et paysager, en respectant le tissu existant et en favorisant une transition fluide entre les différents types d'habitat. Une attention particulière est portée à la qualité des quartiers pavillonnaires, avec des recommandations sur le découpage des parcelles et la volumétrie des constructions. La présence de la nature est encouragée par le maintien de la végétation existante, la diversification des strates végétales, la végétalisation des clôtures et la création d'espaces verts collectifs de qualité. Enfin, l'OAP encourage la modernisation des modes de conception et de construction des logements, notamment du point de vue environnemental.

Ainsi, le projet de PLU révisé consacre une OAP thématique sur le sujet de la qualité urbaine, architecturale et paysagère qui vient compléter le règlement écrit. Il montre l'importance accordée à la protection du cadre de vie et à l'insertion des constructions dans leur environnement.

Le sujet de **la protection du patrimoine** est devenu aujourd'hui un enjeu important d'identité dans les villes.

Les dispositions dédiées à cette protection dans ce projet de PLU ont été renforcées. Elles donnent lieu dans le règlement écrit, à des interdictions de démolition accompagnées de prescriptions spécifiques très protectrices, dans l'objectif de conserver ou de réhabiliter des éléments architecturaux représentatifs.

Par ailleurs, cette protection a été étendue puisque le nombre de bâtiments identifiés et de végétaux inscrits au patrimoine a presque doublé.

Je considère que ces nouvelles dispositions sont favorables à la préservation et à la valorisation du patrimoine.

4.4.2.4.La prévention des risques naturels, des pollutions et nuisances

La commune a fixé des objectifs dans son PADD pour réduire sa vulnérabilité face aux aléas climatiques, notamment aux inondations.

Pour y parvenir, il est nécessaire de favoriser la perméabilité des sols, tant sur les propriétés privées que sur les espaces publics. L'accent est mis sur l'encouragement de la gestion alternative des eaux pluviales et l'installation de systèmes de récupération, en particulier dans les zones vulnérables au retrait et gonflement des argiles. Par ailleurs, certaines règles d'urbanisme ont été adaptées pour mieux prendre en compte les risques d'inondation dans les zones concernées, sans oublier la nécessité de considérer les risques de pollution des sols et la présence de cavités souterraines.

Sur le risque inondation, La commune est particulièrement concernée par l'action combinée du ruissellement des eaux pluviales et des remontées de nappes.

L'autorité environnementale recommande des mesures restrictives dans le périmètre de risque inondation : arrêt de l'urbanisation, relèvement du taux de plein de terre, mesures de désartificialisation, non implantation d'un ERP sensible.

Des mesures positives ont été prises par la commune, visant à améliorer la perméabilité des sols et la protection des bâtiments et **elle s'engage à relever le taux de pleine terre de la zone UG de 20 à 40%.**

Cependant le zonage pluvial en cours d'élaboration n'a pas été finalisé et intégré au projet de PLU. Pourtant, ce document, établi sur la base d'études hydrauliques menées à l'échelle du bassin versant, permettrait une prise en compte globale des problématiques de gestion des eaux

pluviales, en partenariat avec tous les acteurs concernés et d'assurer une plus grande maîtrise des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement.

J'invite la commune à intégrer rapidement le zonage pluvial dans le règlement du PLU, afin de compléter sa politique de gestion des eaux pluviales pour mieux répondre aux enjeux actuels du risque inondation.

Sur les usages potentiellement polluants ou à risques, le secteur des Pierrats doit conserver des activités d'artisanat et de commerce qui soient compatibles avec le caractère résidentiel du quartier. Aussi, la commune doit revoir les dispositions qu'elle comptait prendre pour les mettre en conformité avec la règlementation.

Sur la prise en compte du risque de pollution des sols, **la commune s'engage à compléter ses dispositions règlementaires**. Elles contribueront ainsi à sensibiliser les pétitionnaires, opérateurs ou habitants, au risque de pollution en amont des projets et pour leur usage futur.

Concernant le bruit, le long du Boulevard Henri Barbusse et dans le secteur de renouvellement urbain de la gare, la comparaison des niveaux de bruit entre les estimations de Bruitparif et les valeurs de référence de l'Organisation Mondiale de la Santé, affichent des valeurs significatives.

La prévention des pollutions et des nuisances de toute nature constitue l'un des objectifs à atteindre du PLU.

Aussi, **je recommande à la commune de mettre en place des dispositions réglementaires dans son PLU afin de garantir les conditions d'un développement urbain favorable à la santé.**

4.4.2.5.La préservation des espaces verts et des sols

Le volet Nature en ville revêt toute son importance dans ce projet de PLU révisée avec le renforcement de la place de la nature en ville.

La commune a décidé de réaliser un espace vert dans chaque quartier en s'appuyant sur des propriétés foncières communales et des emplacements réservés sur des parcelles privées.

Par ailleurs, **elle a remplacé les « cœur d'îlots paysagers protégés » par une bande de constructibilité limitée à 25 m** par rapport à la voie publique, pour répondre à la demande des habitants qui considèrent cette protection arbitraire et inéquitable.

Cette mesure a été contestée par l'Autorité environnementale, la considérant contraire aux enjeux de préservation de la biodiversité urbaine et de l'adaptation de la commune aux changements climatiques et a demandé de reconsidérer ce choix.

Cette nouvelle disposition assure de fait une équité de traitement entre les propriétaires et par conséquent une meilleure acceptabilité de leur part.

De plus, la commune a fourni une simulation sur plan de la surface de pleine terre résultant de cette nouvelle règle, qui apparait 2.7 fois supérieure aux surfaces contenues dans le PLU de 2016 et démontre ainsi une meilleure préservation des cœurs d'îlots.

J'adhère pleinement à ces nouvelles dispositions qui devraient garantir un meilleur niveau de protection de la biodiversité des cœurs d'îlots.

Enfin, la situation carencée de la commune en espaces verts accessible au public et confirmée par les habitants lors de la concertation montre l'intérêt de ces derniers pour intégrer la nature dans leur quotidien. Cela constitue **une condition essentielle d'habitabilité des espaces urbanisés.**

À cette étape, les dispositions retenues dans le PADD, les OAP et le règlement priorisent la renaturation de la ville afin de lutter contre le changement climatique et améliorer le cadre de vie des habitants.

Les Ovillois en seront d'autant plus attentifs à la concrétisation des objectifs fixés dans ce projet de PLU, par des actions tangibles et durables. **Elles nécessiteront une volonté politique forte et une approche transversale avec une mobilisation des acteurs locaux.**

4.4.2.6.Lutte contre le changement climatique

Dans son PADD, la ville soutient et encourage l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments existants et des nouvelles constructions.

Sur l'efficacité énergétique du bâti, le diagnostic territorial fournit un état des lieux du parc bâti avec un bilan des consommations énergétiques qui montrent l'intérêt et la nécessité de travailler sur la rénovation des bâtiments existants :

-25% des logements construits avant 1945 et 52.1% construits entre 1946 et 1990 ;

- 61.40% des consommations d'énergie du territoire communal.

La commune consolide ses dispositions en faveur des énergies renouvelables, de l'efficacité énergétique du bâti ainsi que sur l'économie circulaire pour mieux répondre aux enjeux de la transition énergétique et renforcer la résilience de la commune face aux défis climatiques.

4.4.3. Conclusions motivées sur les modalités d'enquête

Une concertation préalable « règlementaire » s'est déroulée pendant la durée d'élaboration du projet, soit entre novembre 2020 et juin 2024, date de l'arrêt du projet de PLU révisé.

Elle a fait l'objet de publications dans la presse municipale et sur le site internet de la ville avec la diffusion de documents d'information spécifiques. Un dossier de concertation avec un registre a été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet.

Durant les différentes phases d'étude du PLU, les dispositifs de concertation suivants ont été mis en œuvre :

- 6 ateliers avec les ovillois de chaque quartier, rassemblant 250 personnes ;
- 3 commissions extra-municipales du temps long sur le modèle des conventions citoyennes ;
- 1 réunion publique pour présenter les résultats des ateliers citoyens, avec environ 150 personnes ;
- 2 réunions publiques au format « forum », auxquelles ont participés environ 110 personnes ;
- 1 session de jeu avec le conseil municipal des jeunes ;
- 2 permanence du maire adjoint délégué à l'urbanisme qui a reçu au total une trentaine de personnes ;
- 3 articles dans le journal municipal « L'Ovillois Mag » ;

Le public s'est exprimé également au moyen de 16 courriers, 79 courriels, et 22 contributions dans le registre de concertation.

J'ai pu constater au cours de mes permanences, lors d'échanges avec le public et dans le contenu de plusieurs observations, la référence faite à des réunions de travail sur le PLU qui témoignent de la concertation menée avec les habitants durant la période d'élaboration du projet.

Le bilan qui en a été dressé montre que les principales problématiques urbaines de la commune ont été abordées. Elles ont fait l'objet de présentations et d'échanges nombreux qui ont permis au public de mieux comprendre les enjeux et de participer à l'amélioration du projet.

Enfin, je considère que la diversité des dispositifs de concertation mis en place (ateliers, convention citoyenne, réunion publique, forums, session de jeu avec la CMJ, permanence élu) a été favorable à l'expression du public.

Les moyens mis en place pour cette concertation montrent qu'elle a été constructive, que l'information et la participation du public ont été effectives et qu'elle a permis à cette enquête publique de se dérouler dans un climat serein et apaisé.

Au-delà de la publicité réglementaire effectuée par la commune, le projet a bénéficié d'une publicité complémentaire conséquente au moyen de panneaux électroniques d'information sur le territoire communal, des informations dans les actualités du site internet et sur les réseaux sociaux.

J'estime que la publicité complémentaire a également favorisé l'information et la participation du public.

La présentation du dossier m'est apparue assez claire et bien structurée et n'a pas fait l'objet d'observations de la part du public.

4.4.4. Conclusions motivées sur le déroulement de l'enquête

À l'issue d'une enquête publique qui a duré 32 jours, il apparait que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département des Yvelines, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Un dossier et un registre d'enquête au format « papier » relatifs à ce projet ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de Houilles (mairie annexe) siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture du public ;
- Le même dossier était consultable en ligne sur le site du registre dématérialisé et sur un ordinateur dans les locaux de la mairie de Houilles ;
- Le public pouvait déposer ses observations, ses propositions et consulter les observations et propositions déposées sur un registre dématérialisé ou sur une adresse courriel dédiée ;
- Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête à l'hôtel de ville ;
- Les 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur ;
- Le commissaire enquêteur n'a rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- 29 observations et courriers ont été recueillies dans le registre mis à la disposition du public en mairie et 60 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ou via l'adresse courriel.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les moyens mis en œuvre par la commune ont permis notamment que le public soit bien informé des modalités de déroulement de la procédure, de façon à pouvoir prendre connaissance du dossier, transmettre ses observations et rencontrer le commissaire enquêteur, s'il le souhaitait.

4.5.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU DE LA VILLE DE HOUILLES

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs au projet de PLU révisé,

J'estime que ce projet :

- Permettra un développement maitrisé de la commune ;
- Contribuera à la renaturation de la ville.

Je recommande pour ce projet :

- De prendre en compte le bruit dans l'agencement des opérations de renouvellement urbain à proximité immédiate de la gare et sur le boulevard Henri Barbusse, en respectant les valeurs limites de bruit fixées par l'OMS ;
- D'actualiser les besoins en équipements publics pour accompagner le développement urbain de la commune.

En conclusion, je donne un **avis FAVORABLE** au projet de PLU révisé, sous **la réserve** suivante :

- **Réserve n°1 :** Prendre en compte les avis des personnes publiques associées et notamment :
  - De compléter le rapport de présentation justifiant la pleine compatibilité avec les objectifs du SRHH et en chiffrant un minimum de production de logements dans chacune des 2 OAP sectorielles, en cohérence avec les objectifs.

Fait à Montigny le Bretonneux le 06 mars 2025

Richard LE COMPAGNON
Commissaire enquêteur