

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2 :

Justifications, du PADD, des OAP et du règlement
Indicateurs de suivi du PLU

ARRETE LE : 14 JUIN 2016

**ENQUETE PUBLIQUE : DU 21 SEPTEMBRE 2016
AU 20 OCTOBRE 2016**

APPROUVE LE : 15 DECEMBRE 2016



Sommaire

1	Objectifs de la révision du PLU	4
2	Choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
2.1	Les orientations et objectifs du PADD	5
2.1.1	AXE 1 : Renforcer les principales fonctions de centralités existantes, dans une compatibilité avec les obligations du SDRIF et en organisant une croissance cohérente avec l'équilibre du territoire	5
2.1.2	AXE 2 : Faire évoluer le paysage urbain par l'organisation des fonctions et la valorisation des atouts paysagers	8
2.2	La prise en compte de l'environnement	10
2.2.1	Enjeux environnementaux pris en considération.....	10
2.2.2	Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie	13
2.3	Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces dans le PADD	14
2.3.1	Les objectifs de population et de construction de logements	14
2.3.2	La stratégie de renouvellement urbain	15
3	Justification des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement	19
3.1	Présentation générale des évolutions dans le cadre de la révision du PLU.....	19
3.1.1	Les évolutions majeures du règlement	19
3.1.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	39
3.2	Règles spécifiques aux différentes zones.....	48
3.2.1	Zones urbaines mixtes.....	48
3.2.2	Zones à vocation résidentielle dominante	51
3.2.3	Zones urbaine spécialisées	55
3.3	La mise en œuvre du PADD	59
3.3.1	Renforcer les principales fonctions des centralités existantes, en organisant une croissance cohérente avec l'équilibre du territoire	59
3.3.2	Faire évoluer le paysage urbain par l'organisation des fonctions et la valorisation des atouts paysagers.....	62
4	Indicateurs de suivi du PLU.....	65
4.1	Procédure de suivi et de mise à jour	65
4.2	Présentation des indicateurs.....	66

En application des mesures transitoires édictées par le VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, la ville de Houilles a choisi d'appliquer à son PLU les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

L'article R. 123-2 précise le contenu du rapport de présentation :

« *Le rapport de présentation :*

[...]

2° [...] justifie les objectifs de modération de [la] consommation [d'espaces naturels, agricoles et forestiers] et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le [PADD] au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le [SCOT], et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le [PADD] et, le cas échéant, les [OAP] ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des [OAP concernant l'aménagement], des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du [PADD]. Il justifie l'institution des secteurs [en attente de projet d'aménagement global] ;

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

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1¹.

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

¹ Désormais article L. 153-27 suite à la recodification du livre premier du code de l'urbanisme

1 Objectifs de la révision du PLU

Le précédent Plan local d'Urbanisme (PLU) de Houilles a été approuvé le 28 mars 2013.

Par délibération du 23 juin 2013, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision du PLU et a précisé les objectifs de cette révision :

- Prendre en compte la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 » du 1^{er} juillet 2012, postérieure à l'arrêt le 28 juin 2012 du PLU précédent qui n'intégrait donc pas ses avancées ;
- Assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF qui était alors à la fin de son processus de révision et a depuis été approuvé le 27 décembre 2013 ;
- Encadrer le développement urbain de Houilles, pour permettre l'évolution de la commune tout en préservant son caractère pavillonnaire ;
- Faire évoluer les règles d'urbanisme qui auraient présenté des difficultés d'application.

La loi « Grenelle 2 » impose de mettre à niveau le PLU sur les thématiques environnementales : lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace en fixant notamment dans le PADD des objectifs chiffrés, prise en compte des trames vertes et bleues, maîtrise de l'énergie, nouvelles technologies...

La mise en œuvre du SDRIF impose à la Ville, desservie par plusieurs lignes de transports en commun existantes et en projet, de densifier ses espaces urbains pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Dans les développements ci-dessous, est appelé PLU1 le PLU approuvé le 28 mars 2013 et est nommé PLU2 le PLU révisé approuvé le 15 décembre 2016.

2 Choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1 Les orientations et objectifs du PADD

Le PADD s'organise autour de deux grands axes :

- AXE 1 : Renforcer les principales fonctions de centralités existantes, dans une compatibilité avec les obligations du SDRIF et en organisant une croissance cohérente avec l'équilibre du territoire
- AXE 2 : Faire évoluer le paysage urbain par l'organisation des fonctions et la valorisation des atouts paysagers

2.1.1 AXE 1 : Renforcer les principales fonctions de centralités existantes, dans une compatibilité avec les obligations du SDRIF et en organisant une croissance cohérente avec l'équilibre du territoire

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) prévoit de concentrer le développement de l'agglomération parisienne en proche couronne, par une densité urbaine accrue, pour éviter l'urbanisation des terres naturelles et agricoles de grande couronne. L'État prévoit la production de 70 000 nouveaux logements chaque année à répartir sur la Région : 35 000 logements pour assurer le maintien de la population actuelle, 25 000 pour accueillir les nouveaux arrivants et 10 000 pour répondre aux besoins supplémentaires liés au développement économique du Grand Paris. La ville de Houilles est appelée à contribuer à cet objectif, dans la mesure de la capacité d'évolution des équipements communaux et de la structure du territoire (trame viaire, capacités de circulation et de stationnement contraintes...)

Conformément aux objectifs définis par le SDRIF visant à « accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire », le PADD prévoit de maintenir un effort de construction important en reprenant les objectifs de construction découlant du SCOT et du PLH (1 732 logements d'ici à 2021) et du SDRIF (2 780 logements d'ici à 2030), en intégrant des logements sociaux pour atteindre 25 % de logements sociaux à l'échelle de la ville au plus tard en 2025. La population projetée est de 37 000 habitants à l'horizon 2030.

2.1.1.1 Renforcer la double polarité centre-ville – gare, sur un rayon d'environ 1km, constituant l'aire d'attractivité pour une gare RER/SNCF desservant la métropole parisienne, et y consolider la trame commerciale

Houilles compte aujourd'hui deux pôles commerciaux principaux qui proposent une structure commerciale importante et diversifiée (alimentaire, santé, cafés-tabacs, prêt à porter), reliés sous forme de cheminement commercial le long des rues du centre-ville.

- Le premier pôle se situe dans le centre ancien, de part et d'autre du marché et de la rue Gabriel Péri et a été renforcé par la ZAC de l'Église aujourd'hui achevée.

- Le second se déploie des deux côtés de la voie ferrée autour de la gare. Malgré son caractère fonctionnel et structurant, il demande à être complété et dispose, d'un potentiel de développement, notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle.

Les abords de la gare SNCF de Houilles – Carrières-sur-Seine figurent parmi les secteurs à fort potentiel de densification, décrits par le SDRIF comme offrant un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis et sont aussi inscrits dans le SCOT de la CABS. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat. Ces derniers doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Ainsi le PADD de Houilles s'attache à encourager la concentration et la polarisation du commerce de proximité et donc à consolider la trame commerciale de ces 2 pôles mis en réseau par un effet d'entraînement.

Les documents cadre promeuvent la mixité fonctionnelle. Le PADD stipule que le développement du secteur de la gare déclinera cette mixité fonctionnelle : logement, commerces, activités, services... dans la programmation d'opérations mixtes.

La poursuite de la mutation du secteur gare participera à répondre aux besoins locaux et métropolitains en logements, notamment sociaux, selon les objectifs fixés par le SCOT et en s'attachant à une diversité des types de logements.

2.1.1.2 Dans le contexte du SDRIF, créer des dynamiques de développement multifonctionnel dans les secteurs desservis par des transports en commun (TLN, Tramway T2)

Outre le secteur de la gare, Houilles compte d'autres secteurs proches de transports en commun existants ou projetés : terminus du tramway T2 au pont de Bezons, gare « Val Notre-Dame » du futur Tram Express Nord (liaison Tangentielle Nord). Ils justifient des approches urbaines spécifiques pour définir les besoins et programmer le potentiel de renouvellement.

Comme autour de la gare, le PADD entend permettre une évolution de ces secteurs (secteur Baupaume, Yser-Zola, Réveil Matin), pour permettre l'émergence de nouveaux quartiers mixtes multifonctionnels et socialement équilibrés, répondant aux besoins en logement locaux et métropolitains.

La spécificité de ces secteurs est leur composante actuelle et leur environnement majoritairement pavillonnaire.

Ainsi la mutation de ces secteurs, reprenant les objectifs supra-communaux de transition entre les espaces de densité différente et de coexistence entre les activités en place d'artisanat et de commerce, et le logement se fera dans le respect de cet environnement pavillonnaire.

2.1.1.3 Préserver les équilibres démographiques et la cohérence entre les quartiers pour assurer les parcours résidentiels au sein de la ville de Houilles

Les quartiers de Houilles sont séparés par des coupures dues aux infrastructures (voie ferrée et routes départementales). Hormis les secteurs d'activités du quartier des Pierrats ou du nord de la

commune et le quartier de la gare SNCF de Houilles – Carrières-sur-Seine, ils ne présentent pas de différences morphologiques marquées.

Ces quartiers sont structurés autour de pôles secondaires d'équipements et de services, avec une desserte routière composée de voies secondaires assez étroites. La répartition des équipements et services entre eux, ainsi que des logements sociaux est bien équilibrée.

Pour maintenir l'attractivité de la ville pour toutes les classes d'âge, le PADD promeut la diversification de l'offre de logements, en termes de taille, typologie... et développant le logement intermédiaires, en cohérence avec l'objectif du SCOT de faire un effort particulier sur le logement social et intermédiaire, et sur le logement à destination des publics spécifiques. L'action engagée par le PLU sera complétée par la poursuite de recherche de partenariats avec les opérateurs sociaux et privés.

2.1.1.4 Préserver l'identité de la commune, en gérant finement les transitions volumétriques entre les quartiers et le long des axes routiers majeurs

En dehors de son centre-ville, Houilles est caractérisée par un bâti à dominante pavillonnaire, assez dense et plutôt régulier dans une trame parcellaire en lanière héritée de son histoire maraîchère. Dans les années 60-70, quelques ensembles urbains ont été édifiés en rupture avec le tissu environnant, au à l'Ouest et dans le centre-ville. La population ouilloise augmente, en particulier depuis 2009.

Pour répondre aux objectifs du SCOT de maintien d'une qualité architecturale existante et d'un aménagement urbain cohérent, le PADD traduit la volonté de conserver cette identité, hors des secteurs de développement, tout en permettant l'évolution du tissu urbain. L'intégration des projets dans le tissu existant, la préservation des cœurs d'îlots... feront l'objet d'une attention particulière. Les axes principaux (RD308 et RD311) évolueront progressivement dans le respect de leur rôle fonctionnel (entrée de ville, circulation, stationnement) et en préservant leur patrimoine architectural hérité, notamment des structures de fermes.

2.1.1.5 Conforter l'offre actuelle d'équipements et leur assurer une bonne inscription dans le tissu urbain au fil du temps

Houilles possède une offre d'équipement complète et variée, adaptée au niveau et à la structure de la population actuelle. La croissance projetée de la population à près de 36 500 habitants en 2021 et le potentiel vieillissement de certains d'entre eux laissent à penser qu'une évolution de l'offre d'équipement sera progressivement nécessaire.

En accord avec les objectifs du SCOT, le PADD projette l'adaptation de l'offre d'équipement dans le temps à l'évolution de la population, pour maintenir le niveau de service et la cohérence de l'offre. Après une optimisation des équipements présents, l'évolution aura lieu dans les réserves foncières disponibles, du fait de la rareté du foncier sur l'ensemble de la commune et en adéquation avec les capacités financières de la commune.

2.1.1.6 *Impulser une meilleure performance énergétique des logements à construire et existants*

Le parc de logement de Houilles est relativement émetteur de CO₂, de par la répartition de ses modes de chauffage et de ses dates de construction. Certains secteurs, dominés par le pavillonnaire antérieur aux années 1970 sont plus énergétivores. Depuis 2013, des équipements publics du quartier du Réveil Matin, tels que la piscine et le site rue du président Kennedy (groupe scolaire, gymnase, cuisine centrale), ont été raccordés au réseau de chaleur alimenté par l'incinérateur du SITRU.

Le PADD reprend les objectifs du SCOT de développer le réseau de chaleur du SITRU et les énergies renouvelables. En outre, le PLU facilitera la réhabilitation volontaire des logements énergétivores.

Les actions spécifiques sur les bâtiments publics seront poursuivies.

2.1.2 AXE 2 : Faire évoluer le paysage urbain par l'organisation des fonctions et la valorisation des atouts paysagers

2.1.2.1 *Marquer les bâtis et tissus de qualité architecturale d'intérêt local*

L'inventaire du patrimoine bâti de Houilles a mis en évidence un ensemble de demeures des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, comptant notamment le lotissement du Parc, des bâtiments de faubourg et quelques bâtiments agricoles trace de l'activité maraîchère passée.

Parmi ses objectifs de qualité architecturale, le SCOT inclut la protection du bâti existant. Le PADD de Houilles promeut la conservation de l'héritage architectural dans son environnement urbain.

2.1.2.2 *Valoriser et améliorer les entrées de ville*

Houilles dispose actuellement de 3 entrées de ville routières et de la gare dont elle souhaite améliorer l'image. Le secteur de la gare en particulier présente un fort potentiel de renouvellement. L'arrivée de nouveaux transports en commun et de projet aux limites communales, notamment le Tram Express Nord (liaison Tangentielle Nord) et l'aménagement de la Plaine de Montesson, confirme le besoin d'améliorer les entrées de ville, notamment pour remédier à l'aspect très routier des routes départementales, qui renforce l'effet de coupure qu'elles induisent au sein de la ville.

Le SCOT demande une attention particulière au développement mixte le long de la RD308 et de la RD311.

Le PADD prévoit de saisir toutes les opportunités de renouvellement pour donner un aspect plus urbain et moins routier à ces entrées de ville, en promouvant des opérations multifonctionnelles alliant logements et commerces, dont les gabarits et l'implantation seront à adapter au tissu en place.

2.1.2.3 *Favoriser les mobilités alternatives, en faveur du climat (qualité de l'air) et de l'ambiance urbaine*

La planéité du territoire de Houilles et la qualité de stationnement pour les cycles aux abords de la gare incitent les Ovillois aux déplacements doux. Cela se traduit par un usage très important du parking à vélos de la gare (470 places). Le maillage de circulations douces amorcé est, à l'instar du territoire dans son ensemble, coupé par les infrastructures majeures : routes départementales et voies

ferrées, et doit être complété. Les projets de pistes cyclables en encorbellement le long de la voie ferrée pour rejoindre Nanterre viendront renforcer le maillage existant, complexe par ailleurs à améliorer au regard de l'étroitesse des voies, dont certaines sont déjà en zone 30 ou comportent des contre-sens cyclables.

En cohérence avec l'objectif du PDUIF visant à « concevoir des quartiers adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture, aux modes actifs en particulier (îlots d'une taille permettant la marche, mixité des fonctions urbaines, densités suffisantes) », décliné dans le SCOT, le PADD de Houilles envisage de poursuivre au cas par cas la prise en compte des cycles dans l'aménagement de la trame viaire, afin de permettre l'accès en vélo aux transports en commun et aux principaux équipements.

Le PADD reprend les orientations du PDUIF sur les stationnements des cycles, pour disposer de locaux qualitatifs et pratiques.

2.1.2.4 Mettre en valeur le paysage végétal de la ville

En dehors des trois grands parcs Charles de Gaulle, Victorien Chausse et Jemmapes, le paysage végétal de la ville est en grande partie constitué des cœurs d'îlots ménagés par le tissu pavillonnaire du territoire. Houilles compte plusieurs parcs et jardins urbains, dont la surface par habitant est cependant inférieure aux préconisations du SDRIF. L'absence d'espaces naturels et d'hydrographie de surface place Houilles à l'écart de la trame verte et bleue régionale. Pour autant à l'échelle locale, les jardins privés et la voie ferrée constituent des espaces de transit local pour les espèces. L'infiltration des eaux pluviales pour participer à la recharge de la nappe reste un enjeu.

Le SDRIF fait obligation à Houilles de reconquérir des espaces pour conforter les continuités écologiques et préconise le développement d'espaces verts publics pour atteindre 10 m²/habitant. Le SCOT pose l'objectif de préserver les espaces verts et parcs urbains et une part des espaces non bâtis de pleine terre. Au vu du tissu urbain et de l'absence d'espaces disponibles, le PADD s'attache à conserver l'existant et à valoriser les cœurs d'îlots privés pour une qualité éco-paysagère.

Le PADD pose par ailleurs le principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

2.1.2.5 Contenir les nuisances (notamment sonores) et les risques industriels

Le territoire oillois est marqué par quelques risques et nuisances bien circonscrits : bruit des infrastructures routières et ferroviaires et risques liés au gazoduc.

Le SCOT demande la maîtrise des nuisances sonores et la prise en compte des risques technologiques, notamment liés au transport de matières dangereuses.

Le PADD projette la prescription de règles spécifiques dans les secteurs impactés par les nuisances et les risques, en particulier, de rechercher une organisation spatiale permettant de protéger les habitations.

2.1.2.6 Organiser une ville numérique, sans fracture et en cohérence avec les besoins de chaque quartier.

Houilles est desservie par l'ADSL2 et la fibre optique, en cours de déploiement, couvre déjà plus de la moitié du territoire. Le développement des réseaux de communication numérique participe à l'attractivité du territoire pour les entreprises et limite les besoins en déplacement, en permettant le télétravail et l'accès aux services à distance.

Le PADD souligne l'enjeu de raccorder tous les quartiers en fonction des opportunités, en particulier pour toute nouvelle opération.

2.2 La prise en compte de l'environnement

2.2.1 Enjeux environnementaux pris en considération

2.2.1.1 Contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux, à la réponse desquels le PLU de Houilles doit participer, sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'Environnement :

« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

- 1° *La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° *La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° *La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° *L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° *La transition vers une économie circulaire. »*

Le PLU de Houilles doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° *L'équilibre entre :*
 - a) *L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité.*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère 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, 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 ;**
- 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. »*

Ces enjeux sont illustrés dans la plaquette : « *Repères : les chiffres-clés de l'environnement* », Commissariat général au développement durable, octobre 2015 disponible à l'adresse :

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Reperes/2015/reperes-chiffres-cle-environnement-edition-2015.pdf

2.2.1.2 Enjeux du territoire de Houilles

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement permet de définir les enjeux environnementaux locaux auxquels le PLU de Houilles doit aussi répondre :

Rapprocher habitants et transports en commun

Depuis 2001, la part du trafic automobile a continuellement reculé dans la Bouche de la Seine. Houilles bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (RER A et tramway T2, notamment). Les ménages, possédant en moyenne 1,1 véhicule, sont assez peu motorisés, et les travailleurs résidants à Houilles sont désormais 51 % à utiliser les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail, avec un recours significatif au vélo pour le rabattement modal. L'effort conduit par la ville dans le maillage des circulations douces est à poursuivre, dans le cadre très contraint d'une trame viaire étroite et de ruptures importantes : voie ferrées et départementales. Les transports en commun ferrés sont appelés à être renforcés, avec les projets EOLE et Tram Express Nord.

La densité de logements, à 40 logements par hectare, est significative. Cependant, elle est variable sur le territoire, et plus faible dans les quartiers proches des transports en commun, dominés par le logement individuel.

Le projet urbain de Houilles accompagne la mutation amorcée du système de déplacement des habitants, en intensifiant les quartiers à proximité des gares et en facilitant encore le rabattement modal, notamment par la facilitation des places vélos.

Faire muter le bâti

À l'échelle communale, les typologies et périodes de construction des logements sont relativement équilibrées. Cependant, certains quartiers sont dominés par des logements construits entre 1949 et 1974. Le nécessaire effort de réhabilitation énergétique devra porter en priorité sur ces quartiers.

Le projet urbain de Houilles favorise l'amélioration énergétique du parc bâti du territoire communal.

Accroître la part d'espaces verts publics et mettre en valeur les espaces verts privés paysagers et visibles

Le territoire de Houilles souffre d'un manque relatif d'espaces verts : il n'en compte de 8 m² par habitant, en deçà des 10 m² préconisés par le SDRIF. De plus, ces espaces verts sont inégalement répartis dans la ville : certains quartiers en sont dépourvus. Pour autant, la taille et la morphologie de la commune permettent un accès aux grands espaces. Par ailleurs, la commune a d'ores et déjà engagé des actions tendant à réintroduire des squares paysagers de proximité : square du Petit Prince, square du Réveil Matin.

Dans un tissu à dominante d'habitat individuel (74 % du territoire), les espaces verts privés sont bien présents. Cependant, on observe un phénomène de densification pavillonnaire par division parcellaire et construction en cœur d'îlot. Ainsi, ces espaces structurant du paysage urbain régressent au profit des emprises bâties.

Au regard de l'objectif de population et des exigences du SDRIF, dans un contexte foncier contraint, la préservation de la trame verte privée est un enjeu pour tendre vers 37 ha d'espaces verts sur le territoire communal à l'horizon 2030.

D'autre part, le mode de densification de la ville doit évoluer, pour rompre avec le modèle actuel consommateur d'espaces plantés et conserver ces espaces de respiration nécessaires à la qualité du climat urbain.

Maintenir des continuités écologiques locales dans la ville

Le territoire de Houilles est situé à l'écart des continuités écologiques régionales, et son patrimoine naturel est réduit à quelques espèces remarquables². Les seuls espaces support de la biodiversité urbaine ordinaire sont les espaces verts publics et privés, en l'absence d'habitats naturels.

Le territoire de Houilles comporte 7,3 % d'espaces naturels, agricole ou forestiers (0,01 ha), et d'espaces ouverts urbains (32,78 ha), en deçà du seuil de 10 % fixé par le SDRIF. Ainsi, Houilles est soumise à l'obligation de reconquérir des espaces pour rétablir un réseau écologique.

Le projet urbain de Houilles doit permettre de renforcer la trame écologique locale, en créant de nouveaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, et en préservant l'existant, rejoignant ainsi l'enjeu de création d'espaces verts publics.

² 5 lépidoptères inscrits en Liste Rouge nationale (le Paon-du-jour, le Myrtil, le Tircis, le Gamma et le Vulcain), et 3 espèces végétales (la Capselle bourse-à-pasteur rougeâtre, la Linaire rampante, la Renouée des haies).

Gérer les risques par les formes urbaines et densifications localisées

Houilles est traversée par un gazoduc exploité par GRT GAZ, qui génère des risques. Les infrastructures ferroviaires et routières qui irriguent le territoire génèrent un bruit potentiellement dommageable pour la santé, et provoquent une pollution atmosphérique dépassant parfois les seuils réglementaires (source AIRPARIF).

Le projet urbain de Houilles doit permettre de réduire l'exposition des populations à ces risques et nuisances.

2.2.2 Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie

2.2.2.1 Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de GES

Les déplacements à Houilles sont caractérisés par une part importante des transports en commun dans les déplacements quotidiens et par un intense rabattement en vélo vers la gare du RER A. Cependant, les secteurs proches des transports en commun sont relativement peu denses et le réseau de circulations douces est à poursuivre dans la limite des contraintes morphologiques et structurelles de la commune.

Le PADD entend amorcer l'intensification de ces secteurs, pour y développer des dynamiques de développement multifonctionnel en consolidant notamment la trame commerciale. Il entend également favoriser les mobilités alternatives, par l'aménagement des voies et de stationnements publics et privés.

Les performances énergétiques du parc bâti de Houilles sont hétérogènes, et inégales selon les quartiers. Les secteurs pavillonnaires antérieurs à 1974 sont particulièrement énergivores.

Le PADD entend favoriser l'amélioration de la performance énergétique globale du parc bâti du territoire communal, en levant les freins à l'isolation des bâtiments, en étendant encore le réseau de chaleur. Dans le cadre des opérations d'ensemble, le recours aux énergies renouvelables locales sera étudié. Des actions concerneront le bâti public seront poursuivies.

2.2.2.2 Prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, espaces vert et continuités écologiques

L'essentiel des espaces verts à Houilles, support des continuités écologiques locales et de la biodiversité urbaine ordinaire est constitué des jardins de l'habitat pavillonnaire. Ces espaces sont très fractionnés, et leur part s'érode au profit de la construction de logements individuels.

Houilles, à l'écart des continuités écologiques régionales, a une part de la biodiversité et des espaces naturels des plus réduite. Houilles a l'obligation de reconquérir des espaces pour renforcer la trame verte et bleue. La surface d'espaces verts publics, à 8 m²/habitant, est inférieure à l'objectif indicatif fixé par le SDRIF. L'augmentation projetée de la population nécessitera de conduire des actions pour ne pas voir cette part régresser à moins de 7 m²/habitant à l'horizon 2030.

Le PADD entend mettre en valeur le paysage végétal de la ville, en poursuivant la réalisation de parcs et jardins publics, et en confortant les cœurs d'îlots.

2.2.2.3 La prise en compte du principe de prévention

Le territoire ouillois est marqué par quelques risques et nuisances bien circonscrits : bruit des infrastructures routières et ferroviaires et risques liés au gazoduc. La nécessaire prise en compte de ces enjeux est rappelée dans le PADD.

Les orientations prises en faveur de la préservation et le renforcement des espaces végétalisés concourent à limiter le ruissellement urbain.

2.2.2.4 Préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

Les orientations prises en faveur de la préservation et le renforcement des espaces végétalisés concourent à maintenir la qualité de l'air.

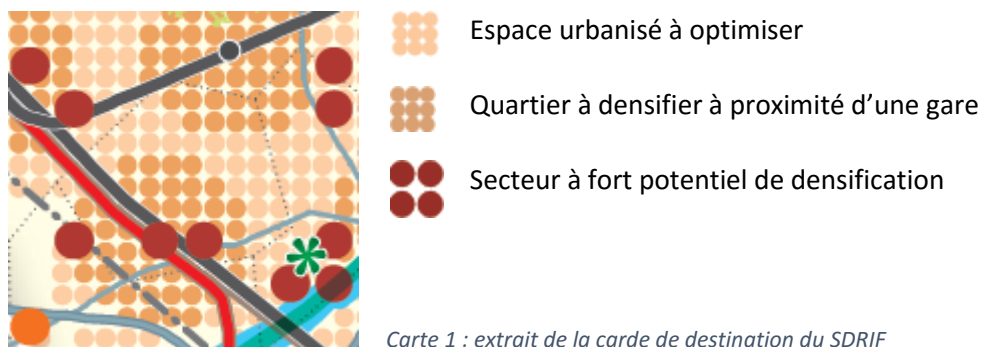
En outre, les orientations prises en faveur de la réduction des GES vont contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

2.3 Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces dans le PADD

2.3.1 Les objectifs de population et de construction de logements

Le territoire de Houilles est entièrement urbanisé. En conséquence, son développement urbain se fera nécessairement avec une consommation foncière nulle, par renouvellement urbain et intensification des tissus existants. Le PADD envisage de consacrer 15 à 20 hectares en renouvellement urbain pour satisfaire les objectifs de création de logement. Le PADD participe ainsi à la limitation de l'étalement urbain à l'échelle de l'agglomération parisienne, en permettant l'intensification urbaine et la création de logements sans consommation foncière.

En application du SDRIF, Houilles comportant des « quartiers à densifier à proximité d'une gare », son PLU doit permettre une augmentation minimale de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 15 % en moyenne sur l'ensemble de son territoire.



Carte 1 : extrait de la carte de destination du SDRIF

Le SCOT de la Communauté d'agglomération de la Boucle de la Seine, approuvé par le Conseil communautaire du 28 octobre 2015 a fixé un objectif de modération de la consommation d'espace à l'échelle de la CABS : 44 ha seront consacrés à l'accueil des 6 665 logements prévus pour la période 2016-2021 qui permettront d'atteindre l'objectif de population de 189 000 habitants en 2021, avec

en perspective 199 000 habitants à l'horizon 2030. La densité de logements déduite de ces objectifs est donc de plus de 150 logements par hectare.

Les objectifs de population et de construction de logements déclinés pour Houilles sont fixés à 36 394 habitants en 2021 avec 1 732 logements sur la période 2016-2021. Le SCOT précise qu'à Houilles, 100 % des besoins en foncier pour les nouveaux logements doivent être trouvés dans le tissu existant.

Ainsi, le SCOT implique, pour la ville de Houilles, que 18,5 ha soient mobilisés pour permettre la production des logements qu'il a fixée.

2.3.2 La stratégie de renouvellement urbain

La réalisation des objectifs de construction de logements est programmée suivant trois logiques permettant de densifier le tissu urbain existant tout en respectant les grands équilibres urbains :

- L'organisation du devenir des terrains situés de part et d'autre de la Gare de Houilles.
- La réalisation d'opérations de logements collectifs ciblés dans le cadre du PLH, dans les zones UB notamment.
- Les opérations non encore identifiées, mais rendues possibles par les zones d'intensification urbaine.

En l'absence d'opérations d'aménagement d'initiative communale, l'intensification urbaine organisée par le PADD se fera nécessairement progressivement. L'éventuelle nécessité d'adaptation des équipements publics aux besoins des nouveaux habitants sera expertisée de façon permanente au fur et à mesure que la commune aura une visibilité sur les projets qui émergeront dans les secteurs de densification préférentielle.

[La réalisation des opérations de logements collectifs ciblés dans le cadre du PLH.](#)

La réalisation de 1 732 logements est prévue à l'horizon 2021, dont 1 232 sur du foncier d'ores et déjà ciblé couvrant 8,6 hectares. La majeure partie de ces opérations entrent dans le secteur de « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

[Les opérations rendues possibles dans les zones d'intensification urbaine](#)

Les opérations privées dans le diffus visant à renouveler progressivement les constructions existantes ou à en construire de nouvelles qui devront permettre la réalisation d'environ 1 550 logements supplémentaires sur environ 9,9 hectares pour répondre aux objectifs du SCOT à l'horizon 2030 :

- 500 logements au titre du PLHi durant la période 2016-2021 ;
- 1 048 logements supplémentaires au titre du SCOT sur la période 2022-2030.

L'évolution des règles a été envisagée de manière à :

Remodeler progressivement les grands axes que sont le boulevard Henri Barbusse (RD308) et le boulevard Jean Jaurès (RD311) et gérer les transitions volumétriques avec les tissus limitrophes.

Le parcellaire le long de ces axes est occupé par un bâti hétérogène comprenant des immeubles de logements à R+2, des fermes anciennes à R+1 à conserver ou encore des entrepôts ou locaux d'activités représentant des potentiels de mutabilité dans le temps.

Des possibilités de mutation du bâti existent là où les bâtiments sont peu qualitatifs, de faible hauteur et n'utilisent pas tout le droit à construire.

Le traitement de l'alignement à la rue présente aussi une hétérogénéité telle que des possibilités de mutations existent permettant de créer de nouveaux bâtiments dont l'emprise viendrait à l'alignement sur la rue.

Les règles permettront de susciter la réalisation d'opérations de démolition reconstruction dans la limite d'un gabarit de R+2 de hauteur de façon à urbaniser ces paysages d'entrée de ville. D'autre part, ces deux axes sont desservis par des lignes de transport en commun (lignes 262 sur le boulevard Henri Barbusse et lignes 6, 34 et 4 sur le boulevard Jean Jaurès) qui permettront une bonne desserte de ces nouveaux logements.

Permettre l'évolution du tissu urbain pavillonnaire dans les secteurs résidentiels à enjeux.

La commune est occupée au 2/3 par du logement pavillonnaire de différentes époques. Ce tissu est hétérogène dans la qualité de son bâti et la géométrie de ses parcelles. Au sein de ce tissu, différents secteurs à enjeux ont été identifiés. Ils se décomposent de la manière suivante :

- **Le secteur des Belles-vues (Bapaume)** qui se trouve au nord-ouest de la commune dans le périmètre « des quartiers à densifier à proximité d'une gare » du SDRIF du fait de la présence de la future gare Val Notre-Dame de la Tangentielle Nord à Sartrouville. Une OAP a été mise au point afin d'optimiser l'urbanisation de ce secteur. Ce quartier a été rattaché :
 - en majeure partie au secteur UHb dont les règles favorisent les nouvelles constructions pour susciter la mutation de ce secteur vers un tissu pavillonnaire plus dense et de petits collectifs,
 - au secteur UBa, sur la rive nord du boulevard Henri Barbusse, dont les règles majoritairement augmentent significativement la constructibilité par rapport au PLU précédent.
- **Le secteur des Pierrats (Yzer-Zola).** Ce quartier situé en entrée est de la ville présente des occupations mixtes entre activités et logements avec une forte dominante en logements. Le tissu s'organise aujourd'hui de la manière suivante :
 - Des constructions pavillonnaires, situées en majorité en recul de la voie et accolées les unes aux autres, avec ponctuellement des maisons à l'alignement qui créent un front urbain continu ;
 - Des immeubles collectifs de hauteurs variées (3 à 4 étages en moyenne), avec des commerces en rez-de-chaussée ;
 - Des activités économiques de types artisanales ou industrielles, ainsi que des commerces qui pourraient être amenés à muter dans le temps.

Actuellement, la coexistence des deux vocations résidentielle et artisanale est problématique : les habitations souffrent des nuisances dues aux activités, tandis que les gabarits autorisés sont peu adaptés aux activités. De ce fait ce secteur périlite et ne parvient pas à être densifié. La confortation de ses vocations est proposée avec respectivement :

- Résidentielle au sud du boulevard Jean Jaurès, avec des règles permettant des petits collectifs (secteur UBb) ;
- Artisanale au nord, avec une adaptation des gabarits favorisant l'implantation d'activités et une exclusion des nouveaux logements autres que de gardiennage (secteur UG).

● **Le secteur du Réveil Matin.**

À la pointe sud de la commune, ce quartier est très proche de la gare et entre ainsi dans la logique de densification autour des gares. Ce quartier très majoritairement résidentiel représente de par sa proximité avec la gare un secteur à forte attractivité. Son parcellaire en lanière étroite peut permettre des opérations de construction en front de rue ou, avec des regroupements de parcelles de petites opérations de logements collectifs. Sa mutabilité va être optimisée par le rattachement au secteur UBa à vocation de petits collectifs.

Dans ces secteurs pavillonnaires à enjeux, l'évolution du bâti est encadrée règlementairement afin de poursuivre un objectif de structuration des fronts bâtis le long des rues et la possibilité de bâtir en fond de parcelle ainsi qu'en cœur d'îlots en dehors des îlots paysagers préservés.

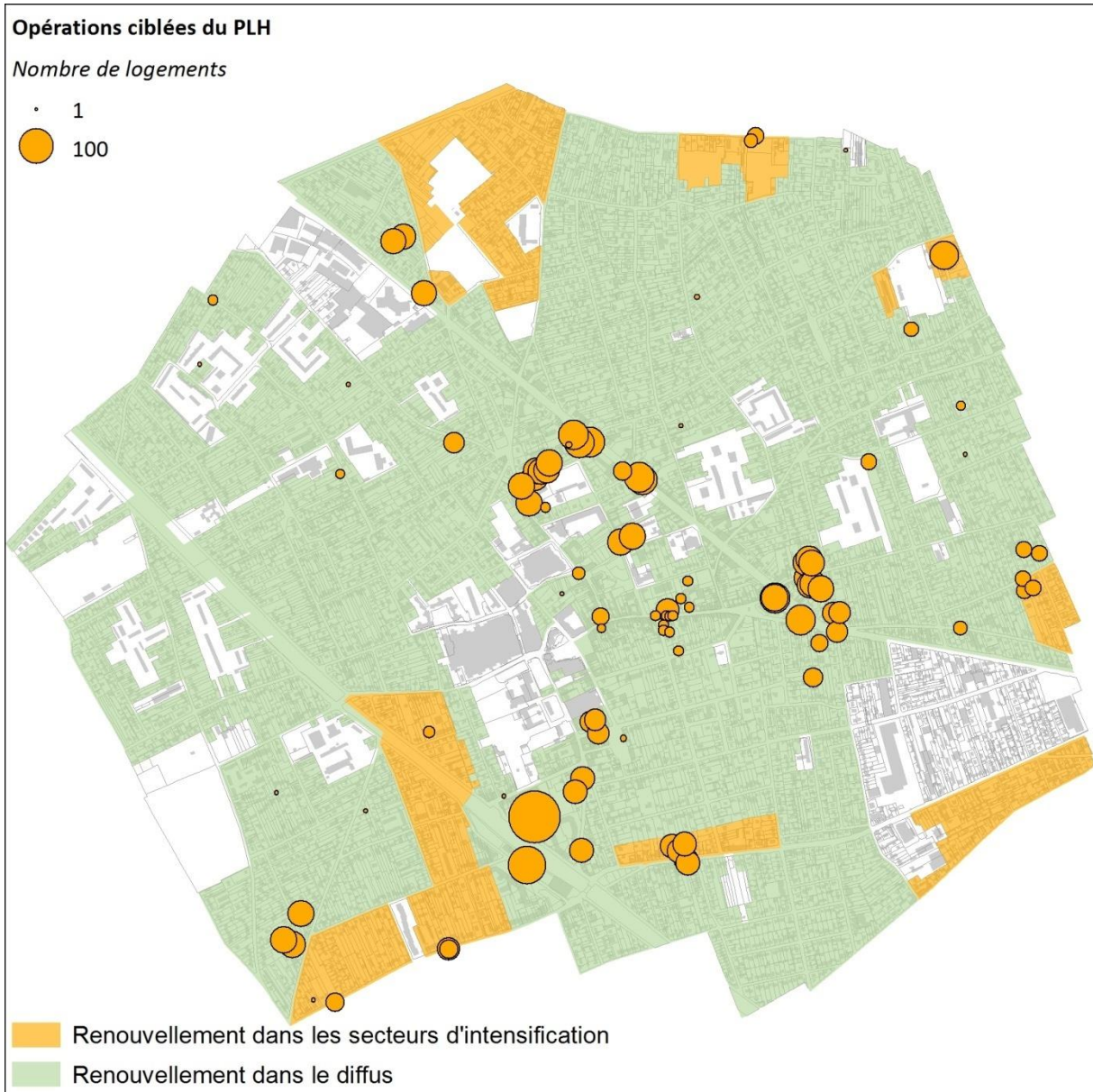
Bilan des surfaces à mobiliser pour répondre aux objectifs de construction de logements

Les opérations ciblées au PLHi couvrent d'ores et déjà 8,6 ha et permettent la construction de 1 232 logements, soit 44 % des objectifs de construction de logements. La réponse aux objectifs du PADD nécessite de trouver 9,9 ha supplémentaires dans le diffus, permettant la construction de 1 048 logements. Cette superficie correspond à 3,2 % de la superficie totale des zones à vocation mixte ou résidentielle et à 20 % de la superficie des secteurs de densification (UBb et UHb).

	Foncier destiné à la construction de logement (environ)	Nombre de logements (environ)	Densité moyenne	Échéance
Opérations ciblées au PLHi	8,6 ha	1 232 ³	143 log ^t /ha	2021
Opérations PLHi dans le diffus	3,2 ha	500	156 log ^t /ha	2021
Renouvellement du tissu urbain en diffus dans les secteurs à enjeux	6,7 ha	1 048	156 log ^t /ha	2030
TOTAL	18,5 ha	2 780	150 log ^t /ha	

Tableau 1 : Répartition des opérations de logements dans le tissu urbain

³ 1 732 logements, déduction faite de 500 logements programmés par le PLH dans le diffus (100 logements sociaux et 400 autres logements)



Carte 2 : réponse aux objectifs de construction de logements

3 Justification des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement

3.1 Présentation générale des évolutions dans le cadre de la révision du PLU

Les évolutions du dispositif réglementaire défini par le PLU résultent de :

- La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- Et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires et des nouveaux objectifs des documents supra-communaux, intervenus depuis l'approbation du PLU précédent en 2013.

En application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu du PLU, le règlement a été élaboré en référence à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa version au 31 décembre 2015.

3.1.1 Les évolutions majeures du règlement

3.1.1.1 Les grands principes d'évolution réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en quatre types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Houilles étant une commune très urbanisée, elle ne compte que des zones urbaines. La commune ne compte ni espace présentant un intérêt naturel et paysager justifiant un classement en zone naturelle, ni terre agricole justifiant un classement en zone agricole, ni d'espaces non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le territoire est donc découpé en grandes zones destinées majoritairement à l'habitation : UA, UB, UC, UD et UH, des zones destinées à l'activité dont certaines sont très spécifiques : UG (mixte) et UI, une zone pour les équipements : UL.

Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs destinés à l'habitation : UAa et UAb, UBa et UBb, UHa et UHb.

Se superposent aux zones et secteurs des outils complémentaires (emplacements réservés, éléments identifiés au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme...) permettant de traduire des objectifs spécifiques à certains secteurs ou thématiques.

Les principales évolutions du zonage dans le cadre de la révision du PLU visent à :

- Inscrire la vocation des secteurs de développement et de renouvellement urbain de la commune, et prendre en compte l'état d'avancement des études sur les secteurs d'enjeux et le contexte dans lequel ils s'inscrivent ;
- Acter la fin de certains secteurs d'aménagement en ZAC : ZAC de l'église achevée en 2015 ;

- Identifier des zones de transition entre les zones pavillonnaires et le tissu dense du centre ou des sites de développement aux abords des transports actuels ou futurs ;
- Accroître l'utilisation des outils de zonage complémentaires pour :
 - Préserver la trame verte à l'échelle communale,
 - Poursuivre la valorisation du patrimoine dans le dispositif réglementaire.

3.1.1.2 Présentation du règlement

L'organisation générale du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné. Il est constitué d'un tome unique applicable à l'ensemble du territoire communal.

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au Chapitre 1 « Définitions et dispositions communes au règlement ». Ce premier chapitre définit les termes utilisés dans le chapitre 2 du règlement, qui rassemble les règlements de zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- Lecture de la partie correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone. Dans le secteur UAb (secteur de plan de masse), les règles d'implantation et de volumétrie ont une expression graphique ;
- Lecture de la ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Quatre OAP complètent le dispositif réglementaire ;
- Lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Les définitions, incluses dans le chapitre 1, précisent un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. L'avertissement liminaire du chapitre 1 précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

L'évolution de la structure des règlements de zone

Dans chaque zone, le préambule expose une définition générale de la zone et rappelle les pollutions, nuisances et risques qui la concernent.

L'introduction des articles 15 et 16

Depuis le décret du 29 février 2012, pris en application de la loi dite « Grenelle 2 », le règlement de zone peut compter seize articles : les articles 15 et 16 définissant respectivement :

- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

L'impossibilité de fixer des superficies minimales des terrains et des coefficients d'occupation des sols

Si les règlements de zone continuent de comporter des **articles 5** (superficie minimale des terrains) et **14** (coefficient d'occupation des sols), respectant la forme du règlement énoncée par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a abrogé les dispositions relatives à la superficie du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

Organisation générale du plan de zonage

Le plan de zonage compte 9 zones et 6 secteurs urbains :

- Zone UA : zone de centralité
 - secteur UAa : secteur patrimonial du centre ancien
 - secteur UAb : secteur de projet du quartier de la gare
- Zone UB : zone de transition de faubourg, le long des boulevards principalement
 - secteur UBa : secteur de faubourg en continuité du centre-ville
 - secteur UBb : secteur de projets / petits collectifs
- Zone UC : zone de grands ensembles existants
- Zone UH : zone à dominante pavillonnaire
 - secteur UHa : secteur pavillonnaire lâche
 - secteur UHb : secteur de projet / pavillonnaire dense et intermédiaire
- zone UD : zone pavillonnaire patrimoniale
 - secteur UDa : secteur pavillonnaire patrimonial peu dense
- zone UG : zone mixte à vocation dominante d'activités
- Zone UI : zone à vocation d'activités économiques
- Zone UL : zone réservée aux équipements publics
- Zone UX : zone dédiée à la Marine nationale

Présentation des zones et secteurs

Zone UA

Cette zone correspond aux espaces de polarités (centre-ville y compris l'ancienne ZAC de l'Église, gare) et leurs abords immédiats.

Elle est caractérisée par :

- La présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines relevant d'un centre-ville : l'habitat, l'activité artisanale, le commerce et les services, les équipements ;
- Une forme urbaine traditionnelle, caractérisée par des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu et implantées à l'alignement des voies.

Elle comprend un secteur UAa qui correspond aux bâtis du vieux village (rue Gabriel Péri et rue de l'Église), en lien avec celui du centre-ville, et un secteur UAb qui correspond au secteur de plan de masse et d'OAP du quartier de la Gare.

Zone UB

La zone UB couvre les abords des voies départementales, où les constructions sont variées par leurs destinations (activités, commerces, 'habitat, équipements...), leurs implantations et leurs volumétries.

Elle est constituée :

- De la zone UB proprement dite qui correspond à la partie du boulevard Henri Barbusse de morphologie faubourienne, comprise entre la rue Gabriel Péri et les rues Édouard Branly et Jean Allemane, en lien avec le centre-ville. L'objectif est de renforcer les fonctions de centralité existante ;
- D'un secteur UBa, qui prolonge la zone précédente jusqu'à la limite communale avec Sartrouville. L'objectif est d'étendre la centralité et la relier avec le futur secteur « Tangentielle-Bapaume » ;
- Et d'un secteur UBb : quartier du Réveil-Matin, extrémité sud du quartier Centre-ville le long du boulevard Jean Jaurès et quartier des Pierrats au sud du boulevard Jean Jaurès. L'objectif est de favoriser la mutation de secteurs de pavillonnaire ou d'activité lâches, à proximité de la gare de Houilles – Carrières-sur-Seine ou en limite avec Bezons.

Zone UC

La zone UC regroupe les grandes résidences d'habitat collectif et les grands ensembles issus des opérations de renouvellement du centre-ville.

Zone UD

La zone UD regroupe les espaces d'habitat correspondant aux quartiers lotis dès la fin du 19^{ème} siècle qui ont conservé des caractéristiques urbaines et architecturales d'intérêt patrimonial.

Dans cette zone, le secteur UDa est régi par des dispositions particulières : la hauteur autorisée des constructions est moins importante, dans le respect de la morphologie urbaine existante.

Zone UG

La zone UG regroupe les espaces à dominante activités.

Elle comprend les espaces mixtes situés à l'est de la commune entre les boulevards Émile Zola et Jean Jaurès.

Zone UH

La zone UH regroupe les espaces d'habitat qui recouvrent plus de la moitié du territoire communal.

Elle est composée essentiellement de secteurs d'habitat individuel mais comprend également des petites résidences d'habitat collectif et quelques activités (commerces, bureaux, artisanat).

Dans cette zone, deux secteurs sont régis par des dispositions particulières :

- Le secteur UHa correspondant à des espaces situés en périphérie de la Commune dans lesquels les densités de construction admises sont moins importantes,

- Le secteur UHb, correspondant à des espaces proches du projet de liaison ferrée Tangentielle Nord (secteur Bapaume et secteur Jemmapes), ainsi que du tramway T2 (abords de la rue des Vieux Chênes.). Dans ces secteurs, une intensification urbaine est admise.

Zone UI

La zone UI correspond à la zone d'activité de la Vaudoire qui a pour vocation à accueillir des activités économiques.

Zone UL

Cette zone 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...

Zone UX

Cette zone correspond aux terrains* occupés par la Marine nationale. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'Armée.

Évolution du plan de zonage

Les principales évolutions du plan de zonage sont décrites ci-dessous :

- Le secteur UBa du PLU de 2013 est devenu la zone UB dans le PLU de 2016. L'ancienne zone UB du PLU1, renommée UBa, a été prolongé le long du boulevard Barbusse jusqu'à la limite communale avec Sartrouville, sur des terrains qui étaient rattachés à la zone UH dans le PLU1 ;
- L'ancienne ZAC de l'Église correspondait à la zone UZ du PLU de 2012. Son achèvement a rendu inutile le maintien de cette zone. Elle a été fondue dans la zone UA, à l'exception de son secteur UZB (hors champs d'opération d'aménagement), qui est devenu le secteur UAa.
- Les emprises non aménagées dans le cadre de l'ancienne ZAC Gare, supprimée en 2010, avait été classées en zone UY par le PLU approuvé en 2013. Cette zone est devenue la plus grande partie du secteur UAb, qui est, en outre, couvert par un plan de masse et une OAP sectorielle.
- Le secteur UBb a été créé sur des terrains proches de la gare de « Houilles – Carrières-sur-Seine » qui étaient rattachés à la zone UH et au secteur UHB dans le PLU de 2013, et dans le quartier « Yser – Zola » sur des terrains au sud du boulevard Jean Jaurès qui appartenaient à la zone UH ;
- La partie de la zone UD rue de Verdun a été légèrement étirée (jusqu'à la rue de la Marne), pour englober du bâti correspondant à la morphologie urbaine de la zone ;
- Le secteur UDa a été créé, pour préserver un secteur pavillonnaire patrimonial qui était rattaché à la zone UH dans le PLU de 2013 ;
- Le secteur UHb a été étendu dans le quartier « Tangentielle – Bapaume » ;
- La zone UI a été agrandie pour intégrer les deux zones UG dans l'objectif d'inciter davantage à la mutation des espaces concernés vers de l'activité ;
- La zone UL a été agrandie à la marge, pour intégrer des terrains acquis par la Ville ou concernés par des emplacements réservés pour équipements, le marché couverte et la villa Schœlcher.

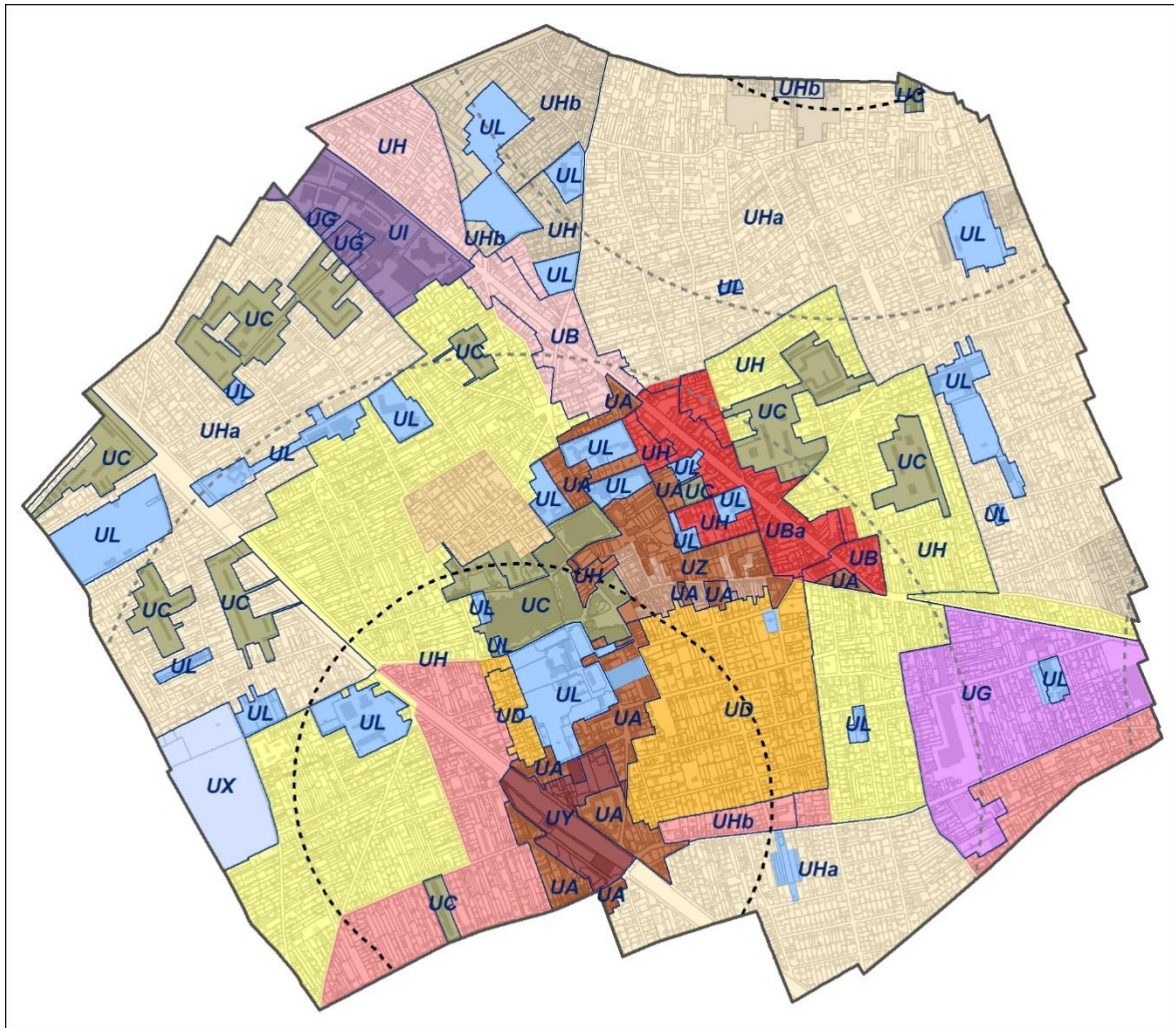
En conséquence de ces évolutions la superficie des zones et secteur a évolué, couvrant un total de 447,85 ha :

PLU de 2012		PLU de 2016	
Zone UA	11,62 ha	Zone UA	16,94 ha
Zone UZ	7,50 ha	Secteur UAa	2,56 ha
Zone UY	4,84 ha	Secteur UAb	5,05 ha
Secteur UBa	6,29 ha	Zone UB	11,38 ha
Zone UB	7,30 ha	Secteur UBa	14,44 ha
-	-	Secteur UBb	24,87 ha
Zone UC	29,11 ha	Zone UC	29,64 ha
Zone UD	22,21 ha	Zone UD	22,26 ha
-	-	Secteur UDa	5,74 ha
Zone UH	123,97 ha	Zone UH	87,16 ha
Secteur UHa	157,31 ha	Secteur UHa	142,44 ha
Secteur UHb	12,97 ha	Secteur UHb	19,28 ha
Zone UG	20,03 ha	Zone UG	18,84 ha
Zone UI	6,99 ha	Zone UI	7,96 ha
Zone UL	31,21 ha	Zone UL	32,81 ha
Zone UX	6,50 ha	Zone UX	6,50 ha

La création d'un secteur de plan masse

L'avancement des études urbaines dans le quartier de la Gare et la volonté de la Ville d'encadrer les évolutions pour un urbanisme de qualité ont rendu possible et nécessaire l'introduction d'un secteur de plan de masse dans ce quartier, correspondant au secteur UAb.

Dans ce secteur, les règles portant sur la destination des constructions, l'emprise au sol et la hauteur sont définies graphiquement.



Carte 3 : évolution du plan de zonage

3.1.1.3 Les dispositions générales et les articles du règlement

Les dispositions générales

Le Chapitre 1 « Définitions et dispositions communes » a pour objectif de définir les termes utilisés dans le règlement du Plan Local d'urbanisme.

Du PLU1 au PLU2 :

Dans le cadre de la révision du PLU, ces définitions sont précisées, complétées ou actualisées.

Une vocation des zones lisible

Le PLU précise les interdictions d'occuper et d'utiliser le sol et les autorisations soumises à des conditions particulières.

La coexistence des différentes destinations organisée par ces articles traduit l'objectif du PADD « contenir les nuisances et risques industriels ».

Le PLU2, comme le PLU1, est principalement fondé, dans les **articles 1 et 2**, sur les neuf destinations définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme pour définir les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières dans chacune des zones : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts et, en outre, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il régit également les occupations soumises à l'accomplissement de formalités préalables au titre du code de l'urbanisme mais aussi des utilisations non soumises à autorisation ou déclaration : installations classées pour la protection de l'environnement, affouillements et exhaussements, *etc.*

Du PLU1 au PLU2 :

Ces articles connaissent peu d'évolutions par rapport au PLU1, qui a défini les destinations interdites ou soumises à condition selon la localisation et le rôle joué par chacune des zones dans la ville : centre-ville, vocation économique, vocation à dominante résidentielle, *etc.* Ils sont complétés par les dispositions propres aux « cœurs d'îlots verts » désormais protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Le rappel des risques et nuisances dans le préambule des règlements de zone

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme énonce parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Dans chacune des zones, le préambule, après un rappel de la vocation générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal. Il rappelle les risques affectant une partie du territoire communale et indique que l'information relative à ces risques, et notamment celles qui concernent les servitudes d'utilité publique, figurent dans les annexes du PLU et qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il invite les constructeurs à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU et rappelle que l'information relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Houilles par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (BASOL et BASIAS).

Ces rappels traduisent l'objectif du PADD « contenir les nuisances et risques industriels ».

Du PLU1 au PLU2 :

Les informations relatives aux risques sont insérées dans le cadre de la révision du PLU.

[Une organisation de la desserte des terrains](#)

L'article 3 du règlement définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Le PLU2 reprend l'essentiel des dispositions du PLU approuvé en 2012, qui se sont révélées cohérentes, et permettent de répondre à trois objectifs principaux :

- l'accessibilité et la desserte des constructions et installations de manière adaptée aux usages des zones ;
- la sécurité, la défense contre l'incendie ;
- l'intégration de la voirie dans son environnement urbain.

Il reprend notamment les largeurs d'accès et de voirie définies par le PLU de 2013, proportionnées à la longueur des voie et au nombre de logements desservis. Ces largeurs visent à assurer la sécurité des accès et une capacité suffisante des voiries pour desservir les constructions. Il maintient la dispense d'aménager des aires de retournement pour les voies en impasses de moins de 40 m de long.

Dans les zones à dominantes pavillonnaires (UH et UD), la possibilité pour les projets importants (plus de 40 logements ou 4 000 m² de SDP) de créer un second accès a été introduite. Cette disposition permettra d'améliorer la faisabilité des projets et une meilleure gestion de la circulation induite par ces projets.

Du PLU1 au PLU2 :

Le contenu de l'article 3 est repris dans les règlements du PLU révisé. Il a été adapté dans les zones UH et UD, avec la possibilité dérogatoire de créer un deuxième accès.

[La desserte des terrains par les réseaux publics](#)

L'article 4 définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Il impose :

- À toute construction ou installation nouvelle un raccordement au réseau public d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur et assurant l'absence d'introduction d'eaux polluées dans le réseau,

- De privilégier une infiltration des eaux pluviales dans le sol à la parcelle puisque la nature des sols le permet et de limiter le débit de rejet dans le réseau, en se référant au zonage d'assainissement,
- Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle au réseau collectif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Une mise en souterrain des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications.

Du PLU1 au PLU2 :

Les dispositions du PLU1 sur les déchets sont intégrées à l'article 15 du règlement de zone.

Les dispositions du PLU1 sur les réseaux de télécommunication sont intégrées à l'article 16 du règlement de zone.

La superficie minimale des terrains

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Du PLU1 au PLU2 :

Cet article, non réglementé au PLU1, demeure sans objet au PLU2.

L'implantation des constructions

Les articles 6, 7 et 8 du règlement permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- Aux voies publiques et privées et aux emprises publiques (article 6),
- Aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- Aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain.

La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain. L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet.

Ces règles sont adaptées à la trame bâtie existante :

- Dans la zone UA et le secteur UBa, implantation à l'alignement des voies dans le tissu bâti traditionnel.
- Dans les zones UH, UD, UG et UI, implantation en recul des voies dans les quartiers à dominante d'habitat ou mixte.

- une implantation plus souple en limite ou en recul dans certaines zones spécifiques aux équipements (zone UL) et le long du boulevard Henri Barbusse et dans le quartier du réveil matin (zone UB et secteur UBb) (article 6).
- Implantation de limite à limite, sur une des deux limites séparatives latérales où en retrait de ces limites selon la largeur du terrain et la morphologie du bâti existant qui caractérise la zone (article 7).

Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable en fonction de leur hauteur et de la présence ou non de baies et de vues directes. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces d'habitation ou de travail.

Le PLU reprend certaines des dispositions du PLU1 afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant à la morphologie souhaitée de certains quartiers.

Les règles d'implantation et de volumétrie définies par les articles 6 à 10 traduisent l'objectif du PADD « Préserver l'identité de la commune, en gérant finement les transitions volumétriques entre les quartiers et le long des axes routiers majeurs ».

Du PLU1 au PLU2 :

Les articles 6, 7 et 8 évoluent à la marge afin d'autoriser sous condition les saillies sur le domaine public.

Le PLU reprend les dispositions particulières édictées par le PLU1 pour permettre l'évolution des constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Cependant, il exclue de l'application des dérogations pour l'extension de l'existant les secteurs UAb, UBb et UHb dans lesquels il entend susciter une mutation profonde.

En complément de l'objectif du PADD visant à « Impulser une meilleure performance énergétique des logements à construire et existant », le PLU introduit des dispositions particulières pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.

Compte tenu des spécificités des évolutions pour chacune des zones et secteurs, les évolutions de la règle sont présentées dans le § 2 (« le dispositif réglementaire ») du présent chapitre.

Le règlement édicte, comme au PLU1, des règles de prospect, liant la hauteur des constructions à la distance qui les séparent de la limite séparative, en faisant varier la règle, selon si la construction présente ou non des baies. Ces règles, fixant une distance variable à respecter, selon la hauteur de la construction, cherchent à permettre un apport de lumière minimum aux constructions et à encadrer la qualité de la forme urbaine.

L'emprise au sol des constructions

L'article 9 permet de fixer l'emprise au sol maximale des constructions. Il doit répondre à un objectif d'urbanisme précis en fonction du caractère de la zone concernée. De la sorte, il correspond à la volonté :

- De protéger certains espaces libres notamment des espaces verts dans les quartiers à dominante d'habitat à dominante individuel (zone UH, UD) ;
- De favoriser une légère densification dans le tissu du centre-ville et des faubourgs (zones UA et UB) ou dans les secteurs d'intensification (secteur UAb, UBb et UHb) ;
- de permettre le fonctionnement des équipements publics (zone UL) ou des activités économiques (zones UG et UI).

Les règles d'implantation et de volumétrie définies par les articles 6 à 10 traduisent l'objectif du PADD « Préserver l'identité de la commune, en gérant finement les transitions volumétriques entre les quartiers et le long des axes routiers majeurs ».

Du PLU1 au PLU2 :

Depuis le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, l'emprise au sol est définie par l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition est utilisée pour l'application des dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme.

La définition de l'emprise au sol n'était pas explicitement rappelée dans le PLU1, qui utilisait pour certaines des zones le terme « d'espaces libres », dont la définition pouvait prêter à confusion. Désormais, cette dernière expression n'est plus utilisée.

Les règles d'emprise au sol sont maintenues dans le cadre de la révision du PLU et des règles sont introduites dans certaines zones au sein desquelles la constructibilité était encadrée par un COS.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Pour tenir compte des particularités et de la diversité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de la faible disponibilité foncière de Houilles et pour ne pas freiner leur implantation ou leur mise aux normes le règlement ne réglemente pas le coefficient d'emprise au sol des CINASPIC.

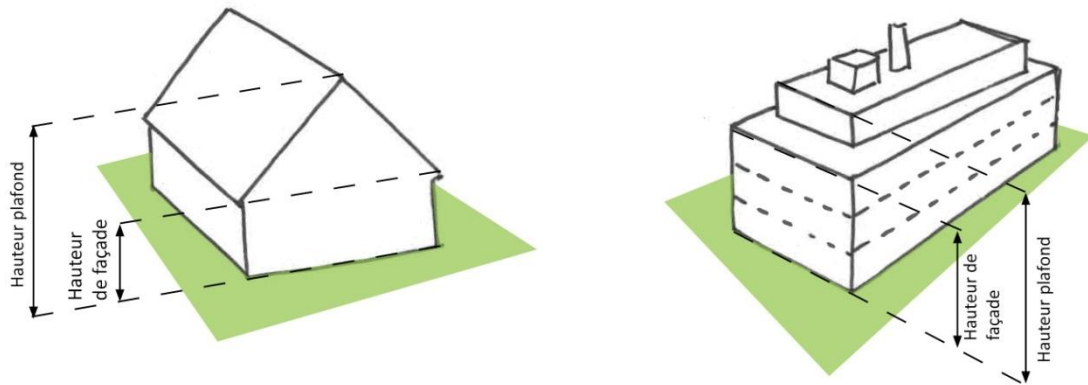
[La hauteur maximale des constructions](#)

L'article 10 permet de déterminer la hauteur maximale des constructions.

Les hauteurs autorisées ont été déterminées par rapport aux hauteurs observées, dans une volonté de préserver la volumétrie générale du cadre bâti existant pour la plupart des zones. Dans les secteurs d'intensification (secteurs UAb, UBb et UHb), les hauteurs autorisées sont supérieures à l'existant, afin de susciter la mutation des terrains.

La hauteur des constructions fait l'objet d'une double réglementation. Pour faciliter l'application de la règle, le règlement détermine les modalités de calcul de la hauteur :

- La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou au pied de l'attique pour les toitures terrasses ;
- la hauteur plafond est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques (panneaux solaires, cheminées, etc.) ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur.



Les règles d'implantation et de volumétrie définies par les articles 6 à 10 traduisent l'objectif du PADD « Préserver l'identité de la commune, en gérant finement les transitions volumétriques entre les quartiers et le long des axes routiers majeurs ».

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 reprend l'essentiel des règles de hauteur du PLU1 et de son expression (évolutions détaillées dans le § 2 de la présente partie).

La définition de la hauteur est précisée pour clarifier la prise en compte des constructions avec attique.

[L'aspect extérieur des constructions](#)

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale du projet de construction et dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 reprend les dispositions de l'article 11 des règlements de zone du PLU1 et les précise concernant l'implantation des clôtures.

Dans l'ensemble des zones, le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité architecturale, se traduit notamment par :

- Le rappel des principes définis à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, selon lequel la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions, ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- La recherche d'une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et paysager, notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés,
- L'obligation d'un traitement soigné de l'ensemble des façades des constructions principales et annexes, notamment des pignons aveugles et comportant peu d'ouvertures, édifiés en limite séparative ou limitrophes d'une voie ou d'un espace public,

- Les dispositions sur les matériaux visant à interdire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- La recherche d'intégration des éléments techniques (branchements au réseau de télécommunication, antennes paraboliques, éléments de climatiseurs, coffrets, compteurs).

Le PLU cherche à maintenir une harmonie entre les constructions et au sein des constructions, tout en cherchant à privilégier une architecture durable en :

- Préconisant des volumes simples, les façades maçonnées et crépies,
- Imposant une harmonie des couleurs des façades avec la trame bâtie et paysagère,
- Assurant une inscription des ouvertures dans l'ordonnancement général de la construction,
- En encadrant la hauteur des clôtures et la composition de celles situées sur rue.

Les normes de stationnement

L'article 12 définit les normes de stationnement exigées par type de constructions.

Les normes exigées par le PLU constituent un minimum : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement, **sauf lorsqu'un maximum est défini**.

Le PLU2 reprend et ajuste les **modalités d'application et modalités de calcul des normes de stationnement** inscrite au PLU1. Notamment, en application du PDUIF, le PLU fixe un plafond au nombre de places de stationnement pour les bureaux. Ce plafond est minoré à moins de 500 mètres des points d'accès aux transports en commun, soit sur 19 % du territoire communal.

Le règlement précise également les cas dans lesquels les normes définies s'appliquent aux nouvelles constructions principales et aux travaux sur les constructions existantes. Le PLU prévoit toutefois des dispositions visant à faciliter les travaux d'extensions mesurées des habitations, sans exonérer de l'obligation de créer des places la réalisation d'une nouvelle construction principale et à encourager les opérations de réhabilitation sans création de surface de plancher, qui n'aboutiraient pas à la création de nouveaux logements.

En outre, toute division de logement au sein d'un immeuble existant, conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation, impose le respect des obligations en termes de nombre de places de stationnement pour tout nouveau logement résultant de la division.

L'évolution des règles de stationnement traduit l'objectif du PADD « Favoriser les mobilités alternatives en faveur du climat et de l'ambiance urbaine ».

Du PLU1 au PLU2 :

Évolutions des normes pour les véhicules motorisés

Le PLU2 minore les normes de stationnement édictées pour les véhicules motorisés par rapport au PLU1, en recherchant une meilleure adéquation entre les besoins en stationnement et les normes applicables, dans un souci d'économie de construction de parcs de stationnement et de meilleure adéquation avec le niveau de desserte par les transports en commun. Les aires de desserte autour des stations de transport en commun ont été représentées par des cercles.

Habitations	<p>Selon les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement (zone UA et ses secteurs) • 2 places par logement (toutes les autres zones)
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres
Bureaux	<p>Évolution des normes pour traduire le PDUIF qui impose de « limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux en se référant aux valeurs maximales » qu'il définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au minimum (normes planchers) : 1 place / 65 m²SP Le PLU minore de 20 % le nombre de places exigée pour les opérations de plus de 500 m²SP • au maximum (normes plafonds) : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place / 60 m²SP, à moins de 500 m des gares RER et Transilien ○ 1 place / 50 m²SP, à plus de 500 m des gares RER et Transilien.
Artisanat, industries, entrepôts et commerces	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place / 40 m²SP dans le secteur UAb • 1 place / 65 m²SP dans les autres zones et secteurs ; Le PLU y minore de 20 % le nombre de place exigée pour les opérations de plus de 500 m² SP.
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.</p> <p>En cas de changement de destination, les constructions doivent respecter les normes de stationnement applicables à leur nouvelle destination, sauf lorsque la nouvelle destination est un commerce de proximité et de détail.</p> <p>En cas d'extension, aucune place de stationnement n'est exigée dès lors que la surface de plancher créée est strictement inférieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU. Des lors que l'extension génère une surface de plancher égale ou supérieure à 30% de celle existante à la date d'arrêt du PLU, les places correspondant à cette extension doivent être créées. En cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires, les places correspondant aux logements supplémentaires doivent être créées.</p> <p>Ainsi, les projets mesurés d'évolution des constructions existantes, notamment pour répondre à la nécessaire adaptation des logements au vieillissement de la population et à l'évolution de la structure des familles seront permis pas le PLU, tandis que les projets significatifs, notamment les divisions de maisons en appartement devront se conformer à la règle, évitant ainsi le report des stationnements sur l'espace public.</p>

Évolution des normes pour les cycles

Le PLU2 fait évoluer les normes de stationnement applicables aux cycles pour mettre en œuvre les normes inscrites au PDUIF, traduisant les dispositions du code de la construction et de l'habitation (R. 111-14-2 et suivants et arrêté du 20 février 2012). Les normes inscrites traduisent l'objectif du PADD visant à « favoriser les mobilités alternatives en faveur du climat et de l'ambiance urbaine » :

Le règlement précise que dès lors qu'un local pour le stationnement des vélos est exigé, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 3 m². Globalement, le PLU2 réduit les normes de stationnement très élevées du PLU1, qui aboutissaient à la création de locaux vélos surdimensionnés et sous-utilisés.

Habitations

Pour les projets comportant 3 logements et plus, le PLU2 exige désormais

- **Dans la zone UA**, 0,5 place par logement jusqu'au T2 et une place par logement au-delà. Ces exigences sont calées sur celles du code de la construction et de l'habitation rappelées dans le PDUIF.
- **Dans toutes les autres zones**, une place par logement jusqu'au T2 et deux places par logement au-delà. Ces exigences restent supérieures à celles du code de la construction et de l'habitation rappelées dans le PDUIF.

Bureaux, commerces ≥ 500 m²SP, artisanat et industrie

Le PLU2 exige désormais la création d'une place pour 100 m²SP

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

Les espaces libres et les plantations

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

Ces articles traduisent l'objectif du PADD « Mettre en valeur le paysage végétal de la ville »

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 reprend la majorité des principes visant à « maintenir et renforcer les espaces plantés dans les parcelles privatives », comme le prévoit le PADD :

- Principe de végétalisation et de plantation minimum des espaces libres ;
- Principe de paysagement des marges de retrait, en vue d'améliorer le paysage visible depuis l'espace public ;

- La plantation d'espèces locales est préconisée et celle d'espèces invasives sont déconseillées.

Espaces végétalisés

Pour affirmer sa démarche environnementaliste, Le PLU2 introduit la notion « d'espaces végétalisés » en remplacement de la définition des « espaces libres » du PLU1, . La réalisation de ces espaces végétalisés est définie sous forme « d'espaces végétalisés de pleine terre » et/ou « d'espaces végétalisés complémentaires » :

- Dans les secteurs de centralité (zones UA et UB) et les secteurs de projet (secteur UHb), et dans les zones à vocation économique dominante (zones UG et UI), pour offrir plus de souplesse aux projets, avec un partage entre les espaces de pleine terre et les espaces complémentaires
- Dans les secteurs pavillonnaires, les espaces végétalisés doivent être réalisés intégralement en pleine terre, avec des coefficients gradués selon la densité attendue de ces secteurs.

Les **espaces végétalisés de pleine terre** doivent être réalisés sous la forme d'espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, et n'étant pas surplombés de balcons, terrasses... Pour permettre aux constructions édifier en second ou troisième rang de respecter leurs obligations, les accès et espaces de stationnement perméables et végétalisés, réalisés par exemple mélange en terre/pierre engazonné, dalles-gazon... peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m² d'allée ou stationnement perméable et végétalisé peut être compté comme 1 m² d'espace végétalisé de pleine terre).

Les **espaces végétalisés complémentaires** peuvent être réalisés sous des formes variées (plantations sur dalles, toitures végétalisées, murs végétalisés...) avec application d'un coefficient modérateur qui tient compte de la valeur écologique et de l'intérêt en termes de gestion des eaux des différents espaces. Ainsi, une superficie plus importante sera nécessaire pour satisfaire les obligations d'espaces verts complémentaires s'ils sont réalisés sous forme de murs végétalisés que sous forme d'espaces verts de pleine terre

Mode de réalisation	Coefficient modérateur	Surface équivalente à 1 m ² d'espace végétalisé complémentaire
Plantations sur dalle	0,6	1,67 m ²
Toiture végétalisée	0,2	5 m ²
Mur végétalisé		
Espace végétalisé surplombé de balcon ou terrasse, non bâti en infrastructure	0,8	1,25 m ²

Ce dispositif permet de renforcer la présence des espaces verts sans diminution de la constructibilité si sont mis en œuvre des espaces verts réalisés avec des procédés innovants de paysagement et de végétalisation.

Les taux d'espaces végétalisés propres à chaque zone sont présentés dans le § 2 (« le dispositif réglementaire ») du présent chapitre.

Unités de végétation

Le PLU2 introduit une approche végétale diversifiée en remplacement de celle limitée à la plantation d'arbre de haute tige dans le PLU1. Il prévoit ainsi un principe d'équivalence entre les plantations en introduisant la notion « d'unité de végétation » pour permettre une meilleure adéquation entre les types de végétaux plantés et la surface des espaces libres, principe applicable au sein des espaces paysagers protégés et des cœurs d'îlot. En effet, les espaces verts paysagers ainsi que les cœurs d'îlot -doivent être plantés à raison d'une unité de plantation par tranche entamée 25 m² :

Types de végétaux	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbuste	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 buisson	1 à 3 m	Multiple	1

Cette règle permettra la diversification des plantations au sein des terrains, améliorant ainsi leur intérêt écologique et paysager. Les schémas ci-dessous illustrent, par quelques exemples, ce principe d'équivalence.

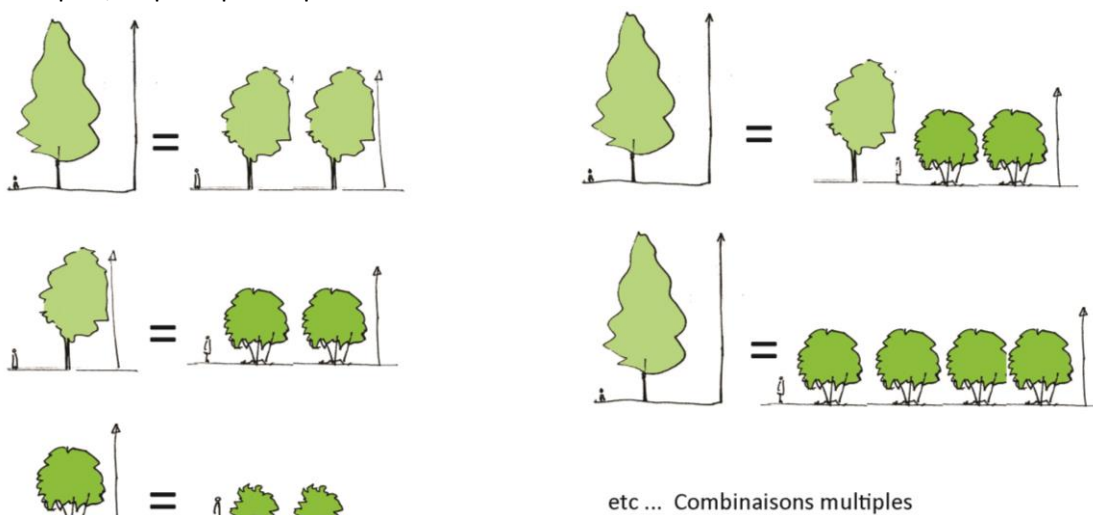


Figure 1 : exemples de plantation équivalents à 8 unités

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Pour tenir compte des particularités et de la diversité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de la faible disponibilité foncière de Houilles et pour ne pas freiner leur implantation ou leur mise aux normes le règlement n'impose pas d'obligations de végétalisation aux CINASPIC.

Le coefficient d'occupation des sols

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des

COS notamment sur les bonus de constructibilité ou sur la mise en œuvre du versement pour sous densité.

Du PLU1 au PLU2 :

Le COS constituait un outil de gestion de la densité du PLU1, qui ne figure plus au PLU2.

Les performances énergétiques et environnementales

Le règlement du PLU peut désormais définir, **à l'article 15**, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Ces nouveaux articles traduisent l'objectif du PADD « Impulser une meilleure performance énergétique des logements à construire et existants ».

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 15 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1.

En complément de l'objectif du PADD visant à « Impulser une meilleure performance énergétique des logements à construire et existant », l'article 15 des règlements de zone préconise le raccordement au réseau de chaleur urbain pour toute nouvelle construction principale, quand le réseau existe.

Il rappelle la possibilité pour toute nouvelle construction de mettre en œuvre un dispositif de production d'énergie renouvelable et de dispositifs destinés à économiser l'eau.

Les dispositions relatives aux déchets inscrites à l'article 4 dans le PLU1 sont déplacées au PLU2 dans l'article 15 et complétées. Il est obligatoire de prévoir, pour toute nouvelle construction principale de plus de trois logements, un emplacement pour accueillir les conteneurs de déchets, accessibles depuis l'espace public et adaptés à une manipulation aisée pour la collecte.

Les infrastructures et réseaux de communication numérique

Le règlement du PLU peut désormais définir, **à l'article 16**, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ces nouveaux articles traduisent l'objectif du PADD « Organiser une ville numérique, sans fracture et en cohérences avec les besoins de chaque quartier ».

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 16 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1.

Cet article reprend les dispositions concernant les réseaux de télécommunication qui figuraient au PLU1. Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés

en souterrain. En outre, l'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement aux réseaux de câble et de fibre optique

La préservation des « cœurs d'îlots à protéger »

La protection des cœurs d'îlots au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme vise à préserver un paysage caractéristique des secteurs pavillonnaires, comportant des espaces à dominante végétale accueillant une végétation variée (pelouses et friches, plantations ornementales, cultures potagères ou fruitières...), incluant de rares bâtiments.

Ces cœurs d'îlots subissent une intense pression par la construction de logements individuels en deuxième rang ou au-delà après division parcellaire. Le mitage et le fractionnement de ces espaces végétalisés de grande dimension réduit voire annihile leur capacité à participer à la trame écologique locale, à la régulation du microclimat urbain et des ruissellements pluviaux... Un premier repérage des ensembles cohérents incluant au moins trois parcelles, de forme simple et dominée par la végétation a été mené sur l'ensemble du territoire communal sur la base des photographies aériennes et de relevés de terrains. Les terrains faisant l'objet de projets engagés (divisions autorisées ou permis de construire en cours d'instruction) ont ensuite été écartés de ce premier repérage. Les espaces restant ont alors été intégrés dans l'inventaire des « cœurs d'îlots à protéger ».

La protection effective de ces cœurs d'îlot passe par des exigences renforcées au titre de l'article 13 du règlement, imposant le maintien du caractère végétal de ces espaces : ils doivent être aménagés en espaces végétalisés de pleine terre, les plantations doivent être maintenues ou remplacées. Les cœurs d'îlots couvrent 37,5 ha, soit 8,4 % du territoire communal.

Ces cœurs d'îlot comprennent de rares bâtiments. De ce fait, les règles intègrent une dérogation permettant l'extension modérée, limitée à 50 % de la surface de plancher existante, des constructions incluses dans un cœur d'îlot.

Emplacements réservés pour voiries et équipements publics

Le PLU de Houilles désigne 7 emplacements réservés pour l'aménagement de voiries et équipements publics :

N°	Destination	Objectif
A	Amélioration du réseau ferré	Cet emplacement réservé vise à permettre à SNCF réseau l'aménagement de la voie ferrée de grande ceinture pour accueillir la nouvelle liaison ferroviaire « Tangentielle Légère Nord » dite aussi « Trame Express Nord », en vue d'améliorer les déplacements de personnes de banlieue à banlieue en moyenne couronne parisienne.
B	Aménagement d'un accès au parc Victorien Chausse	Cet emplacement réservé vise à créer un nouvel accès au parc Victorien Chausse depuis la rue de Jemmapes. Outre une meilleure accessibilité de ce grand parc dans une ville relativement carencée en espace verts publics, les 3 accès permettront alors de recouper un îlot de grande dimension, fluidifiant ainsi les déplacements actifs.

N°	Destination	Objectif
C	Création de voirie	Cet emplacement réservé vise à poursuivre le maillage du quartier du centre-ville, dans le prolongement des aménagements liés à l'ancienne ZAC de l'Église, en faisant déboucher la rue Georges Darrieus sur la rue de Salis.
D	Équipement petite enfance, scolaire, socioculturel	Cet emplacement réservé vise à répondre aux besoins des nouvelles populations attendues dans le sud de la commune suite à la densification du centre-ville (quartier de la gare, quartier du Réveil Matin, boulevard Jean Jaurès...)
E	Création d'un parc de stationnement automobile	Cet emplacement réservé vise à permettre la création de places de stationnement à proximité de la gare SNCF de « Houilles – Carrières-sur-Seine », en particulier pour restituer les places de stationnement de surface qui vont être consommées par le projet d'aménagement du quartier de la gare.
F	Élargissement de voirie	Ces deux emplacements réservés visent à des élargissements ponctuels de voirie, pour supprimer des étranglements et permettre l'aménagement d'espaces publics accessibles et de qualité
G	Élargissement de voirie	
H	Aménagement d'un parc de stationnement automobile	Cet emplacement réservé vise à permettre la création de places de stationnement à l'articulation du centre-ville et du boulevard Henri Barbusse, pour permettre un accès facilité de la population aux équipements et commerces du centre.

3.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L. 151-2 du code de l'urbanisme impose au PLU de comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP comprennent, dans le respect des orientations définies par le PADD, des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP complètent le dispositif réglementaire du PLU : en précisant les lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L. 152-10 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux ou opérations d'aménagement et les OAP : « *Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

Les principes définis par les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et le plan de zonage (règlement graphique). Les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en termes de compatibilité avec les OAP et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le PLU2 comprend quatre OAP :

- Une OAP thématique, « trame verte urbaine et cheminements actifs » couvrant l'ensemble du territoire communal, qui complète les outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville et de promotion des mobilités alternatives définis par le règlement ;
- Trois OAP sectorielles, couvrant des espaces de projet :

- L'OAP « Gare », qui accompagne le renouvellement urbain des espaces dégradés ou sous-occupés autour de la gare de Houilles – Carrières-sur-Seine et complète le sous-secteur UAb ;
- L'OAP « Tangentielle – Bapaume », qui encadre la mutation d'un quartier au nord du territoire communal, en relation avec la mise en service prochaine de la Tangentielle Nord ;
- L'OAP « Yser – Zola », qui encadre l'évolution de ce quartier à vocation mixte et dominante d'activités, dans son maillage et les zones de densification.

Du PLU1 au PLU2 :

Les opérations d'aménagement de la ZAC de l'Église ayant été achevées, l'OAP du quartier de l'Église du précédent PLU a été supprimée.

L'OAP du quartier de la Gare a évolué, pour tenir compte de l'avancement des études urbaines sur le devenir de ce secteur. Elle est complétée par un secteur de plan de masse.

Deux nouvelles OAP sectorielles sont introduite, couvrant les secteurs « Yser – Zola » et « Tangentielle – Bapaume ».

3.1.2.1 L'OAP n°1 « Une trame verte urbaine et des cheminements actifs »

Enjeux et objectifs

Le territoire de Houilles, à l'écart des grandes continuités écologiques régionales, dispose cependant d'une mosaïque d'habitats ouverts et boisés dans les parcs et jardins publics et dans les jardins privés permettant l'accueil d'une biodiversité urbaine ordinaire qu'il convient de préserver. Du fait d'un espace public très contraint, il comporte peu d'aménagements cyclable dédiés mais mise sur un partage de la voirie et supporte ainsi un intense rabattement cycliste vers la gare, comme en témoigne le taux d'occupation de son « parking-relais vélo ».

Cette OAP est structurée en 3 axes :

- Assurer le renforcement des continuités écologiques
- Traiter les interfaces urbain / végétal vert
- Mieux organiser des cheminements doux de promenade dans la ville

Mettant en œuvre les objectifs du PADD « Mettre en valeur le paysage végétal de la ville » et « Favoriser les mobilités alternatives », les principes d'aménagement de l'OAP « Trame verte urbaine et cheminements actifs » doivent permettre :

- De mettre en valeur et renforcer les différents espaces végétalisés du territoire, dans toute leur diversité ;
- De valoriser l'identité oilloise d'un pavillonnaire sur une parcelle paysagère et les paysages urbains d'interstices entre les bâtiments ;
- De promouvoir et sécuriser les déplacements doux, aussi bien utilitaires que de loisirs.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement de l'OAP sont exprimés sous la forme de prescriptions ou de recommandations littérales sur le traitement des espaces publics et privés, en vue d'améliorer la qualité de leurs plantations et de favoriser les déplacements actifs.

L'OAP fixe des prescriptions ou recommandations sur les caractéristiques principales des espaces publics créés ou réaménagés, selon leur faisabilité :

- Mettre en place de la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Planter densément, selon des densités de plantation équivalentes aux espaces végétalisés privés et préserver les arbres d'alignement ;
- Mener une réflexion sur la place du vélo, pour choisir des solutions adaptées. L'OAP propose des interventions échelonnées, en distinguant les points à traiter en priorité et les axes à favoriser ;
- Poursuivre la mise en place progressive d'un jalonnement des itinéraires cyclables ;
- Aménager des stationnements pour les cycles sur l'ensemble du territoire communal, notamment à côté des commerces et services de proximité pour permettre le stationnement de courte durée.

Pour mettre en valeur l'environnement et le paysage urbain de Houilles, et notamment favoriser les continuités écologiques, l'OAP fixe des prescriptions et recommandations sur la végétalisation et les plantations des espaces publics ou privés faisant l'objet d'aménagement :

- La plantation dense des espaces publics (cf. ci-dessus) ;
- La végétalisation importante des allées piétonnes et cyclistes réaménagées et des voies privées créées, selon sa faisabilité ;
- La diversification de la végétation :
 - Stratification : maintenir ou augmenter le nombre de strate végétales lors des aménagements d'espaces végétalisés ;
 - Diversité spécifique : l'OAP préconise d'associer au moins 5 à 7 espèces végétales différentes de préférence aux plantations monospécifiques. Elle préconise le choix d'espèces végétales indigènes et déconseille fortement les espèces végétales invasives.

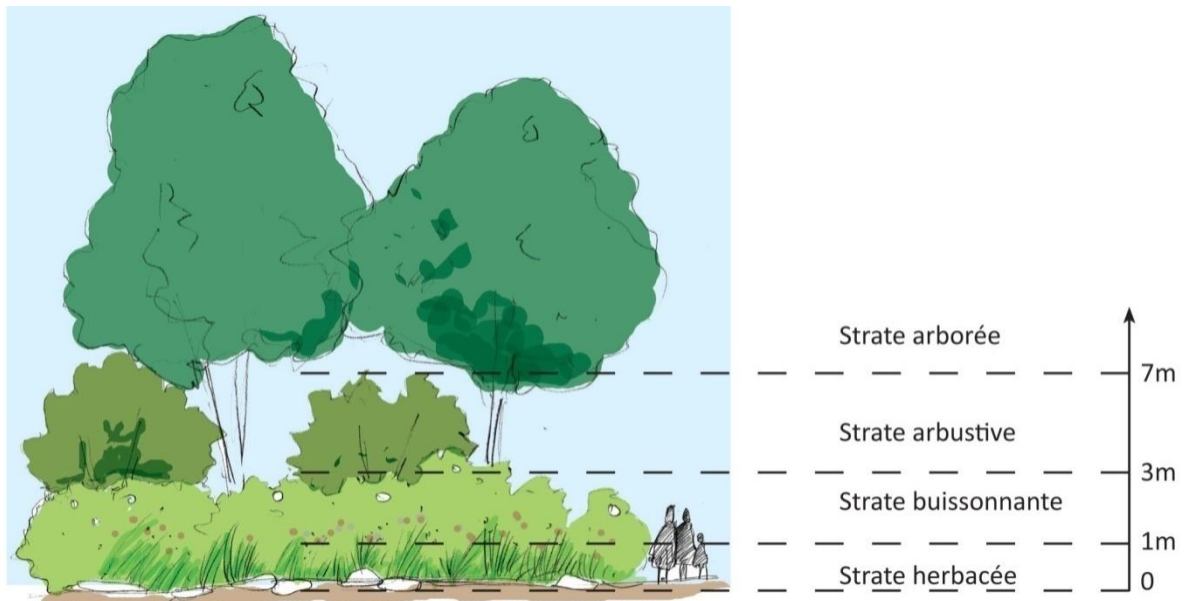


Figure 2 : principe de stratification de la végétation

Articulation avec le règlement

Cette OAP complète le dispositif de protection des cœurs d'îlots au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et les règles quantitatives de végétalisation et de plantation définies dans les articles 13, par des prescriptions qualitatives portant aussi bien sur les espaces privés que sur les espaces publics. Elle complète les règles sur les stationnements privés des cycles par des prescriptions sur l'aménagement des espaces publics en faveur des modes doux, en termes de circulation et de stationnement.

3.1.2.2 L'OAP n°2 « Gare »

Enjeux et objectifs

Le secteur de la gare de Houilles, situé sur un axe majeur du transport ferré francilien (RER A et ligne J du Transilien, future prolongement du RER E à Mantes-la-Jolie), a été identifié comme secteur de développement préférentiel et doit participer à la réalisation de l'objectif de construction de nouveaux logements planifié à l'échelle régionale (SDRIF).

Les emprises autour de la gare et particulièrement en proximité du centre-ville offrent des opportunités foncières pour aider à l'intensification qualitative de la ville.

Mettant en œuvre les objectifs du PADD « Renforcer la polarité centre-ville – Gare [...] et y conforter la trame commerciale » et « Favoriser les mobilités alternatives », les principes d'aménagement du secteur de la gare doivent permettre :

- D'assurer le développement de l'offre de logements diversifiés ;
- D'améliorer le lien entre les abords de la gare et la ville en considérant la première comme une entrée de ville à part entière ;
- De proposer une offre commerciale variée ;
- De donner l'opportunité d'une mixité fonctionnelle autour du pôle de la gare ;

- De conforter aux abords de la gare, l'utilisation des modes de déplacement doux et la qualité des espaces publics.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement de l'OAP figurent essentiellement sur le schéma de principe. Ils comportent des prescriptions sur le paysage urbain créé par les espaces bâtis et non bâtis de ce secteur.

Ils sont complétés par des prescriptions littérales sur le traitement des espaces publics, en vue de favoriser des déplacements actifs et le rabattement modal vers la gare et sur une programmation à dominante commerciale des rez-de-chaussée.

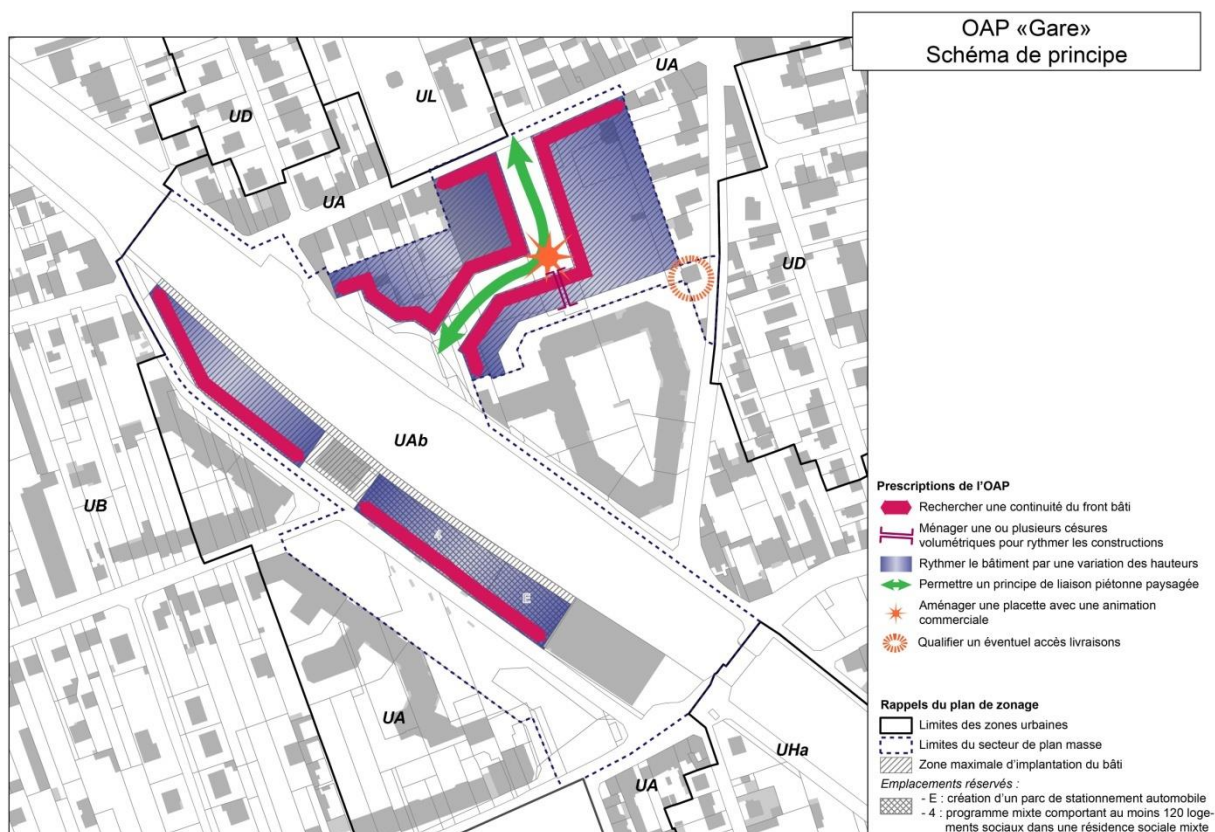


Figure 3 : schéma de principe de l'OAP « Gare »

Articulation avec le règlement

Le périmètre de l'OAP « Gare » correspond exactement au périmètre du secteur de plan de masse, pour articuler finement les aspects quantitatifs (plan de masse) et qualitatifs (OAP) du projet de renouvellement urbain de ces îlots.

- Les polygones d'implantations du plan de secteur sont complétés par la prescription de l'OAP demandant de ménager une liaison piétonne paysagée dans les espaces libres ;
- Le principe d'aménagement d'une placette commerciale sur le schéma de l'OAP complète les règles de destination des constructions et la protection des linéaires commerciaux sur le plan de secteur et le plan de zonage général ;

- Les polygones d'implantations du plan de secteur sont complétés par la prescription de l'OAP demandant la continuité du front bâti tout en ménageant ponctuellement une ou plusieurs césures volumétriques ;
- La règle de hauteur en mètres et nombres de niveaux du plan de secteur, avec ses émergences ponctuelles, est modulée par la prescription de l'OAP imposant des variations de hauteur pour rythmer les bâtiments ;
- Les règles d'accès (article 3) sont complétées par la prescription de l'OAP concernant un éventuel accès « livraison » sur la rue Gambetta.
- Ce secteur inclus l'emplacement réserve « E » destiné la création d'un parc de stationnement pour restituer les places de stationnement automobile de surface provisoires qui seront supprimées à l'occasion de la réalisation de programmes immobiliers.

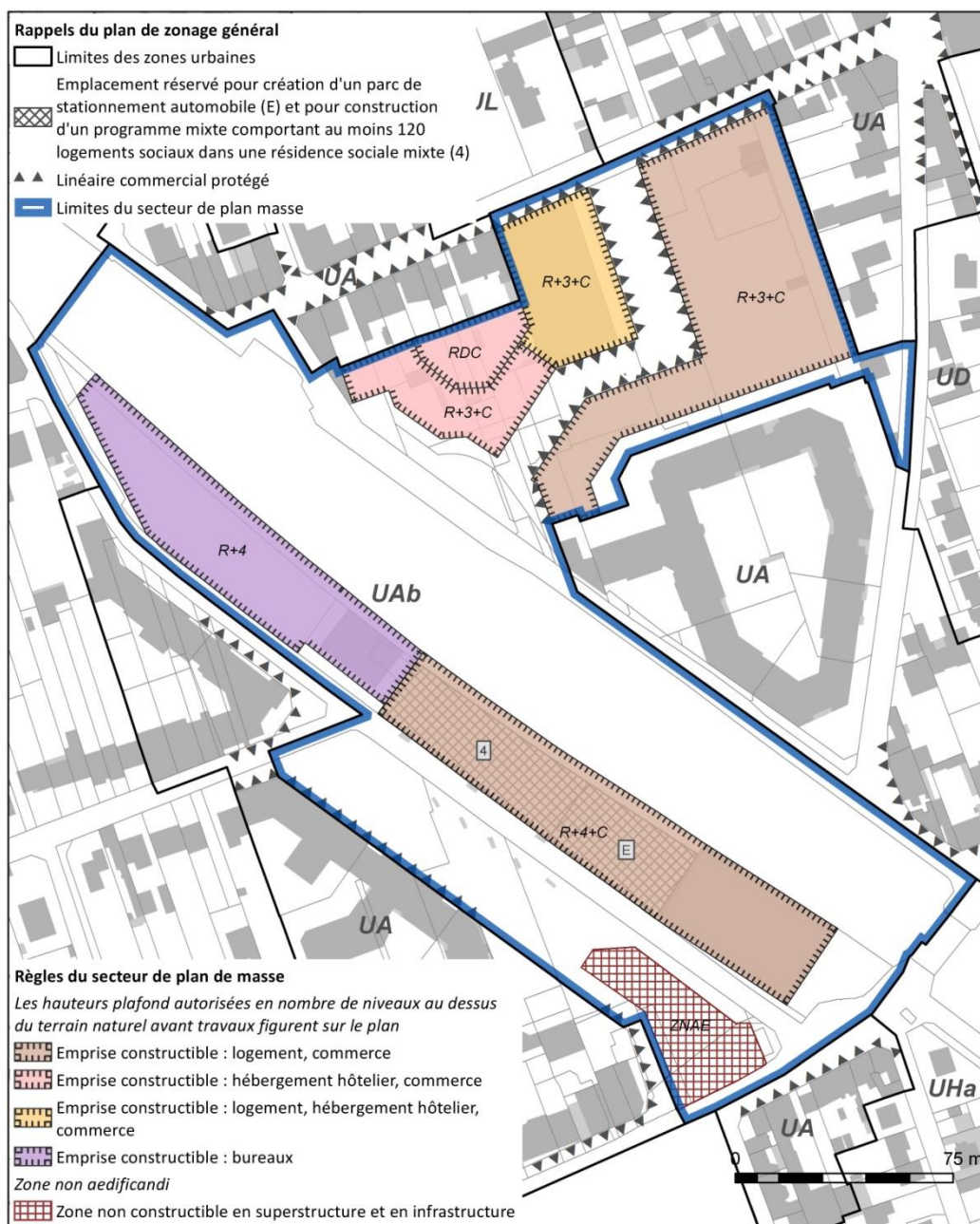


Figure 4 : plan de secteur

3.1.2.3 L'OAP n°3 « Tangentielle – Bapaume »

Enjeux et objectifs

L'enjeu auquel répond cette OAP est d'optimiser l'urbanisation de ce secteur situé à proximité de la future gare Val Notre-Dame à Sartrouville (liaison tangentielle nord).

Mettant en œuvre les objectifs du PADD « Créer des dynamiques de développement multifonctionnel dans les secteurs desservis par les transports en commun », « Préserver l'identité de la commune en gérant finement les transitions volumétriques entre les quartiers et le long des axes majeurs », « Valoriser et améliorer les entrées de ville » et « Favoriser les mobilités alternatives », l'OAP recherche :

- Au sein de chaque projet :
 - Une mixité sociale
 - Une volumétrie et un rapport à l'existant respectueux des transitions avec l'existant
 - Un bâti ambitieux d'un point de vue architectural et environnemental.
- En des lieux particuliers du secteur :
 - L'ouverture du cimetière aux traversés piétonnes ;
 - Le travail sur la transition avec le secteur d'activité permettant la diversité fonctionnelle
 - La préservation des petits pôles commerciaux.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement de l'OAP figurent sur son schéma et sont accompagnées de prescriptions portant :

- Sur l'environnement, avec la volonté de développer un secteur à haute valeur environnementale, préservant les cœurs verts, favorisant les déplacements doux avec notamment la traversée du cimetière, et portant la performance énergétique ;
- Sur le paysage urbain : entrées de ville, transition avec la zone d'activité et vis-à-vis le long du boulevard Barbusse, intégration des constructions, notamment des équipements ;
- Sur la programmation commerciale, en entendant conforter les commerces de proximité et les services de quartier.

Articulation avec le règlement

Le règlement du secteur UHb, auquel appartiennent les terrains au nord du boulevard inclus dans le périmètre de l'OAP, favorise les nouvelles constructions par rapport à l'évolution des constructions existantes, entendant ainsi susciter le renouvellement urbain de ce secteur. En effet, les dérogations aux règles d'implantation et de gabarit prévues ailleurs pour l'existant ne s'appliquent pas à ce secteur, hormis pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur.

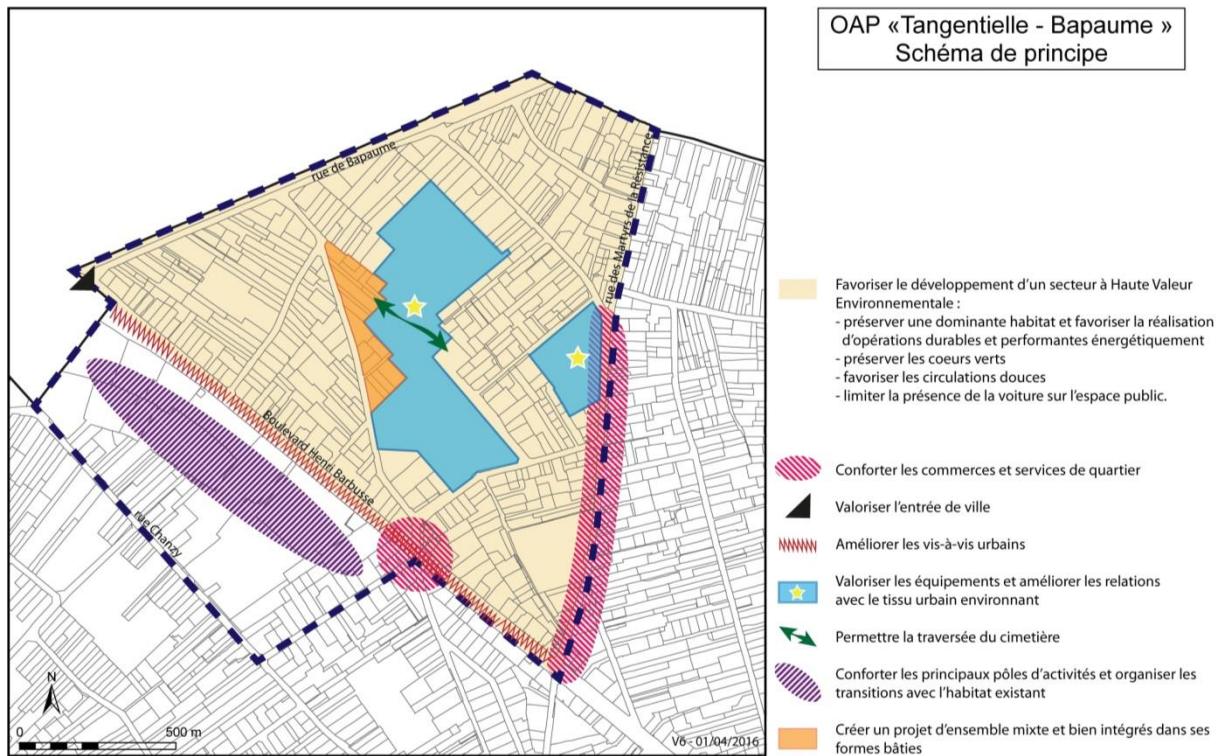


Figure 5 : schéma de principe de l'OAP « Tangentielle – Bapaume »

3.1.2.4 L'OAP n°4 « Yser – Zola »

Enjeux et objectifs

L'enjeu auquel répond cette OAP est de développer un secteur multifonctionnel en encourageant le développement des activités, notamment artisanales, mixées à de l'habitation.

Mettant en œuvre les objectifs du PADD « Préserver l'identité de la commune en gérant finement les transitions volumétriques entre les quartiers et le long des axes majeurs », « Valoriser et améliorer les entrées de ville » et « Contenir les nuisances [...] et les risques industriels », l'OAP recherche :

- Une meilleure organisation d'un secteur mixte et multifonctionnel :
 - En favorisant le développement de l'activité et de l'emploi, notamment par la valorisation du potentiel de mutation des sites d'activités existant ;
 - En permettant le maintien et l'évolution des constructions d'habitation existantes
 - En permettant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat au sud du boulevard Jean Jaurès.
- La qualification des entrées de Ville par les boulevards Émile Zola et Jean Jaurès.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement de l'OAP figurent sur son schéma de principe. Ils comportent des prescriptions portant :

- sur l'environnement, avec la volonté affirmée de conforter des activités compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- sur le paysage urbain : entrées de ville, vis-à-vis le long du boulevard Barbusse, diversification des typologies du bâti ;
- sur la programmation commerciale, en entendant conforter et qualifier les pôles d'activités commerciales existants.

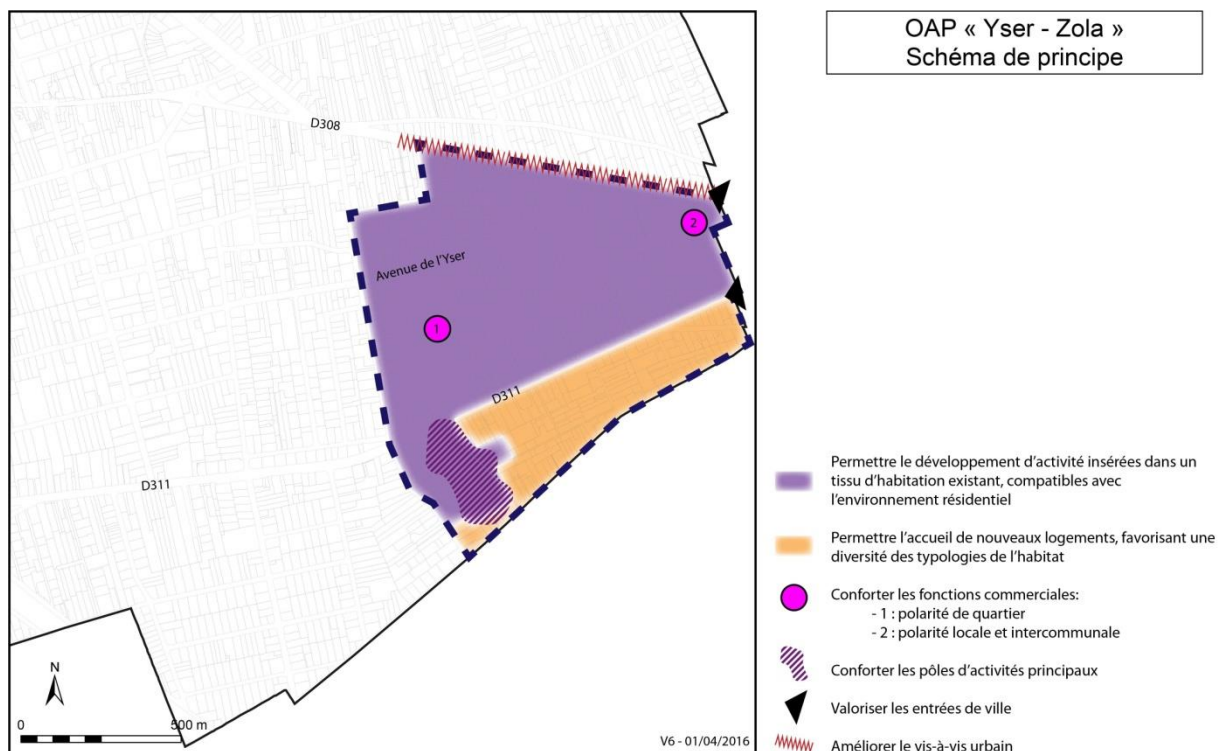


Figure 6 : schéma de principe de l'OAP « Yser – Zola »

Articulation avec le règlement

Les secteurs dédiés par l'OAP au développement d'activités et à l'accueil de nouveaux logements sont rattachés respectivement à la zone UG et au secteur UBb du plan de zonage.

Le règlement du secteur UBb, auquel appartiennent les terrains au sud du boulevard inclus dans le périmètre de l'OAP, favorise les nouvelles constructions par rapport à l'évolution des constructions existantes, entendant ainsi susciter le renouvellement urbain de ce secteur. En effet, les dérogations aux règles d'implantation et de gabarit prévues ailleurs pour l'existant ne s'appliquent pas à ce secteur, hormis pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur.

3.2 Règles spécifiques aux différentes zones

3.2.1 Zones urbaines mixtes

3.2.1.1 Zone UA

Cette zone correspond aux espaces de polarités (centre-ville y compris l'ancienne ZAC de l'Église) et leurs abords immédiats.

Elle est caractérisée par :

- La présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines relevant d'un centre-ville : l'habitat, l'activité artisanale, le commerce et les services, les équipements ;
- Une forme urbaine traditionnelle, caractérisée par des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu et implantées à l'alignement des voies.

Elle comprend un secteur UAa qui correspond au bâti du vieux village (rue Gabriel Péri et rue de l'Église), en lien avec celui du centre-ville, et un secteur UAb qui correspond au secteur de plan de masse et d'OAP du quartier de la Gare.



Le règlement de cette zone entend pérenniser sa forme urbaine caractéristique : l'implantation à l'alignement est obligatoire, ainsi que sur au moins une limite séparative latérale. Les hauteurs autorisées sont modérées, (13 mètres en façade, 17 mètres au plafond, soit R+3+C) cohérentes avec la position de Houilles en seconde couronne de l'agglomération parisienne, mais permettent néanmoins la densification, étant souvent supérieure à l'existant. Les emprises au sol importantes (80 %, avec un bonus éventuel de 20 % pour les constructions comportant des logements sociaux) et l'absence d'obligation de réaliser des espaces végétalisés de pleine terre (seuls sont exigés des espaces végétalisés complémentaires), permettant la construction de rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités.

Spécificités du secteur UAa

Le secteur UAa a un objectif de préservation du patrimoine urbain du vieux village. Ses règles morphologiques sont adaptées au bâti vernaculaire. Les hauteurs sont réduites à 10 mètres de façades et 14 m au plafond, et les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont renforcées, notamment pour réglementer l'installation de lucarnes en toiture. La création de porches y est explicitement autorisée.

Spécificités du secteur UAb

Le secteur UAb est un secteur de projet. L'avancement de la réflexion de la commune sur le devenir de ce site a permis de structurer un secteur de plan de masse, à l'intérieur duquel les règles sont définies principalement graphiquement.

Le plan de masse reprend le principe d'implantation en ordre continu à l'alignement. La règle graphique de hauteur autorise des émergences ponctuelles à 21 m, permettant ainsi l'édification de signaux architecturaux.

L'îlot au nord des voies ferrées est ouvert sur une allée piétonne desservant une placette à vocation commerciale. Les grands polygones d'emprises au sol permettent la construction de rez-de-chaussée commerciaux. La mixité fonctionnelle est finement définie, intégrant logements, dont des logements sociaux, commerces et résidence hôtelière.

Au sud des voies ferrées, le plan de masse impose l'édification de bâtiments écran le long des voies ferrées, qui protégeront le quartier du Réveil Matin des nuisances sonores. Les destinations des constructions sont adaptées à leur position : bureaux, parking... Cette situation privilégiée, en pied de gare, a conduit à la programmation d'une résidence sociale mixte, majoritairement à destination d'étudiants.

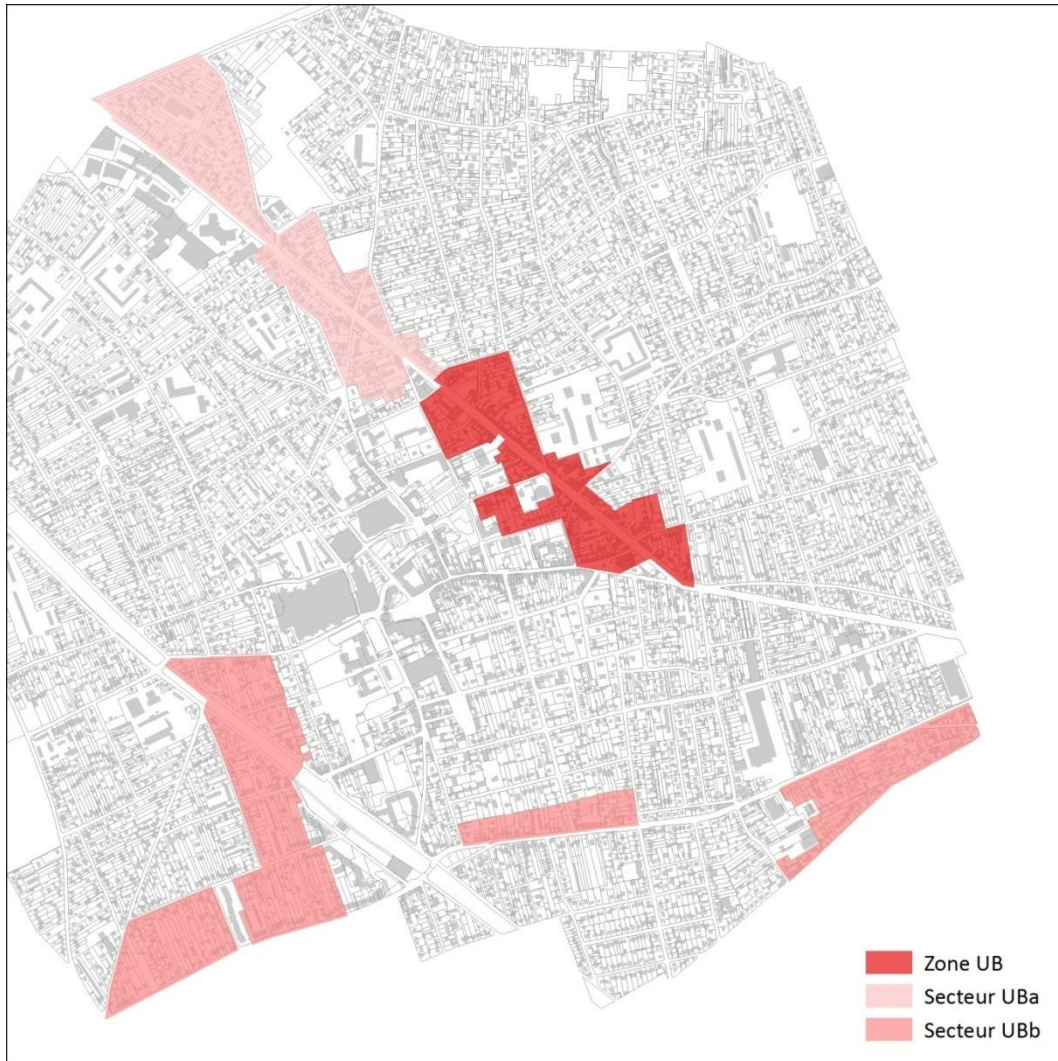
Le plan de masse est finement articulé avec l'OAP, selon la portée respective de ces deux pièces du PLU.

3.2.1.2 Zone UB

La zone UB couvre les abords des voies départementales, où les constructions sont variées par leurs destinations (activités, commerces, habitat, équipements...), leurs implantations et leurs volumétries.

Elle est constituée :

- De la zone UB proprement dite qui correspond à la partie du boulevard Henri Barbusse de morphologie faubourienne, comprise entre la rue Gabriel Péri et les rues Édouard Branly et Jean Allemane, en lien avec le centre-ville. L'objectif est de renforcer les fonctions de centralité existante ;
- D'un secteur UBa, qui prolonge la zone précédente jusqu'à la limite communale avec Sartrouville. L'objectif est d'étendre la centralité et la relier avec le futur secteur à haute valeur environnementale et architecturale « Tangentielle-Bapaume » ;
- Et d'un secteur UBb : quartier du Réveil Matin, extrémité sud du quartier Centre-ville le long du boulevard Jean Jaurès et quartier des Pierrats au sud de ce même boulevard. L'objectif est de favoriser la mutation de secteurs lâches de pavillonnaires ou d'activités, à proximité de la gare de Houilles – Carrières-sur-Seine ou en limite avec Bezons.



Les règles retenues par le PLU2 traduisent cette gradation morphologique entre du bâti de faubourg et du bâti pavillonnaire en voie de densification :

- Implantation à l'alignement de limite à limite dans la zone UB, cohérent avec la morphologie faubourienne ;
- Implantation à l'alignement ou en recul sur au moins une limite séparative latérale dans le secteur UBa, cohérent avec la forme recherchée de boulevard urbain en voie de densification
- Implantation en recul de l'alignement sur au moins une limite séparative latérale dans le secteur UBb, en cohérence avec le recul observé dans ce secteur actuellement pavillonnaire, et toujours en vigueur dans la zone UH qui l'entoure.

L'emprise au sol traduit la gradation recherchée des densités : 80 % dans la zone UB, et 60 % dans les secteurs UBa et UBb. Le taux d'espace végétalisé est toujours de 20 %, mais la répartition diffère selon les secteurs :

- Moitié d'espaces végétalisés de pleine terre et d'espaces végétalisés complémentaires dans la zone UB. Ainsi, si le total de l'emprise au sol et des espaces végétalisés atteint 100 %, la faculté de réaliser la moitié des espaces végétalisés sous forme d'espaces complémentaires, permet une adaptation aux besoins des projets ;
- Intégralement des espaces végétalisés de pleine terre dans les secteurs UBa et UBb. Cependant, le total de l'emprise au sol et des espaces végétalisés de pleine terre n'atteint que 80 %, laissant ainsi aux projets une souplesse nécessaire pour édifier des sous-sols débordant, des allées et stationnements aériens...

La règle de hauteur autorise la construction de bâtiments en R+2+C (10 mètres en façade et 13 m au plafond), soit un niveau de moins que la zone de centralité UA.

3.2.2 Zones à vocation résidentielle dominante

3.2.2.1 Zone UH

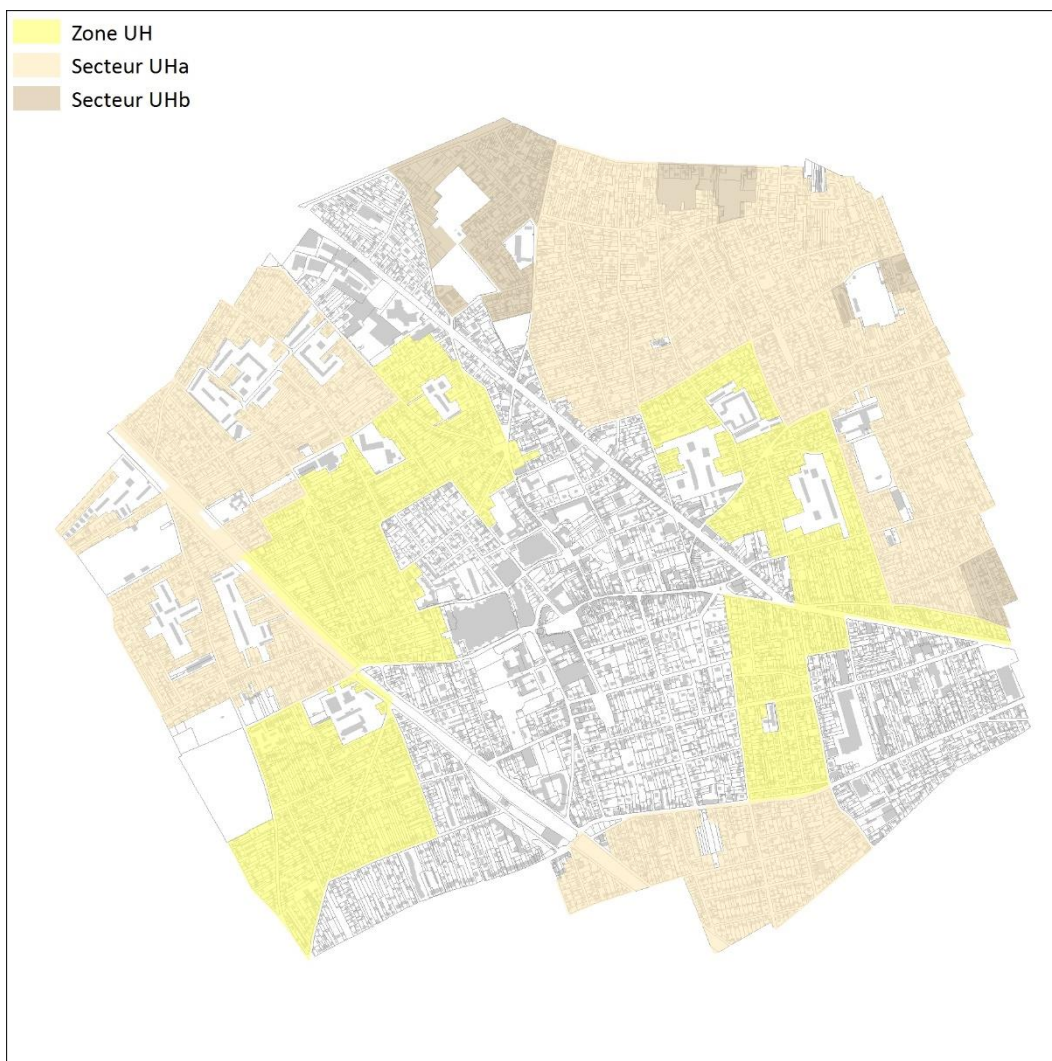
La zone UH regroupe les espaces d'habitat qui recouvrent plus de la moitié du territoire communal.

Elle est composée essentiellement de secteurs d'habitat individuel mais comprend également des petites résidences d'habitat collectif et quelques activités (commerces, bureaux, artisanat).

Dans cette zone, deux secteurs sont régis par des dispositions particulières :

- Le secteur UHa correspondant à des espaces situés en périphérie de la Commune dans lesquels les densités de construction admises sont moins importantes,
- Le secteur UHb, correspondant à des espaces proches du projet de liaison ferrée Tangentielle Nord (secteur Bapaume et secteur Jemmapes), ainsi que du tramway T2 (abords de la rue des Vieux Chênes), et à des terrains repérés pour les opérations ciblées du PLH. Dans ces secteurs, une intensification urbaine est admise.

Le règlement traduit cette dichotomie marquée entre le secteur UHb, où la mutation est favorisée, et le reste de la zone UH.



Spécificités de la zone UH (non indicée) et du secteur UHa

Le règlement reprend les volumes et implantations observées dans ce secteur pavillonnaire. Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement et sur au plus une limite séparative latérale, voire en retrait pour les terrains les plus larges.

Le coefficient d'emprise au sol diffère entre la zone UH non indicée (50 %) et le secteur UHa (40 %), tandis que le taux d'espaces végétalisés est identique à 40 %, intégralement en pleine terre.

Pour favoriser l'implantation des constructions en front de rue et freiner le mitage des cœurs d'îlots, une bande constructible principale est définie. À moins de 20 m de l'alignement, des constructions peuvent atteindre R+1+C (8 mètres en façade et 11 m au plafond). Au-delà, les constructions ne peuvent atteindre que R+C (4 mètres en façade et 7 m au plafond).

Du fait de ces dispositions, l'utilisation optimale de l'emprise au sol autorisée pour maximiser la constructibilité des terrains passera par la construction de petits collectifs ou de logements intermédiaires dans la bande des 20 m (par extension de l'existant, voire démolition/reconstruction) plutôt que par une division des terrains en drapeau pour construire des logements individuels en second ou troisième rang.

Pour organiser une forme urbaine intégrée et de qualité, la hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives est réglementée différemment selon la distance à l'alignement. Au-delà de 20 mètres, la hauteur sur la limite est limitée à 3,5 mètres.

Enfin, pour permettre des projets d'évolution des constructions existantes cohérents au-delà de la bande de 20 m, la hauteur autorisée pour les extensions est de 8 m en façade et 11 m à l'égout.

Spécificités du secteur UHb

Dans le secteur UHb, les dérogations aux règles de gabarit et d'implantation pour permettre l'extension de l'existant ne s'appliquent pas.

En contrepartie :

- L'implantation à l'alignement et sur les 2 limites séparatives latérales y est autorisée ;
- La bande constructible de 20 m ne s'applique pas : les hauteurs autorisées sont 10 mètres (façade) et 13 mètres (plafond) sur toute la profondeur des terrains, permettant la construction de bâtiments à R+2+C ;
- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60 % et le taux d'espaces végétalisés à seulement 30 %, dont 1/3 peut être réalisé sous forme d'espaces végétalisés complémentaires.

Du PLU1 au PLU2 :

Une réglementation de la hauteur de façade a été introduite, pour mieux encadrer l'évolution de cette zone dans le respect du paysage urbain existant.

La bande constructible principale de 20 m a été introduite dans la zone UH et le secteur UHa.

3.2.2.2 Zone UC

La zone UC regroupe les grandes résidences d'habitat collectif et les grands ensembles issus des opérations de renouvellement du centre-ville.

Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement et en retrait par rapport aux limites séparatives. Le règlement reprend ces implantations.

Les terrains inclus dans cette zone n'ont pas vocation à muter. Aussi, son règlement se borne à encadrer leur évolution modérée : adaptation des constructions, extension limitée à 10 % de la surface de plancher. De ce fait :

- Réglementer l'emprise au sol et les taux d'espaces végétalisés n'est pas nécessaire.
- La hauteur autorisée est limitée à celle de l'existant.

Du PLU1 au PLU2 :

Sans changements



3.2.2.3 Zone UD

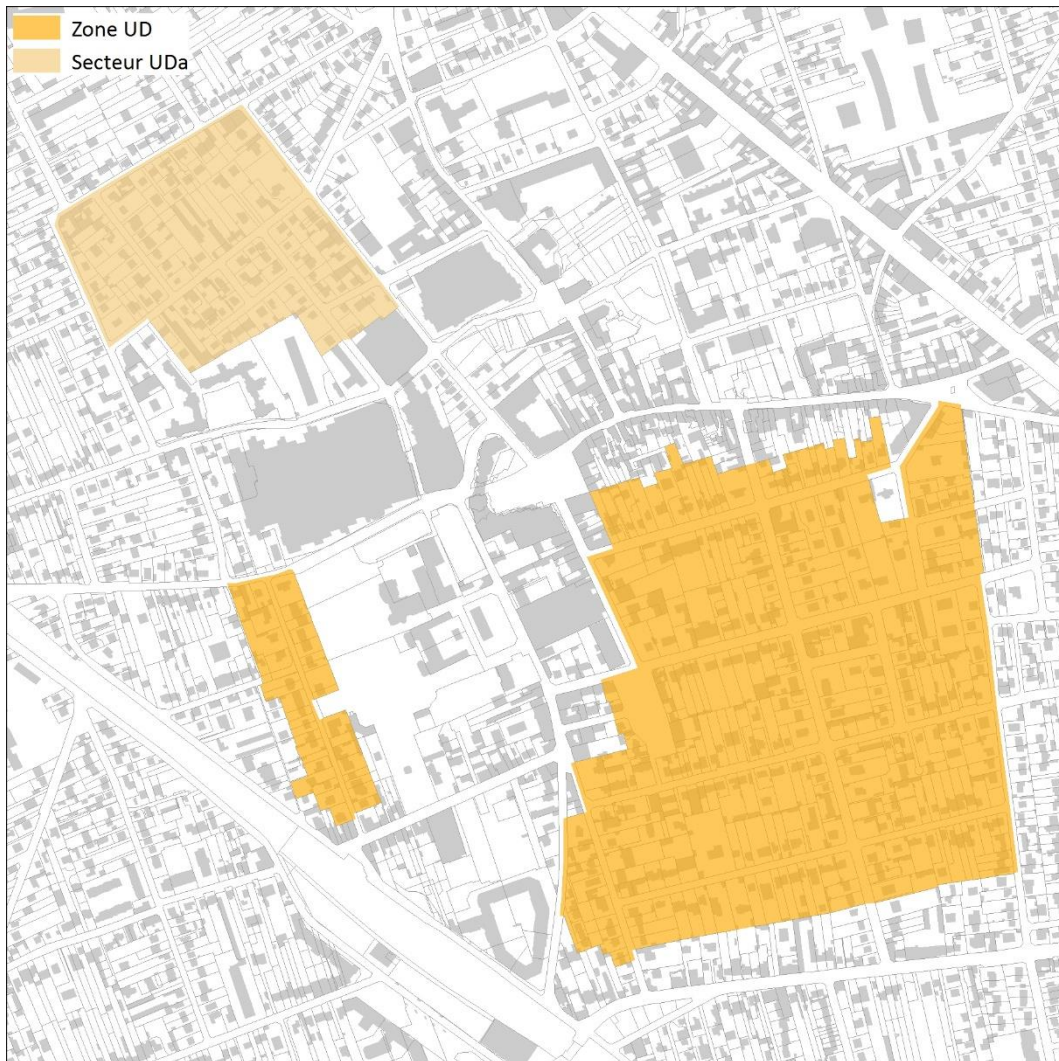
La zone UD regroupe les espaces d'habitat correspondant aux quartiers lotis dès la fin du 19^{ème} siècle qui ont conservé des caractéristiques urbaines et architecturales d'intérêt patrimonial.

Les règles d'implantation et de volumétrie de cette zone sont calquées sur celle du secteur UHa, hormis la bande constructible principale de m qui est absente en UD. Le secteur UDa a des hauteurs autorisées plus faibles (respectivement 8 m en façade et 11 m au plafond), les constructions existantes étant d'un moindre gabarit que dans le reste de la zone UD.

Du PLU1 au PLU2 :

Une réglementation de la hauteur de façade a été introduite, pour mieux encadrer l'évolution de cette zone dans le respect du paysage urbain existant.

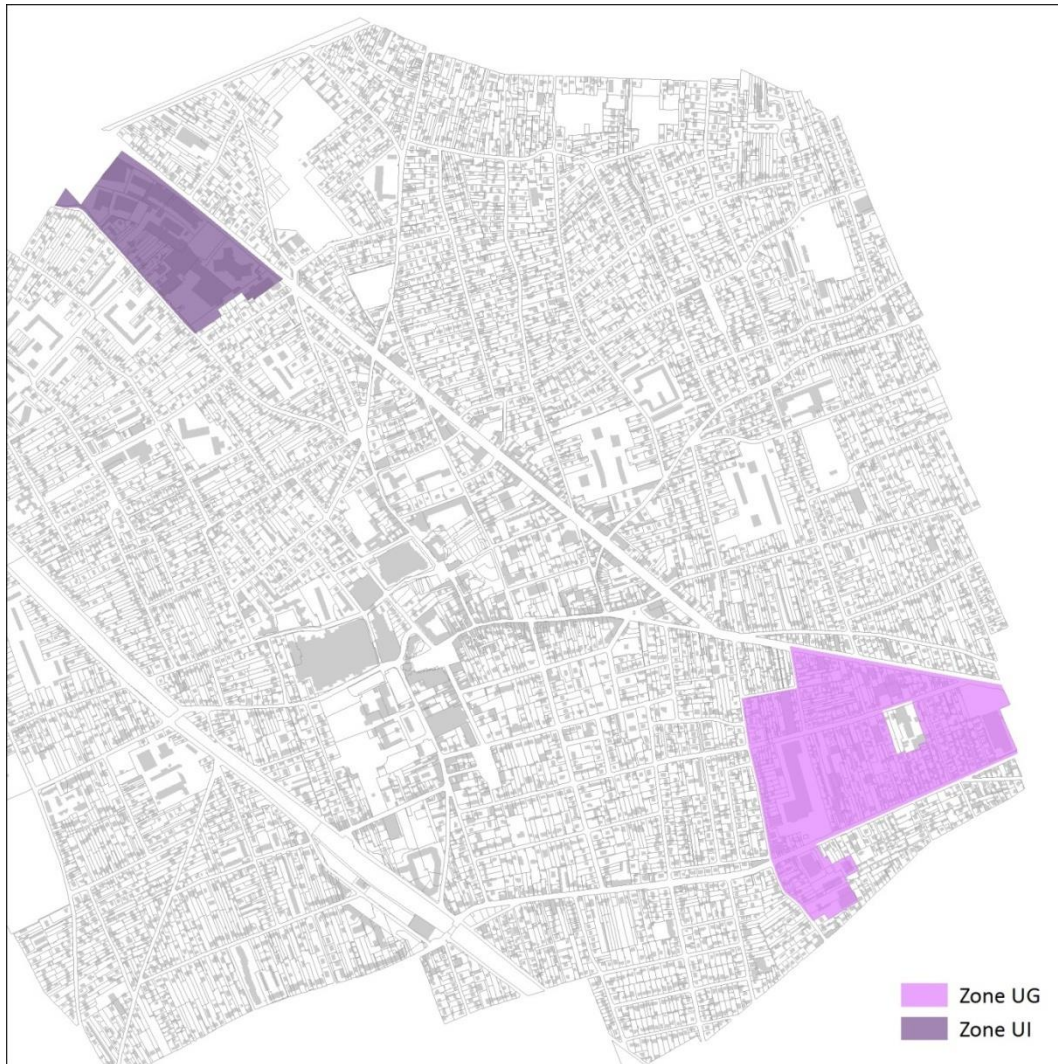
La réglementation propre du nouveau secteur UDa traduit le respect de sa morphologie urbaine particulière.



3.2.3 Zones urbaine spécialisées

3.2.3.1 Zones UG et UI : zones à dominante d'activités

- La zone UG regroupe les espaces mixtes à dominante activités situés à l'est de la commune entre les boulevards Émile Zola et Jean Jaurès. Sa vocation principale est l'accueil d'activités artisanales.
- La zone UI correspond à la zone d'activités de la Vaudoire qui a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Sa vocation permet l'accueil d'activités industrielles.



Pour permettre la construction et l'évolution de bâtiments d'activités, le règlement définit des règles d'implantation relativement souples et des gabarits généreux, reprenant les règles appliquées à la zone UI sous le régime du PLU1 et les étendant à la zone UG :

- Les seuls logements autorisés sont les logements nécessaires à l'activité : de gardiennage, de fonction.
 - Dans la zone UG néanmoins, les activités doivent être compatibles avec l'environnement urbain, tenant ainsi compte de l'existence de nombreuses habitations au sein de la zone.
- Les constructions sont implantées en recul de l'alignement et sur au plus une limite séparative latérale. La distance entre deux constructions sur un même terrain n'est pas fixée par un prospect, mais seulement par un minimum absolu.
 - Néanmoins, dans la zone UG, des règles particulières à l'article 7, calquées sur les règles des secteurs pavillonnaires, encadrent l'évolution des constructions d'habitation ;
- Les coefficients d'emprise au sol, généreux, sont fixés à 60 %. Les taux d'espaces végétalisés au contraire, sont limités à 20 %, sont seulement 10 % en pleine terre. Ainsi des espaces de manœuvre d'engins, de stockages extérieurs... pourront être aménagés sans contrainte forte.

Les espaces végétalisés complémentaires pourront trouver leur place sur le toit des bâtiments d'activités.

- La hauteur limitée à 13 m dans la zone UG et 12 m dans la zone UI correspond aux nécessités des bâtiments d'activité.
 - Dans la zone UG, la hauteur des constructions d'habitation est limitée à 11 m, à l'instar de la zone UH ;
 - Dans la zone UI, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à une règle de hauteur, afin de permettre l'évolution des bâtiments du centre de secours du SDIS78.
- Ces zones ne comportent aucun cœur d'îlot à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

L'application de ces règles à la zone d'activité de la Vaudoire sous le régime du PLU1 a permis l'évolution de cette zone d'activité et l'adaptation des constructions, montrant ainsi la bonne adéquation de la règle avec l'objet de la zone.

Du PLU1 au PLU2 :

Les règles d'implantation et de volumétrie de la zone UI ont été étendues à la zone UG pour les bâtiments d'activité. En effet, le PLU1 édictait dans la zone UG des règles calquées sur les gabarits pavillonnaires, inadaptées aux nécessités des bâtiments d'activité. Aussi, ceux-ci ne pouvaient évoluer et la zone d'activité périlait.

3.2.3.2 Zones UL : zone à dominante d'équipements

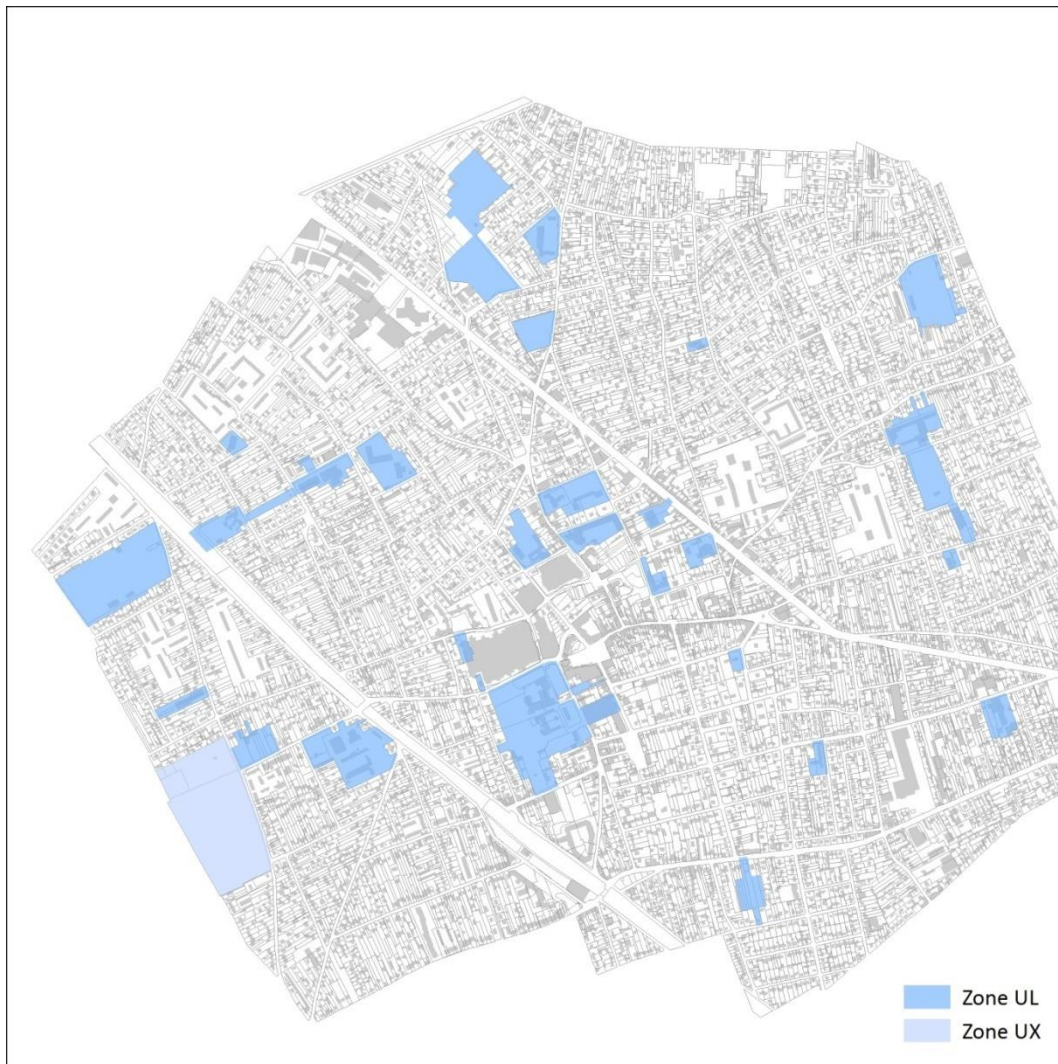
La zone UL regroupe les principaux espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif public ou privé de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé...

Pour tenir compte des particularités et de la diversité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de la faible disponibilité foncière de Houilles et pour ne pas freiner leur implantation ou leur mise aux normes, le règlement fixe des règles très souples :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières ;
- L'emprise au sol et les taux de végétalisation ne sont pas réglementés ;
- La hauteur est limitée à 14 mètres (UL) ;
- Cette zone ne compte aucun cœur d'îlot à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Du PLU1 au PLU2 :

Sans changement



3.2.3.3 Zone UX : zones dédiée à la Marine nationale

La zone UX correspond aux terrains occupés par la Marine nationale. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'Armée.

Pour tenir compte des particularités et de la diversité des constructions et installations nécessaires à l'Armée, le règlement fixe des règles très souples :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières ;
- L'emprise au sol et les taux de végétalisation ne sont pas réglementés ;
- La hauteur est limitée à 15 mètres (UX).
- Cette zone ne compte aucun cœur d'îlot à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Du PLU1 au PLU2 :

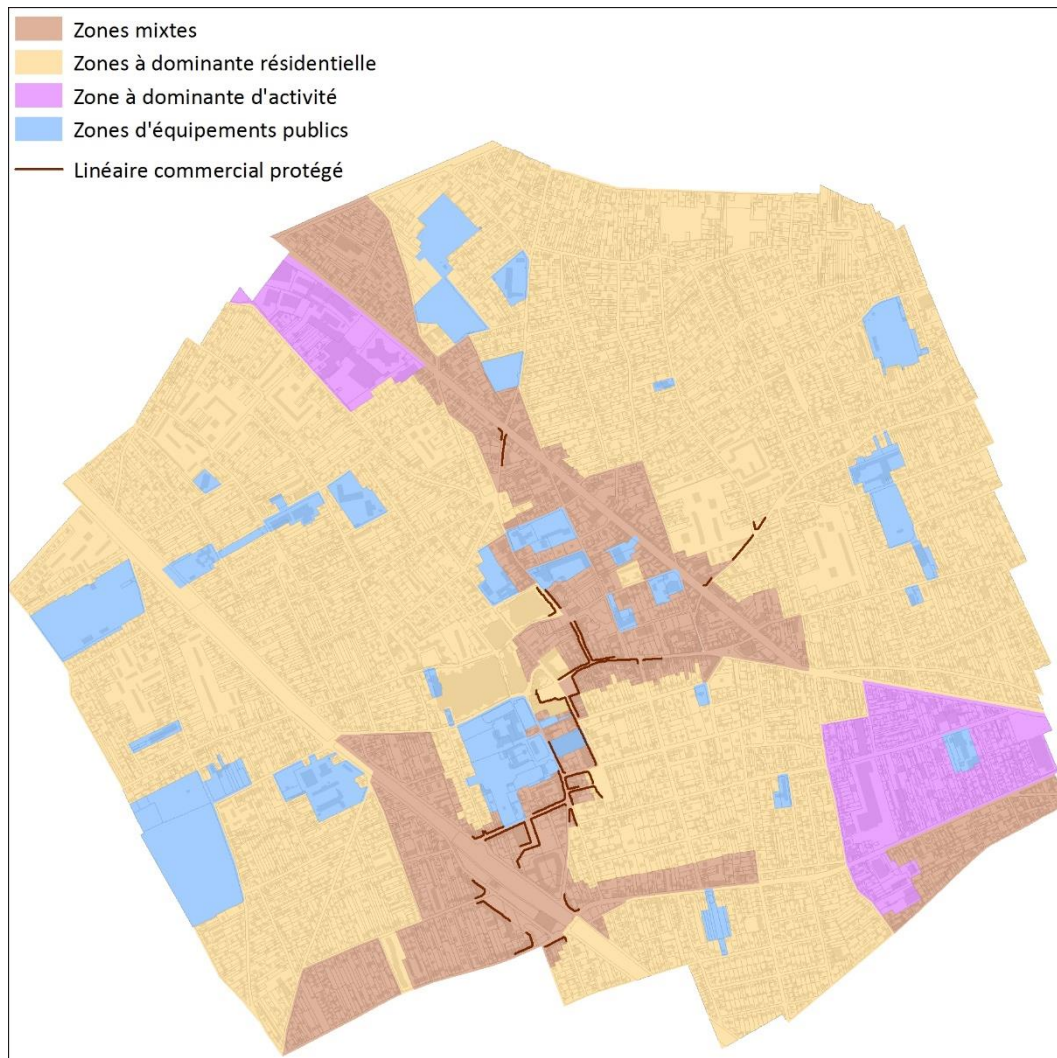
Sans changement

3.3 La mise en œuvre du PADD

3.3.1 Renforcer les principales fonctions des centralités existantes, en organisant une croissance cohérente avec l'équilibre du territoire

Renforcer les polarités, dans une dynamique de développement multifonctionnel

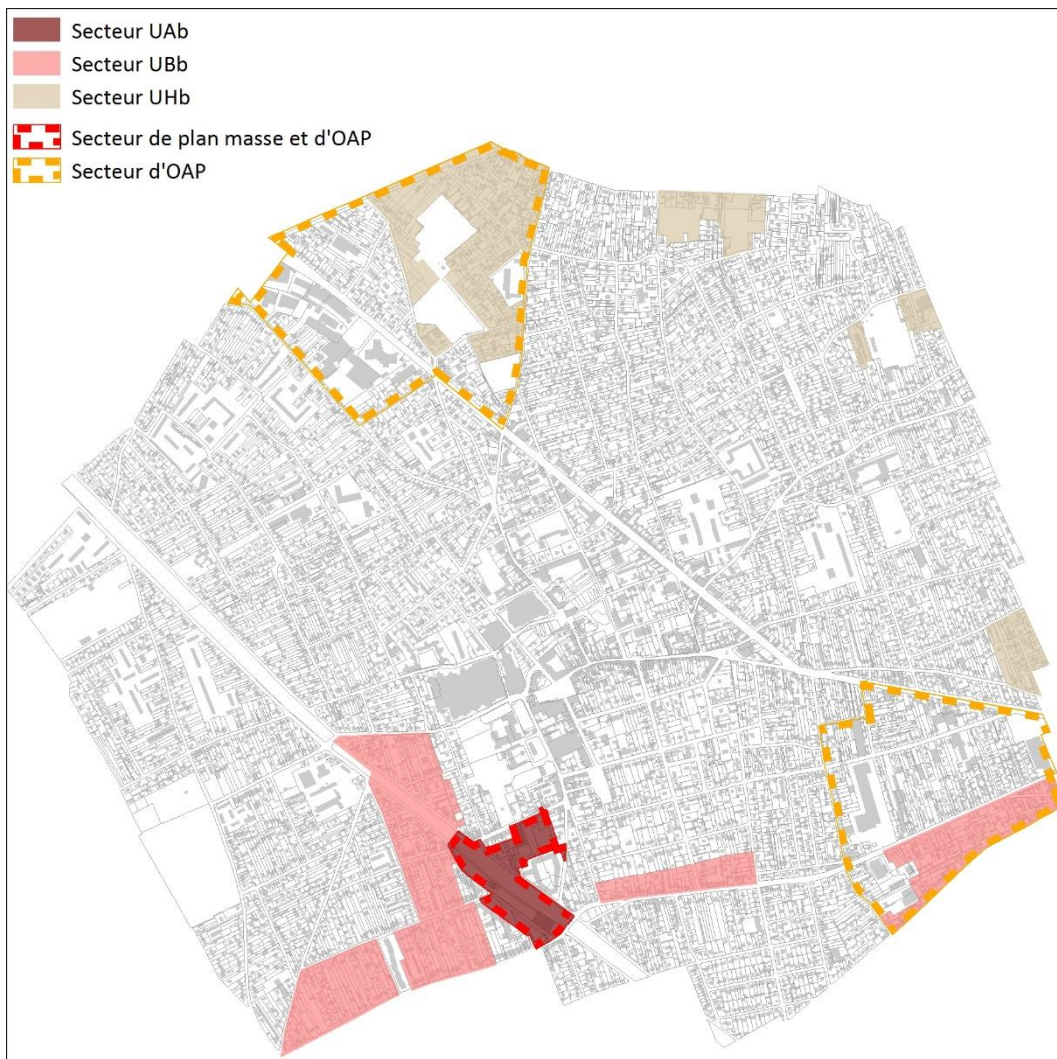
La mise en œuvre de cette orientation du PADD découle de l'identification des zones de centralité (UA et UB), dans lesquelles la multifonctionnalité est la règle. Seule la contrainte de compatibilité avec l'environnement urbain restreint les activités autorisées. La centralité est étendue par rapport au PLU1, dans le quartier du Réveil Matin, le long du boulevard Jean Jaurès, et le long du boulevard Barbusse, où elle permet de rejoindre le secteur de projet « Tangentielle – Bapaume ». Les densités autorisées sont significatives. Les commerces du centre-ville, qui rythment les voies, sont protégés par des « linéaires commerciaux protégés ».



Au sein de

ces centralités, ou à proximité, le PLU identifie des secteurs de projets dans lesquels la mutation est favorisée par différents outils : augmentation de la constructibilité (secteurs UAb et UBb), couplée à des règles plus restrictives pour l'existant que pour les constructions nouvelles (secteur UHb). La

mutation des secteurs à enjeux, où les plus importants changements sont attendus est encadrée par des outils particuliers : OAP et/ou plan de masse, afin d'assurer la qualité urbaine des aménagements.



Le développement urbain et l'offre de logements

Le projet de PLU permet de répondre aux obligations de la commune en termes d'accueil de nouvelle population et de construction de logements (cf. 2.3 du présente tome du rapport de présentation). En outre, le PLU entend poursuivre l'effort de la Ville pour la construction de logements sociaux. Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme s'impose en effet à l'ensemble des zones mixtes ou à dominante résidentielle du territoire, imposant 30 % de logements sociaux à tous les projets de 5 logements et plus.

En outre le PLU désigne 4 emplacements réservés pour logements sociaux au titre du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, dont la capacité estimée permettra la construction d'environ 300 logements sociaux.

Le taux exigé de logements sociaux est de 25 % dans le secteur UAb, mais l'emplacement réservé pour logement social désigné entre la gare et le parking régional permettra d'atteindre un taux de logement social de 50 % à l'échelle du secteur.



Préserver la morphologie urbaine

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions décrites en détail au 3.2 ont été inspirées par l'examen attentif des morphologies contrastées de différents secteurs de la ville.

Seules exceptions à cette conception pour le respect de la densification :

- Dans les secteurs de mutation, (UBb et UHb), les règles visent à faire évoluer des secteurs pavillonnaires relativement lâches vers des secteurs plus denses de petits collectifs et d'habitat intermédiaire.
- Dans le secteur à vocation artisanale, un choix fort a été fait entre les 2 typologies coexistant : bâtiments d'activités et logement pavillonnaire, afin de favoriser le maintien et le développement des activités.

Conforter les équipements

Le PLU préserve l'ensemble des terrains accueillant des équipements existants et projetés par un classement dans la zone UL, avec un règlement très souple qui permet l'optimisation du rare foncier disponible. Dans le reste du territoire communal, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dérogent aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

En outre, deux emplacements réservés sont désignés au titre du 2° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme :

- L'emplacement réservé D, en vue d'accueillir un équipement mixte petite enfance/scolaire /socioculturel ;
- L'emplacement réservé E, en vue de permettre la création d'un parc de stationnement aux abords de la gare de Houilles – Carrières-sur-Seine.

Un encouragement à l'amélioration des performances énergétiques

Le PLU utilise deux leviers pour mettre en œuvre cette orientation du PADD :

- Le règlement prévoit des dérogations systématiques aux règles d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, et de volumétrie (emprise au sol et hauteur) pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes. L'isolation thermique peut même, sous conditions, être mise en œuvre en saillies sur l'espace public pour les constructions implantées à l'alignement.
- L'article 15 du règlement concernant les performances énergétiques qui préconise le raccordement au réseau de chaleur urbain pour toute nouvelle construction principale, quand le réseau existe et rappelle la possibilité pour toute nouvelle construction de mettre en œuvre un dispositif de production d'énergie renouvelable et de dispositifs destinés à économiser l'eau.

3.3.2 Faire évoluer le paysage urbain par l'organisation des fonctions et la valorisation des atouts paysagers

L'amélioration des déplacements

La mise en œuvre de cette orientation du PADD passe essentiellement par le volet « déplacements » de l'OAP « Une trame verte et des cheminements actifs ». En outre, les règles de stationnement, notamment concernant les cycles, et les règles sur l'aménagement des accès et voiries y contribuent

La valorisation des entrées de ville

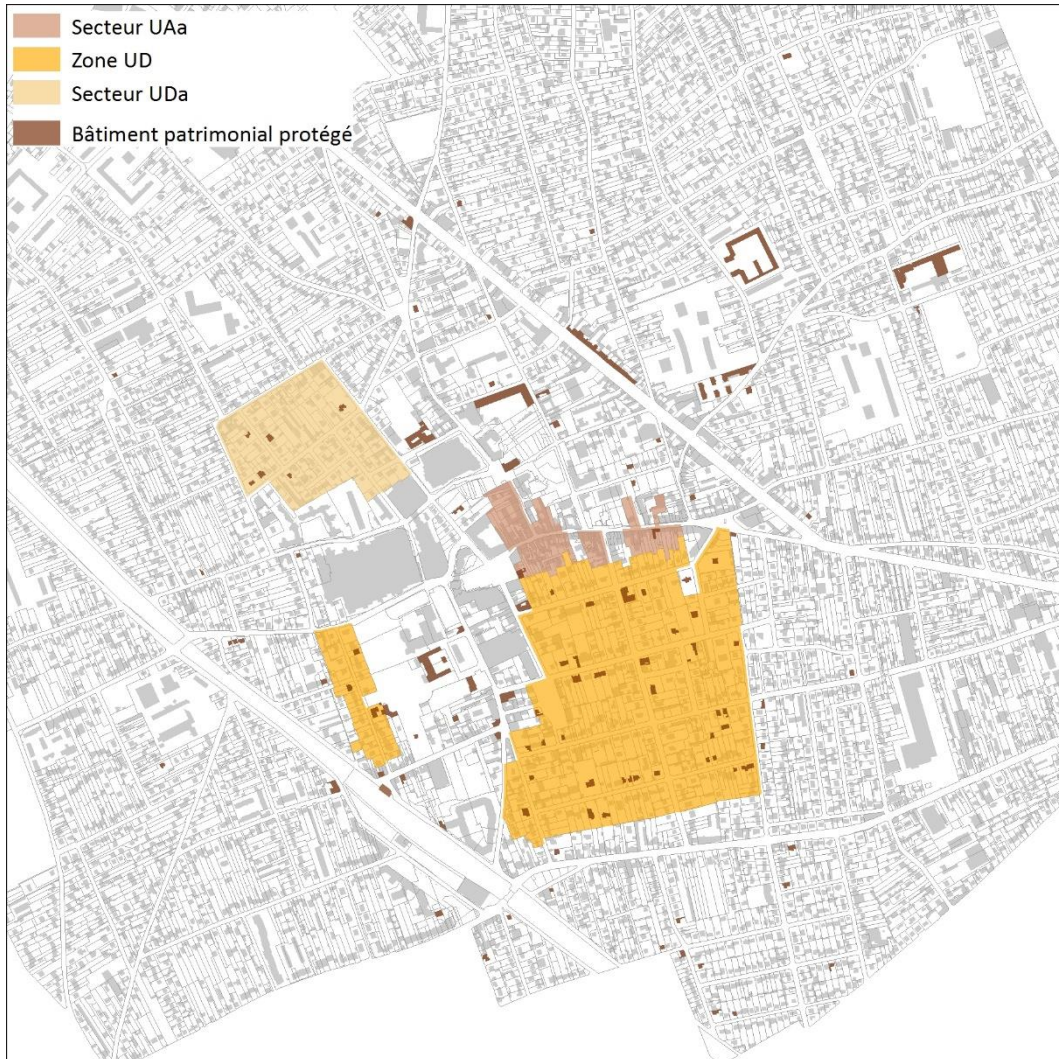
La commune de Houilles comporte 3 entrées de ville routière et une entrée ferroviaire.

Les OAP « Tangentielle – Bapaume » et « Yser – Zola » mettent en œuvre cette orientation du PADD, respectivement sur l'entrée de Ville depuis Sartrouville le long du boulevard Henri Barbusse et depuis Bezons, le long des boulevard Émile Zola et Jean Jaurès. L'OAP « Gare », elle, poursuit l'amélioration de l'accès ferroviaire à Houilles déjà amorcée par la restructuration de la gare et de ses parvis.

La préservation du patrimoine

Au-delà de la préservation de la morphologie urbaine, qui participe à la préservation du patrimoine urbain, le PLU repère et protège au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme 115 bâtiments patrimoniaux représentatifs de la variété des types et périodes de construction des bâtiments à Houilles.

La protection effective des bâtiments repérés passe par des règles renforcées concernant l'aspect extérieur des constructions.



La lutte contre les nuisances et les risques industriels

Outre le rappel en en-tête du règlement de chaque zone des risques et nuisances qui la concernent, la mise en œuvre de cette orientation du PADD passe par les règles édictées concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition.

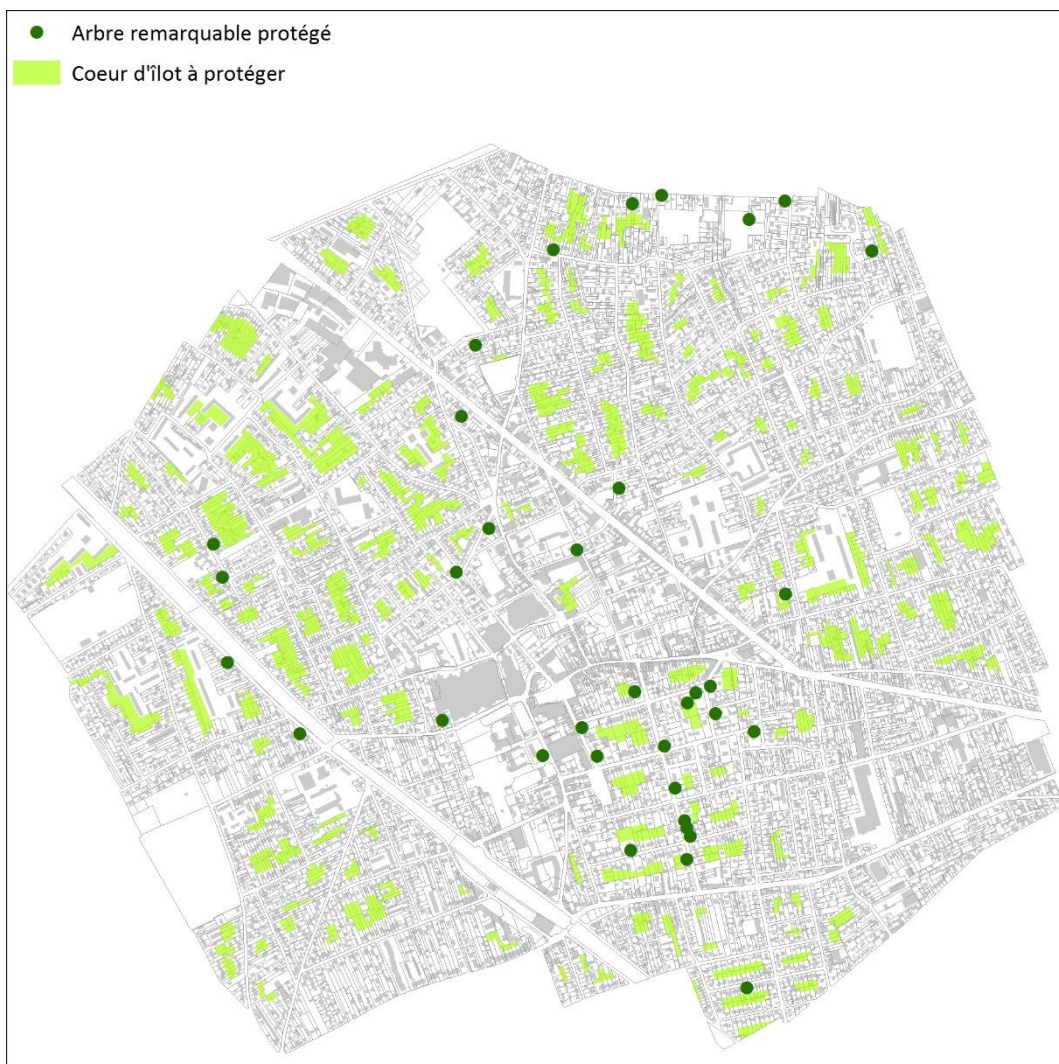
En effet, dans l'ensemble des zones, l'implantation éventuelle d'une ICPE est conditionnée à sa compatibilité avec l'environnement urbain. Deux zones sont dédiées plus spécifiquement aux activités artisanales ou industrielles. Les seuls logements autorisés sont des logements de fonction.

Dans le quartier de la gare, les OAP et le plan de masse développent un principe d'urbanisme écran, qui protégera une partie du quartier du Réveil Matin du bruit des voies ferrées.

La mise en valeur de la trame verte

La mise en œuvre de cette orientation du PADD article 3 outils complémentaires du PLU, dont la présentation est détaillée dans les chapitres précédents :

- L'OAP « Une trame verte et des cheminements actifs » ;
- L'inventaire et la protection des « cœurs d'îlots à protéger » (172 cœurs d'îlots, couvrant 37,5 ha sont repérés) et des « arbres remarquables protégés » (35 arbres sont repérés) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les règles d'aménagement des espaces libres de constructions (article 13 du règlement).



Le soutien des nouvelles technologies

La mise en œuvre de cette orientation du PADD passe par les règles édictées à l'article 16.

4 Indicateurs de suivi du PLU

4.1 Procédure de suivi et de mise à jour

L'article L. 153-27 du code de l'urbanisme prévoit l'évaluation au regard des objectifs de développement durable des collectivités en matières d'urbanisme des PLU, au plus tard 9 ans après leur approbation. Pour mémoire, ces objectifs sont fixés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - 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 du patrimoine bâti remarquables ;*
 - 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, 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 ;*
- 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. »*

Définition des indicateurs

Dans cette optique, une liste d'indicateurs simples a été établie pour chacun des objectifs de développement durable en fonction desquels le PLU a été établi. Une série d'indicateurs pertinents pour

suivre l'effet de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal est présentée dans les tableaux ci-après. Ces indicateurs permettront en effet de mettre en évidence les évolutions positives ou négatives de l'environnement de la commune, sous l'effet des travaux, aménagements et constructions autorisés par le PLU.

Les indicateurs pourront être ajustés en fonction de la disponibilité effective de telle ou telle donnée, ou afin de permettre une description plus fine de certaines évolutions en cours.

Mise à jour des indicateurs

Ces indicateurs seront mis à jour selon une périodicité annuelle, avec un bilan général au plus tard à 9 ans.

La collecte des données se fera au fur et à mesure (dépouillement des PC...), afin d'en disposer effectivement au moment de mettre à jour chaque indicateur et de pouvoir ainsi faire ressortir les éventuelles incidences du PLU sur l'environnement.

Outre l'obligation réglementaire de mesurer à 9 ans le bilan de la mise en œuvre du PLU sur le développement durable, un tel suivi sera utile pour orienter et justifier les futures évolutions du PLU dans le sens d'un urbanisme toujours plus durable.

4.2 Présentation des indicateurs

Mixité sociale et fonctionnelle

Objectifs	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Diversité des fonctions urbaines	Équilibre entre les différentes destinations	Surface de plancher construite selon les destinations et les zones du PLU	Données PC
	Préservation des commerces de proximité	Destination des rez-de-chaussée des constructions neuves, en mètre linéaire le long des voies	Données PC
Mixité sociale dans l'habitat	Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits selon leur catégorie	Données PC

Lutte contre le changement climatique

Objectifs	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Maîtrise de l'énergie	Projets intégrant des principes de développement durable	Nombre de projets de bâtiments zéro énergie ou BEPOS	Données PC (notice RT 2012)
		Nombre de projets de rénovation thermique (ITE...)	Données PC et déclaration de travaux (formulaire de demande)

Objectifs	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Développement des énergies renouvelables	Équipement solaire	Surface de capteurs installée (m ²)	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)
	Raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur	Nombre de logements raccordés au réseau de chaleur et <u>pourcentage</u> par rapport au total des nouveaux logements	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)
		Surface de plancher (m ²) raccordés au réseau de chaleur et <u>pourcentage</u> par rapport au total de la nouvelle SDP	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)
Mutation du système de déplacement	Nouvelles voies douces	Linéaires de voies douces créées	Données des services travaux
	Stationnement cycle privé	Nombre de places de stationnement créées	Données PC (formulaires de demande)
	Stationnement VL privé	Nombre de places de stationnement créées	Données PC (formulaires de demande)
		Nombre moyen de places de stationnement créées par logement neuf	Données PC (formulaires de demande)
		Ratio : nb places créées / nb place mini	Données PC (formulaires de demande)

La réduction des gaz à effet de serre tire bénéfice des actions visant :

- À la maîtrise de l'énergie dans le bâti ;
- Au développement des énergies renouvelables ;
- À la mutation des systèmes de déplacements.

Son suivi ne nécessite donc pas la mise en place d'indicateurs spécifiques.

L'adaptation du territoire au changement tire bénéfice des actions visant :

- À la maîtrise de l'énergie dans le bâti ;
- Au développement des énergies renouvelables ;
- À la mutation des systèmes de déplacements ;
- À la végétalisation de la ville, garante d'un microclimat urbain sain ;
- À la maîtrise des pollutions, des nuisances et des risques

Son suivi ne nécessite donc pas la mise en place d'indicateurs spécifiques.

Préservation des ressources naturelles

Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Gestion économe de l'espace Maîtrise de l'étalement urbain	Densité des nouvelles constructions en zones urbaines	Nb logement à l'hectare	Données PC (formulaires de demande)
Préservation de la ressource en eau Économies d'eau et renouvellement de la ressource	Imperméabilisation	Superficie (m ²) d'espaces verts de pleine terre créés	Données PC (plans d'implantation)
		Superficie (m ²) de toitures végétalisées créées	Données PC / déclaration de travaux (plans d'implantation)

Patrimoine naturel et patrimoine urbain

Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Continuités écologiques	Préserver les continuités en pas japonais	Superficie (m ²) consommée pour les extensions du bâti dans les cœurs d'îlots protégés	Données PC (plans d'implantation et formulaire de demande)
		Superficie (m ²) d'espaces végétalisés créés dans le bois habité	Données PC (plans d'implantation)
Patrimoine architectural	Rénovation des bâtiments	Nombre de bâtiments patrimoniaux rénovés	Données PC (formulaire de demande)

Santé environnementale des populations

Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Prévention des risques naturels	Logements situés dans le secteur d'aléa	Nombre de logements construits en secteur d'aléa	Données PC (formulaires de demande)
		Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de travaux de consolidation	Déclaration de travaux (formulaires de demande)
Prévention des nuisances	Logements dans les zones soumises au bruit routier	Nombre de logement ayant fait l'objet de travaux d'isolation phonique	Déclaration de travaux (formulaires de demande)
		Nombre de logements construits dans les zones soumises au bruit.	Données PC (formulaires de demande)
Développement des NTIC	Nombre de bâtiments raccordés aux réseaux de fibre optique	Nombre de nouveaux bâtiments raccordés	Données PC (formulaires de demande)

La prévention des risques naturels tire bénéfice des actions visant à la gestion intégrée des eaux pluviales.