

# Annexes

→ **Charte  
de la construction  
durable**





DÉPARTEMENT  
DES YVELINES

CANTON  
DE HOUILLES

Le Conseil Municipal se  
compose de 39 membres

Le nombre des Conseillers  
municipaux en exercice est  
de : 39

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE HOUILLES

Extrait du registre des Délibérations du Conseil Municipal

SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2021

**DCM 21/096 – URBANISME – Concertation préalable sur les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire**

Le 28 septembre 2021, à 19h01, le Conseil Municipal de la Commune de Houilles s'est réuni dans la salle Schœlcher en Mairie, en présence du public et avec retransmission en direct sur le site Facebook de la Ville, sous la présidence de Monsieur Julien CHAMBON, Maire de Houilles. (Convocation et affichage effectués le 22 septembre 2021).

**Présents :**

M. CHAMBON Julien, M<sup>me</sup> SIMONIN Elsa, M<sup>me</sup> LABUS Ewa, M. LEMETTRE Nicolas, M<sup>me</sup> MARTINHO Sandrine, M<sup>me</sup> BROUTIN Gaëlle, M. HAUDRECHY Christophe, M. MIQUEL Pierre, M<sup>me</sup> COLLET Marina, M<sup>me</sup> DUBOIS-LOYA Catherine, M. MAGA Sylvère, M. SEKKAI Hadji, M. CHAMBERT Julien, M<sup>me</sup> OROSCO Claire, M. BATTISTINI Clément, M. SIMONIN Sébastien, M. BEAUQUESTE Cédric, M<sup>me</sup> PRIM Céline, M. PARIS Benoit, M. de CAMARET Gilles, M<sup>me</sup> LE LANN CONSTANS Isabelle, M<sup>me</sup> GOUAR Saara, M. BORDES Joël, M<sup>me</sup> RIBAUTE PICARD Delphine, M<sup>me</sup> CHATELLET Brigitte, M<sup>me</sup> Fleur MICHEL, M. CADIOU Patrick, M. LECLERC Grégory, M<sup>me</sup> PRIVAT Christine, M. GOUT Christophe, M. BERTRAND Romain, M. MÉGRET Olivier, M<sup>me</sup> BELALA Monika, M. BASTIDE Jean Pierre.

**Représentées par procuration :**

M<sup>me</sup> DELICOURT Christelle.....par M<sup>me</sup> PRIM Céline  
M<sup>me</sup> DUFOUR Florence .....par M. BORDES Joël  
M<sup>me</sup> HERREBRECHT Christine .....par M<sup>me</sup> SIMONIN Elsa  
M<sup>me</sup> COLLET Jennifer,.....par M. ROMAIN Bertrand

**Arrivées en cours de séance :**

M<sup>me</sup> OROSCO Claire, à 19h07 (a pris part à tous les votes),  
M<sup>me</sup> RIBAUTE PICARD Delphine, à 19h09 (a pris part à tous les votes).

**Départ(s) en cours de séance : /**

**Absence : /**

M. HÉRAUD Christophe

DCM 21/096

**URBANISME**

**Objet : Concertation préalable sur les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire**

**Le Conseil Municipal,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 300-2, R. 300-1 et suivant, L 103-2 et suivant,

**Vu** le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 15 décembre 2016,

**Vu** la révision générale du PLU prescrite par délibération du 3 novembre 2020,

**Considérant** que l'article L. 300-2 al 6 du code de l'urbanisme prévoit que l'organe délibérant de la collectivité peut définir, parmi les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager pouvant faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2, ceux qui seront soumis à cette concertation, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés,

**Considérant** que le tissu urbain à dominante pavillonnaire représente plus des 2/3 du territoire communal,

**Considérant** que le PLU opposable prévoit plusieurs secteurs d'intensification et de renouvellement urbains correspondant notamment aux zones et secteurs UBa, UBb, UHb du PLU, et que le PLU a pour objectif de favoriser la mutation de ces secteurs lâches pavillonnaires, à proximité des pôles de transports actuels ou futurs ou le long des voies départementales, en permettant le renouvellement et la densification des logements,

**Considérant** qu'en 2016, dans ces secteurs, la commune a fait le choix de laisser s'exercer le marché immobilier, permettant aux opérateurs privés de développer des opérations immobilières par le biais de restructurations parcellaires au sein du tissu pavillonnaire existant, mais que ces projets, eu égard à leur importance, impactent sensiblement l'aménagement et les équipements de la commune et modifient le cadre de vie des habitants,

**Considérant** que si dans les zones UD, UDa, UH, UHa, les dispositions du PLU entendent protéger le caractère pavillonnaire des secteurs concernés, elles ne peuvent empêcher la réalisation de projets d'immeubles collectifs dans le diffus par le jeu de restructurations parcellaires,

**Considérant** que, compte tenu de ce que précède, dans les zones UBa, UBb, UHb du PLU mais également dans les zones UD, UDa, UH, UHa, les dispositions du PLU permettent aux opérateurs immobiliers de développer des projets qui par leurs dimensions, leurs caractéristiques architecturales, ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant, majoritairement constitué de maisons individuelles généralement en R+1+c, d'aspect traditionnel et surmontées de toitures à double pentes recouvertes de tuiles mécaniques,

**Considérant** qu'au regard de ce contexte urbain, en zones UBa, UBb, et UHb du PLU, mais également dans les zones UD, UDa, UH, UHa le développement de projets présentant une constructibilité correspondant à la création de plus 10 logements ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, impactent fortement le paysage urbain et l'aménagement de la commune, ainsi que les besoins en équipements,

**Considérant** que la zone UG du PLU, dont la vocation principale est l'accueil d'activités artisanales, regroupe des espaces mixant de l'activité et du logement situés à l'est de la commune entre les boulevards Émile Zola et Jean Jaurès, et que pour inciter et permettre la construction et l'évolution de bâtiments d'activités, le règlement de cette zone définit des règles d'implantation relativement souples et des gabarits généreux, permettant aux opérateurs de développer des projets importants qui traduisent concrètement les objectifs du PLU,

**Considérant** les dispositions de la zone UG permettent ainsi le développement de bâtiments d'activités qui par leurs dimensions, leurs caractéristiques architecturales, ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont en rupture avec le tissu pavillonnaire existant,

**Considérant** qu'au regard des caractéristiques du quartier correspondant à la zone UG du PLU qui regroupe des espaces mixant bâtiments d'activités et des maisons individuelles, le développement de projets présentant un gabarit correspondant à la création de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, impactent fortement le paysage urbain et l'aménagement du secteur,

**Considérant** que la zone UA du PLU correspond au centre-ville y compris l'ancienne ZAC de l'Église et leurs abords immédiats.,

**Considérant** que le tissu urbain de la zone UA, dont le secteur UAa qui correspond au bâti du vieux village, est majoritairement caractérisé par des formes urbaines traditionnelles, avec des maisons anciennes constituant l'héritage du bourg rural et des petits immeubles anciens, implantés à l'alignement de voiries étroites (rue Gabriel Péri, rue Gambetta, avenue Charles de Gaulle, ...),

**Considérant** que le règlement des zones UA et UAa entend pérenniser la forme urbaine caractéristique du centre-ville mais permet néanmoins la densification des secteurs concernés, la constructibilité offerte étant souvent supérieure à l'existant,

**Considérant** que le règlement de la zone UA permet la construction d'immeubles présentant un gabarit généreux pouvant atteindre 6 niveaux,

**Considérant** qu'au regard des caractéristiques du tissu urbain de la zone UA et notamment du secteur UAa, le développement de projets présentant une constructibilité correspondant à la création de plus de 20 logements ou plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, impactent fortement le paysage urbain et l'aménagement de la commune, ainsi que les besoins en aménagement des espaces publics et en équipements publics,

**Considérant** que la procédure de concertation permettra dans tous ces quartiers :

- D'informer les habitants et les associations et de les associer aux projets susceptibles d'affecter leur environnement urbain et l'évolution de leur quartier,
- De favoriser ainsi « l'acceptabilité » des projets de construction et limiter les recours contentieux,
- De faire porter aux promoteurs la responsabilité de leurs projets et de leurs échanges avec les habitants,
- De permettre une évolution du projet en fonction du bilan de la concertation,
- De permettre une égalité de traitement entre les porteurs de projets.

**Pour tous les motifs qui précèdent,**

Après en avoir DÉLIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ DES VOTANTS (35 voix pour dont 28 voix du groupe Houilles la Ville que j'aime et 7 voix du groupe ID Commune ; 3 abstentions du groupe Alternative Citoyenne Ecologique & Solidaire),

**Article 1<sup>er</sup> : DÉCIDE**

De soumettre à la procédure de concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2 du même code, qui sont susceptibles d'affecter la perception des paysages urbains ou d'avoir un impact sur les conditions d'usage de l'espace public en raison de leur importance relative aux caractéristiques du quartier dans lequel elles sont prévues ou de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés soit :

- Dans la zone UA du PLU, y compris son secteur UAa et à l'exclusion de son secteur UAb, ainsi que dans la zone UB du PLU, conduiraient à créer plus de 20 logements ou plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Dans les secteurs UBa, UBb et UHb du PLU, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Dans la zone UD du PLU, y compris son secteur UDa, ainsi que dans la zone UH, y compris le secteur UHa, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Dans la zone UG du PLU, conduiraient à créer plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article 2 : DÉCIDE** que :

Les objectifs et les modalités de la concertation seront définis, pour chaque opération, par arrêté de Monsieur le Maire.

Le dossier de présentation du projet sera établi par le maître d'ouvrage et comprendra au minimum :

- une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné,
- sa destination,
- les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments,
- ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

A titre indicatif, les modalités de la concertation pourraient être les suivantes.

L'information du public de la tenue de la concertation et de ses modalités serait effectuée :

- Pendant toute la durée de la concertation :
  - ↳ Par affichage réglementaire sur les panneaux d'affichage communaux,
  - ↳ Par message sur les panneaux d'information lumineux de la Commune.
  - ↳ Par une annonce sur le site internet de la Commune.
- Par une annonce publiée dans un journal d'annonces légales diffusé localement une semaine avant la mise à disposition du public du dossier du projet.

La mise à disposition du public du dossier du projet serait effectuée au minimum 10 jours avant le début de la période de recueil des observations du public, d'une part sous forme papier au service Urbanisme de la Commune, d'autre part sous forme numérique téléchargeable, sur le site Internet de la Commune.

Le public serait invité à présenter ses observations par écrit, par lettre adressée à Monsieur le Maire de Houilles, par inscription sur un registre ouvert au service urbanisme de la Commune, par courriel adressé à l'adresse mentionnée dans les annonces informant le public de la tenue de la concertation.

Une réunion publique de présentation du projet, par son porteur, serait organisée au cours des 15 premiers jours de la concertation.

La concertation serait close à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la date du début du recueil des observations du public.

Les observations du public feront l'objet d'un bilan tiré par Monsieur le Maire sous forme d'un arrêté publié dans le délai maximum de 21 jours après la clôture de la consultation ; celui-ci sera transmis, sans délai, au porteur de projet qui expliquera en réponse comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan. Le bilan ainsi complété sera intégré au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

**Article 3 :** CHARGE Monsieur le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Article 4 :** PRÉCISE que la présente délibération sera affichée réglementairement pendant une durée d'un mois et qu'ampliation sera transmise à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye.

VILLE DE HOUILLES

Les formalités de l'article L2131-1 du CGCT  
ont été accomplies pour le présent acte.

AR. délivré le : 04 OCT. 2021

Publication effectuée le : 04 OCT. 2021

Exécutoire ce jour : 04 OCT. 2021

Le Maire,  
Conseiller départemental des Yvelines



Julien CHAMBON



Le Maire,

Julien CHAMBON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat et de publication et / ou notification.

Accusé de réception en préfecture  
078-217803113-20210928-DCM21-096-DE  
Date de réception préfecture : 04/10/2021

# Annexe : fiche projet

À fournir lors du premier rendez-vous avec la commune et à compléter progressivement jusqu'au dépôt du PC.

**Nom de la société :** .....

**Contact :** .....

**Date de remplissage ou mise à jour de la fiche-projet** .....

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Adresse du projet et référence cadastrale	
Maître d'ouvrage / opérateur immobilier / constructeur	
Equipe de maîtrise d'œuvre du projet : architecte, paysagiste, BET énergie, écologue...	
Zone du PLU	
Le projet se situe dans un périmètre de protection particulière (protection des linéaires commerciaux...)	Oui (lequel) / Non

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Date prévisionnelle de dépôt du PC	
Date prévisionnelle de lancement de la commercialisation	
Date prévisionnelle de démarrage du chantier	
Date prévisionnelle de livraison	

## TERRAIN

État des négociations foncières	
Prix d'acquisition du terrain	
Date de signature du compromis	
Contenance cadastrale	
Nature et vocation initiale du terrain (friche, habitation, activité, ...)	
Surface de pleine terre sur le terrain initial	

**PROGRAMME**

Nombre total de logements	
Surface de plancher ( <u>SDP</u> ) Surface habitable ( <u>SHAB</u> )	
Nombre de logements et surface moyenne par typologies :	<ul style="list-style-type: none"><li>o T1 : ... / ...m2</li><li>o T2 : ... / ...m2</li><li>o T3 : ... / ...m2</li><li>o T4 : ... / ...m2</li><li>o T5 : ... / ...m2</li></ul>
Nombre de logements sociaux et % du programme	<ul style="list-style-type: none"><li>o Locatif social pérenne : .....</li><li>o Programme spécifique (logement social spécifique, ULS, ...) : .....</li><li>o Accession sociale : .....</li><li>o <u>BRS</u></li></ul>
Coûts de construction :  Prix de vente (€/m <sup>2</sup> shab / HT)	Accession libre : ..... Maîtrisé : ..... PSLA : ..... LLI : ..... LLS : .....
Nombre de logements destinés à de l'investissement locatif et % du programme :	
Locaux communs prévus dans le projet :	
Nombre de places de stationnement : Nombre de niveaux du parking souterrain :	
Autres locaux (surface commerciale, locaux <u>ERP</u> : crèches, co-working, etc.) :	
Affectation des locaux RDC si pas de logements, quel type d'activité ?	

**AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Matériaux de constructions envisagés et explication des procédés constructifs choisis :	
Réemplois prévus en cas de démolition :	
Matériaux biosourcés :	
Mode de collectes des déchets envisagés :	
Installation de composteurs collectifs :	
Rejet des <u>EP</u> à la parcelle en L/s.ha :	
Relevé précis des arbres présents sur la parcelle (plan)	
Coefficient d'imperméabilisation : (définition dans le règlement du PLU)	
Surfaces de pleine terre du projet (définition dans le règlement du PLU)	
Jardins privés :	
Energies renouvelables : Mode de chauffage prévu : Raccordement au réseau de chaleur :	OUI / NON
Installation de branchements pour les voitures électriques (où et combien ?) :	
Démarches mises en œuvre visant à limiter l'impact environnemental de la construction :	
Autre :	

# Annexe : bilan financier prévisionnel

A fournir avant le dépôt du permis de construire.

## PROGRAMME

### Adresse

<b>Nombre total de logements</b>	
Dont nombre accession privée	
Dont nombre accession sociale	
Dont nombre LLI	
Dont nombre LLS	
Nombre de places de parking	

<b>SDP totale</b>	
SDP logements	
SDP activité	
<b>SHAB totale</b>	
SHAB totale logements	
Dont SHAB accession privée	
Dont SHAB accession sociale	
Dont SHAB LLI	
Dont SHAB LLS	
SU activité	

## DEPENSES

<b>Budget foncier</b>	
Acquisition du foncier	HT €/m <sup>2</sup> SDP
Charge foncière	
<i>Dont démolition</i>	
<i>Dont dépollution</i>	
<i>Dont comblement des carrières</i>	
<i>Dont fondations spéciales</i>	
<i>Dont achat des terrains</i>	
<i>Dont frais intermédiaires</i>	
<i>Dont indemnités d'éviction</i>	
Commissions	
Taxes	
Autres coûts du foncier	
<b>Sous-total foncier</b>	

<b>Budget construction</b>	
Construction logements	HT €/m <sup>2</sup> SHAB
Construction activités	HT €/m <sup>2</sup> SHAB
Projet artistique	% coût travaux CT
VRD	
Parkings	
Equipements publics	
Honoraires techniques	% des travaux
Etudes de sol	
Assurances	
Imprévus construction	% coût travaux CT
<b>Sous-total travaux</b>	

<b>Budget honoraires</b>	
Honoraires de maîtrise d'œuvre	
Honoraires contrôle technique et sécurité	
Honoraires juridiques	
Autres honoraires	
<b>Sous-total honoraires</b>	

<b>Budget annexes</b>	
Publicité commercialisation	
Communication concertation	
Frais de gestion opérateur	
Assurances	
Frais de site	
<b>Sous-total annexes</b>	

<b>Budget frais financiers</b>	
Frais financiers	
GFA – GAPD	
Autres frais financiers	
<b>Sous-total frais financiers</b>	

<b>Total dépenses</b>	
-----------------------	--

		HT	% TVA	TTC	TTC TVA 20 %
<b>CA estimé /m<sup>2</sup>SHAB</b>	<b>€/m<sup>2</sup>SHAB</b>				
CA total	€				
Prix logements accession privée	€/m <sup>2</sup> SUA PKI				
Prix logements accession sociale	€/m <sup>2</sup> SHAB PKI				
Prix LLI	€/m <sup>2</sup> SUA PKI				
Prix LLS	€/m <sup>2</sup> SHAB PKI				
Prix activités	€/m <sup>2</sup> SHAB				





# Signature du constructeur

M .....

Représentant la société :

.....

Adresse :

.....

.....

Tél : .....

Courriel : .....

S'engage à respecter les préconisations de la présente Charte par sa signature :

Fait à Houilles,

Le :

Pour la société,

Son représentant

Pour la Commune,

Julien CHAMBON,  
Maire de HOUILLES,  
Conseiller Départemental

Ou son représentant par délégation



