

Commune de Houilles



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en
date du 15 décembre 2016

**Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en
compatibilité du PLU**

Dossier d'enquête publique

Janvier 2024

Commune de Houilles



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2016

Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

1. PIECES ADMINISTRATIVES



1. **ARRÊTÉ DU MAIRE INFORMANT DU LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**
2. **AVIS CONFORME DE LA MRAE ILE-DE-FRANCE CONCLUANT À L'ABSENCE DE NÉCESSITÉ D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ PAR DÉCLARATION DE PROJET DU PLU DE HOUILLES APRÈS EXAMEN AU CAS PAR CAS**
3. **DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRENANT ACTE DE L'AVIS CONFORME DE LA MRAE ET DÉCIDANT DE NE PAS RÉALISER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ PAR DÉCLARATION DE PROJET**
4. **COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) DU 13/12/2023**
5. **ARRÊTÉ DU MAIRE PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**



VILLE DE
HOUILLES

ARRÊTÉ DU MAIRE PORTANT INFORMATION DU LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N° 1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

République Française
Département des Yvelines

Direction du Développement Urbain
Arrêté permanent n° 23/42

Le Maire de la Ville de Houilles, Conseiller départemental des Yvelines,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L-2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-54 à L.153-59,

VU la délibération en date du 15 décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de lancer une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre la réalisation d'une opération comportant des logements sociaux et une maison médicale nécessitant l'adaptation du dispositif réglementaire de la zone UA,

CONSIDERANT que ce projet est d'intérêt général dans la mesure où il a pour but de permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux et d'une maison médicale dans le centre-ville de Houilles,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Il est prescrit une déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houilles. L'objet de la déclaration de projet n°1 concerne la réalisation d'un programme de logements sociaux et d'une maison médicale nécessitant l'adaptation du dispositif réglementaire de la zone UA.

Article 2 : Le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU sera transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le cadre d'une saisine au cas par cas,

Article 3 : A l'issue de l'avis de la MRAE, il sera proposé au Conseil Municipal de délibérer sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

Article 4 : Le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU sera notifié à Monsieur le Préfet des Yvelines, ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) avant la tenue de la réunion d'examen conjoint.

Article 5 : Le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU comprenant le procès-verbal de synthèse de la réunion d'examen conjoint sera ensuite soumis à enquête publique.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique, il sera proposé au conseil municipal de délibérer sur l'approbation de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, du rapport du commissaire enquêteur et des observations du public.

Article 7 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant 1 mois, et publié sur le site internet de la commune.

Article 8 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception du recours gracieux équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA).

Article 9 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles par courrier ou sur le site Télérecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Maire au recours gracieux, si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet, chargé de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye,

Fait à Houilles, le 24 juillet 2023

Ville de Houilles

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


AR. délivré le :

Publication effectuée le :

Notifié ce jour :



**Pour le Maire empêché,
l'adjoint à l'urbanisme et à l'habitat**


Pierre MIQUEL



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une
évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de
projet du plan local d'urbanisme de Houilles (78)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-202X-133
du 27/09/2023**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 27 septembre 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Houilles approuvé le 15 décembre 2016 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 3 août 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Houilles, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur,

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Houilles vise à permettre la construction de 42 logements sociaux et une maison de santé, sur un ensemble de trois parcelles cadastrées AP 203,204 et 205, situé en centre-ville, avenue du Maréchal Foch ;

Considérant que la mise en compatibilité consiste à créer un sous-secteur UAc, dédié au secteur de projet, et à adapter les règles d'implantation, de hauteur et l'aspect extérieur des constructions, afin d'assurer une meilleure insertion du projet et notamment le traitement de la façade pignon entre la rue Gambetta et l'avenue du Maréchal Foch ;

Considérant que les évolutions prévues dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU correspondent à des adaptations de portée limitée du règlement de la zone UA (centre-ville) et que le site du projet ne s'inscrit pas dans un contexte à enjeux environnementaux et sanitaires notables ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Houilles n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé

humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Houilles telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 3 août 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 27/09/2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT



VILLE DE HOUILLES - EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE DE
HOUILLES

—
SÉANCE DU 21 NOVEMBRE 2023

DCM 23/112

URBANISME – Projet mixte de 42 logements sociaux et une maison de santé au 3,5,7 avenue du Maréchal Foch – déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 – Avis conforme permettant à la commune de se dispenser d’une évaluation environnementale

—
République française

Département
des Yvelines

Canton de Houilles

—
Le Conseil municipal
se compose
de **39 membres**

Le nombre
des Conseillers
municipaux en
exercice est de **39**

Le 21 novembre 2023 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 15 novembre 2023).

PRÉSENTS :

M. CHAMBON Julien, M^{me} SIMONIN Elsa, M^{me} LABUS Ewa, M. BATTISTINI Clément, M^{me} MARTINHO Sandrine, M. CHAMBERT Julien, M. MIQUEL Pierre, M^{me} DUBOIS-LOYA Catherine, M. HAUDRECHY Christophe, M^{me} COLLET Marina, M. MAGA Sylvère, M^{me} PRIM Céline, M^{me} OROSCO Claire, M^{me} CHATELLET Brigitte, M. de CAMARET Gilles, M^{me} HERREBRECHT Christine, M^{me} LECLERC Céline, M^{me} LE LANN CONSTANS Isabelle, M. ROUSSET Serge, M^{me} GOUAR Saraa, M. CADIOU Laurent, M. SIMONIN Sébastien, M. FONTANA Alexandre, M. HÉRAUD Christophe, M. BERTRAND Romain, M. GOUT Christophe, M^{me} PRIVAT Christine, M. LECLERC Grégory, M. CADIOU Patrick, M^{me} DUPLA Marie-Chantal, M^{me} BELALA Monika.

REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

- | | |
|---|---|
| - M. SEKKAI Hadji | par M. BATTISTINI Clément |
| - M ^{me} RIBAUTE PICARD Delphine | par M. CHAMBERT Julien |
| - M ^{me} DUFOUR Florence | par M ^{me} DUBOIS-LOYA Catherine |
| - M ^{me} COLLET Jennifer | par M ^{me} PRIVAT Christine |
| - M ^{me} MICHEL Fleur | par M. CADIOU Patrick |

ARRIVÉES EN COURS DE SÉANCE :

- M. HÉRAUD Christophe, à 19h04 (a pris part à tous les votes)
- M^{me} BELALA Monika, à 19h05 (a pris part à tous les votes)

DÉPART EN COURS DE SÉANCE :

/

ABSENCE :

M^{me} BROUTIN Gaëlle
M. BORDES Joël



VILLE DE HOUILLES - CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 21 NOVEMBRE 2023

VILLE DE
HOUILLES

—
DCM 23/112
DIRECTION DE L'URBANISME

—
Objet : Projet mixte de 42 logements sociaux et une maison de santé au 3,5,7 avenue du Maréchal Foch - déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 – Avis conforme permettant à la Commune de se dispenser d'une évaluation environnementale

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-1 à L153-60, R151-1 à R153-22, R.104-33 à R104-37,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté municipal n°23/42 portant information du lancement d'une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1, afin de permettre la réalisation d'un programme de 42 logements sociaux et d'une maison médicale nécessitant l'adaptation du dispositif réglementaire en zone UA,

Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France (MRAe) pour avis conforme au titre de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis conforme n° MRAe AKIF-2023-133 du 27/09/2023, par lequel la MRAE d'Ile de France a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Houilles après examen au cas par cas,

Considérant qu'au vu de cet avis conforme, selon l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale,

Considérant que la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1 consiste à créer un sous-secteur UAc, dédié au secteur de projet, et à adapter les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions, afin d'assurer une meilleure insertion du projet et notamment le traitement de la façade pignon entre la rue Gambetta et l'avenue du Maréchal Foch,

Considérant que les évolutions prévues dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU correspondent à des adaptations de portée limitée du règlement de la zone UA (centre-ville) et que le site du projet ne s'inscrit pas dans un contexte à enjeux environnementaux et sanitaires notables,

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20231130-DCM23-112-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ A LA MAJORITÉ DES VOTANTS (27 voix pour dont 26 du groupe Houilles La Ville Que J'Aime, 1 de M. HERAUD, 7 voix contre du groupe ID COMMUNE et 2 abstentions du groupe Alternative Citoyenne Écologique & Solidaire)

- Article 1^{er} :** **PREND ACTE** de l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France n° MRAe AKIF-2023-133 du 27/09/2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU n°1,
- Article 2 :** **DÉCIDE** de ne pas réaliser l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU n°1,
- Article 3 :** **PRÉCISE** que la présente délibération sera affichée pendant 1 (un) mois à la mairie de Houilles, conformément à l'article R 143-15 du Code de l'urbanisme.
- Article 4 :** **PRÉCISE** qu'ampliation de la présente délibération 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 : 30/11/2023

Publication effectuée le : 30/11/2023

Exécutoire ce jour : 30/11/2023

**Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,**



Julien CHAMBON

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20231130-DCM23-112-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023



Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Houilles

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint PPA du 13/12/2023 à 15h30

Personnes présentes :

Conformément à la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet, le dossier a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA), en accompagnement de l'invitation à la présente réunion d'examen conjoint. La liste ci-dessous recense les personnes présentes à la réunion du 13/12 :

Mme Delphine TOSO : chargé d'études planification – DDT 78

M. Pierre MIQUEL : maire adjoint en charge de l'urbanisme – ville de HOUILLES

Mme Maria DA SILVA : directrice du développement urbain – ville de HOUILLES

Mme Delphine LUMINA : Directrice d'études ESPACE VILLE

Déroulé :

La réunion se déroule en deux temps, à savoir :

- Un temps de présentation avec :
 - o Une introduction par Monsieur MIQUEL
 - o Une présentation synthétique par Mme LUMINA

- Un temps d'échanges avec les Personnes Publiques Associées.

Synthèse des interventions et des échanges :

Compte-rendu de la réunion des PPA du 13/12/2023

Remarques et observations	Eléments de réponse
DDT 78	
<p>Les services de l'Etat confirment que la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est justifiée compte tenu de l'intérêt général du projet à savoir la création de la maison médicale et la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Les services de l'Etat félicitent la commune sur les efforts de rattrapage du nombre de logements sociaux à réaliser qu'elle met en œuvre entre autres par l'intermédiaire de cette procédure d'évolution du PLU.</p>	<p>M. MIQUEL remercie les services de l'Etat pour cette reconnaissance des efforts mis en œuvre.</p>
<p>Les services de l'Etat précise que la déclaration de projet doit faire évoluer la réglementation sur le stationnement vélos pour être conforme au PDUIF, au code de l'urbanisme et au décret de juin 2022 concernant le stationnement vélos.</p>	<p>Mme LUMINA précise que deux locaux vélos sont prévus dans le projet.</p> <p>Le dimensionnement de ces locaux sera vérifié pour savoir s'ils respectent la réglementation en vigueur. S'ils sont conformes, le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>Si tel n'est pas le cas, il sera proposé que les règles de stationnement vélos soient mise en compatibilité pour respecter la réglementation en vigueur.</p>
<p>Les services de l'Etat recommandent de faire évoluer le règlement de PLU mis en compatibilité sur les points de recharge des véhicules électriques, etc ;</p>	<p>Mme LUMINA précise que le code de la construction et de l'habitation en vigueur s'applique au projet mais que ce point sera vérifié, si celui-ci n'est pas pris en compte.</p> <p>Dans tous les cas, M.MIQUEL précise que la révision du PLU en cours prend en compte ce sujet.</p>

M. MIQUEL conclut ensuite la réunion et remercie les participants pour leur présence et leurs remarques.

Fin de séance à 16 h15.



VILLE DE
HOUILLES

ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE HOUILLES PAR DÉCLARATION DE PROJET N°1

—
République Française
Département des Yvelines

—
Direction du Développement Urbain
Arrêté temporaire n° 24/03

Le Maire de la Ville de Houilles, Conseiller départemental des Yvelines,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L-2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-54 à L.153-59, R. 153-13 à R. 153-17,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2016,

Vu l'arrêté municipal n°23/42 portant information du lancement d'une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1, afin de permettre la réalisation d'un programme de 42 logements sociaux et d'une maison médicale au 3,5,7 avenue du Maréchal Foch nécessitant l'adaptation du dispositif réglementaire en zone UA du PLU,

Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France (MRAE) pour avis conforme au titre de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis conforme n° MRAE AKIF-2023-133 du 27/09/2023, par lequel la MRAE d'Ile de France a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Houilles après examen au cas par cas,

VU la délibération du Conseil municipal n°23/112 en date du 21 novembre 2023 prenant acte de l'avis conforme de la MRAE d'Ile de France n° MRAE AKIF-2023-133 du 27/09/2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU n°1 et décidant de ne pas réaliser l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU n°1,

VU la notification de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Houilles aux personnes publiques associées (PPA) par courrier du 1^{er} décembre 2023,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées qui s'est tenue le 13 décembre 2023,

VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 12/12/2023 auprès

du Tribunal Administratif de Versailles en vue de mener l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Houilles ;

VU la décision n° E23000073/78 du 19 décembre 2023 de la présidente du Tribunal Administratif de Versailles portant désignation de M. Bruno FOUCHER en qualité de commissaire enquêteur et de M. Richard LE COMPAGNON en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU n°1 sera soumise à l'enquête publique **à compter du vendredi 26 janvier 2024 jusqu'au vendredi 9 février 2024 inclus**, soit pendant 15 jours consécutifs.

L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Cette mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1 a pour objet de permettre la réalisation d'une opération comportant 42 logements sociaux et une maison médicale au 3,5,7 avenue du Maréchal Foch nécessitant l'adaptation du dispositif réglementaire de la zone UA du PLU.

Elle vise à créer un sous-secteur UAc, dédié au secteur du programme, et à y adapter les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions afin d'assurer leur bonne insertion dans l'existant, avec, notamment, le traitement de la façade pignon entre la rue Gambetta et l'avenue du Maréchal Foch.

Les évolutions prévues dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU correspondent à des adaptations de portée limitée. En outre, le site du projet ne s'inscrit pas dans un contexte à enjeux environnementaux et sanitaires notables, en application des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :

Commune de Houilles
Direction du Développement Urbain
Mairie annexe 18 rue Gambetta
78800 HOUILLES
01 30 86 33 35

Article 3 : Monsieur Bruno FOUCHER et Monsieur Richard LE COMPAGNON ont été respectivement désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

Article 4 : Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la mairie de HOUILLES, Mairie annexe 18 rue Gambetta, locaux de la Direction du Développement Urbain, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 (vendredi

jusqu'à 17 h 00), le samedi matin de 9 h 00 à 12 h 00.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune de Houilles à l'adresse suivante www.ville-houilles.fr (rubrique mon quotidien/ urbanisme).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique :

- à la mairie de HOUILLES, Mairie annexe 18 rue Gambetta, locaux de la Direction du Développement Urbain, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 (vendredi jusqu'à 17 h 00), le samedi matin de 9 h 00 à 12 h 00.

Article 5 : Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre ouvert à cet effet à la mairie de Houilles ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir à l'hôtel de Ville, à l'adresse suivante :

« Monsieur le commissaire enquêteur
Déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de Houilles
Hôtel de ville
16, rue Gambetta
CS 80330 - 78800 Houilles »

- par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante miseencompatibiliteduplu@ville-houilles.fr.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 6 : Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Houilles, Mairie annexe 18 rue Gambetta, locaux de la Direction du Développement Urbain :

- le samedi 27 janvier 2024 de 09h00 à 12h00,
- le samedi 03 février 2024 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 09 février 2024 de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 7 : Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été soumis pour avis conforme à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France. Par un avis conforme n° MRAe AKIF-2023-133 du 27/09/2023, la MRAe d'Ile de France a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Houilles après examen au cas par cas.

Par délibération n°23/112 en date du 21 novembre 2023, le Conseil municipal a pris acte de l'avis conforme de la MRAe d'Ile-de-France n° MRAe AKIF-2023-133 du 27/09/2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU n°1, et décidé de ne pas réaliser l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU n°1.

ARTICLE 8 : La personne responsable de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la commune de Houilles est la commune de Houilles représentée par son maire

en exercice, Monsieur Julien CHAMBON, et dont le siège administratif est situé à l'hôtel de Ville 16, rue Gambetta CS 80330 - 78800 Houilles.

Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le dossier auprès de la Direction du Développement Urbain, Mairie annexe, 18 rue Gambetta 78800 HOUILLES, 01 30 86 33 35, aux heures d'ouverture des bureaux de la direction, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 9 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le maire de la commune de Houilles et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés. Le maire de la commune de Houilles disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Article 10 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de la commune de Houilles, le dossier d'enquête, le registre et pièces annexées ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 11 : Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public en mairie de Houilles, mairie annexe, locaux de la direction de l'urbanisme, 18 rue Gambetta, aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site Internet <http://www.ville-houilles.fr>

Article 12 : A l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Houilles, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil municipal de Houilles pour approbation.

Article 13 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie et en tous lieux habituels, ainsi que sur le site Internet de la Commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 15 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux

mois à compter de sa réception du recours gracieux équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA).

Article 16 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles par courrier ou sur le site Télérecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Maire au recours gracieux, si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Article 17 : Monsieur le Maire de Houilles et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 18 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet, chargé de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye.

Fait à Houilles, le 4 janvier 2024

Ville de Houilles

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

AR. délivré le :

Publication effectuée le :

Notifié ce jour :

Le Maire,
Conseiller départemental



Julien CHAMBON

Commune de Houilles



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2016

Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION



- 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**
- 2. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET**
- 3. PRÉSENTATION DU PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**
- 4. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**



1. INTRODUCTION

Préambule

Le projet sur une surface de 1643 m² porte sur un programme de 42 logements sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et d'une maison de santé à rez-de-chaussée situés au 3,5,7 avenue du Maréchal Foch dans le centre-ville de Houilles.

La ville de Houilles, en partenariat avec Hauts de Seine Habitat poursuit son programme de production de logements sociaux par cette opération 100 % sociale dans le cadre des objectifs triennaux.

De plus, les besoins en offre de santé sur la commune sont nombreux, aussi la réalisation d'une maison de santé va permettre de contribuer à la réponse à ses besoins grandissants.

Pour permettre la réalisation de ce projet, une mise en compatibilité du PLU de Houilles est nécessaire car le dispositif réglementaire en vigueur n'est pas adapté.



Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Houilles a été approuvé le 15 décembre 2016.

Le projet mixte logements et maison de santé nécessite une évolution du PLU afin de permettre sa réalisation et notamment :

- La création d'un secteur de projet UAc sur l'emprise du projet afin de faciliter sa mise en œuvre sans modifier les règles de la zone UA réglementant le centre-ville de Houilles.
- l'assouplissement des règles d'implantation pour permettre cette nouvelle construction dans un environnement bâti contraint et dense.
- L'assouplissement de la règle de hauteur tout en gardant une hauteur plafond compatible avec l'environnement bâti existant
- La définition d'une règle qualitative d'insertion du bâtiment notamment sur le traitement des façades pignons.

L'actuel règlement et plan de zonage du PLU ne permettent pas la réalisation du projet en l'état. En effet, les règles d'implantation notamment les distances de retrait et la règle de hauteur ne sont pas adaptées à un environnement dense et contraint (implantation en limite séparative, vis-à-vis liés à la présence de constructions existantes avec baies...).

Parmi les procédures d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas de traiter d'un objet unique.

Par ailleurs, le projet, au regard de son ampleur, ne nécessite pas de révision complète du PLU.

Aussi, le Code de l'urbanisme, à travers l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La réalisation d'un programme de logements sociaux et d'une maison de santé revêt bien un caractère d'intérêt général.

• Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

2. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET

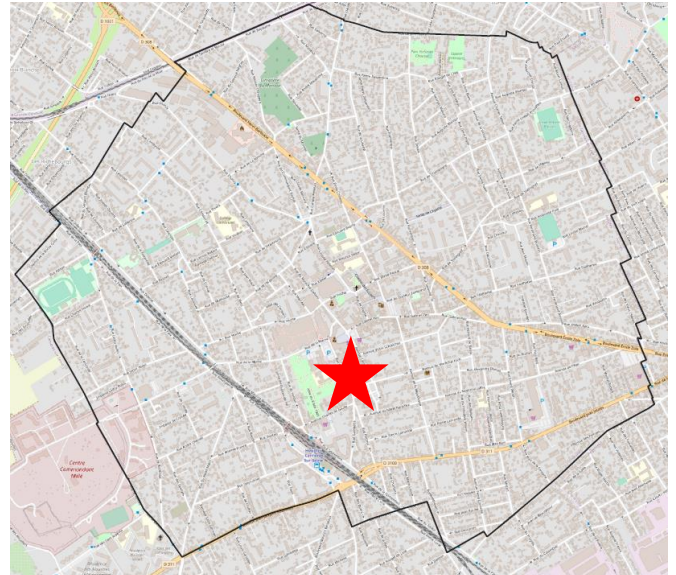
- Le site de projet

Le site de projet est localisé dans le centre-ville de Houilles à proximité immédiate de la mairie et du marché, 3,5,7 avenue du Maréchal Foch.

Il s'agit d'un ensemble de 3 parcelles AP 203,204,205 sur une superficie de 1 643 m² constituées de maisons individuelles hétérogènes avec jardins.

Le foncier a été fléché pour une opération mixte maison de santé / logements sociaux depuis de nombreuses années et appartient à Hauts de Seine Habitat.

Localisation du site



Localisation du site de projet dans le centre-ville de Houilles



3. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Présentation du projet et de son programme

Le projet porte sur un programme de 42 logements sociaux et comprenant une maison de santé en rez-de-chaussée. Ce programme est réparti sur une emprise de 1000 m² et 5 niveaux.

La répartition des logements sociaux en termes de typologie répond en majorité à des besoins en T2/T3 compatible avec les besoins des ovillois.

La maison de santé a quant à elle une superficie de 600 m² et permettra d'accueillir dans des locaux adaptés une variété de praticiens.

Ambiance de la maison de santé



Répartition par taille de logements et par niveau du programme prévu

NIVEAUX	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
RDC	0	0	0	0	1	1
R+1	1	4	5	1	0	11
R+2	1	4	6	0	0	11
R+3	0	4	5	1	0	10
R+4	1	1	6	1	0	9
TOTAL	3	13	22	3	1	42

Plan synoptique du RDC



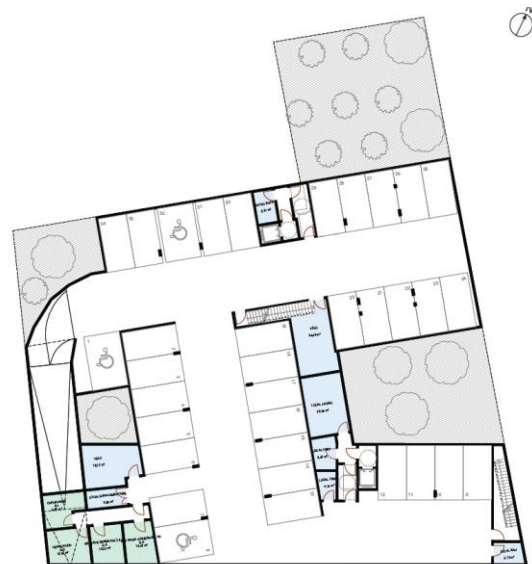


Accès et stationnement

En termes de stationnement, le projet prévoit 34 places de stationnement pour véhicules motorisés et un local vélos sur un niveau de sous-sol.

En termes d'accès, l'ensemble des entrées et sorties du bâtiment est positionné avenue du Maréchal Foch. L'accès entrée sortie véhicule motorisés et vélos est prévue au niveau du 3 avenue du Maréchal Foch. 3 entrées piétons sont également prévues : 1 dédiée à la maison médicale, 1 entrée technique indépendante et 1 entrée pour la partie privative pour accéder aux logements.

Plan du niveau de sous-sol



Plan masse du projet



PLAN DE MASSE



Parti architectural et paysager / Volumétrie

Le parti pris architectural et paysager est la flexibilité pour garantir sa pérennité sur le territoire. Il s'appuie sur les objectifs suivants :

- s'inscrire dans l'héberge existante du bâtiment voisin R+5 tout en respectant ses jours de souffrance,
- Composer un alignement sur rue et des épaulement par rapport aux maisons environnantes ;
- Favoriser les apports de lumière naturelle et multiplier les logements traversants ;
- Prévoir des espaces végétalisés de haute qualité.

Le projet est composé par une unique construction sur 1000 m² d'emprise au sol sur 5 niveaux (17 m au point le plus haut) et un niveau de sous-sol.

3 espaces de jardins sont proposés dont un jardin dédié à la maison médicale.

Les matériaux de façades envisagés sont : la brique et la pierre en écho avec l'aspect extérieur des bâtiments environnants

Plan de toiture et espace vert sur dalle



Performances environnementales du projet

La construction respectera les normes de la RE 2020. L'isolation du bâtiment sera renforcée pour les logements et le centre médical.

Le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur existant sur la commune de Houilles

La gestion des eaux pluviales favorisera une gestion alternative avec des eaux pluviales retenues en terrasse puis stockés dans un bassin de rétention situé sous la rampe de parking.

Le rejet dans le réseau projeté est de 0,5 l/s/ha pour l'ensemble du projet contrôlé et maîtrisé par un groupe de pompes de relevage.

L'ensemble des toitures et espaces sur dalle est végétalisé.



VUE DEPUIS L'AVENUE DU MARECHAL FOCH

Élévations et ambiances architecturales





Le caractère d'intérêt général du projet

Les objectifs du projet sont doubles à la fois contribuer à l'effort en logement social et améliorer sensiblement l'offre de soins.

Le projet permet en effet de contribuer à l'effort global de logements en Ile de France et plus spécifiquement de logement social. Les 42 logements prévus dans le projet permettent de répondre en partie aux objectifs triennaux de la période 2017/2019. Pour rappel, la commune de Houilles possède 15 % de logements comptabilisés au titre de la loi SRU en 2019. Les principaux demandeurs de logements sociaux sont des personnes seules ou des familles monoparentales aussi la typologie T2/T3 a été privilégiée pour répondre en partie à la forte demande des Ovillois.

Il existe donc un intérêt général à répondre à cette demande de logements spécifiques.

Par ailleurs, la maison de santé communale permettra d'accroître l'offre de soins apportée aux Ovillois en proposant des locaux adaptés à une variété de praticiens. Aujourd'hui l'offre de santé est représentée par 19 médecins généralistes. Cette proportion est plus faible que les moyennes départementale et nationale qui tend vers une désertification médicale.

De plus, il existe actuellement une sous-représentation de plusieurs spécialités médicales sur la commune : dentistes, infirmiers, sage-femmes, gynécologues, podologues, kinésithérapeutes, psychologues. (résultats de l'étude sur l'offre de soins réalisé en 2018 par l'URPS confirmé par l'analyse des besoins sociaux).

Ce projet de par sa programmation va permettre une offre complémentaire à l'offre de soins existantes et améliorer la santé des Ovillois. Ce projet revêt donc un caractère d'intérêt général.

Ainsi le projet est parfaitement compatible avec les orientations nationales de production de logements et notamment de logements sociaux et d'amélioration et de meilleure prise en compte de la santé.

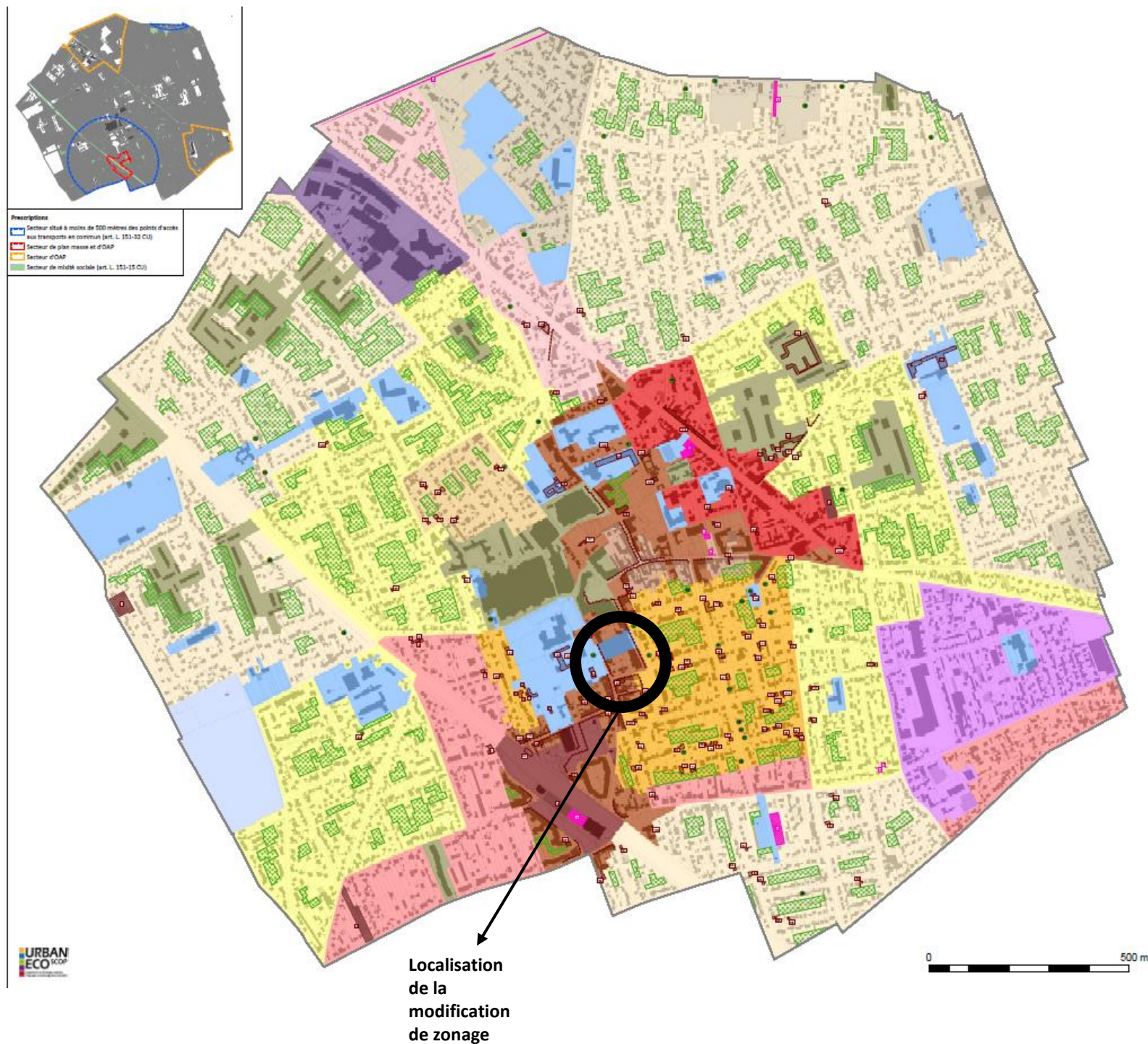
Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations du PADD du PLU notamment assurer un cadre de vie de qualité aux Ovillois.



4. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

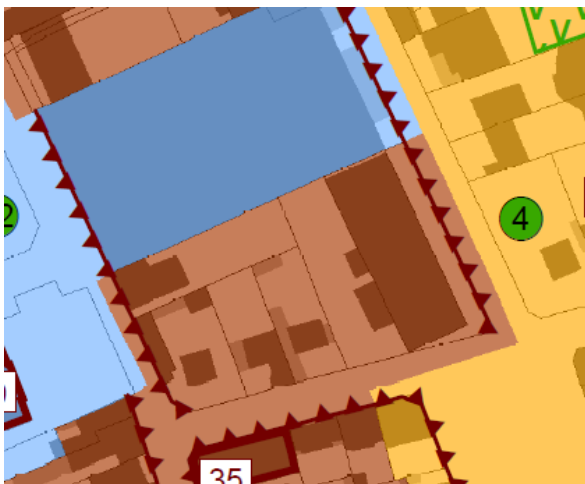
A. La modification de zonage

Localisation de l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



A. La modification de zonage

Extrait du plan de zonage actuel

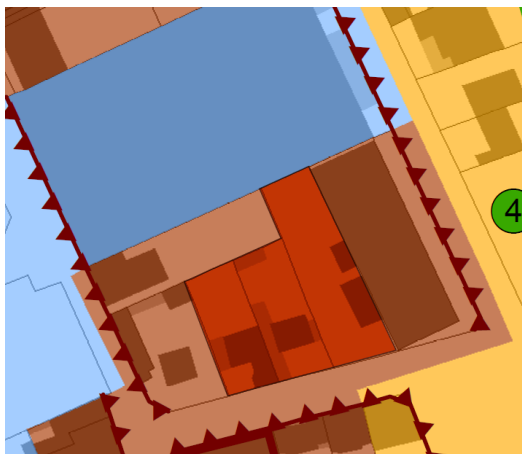


Zone UA Zone de centralité

N



Extrait du plan de zonage mis en compatibilité – création d'un secteur de projet UAc



Secteur UAc . Secteur de projet - Avenue du Maréchal Foch

Zone UA Zone de centralité

N



Justification :

La modification de zonage ci-dessus a pour objet de créer un secteur UAc.

Ce dispositif est adapté pour permettre et encadrer strictement la réalisation du projet dans cet environnement contraint et dense.



B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

Description de la zone UA

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.

Elle comprend également un secteur UAc pour permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU et d'une maison de santé à caractère d'intérêt général.

Article 1 – Zone UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UA et les secteurs UAa et UAc

1. Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
2. Les constructions à destination agricole, forestière, d'entrepôts et d'industrie ;
3. Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
5. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

Article 2 – Zone UA : Occupations et utilisations soumise à des conditions particulières

Conditions relatives à la création de logements sociaux

Des secteurs « d'habitat mixte » sont délimités au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU).

Dans ces périmètres, les programmes de construction comprenant 5 logements et plus réalisés sur un même terrain, devront comporter un taux minimum de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- **Dans la zone UA et le secteur UAa, à l'exclusion du secteur UAb, 30 %, arrondi à l'unité supérieure ;**
- **Dans le secteur UAb, 25 %, arrondi à l'unité supérieure.**
- **Dans le secteur UAc, au moins 90 % des logements, arrondi à l'unité supérieure**

Justification :

Les occupations et utilisations des sols sont compatibles avec celles autorisées dans le centre-ville de Houilles (zone UA) tout en imposant des exigences en matière de production de logements sociaux conformément au projet.



B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

Article 6 – zone UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc à l'exclusion du secteur UAb, les constructions doivent être implantées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique*, ou à la limite portée sur les documents graphiques du règlement qui s'y substitue.

Cette implantation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter un ou plusieurs niveaux* en attique*.

Article 7 – Zone UA : implantation de constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAa, UAb et UAc les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales*.

Dans le secteur UAc, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives latérales ou en retrait*.

Dans la zone UA et le secteur UAa, à l'exclusion des secteurs UAb et UAc, elles peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain* ou en retrait* de cette dernière.

Le calcul des retraits

Dans la zone UA et le secteur UAa, à l'exclusion des secteurs UAb et UAc, le retrait* doit être au moins égal à :

- $L=H_f$ avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une baie* (au sens des dispositions du présent règlement) ;
- $L=H_f/2$ avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie* (au sens des dispositions du présent règlement).

Dans le secteur UAc, le retrait* doit être au moins égal à :

- 8 mètres minimum pour les parties de construction comportant au moins une baie* (au sens des dispositions du présent règlement) ;
- 4 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baie* (au sens des dispositions du présent règlement).

Article 8 – Zone UA : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAb et UAc, la distance minimale séparant les constructions* non contiguës implantées sur un même terrain* doit être au moins égale :

- à 4 mètres, entre façades aveugles,
- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, dans les autres cas.

Dans le secteur UAc, il n'est pas fixé de règle.

Justification :

Les règles d'implantation ont été modifiées et assouplies afin de permettre de réaliser le projet dans un environnement bâti contraint tout en garantissant des distances de retrait suffisantes au regard des vis-à-vis existants.



B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

Article 10- zone UA : hauteur maximale des constructions

Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb et UAc, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade* (Hf) qui est limitée à 13 mètres ;
- Une hauteur plafond* (Hp) qui est limitée à 17 mètres.

Dans le secteur UAc, la hauteur des constructions est définie par une hauteur plafond*(Hp) qui est limitée à 17 mètres.

En outre, dans la zone UA, y compris les secteurs UAa, UAb et UAc, la hauteur plafond* des constructions ou locaux annexes* est limitée à 3,50 mètres.

10.2. Dispositions particulières

Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb et UAc, pour les travaux d'extension* des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;

Article 11 – zone UA : Aspect extérieur des constructions

Les façades

Dans le seul secteur UAc :

- La façade pignon entre la rue Gambetta et l'avenue du Maréchal Foch doit faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Justification :

Le projet d'architecture sobre mais résolument contemporain s'accrochant à l'héberge du bâtiment mitoyen à R+5 nécessite une hauteur plafond à 17 mètres uniquement permettant de garantir une intégration architecturale de qualité. Par ailleurs, le pignon généré visible depuis la rue Gambetta doit faire l'objet d'un traitement qualitatif afin de limiter l'effet massif du bâtiment..

Commune de Houilles



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PLU révisé en date du 15 décembre 2016

**Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en
compatibilité du PLU**

3. RÈGLEMENT MIS EN COMPATIBILITÉ

ZONE UA

Rappels du rapport de présentation

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.

Elle comprend également un secteur UAc pour permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU et d'une maison de santé à caractère d'intérêt général.

Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :

- Bruit routier et ferroviaire : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie (catégorie 1), RD308 (catégorie 3) et RD311 (catégorie 4)
- Aléa faible de retrait-gonflement des argiles
- Risque de transport de matières dangereuses : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie, RD308 et RD311
- Canalisation de transport de gaz naturel haute pression (GRT GAZ) et ligne électrique haute tension (RTE)
- 12 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)

Article 1– Zone UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UA et les secteurs UAa et UAc

1. Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
2. Les constructions à destination agricole, forestière, d'entrepôts et d'industrie ;
3. Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
5. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UA_b

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites dans les cœurs d'îlots* à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

Article 2– Zone UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Conditions relatives à la destination des constructions

Pour les terrains* concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, est destiné au commerce de proximité et de détail*. Les locaux destinés aux commerces de proximité et de détail à la date d'arrêt du PLU ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination.

Dans le secteur UA_b, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sont admises à la condition que leur destination corresponde à celle figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU). Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.2. Conditions relatives à la création de logements sociaux

Des secteurs « d'habitat mixte » sont délimités au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU).

Dans ces périmètres, les programmes de construction comprenant 5 logements et plus réalisés sur un même terrain, devront comporter un taux minimum de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- **Dans la zone UA et le secteur UA_a, à l'exclusion du secteur UA_b**, 30 %, arrondi à l'unité supérieure ;
- **Dans le secteur UA_b**, 25 %, arrondi à l'unité supérieure.
- **Dans le secteur UA_c, au moins 90 % des logements, arrondi à l'unité supérieure**

2.3. Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

2.4. Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal

Les éléments de paysage, bâtis ou non, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme*, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU), font l'objet de dispositions particulières aux articles 11 et 13 du présent règlement.

Au sein des cœurs d'îlots* à protéger identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU ;

- La création de 2 annexes, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par annexe.

Article 3– Zone UA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

3.1.2. Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain*, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2. Conditions d'accès

S'agissant des terrains* dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte*.

Les accès* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain*.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 4 – Zone UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain*.

Eaux pluviales

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

4.3. Réseau de distribution

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

Article 5 – Zone UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1. Règle générale

Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc à l'exclusion du secteur UA_b, les constructions doivent être implantées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique*, ou à la limite portée sur les documents graphiques du règlement qui s'y substitue.

Cette implantation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter un ou plusieurs niveaux* en attique*.

Sont admises en surplomb de l'espace public, sous réserve de l'accord exprès de son gestionnaire et des dispositions de l'article 11, les saillies (débords de toiture, auvents*, éléments de modénature*, balcons, oriels, isolation thermique par l'extérieur...) dans le respect des dispositions suivantes :

- Sur une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies seront au maximum de 0,20 mètre sans que la largeur restante du trottoir puisse être inférieure à 1,50 mètre ;
- Au-dessus d'une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies ne pourront excéder 0,80 mètre, sans pouvoir excéder la moitié de la largeur du trottoir ;
- Aucune saillie ne pourra être à moins de 0,50 mètre du plan passant par la bordure du trottoir ou la bande de circulation ou de la limite de stationnement ;
- Aucune saillie ne pourra être autorisée en cas de présence de tout type d'objet public existant (mobilier urbain, candélabres, supports pour réseaux aériens, arbres...) à moins de 0,80 mètre de celui-ci.
- Les bannes doivent être repliables. La banne déployée ne devra en aucun cas s'établir à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir. Déployées, elles ne peuvent en aucun cas être à une hauteur inférieure à 2 mètres au-dessus du trottoir.

Dans les secteurs UAa :

- Ces règles s'appliquent aux espaces publics actuels et projetés (rues, voies semi-piétonnes et places). Elles ne s'appliquent pas aux passages et venelles de desserte des constructions ;
- Cette implantation obligatoire ne fait pas obstacle à une discontinuité des constructions permettant :
 - la création de passages ou de venelles, sauf le long de la place de l'Église ;
 - ou la création de porches.

Dans le secteur UAb, les bâtiments doivent s'implanter dans le respect des emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU).

6.2. Règle applicable dans des cas particuliers

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise dans les conditions définies au paragraphe 6.1.
2. **Dans la zone UA, y compris le secteur UAa, et à l'exclusion des secteurs UAb et UAc,** lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU implantées en recul* par rapport à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique*. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
4. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul* que l'une des constructions implantées sur un des terrains* limitrophes bordant la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique* ;
5. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.

Article 7 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1. Règle générale

Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAa, UAb et UAc les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales*.

Dans le secteur UAa :

- Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales* ;
- Au-delà de la bande des 10 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait*.
- En outre, le choix de l'implantation des constructions doit prendre en compte le tracé des passages et venelles, existants ou à créer, desservant les constructions et l'implantation des constructions voisines.

Dans le secteur UAc, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives latérales ou en retrait*.

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAc, à l'exclusion des secteurs UAb, elles peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain* ou en retrait* de cette dernière.

Dans le secteur UAb, les constructions doivent s'implanter dans le respect des emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU).

7.2. Le calcul des retraits

Dans la zone UA et le secteur UAa, à l'exclusion des secteurs UAb et UAc, le retrait* doit être au moins égal à :

- $L=Hf$ avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une baie* (au sens des dispositions du présent règlement) ;
- $L=Hf/2$ avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie* (au sens des dispositions du présent règlement).

Dans le secteur UAc, le retrait* doit être au moins égal à :

- 8 mètres minimum pour les parties de construction comportant au moins une baie* (au sens des dispositions du présent règlement) ;
- 4 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baie* (au sens des dispositions du présent règlement).

7.3. Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillie des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. **Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion des secteurs UAb et UAc**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Cependant, aucune baie* nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux

d'extension* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés avec un retrait* moindre ;

4. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative* ou avec un retrait* minimum de 1 mètre.
5. Lorsqu'il s'agit d'annexes*, elles peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait* de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre.
6. **Dans le secteur UAa**, lorsqu'elle est justifiée par la conception d'un projet visant à garantir la préservation de l'organisation fonctionnelle traditionnelle des constructions sur le terrain*.

Article 8 – Zone UA - Implantation des constructions sur une même propriété

8.1. Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAb et UAc, la distance minimale séparant les constructions* non contiguës implantées sur un même terrain* doit être au moins égale :

- à 4 mètres, entre façades aveugles,
- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, dans les autres cas.

Dans le secteur UAb, les constructions doivent s'implanter dans le respect des emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n° 4.3 du PLU).

Dans le secteur UAc, il n'est pas fixé de règle.

8.2. Dispositions particulières

Une implantation différente de celle définie ci-dessus est admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite d'une surépaisseur de 0,20 mètre.

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions est une construction annexe*, ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Article 9– Zone UA : Emprise au sol des constructions

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1. Règle générale

Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc à l'exclusion du UAb, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,80 soit 80 % de la superficie du terrain*.

~~Ce coefficient d'emprise au sol est augmenté de 20 % pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.~~

Dans le secteur UAb, l'emprise au sol maximale des constructions, est définie par les emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n° 4.3 du PLU).

9.2. Dispositions particulières

Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à celle autorisée par le présent règlement. Toutefois, cette majoration ne pourra être supérieure à celle résultant du dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues aux articles 6.2, 7.3 et 8.2 du présent règlement.

Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion des secteurs UAb et UAc, le coefficient d'emprise sol est augmenté de 20 % pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

L'emprise au sol des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 10– Zone UA : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1. Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb et UAc, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade* (Hf) qui est limitée à 13 mètres ;
- Une hauteur plafond* (Hp) qui est limitée à 17 mètres.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade* (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- Une hauteur plafond* (Hp) qui est limitée à 14 mètres.

Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions est définie en nombre de niveaux. Le nombre de niveaux maximal autorisé est indiqué sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU).

Dans le secteur UAc, la hauteur des constructions est définie par une hauteur plafond*(Hp) qui est limitée à 17 mètres.

En outre, **dans la zone UA, y compris les secteurs UAa, UAb et UAc**, la hauteur plafond* des constructions ou locaux annexes* est limitée à 3,50 mètres.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut en outre être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. **Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb et UAc**, pour les travaux d'extension* des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU). A condition que les travaux d'extension* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble, ils peuvent être réalisés avec une hauteur plus importante sans toutefois dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction avant travaux.

Dans le secteur UAb, une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut en outre être admise, pour permettre de l'animation architecturale des bâtiments, des dépassements ponctuels de la hauteur plafond figurant sur les

documents graphiques sont admis dans la limite de 2 mètres, sans que la hauteur plafond majorée du bâtiment ne puisse excéder 21 mètres.

Article 11– Zone UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

11.1. Règle générale applicable aux constructions existantes et nouvelles

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains. Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades* principales de la construction.

11.1.1. Les façades

Dans le seul secteur UAa :

- Les ouvertures donnant accès aux véhicules doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade*. Il s'agit notamment de créer des passages sous porche dont les dimensions doivent rester proportionnées à la voie et la façade*.
- Pour les constructions ayant une façade* sur les espaces publics actuels et projetés (rues, voies semi-piétonnes et places), à l'exclusion des passages et venelles de desserte des constructions, la composition de la façade* et la hauteur des niveaux* doivent être définies en tenant compte des constructions avoisinantes et à l'échelle de la rue.
- Sur les façades* longeant la rue Gabriel Péri, la rue de l'Église et l'avenue de la République, les balcons et oriels sont interdits. Les garde-corps doivent être ajourés et leur forme doit s'inspirer de celle qui peut être observée sur les constructions traditionnelles.
- Le long de la place de l'Église, les façades* des constructions doivent être traitées de façon à structurer de façon homogène l'ordonnancement architectural de la place.

Dans le seul secteur UAc :

- **La façade pignon entre la rue Gambetta et l'avenue du Maréchal Foch doit faire l'objet d'un traitement qualitatif.**

11.1.2. Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit assurer une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Dans le seul secteur UAa :

- Les ouvertures en toitures sous forme de lucarnes* sont admises pour les constructions en R+1+C. Les lucarnes doivent être conçues dans leur forme et leur dimension au regard de celles existantes dans le bâti ancien du centre-ville.
- Pour les constructions en R+2+C, seuls sont admis les châssis de toit dès lors qu'ils sont intégrés dans la toiture.
-

11.1.3. Les clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 2 mètres à compter du sol naturel*, sur l'emprise de l'implantation de la clôture.

En outre, les clôtures sur voies doivent être édifiées en limite de voie publique ou privée.

Dans le seul secteur UAa :

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables dès lors qu'il s'agit de réhabiliter à l'identique des clôtures existantes.

Les clôtures sur voie publique ou privée et emprises publiques*

Les clôtures sur voie publique ou privée et emprises publiques* doivent être constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif rigide à claire voie. La hauteur maximale des clôtures et des éléments de portails et piliers est limitée à 2,70 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture. Les matériaux utilisés doivent être choisis au regard de ceux employés pour les clôtures environnantes.

Les porches et portails

Les porches doivent être traités de façon à conserver l'aspect traditionnel des portes charretières, comportant deux venteaux, même lorsqu'il s'agit d'accès à des aires de stationnement.

11.1.4. Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrète.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

11.2. Constructions nouvelles

11.2.1. Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades* doivent être recherchées, notamment pour les façades* présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

11.2.2. Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

11.2.3. Traitement des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique* doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade* et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade*.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) implantés en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique* ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Les porches et halls d'accès* des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

11.3. Interventions sur des constructions existantes

11.3.1. Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension* dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade* ou un ensemble de façades* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé : linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

11.3.2. Éléments bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU).

11.3.3. Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature*.

La couleur des façades* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades* et leur impact dans la rue ou le quartier.

Article 12– Zone UA : Obligations en matière de réalisation d’aires de stationnement

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l’objet d’une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l’écoulement du trafic des voies environnantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n’est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs

12.1.1. Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d’habitation :

1 place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Une place par tranche de 65 m² de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m² de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s’effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à destination d’artisanat et de commerce :

Dans l’ensemble de la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc, à l’exclusion du secteur UAb :

- Une place par tranche de 65 m² de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.
- Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m² de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s’effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

Dans le secteur UAb, une place par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Pour les constructions à destination d’hébergement hôtelier :

Une place pour 5 chambres.

Pour les constructions nécessaires à un service public ou 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.

12.1.1. Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à **moins de 500 mètres d’un point de desserte en transport en commun structurante**
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à **plus de 500 mètres d’un point de desserte en transport en commun structurante**

12.1.2. Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l’opération envisagée :

Pour les changements de destination

À l’exception des changements de destination vers des commerces de proximité et de détail*, pour lesquels aucune place nouvelle n’est exigée, le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

Pour les travaux de réhabilitation*

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au paragraphe 12.1.1 ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Pour les extensions* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU

En cas d'extension* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension*.

Pour les travaux de réhabilitation* ou d'extension* de constructions existantes en vue la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

Aucune place de stationnement n'est exigée, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de logements.

Pour tous autres travaux sur constructions existantes à destination d'habitation

Lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 12.1.1 sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.1.3 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait à l'entier le plus proche.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées* sont interdites.

Au sein des secteurs situés à moins de 500 mètres des points de desserte en transport en commun structurante, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.1.1 s'applique :

- À la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
- À la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

12.1.4 Rampes

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique*.

12.2. Le stationnement des cycles non motorisés

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m².

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m². Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus :

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- 0,5 place par logement pour les studio et logements de 2 pièces ;
- Et 1 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier

Il est exigé la création d'une place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations de 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.

Article 13 – Zone UA : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Espaces libres et plantations

13.1.1 Composition

Les espaces libres* du terrain* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces végétalisés* doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

L'espace compris dans la marge de recul*, lorsque la construction est implantée en recul*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative* de fond de terrain* et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains* voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*, si elle peut être autorisée.

13.1.2 Coefficient d'espaces végétalisés

Dans l'ensemble de la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc, à l'exclusion du secteur UAb, doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires* au moins 20 % de la superficie du terrain*.

Dans le cas où des espaces végétalisés* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans l'ensemble de la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc, à l'exclusion du secteur UAb, les toitures dont la pente est inférieure ou égale à 15 % et dont le point bas est situé à 10 m de hauteur ou moins pourront être végétalisées. Cette superficie végétalisée est prise en considération dans le décompte des espaces végétalisés complémentaires*.

Dans le secteur UAb, les toitures dont la pente est inférieure ou égale à 15 % et dont le point bas est situé à 10 m de hauteur ou moins doivent obligatoirement être végétalisées sur 70 % de leur superficie. Cette superficie végétalisée est prise en considération dans le décompte des espaces végétalisés complémentaires.

Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre* et aux espaces végétalisés complémentaires* ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.1.3 Obligations de planter

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces végétalisés*, qu'ils soient de pleine terre* ou complémentaires*, doivent être plantés *a minima* à raison d'une unité de plantation* par tranche entamée de 25 m².

13.2 Les arbres d'intérêt patrimonial (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)

L'organisation du bâti sur un terrain* comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme*, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

13.3 Les cœurs d'îlots* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dans les cœurs d'îlot* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme localisés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sous réserve des aménagements et constructions autorisés par les articles 1 et 2 :

- Ces espaces doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées selon le principe d'équivalence en termes d'unité de végétation* ;
- Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Article 14 – Zone UA : Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article 15 – Zone UA : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

15.1 Déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte*.

15.2 Réseau de chaleur urbain

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

15.3 Énergies renouvelables

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

15.4 Économies d'eau

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article 16 – Zone UA : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

Commune de Houilles



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en
date du 15 décembre 2016

**Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en
compatibilité du PLU**

4. ANNEXE

Dossier de présentation détaillée du projet

CONSTRUCTION D'UNE MAISON MEDICALISEE ET DE 42 LOGEMENTS SOCIAUX

MARCHE DE CONCEPTION-REALISATION D'UN IMMEUBLE D'ENVIRON 42 LOGEMENTS SOCIAUX, D'UNE MAISON DE SANTE A REZ-DE-CHAUSSEE ET D'UN NIVEAU DE 34 PLACES DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL, le tout à HOUILLES.

CARNET A3
SEPTEMBRE 2023



MAIRIE DE HOUILLES

PROJET

PLACE DU 14 JUILLET

GARE DE RER



SITUATION DU PROJET DANS LA VILLE

MODENATURES DE BRIQUES

SERRURERIE

ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES ET
DEVANTURES VITRÉES

ENDUITS TEINTES CLAIRES



ENJEUX URBAIN

C'est la qualité de vie des habitants de l'immeuble, mais plus largement des Ovillois qui a été le point de départ de l'élaboration de ce projet mixte qui s'intègre au mieux dans son quartier en pleine évolution.

Celui-ci est très attractif : la parcelle du projet se situe dans l'avenue du Maréchal Foch, proche de la mairie et assez éclectique par son architecture comme par les activités qui s'y développent.

Nous pouvons notamment y trouver des pavillons individuels à l'architecture classique, des immeubles bas ornementés de briques ou un immeuble de plusieurs étages à la ferronnerie remarquable. Tous ces éléments se font face, déclinant un vocabulaire plutôt minéral dans un paysage urbain fortement végétalisé par des alignements d'arbres de grande hauteur et des percées visuelles sur des jardins privés.

Nous avons à cœur de développer une conception architecturale et structurelle flexible, qui garantira la pérennité de ce projet sur son territoire : Les fonctionnalités qu'il accueille aujourd'hui pourront muter demain. Ce bâtiment sera résolument adaptable pour accompagner au plus près le développement de la ville et s'accorder aux volontés des Ovillois sur le long terme.

IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT

SERRURERIE

ALIGNEMENT D'ARBRES



IMPLANTATION DU PROJET

L'implantation du bâtiment dans sa parcelle a été le point de départ du projet pour répondre à des questions très structurantes :

- S'inscrire dans l'héberge existante du bâtiment R+5 voisin tout en respectant ses jours de souffrance.
- Composer un alignement sur rue harmonieux avec les voisins (épannelage côté pavillon).
- Favoriser les apports de lumière naturelle et la ventilation dans la parcelle (lutter contre les îlots de chaleur).
- Epaisseur de bâtiment réduite pour multiplier les logements traversants.
- Gestion raisonnée des vis-à vis.
- Prévoir des espaces végétalisés de haute qualité.

La façade du projet sur rue a été fragmentée visuellement afin de s'approcher du tissu parcellaire et des constructions alentours moins étendues.

- Le soubassement a été mis en valeur par un changement colorimétrique générant un effet de socle sur rue.
- Les entrées vers la maison médicale et le hall logement sont magnifiées formellement par des volumes courbes et une impression de double hauteur donnée simplement par un jeu de loggias en façade.
- Des loggias et des murs courbes fragmentent à leur tour l'échelle du bâtiment sur sa longueur dans les différents étages et créent des jeux d'ombres sur la façade.
- Un jeu de double attique est mis en place pour réduire l'impression de hauteur du bâtiment depuis la rue. Ces reculs permettent également de traiter élégamment le mur pignon particulièrement visible depuis l'avenue du Maréchal Foch.
- Un effet de socle mis en œuvre à l'échelle de la parcelle, incarne la présence de la maison médicale.



MATÉRIALITÉ ET FORMALISME

C'est le contexte minéral de l'avenue du Maréchal Foch qui a orienté la matérialité du bâtiment.

- Utilisation de briquettes de teinte naturelle faisant écho aux bâtiments alentour, un matériau noble et résistant qui pourra garantir la pérennité de l'ouvrage.

- Déclinaison et réinterprétation de certains éléments de modénature architecturale de manière contemporaine et sans pastiche (corniche, linteaux, ...).

- Claustra de brique pour éclairer naturellement certains locaux situés en RDC.

- Retour des matériaux et des jeux de différents nus de la façade sur le pignon visible depuis l'espace public, afin de l'intégrer pleinement à la composition architecturale d'ensemble du projet et ne pas créer de rupture disgracieuse dans le paysage de rue.

- Double attique sur rue et en pignon. Effet d'épannelage vers le pavillon voisin et affiner l'échelle de ce mur en limite de propriété.

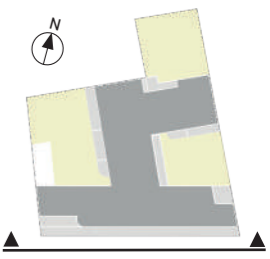
- Les jeux de nus permettent de porter des ombres venant dynamiser la composition visuelle du projet. Elles viennent souligner les différents éléments architectoniques des façades et se développent également sur toutes les héberges du projet afin de créer un ensemble architectural global cohérent.

- Les accès à la maison médicale et au hall des logements sont mis en valeur par les murs courbes sur rue, accompagnant les usagers dans leur cheminement. Ces halls donnent l'impression d'être en double hauteur par un jeu de loggias, qui forment également un auvent protégé sur rue, et laissent la place à une signalétique de qualité. Ce mouvement architectural est renforcé du fait du changement de colorimétrie du soubassement.

- La transparence des halls autorise le regard vers les jardins en cœur d'îlot.



VUE DU PROJET DEPUIS L'AVENUE DU MARECHAL FOCH



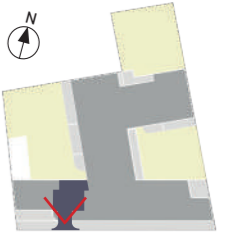
Les deux halls d'accès aux logements et à la maison médicale sont signalés et sécurisés depuis la rue.
Situés chacun à une extrémité du bâtiment pour une meilleure gestion des flux, ils rythment la façade et structurent efficacement les cheminements sur la parcelle.
Les murs se courbent vers l'intériorité des halls d'accès, accompagnant doucement et visuellement les usagers vers leur destination.

La maison médicale :
Un pôle de locaux techniques de la maison médicale bénéficie d'un accès spécifique donnant sur rue afin de faciliter toutes les manœuvres servant à l'entretien.
La maison médicale dispose de son propre jardin : « le Clos fleuri » autour duquel elle s'articule.

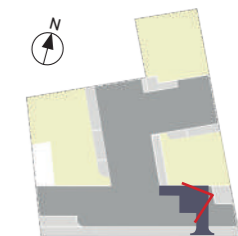
Les vues y sont orientées afin de faire bénéficier aux patients comme au personnel d'un cadre apaisant et verdoyant.
Un espace poussette se trouve dans le sas thermique d'entrée à la maison médicale juste avant que les patients puissent accéder à l'accueil et à la salle d'attente avant leur rendez-vous médical.

Les logements :
Un accès unique menant aux logements et à la loge du gardien se distingue sur rue. Il est traversant vers le cœur d'îlot.
Il regroupe l'ensemble des usages dans un hall commun, permettant le bon fonctionnement des logements : le local encombrant et le local déchet y bénéficient d'accès direct, comme sur rue.

TRAITEMENT DU RDC SUR RUE



VUE DEPUIS LE HALL D'ACCUEIL DE LA MAISON DE SANTE



VUE DEPUIS LE HALL D'ACCES PRINCIPAL AUX LOGEMENTS

RÉFLEXION PAYSAGÈRE

Toutes les façades intérieures sont tournées vers des espaces végétalisés de grande qualité.

En fonction du degré de privatisation de ces jardins, ces espaces revêtiront et incarneront également des fonctions sociales, car ils permettront rencontres et animations communes.

La pleine terre y est favorisée pour permettre la plantation et la préservation d'arbres de haute tige dans chaque partie du jardin.

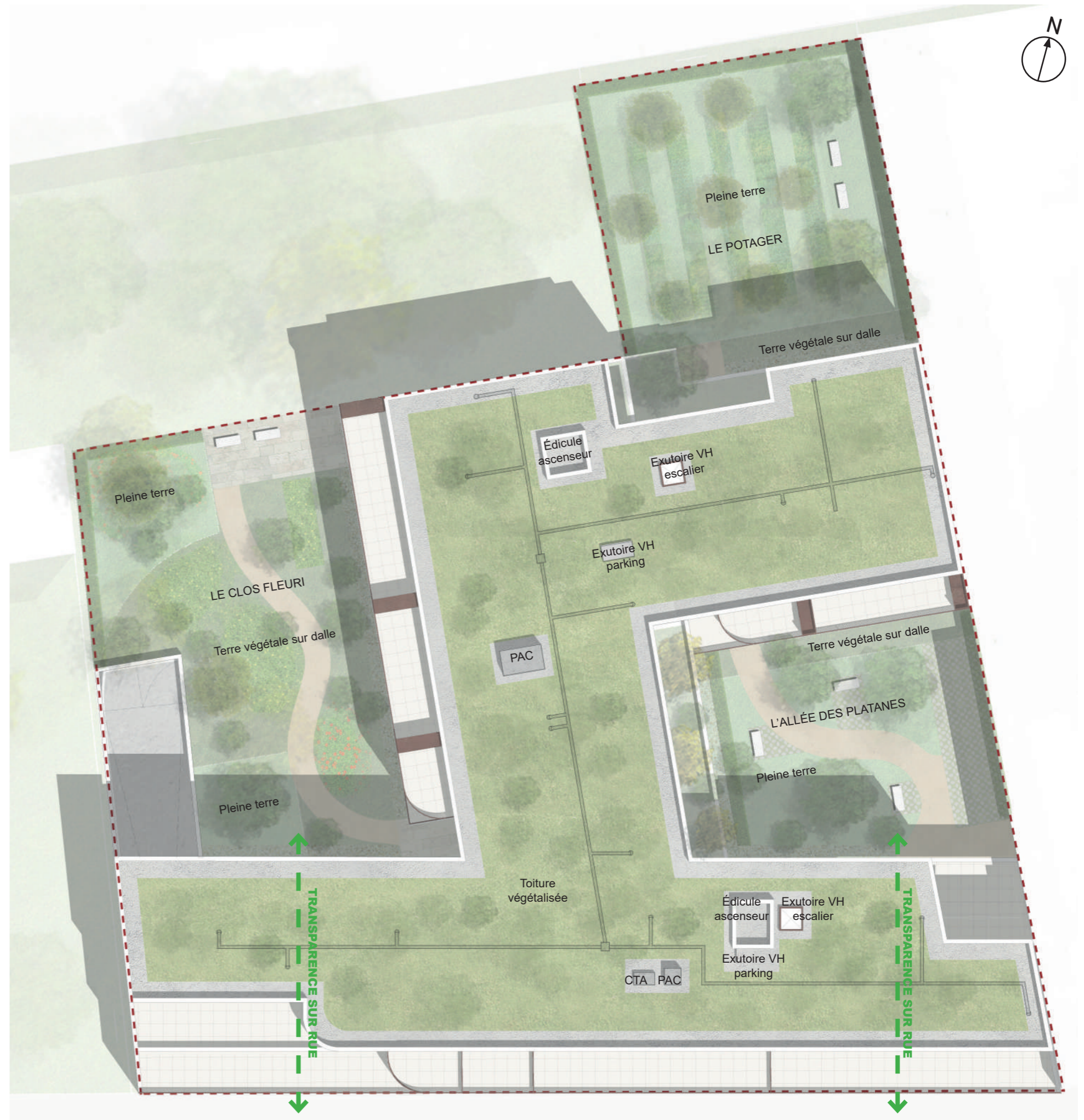
La palette végétale respectera strictement les prescriptions du PLU de la ville de Houilles.

Ces secteurs végétalisés seront aussi profitables à l'espace public : visibles depuis la rue, ils présentent un intérêt paysager à valoriser et ils participent au cadre verdoyant, à l'ambiance et à l'agrément paysager du quartier. Le soin des espaces végétalisés nous paraît primordial pour lutter contre les îlots de chaleur et contre l'imperméabilisation de masse des territoires à haute densité urbaine.

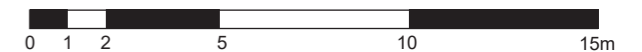
- Le clos fleuri : La maison médicale possède un jardin dédié. Cet écrin de verdure permettra la mise à distance des cabinets médicaux par rapports aux voisins tout en créant une intimité naturelle et calme. Ce jardin sera accessible à l'entretien, comme au personnel travaillant sur place. Ce jardin est visible depuis la rue par le hall d'entrée. La salle d'attente est résolument tournée vers ce jardin d'agrément.

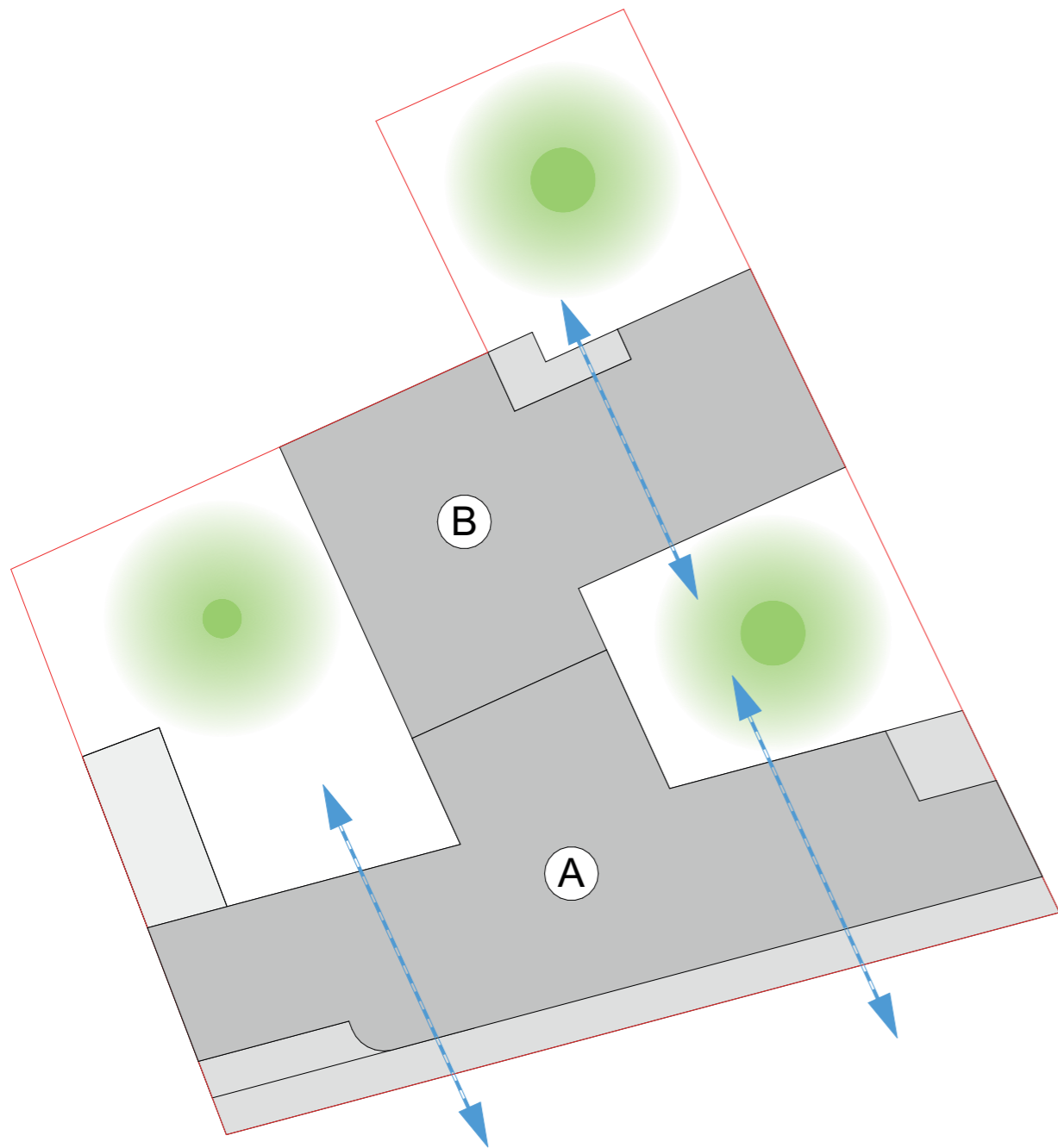
- L'allée des platanes : L'accès aux logements et la loge gardien sont également tournés vers un jardin sécurisé. Le passage y est fréquent. Celui-ci permettra également de situer des emplacements vélos supplémentaires à RDC pour s'adapter aux besoins quotidiens des habitants ou accueillir des visiteurs dans l'opération. Du mobilier urbain y sera prévu à l'ombre des arbres.

- Le potager : A l'arrière de la parcelle un dernier jardin commun aux logements, plus intime, sera l'occasion pour les résidents de se retrouver autour d'un potager commun et sécurisé



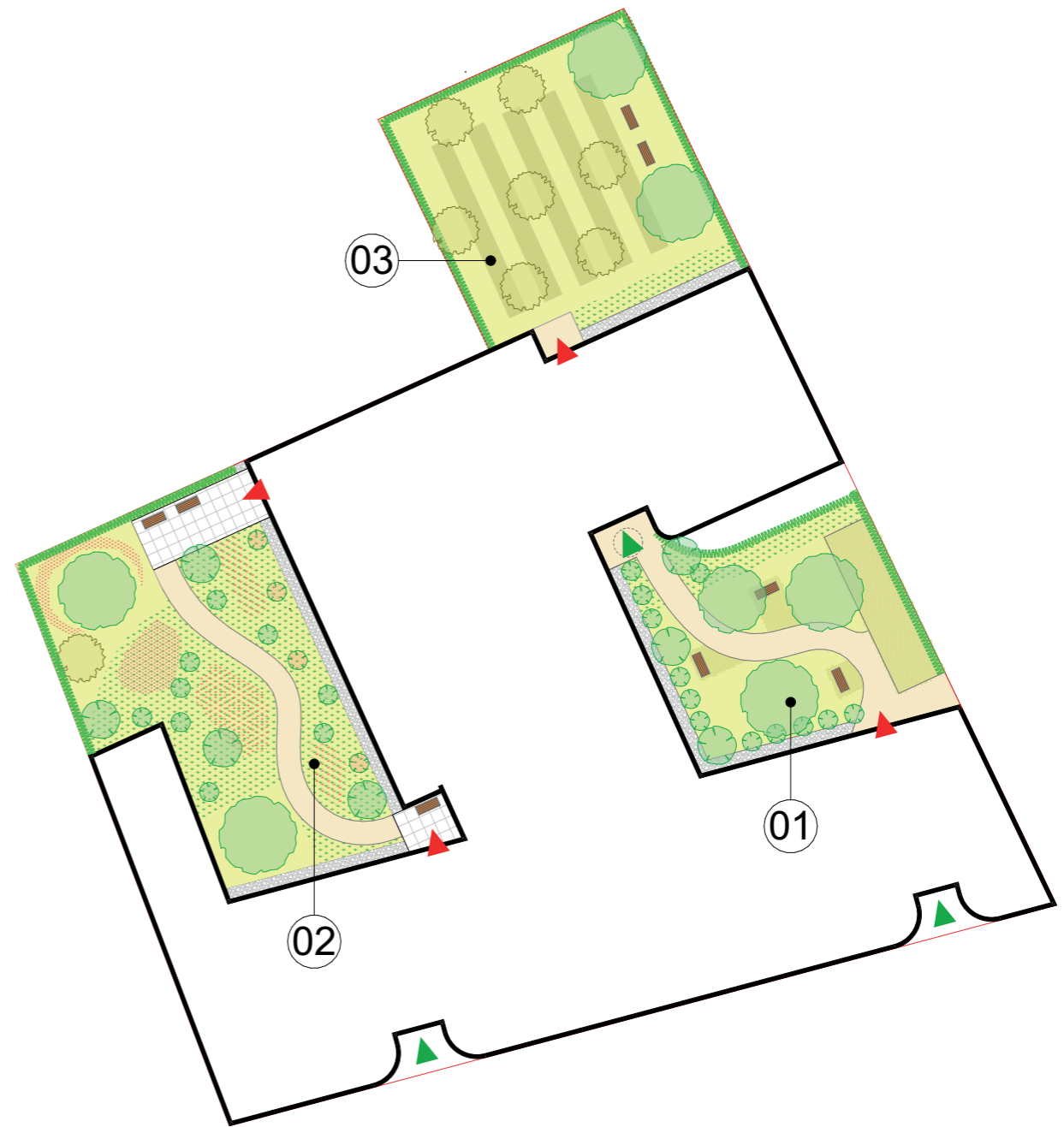
PLAN DE TOITURE - ech 1/200





↔ Percées visuelles au niveau RDC qui mettent en avant le coeur d'îlot

● Espaces verts communs structurant le projet



① **Allée des Platanes**
Jardin commun en pleine terre accessible depuis les logements permettant une transition agréable d'un bâtiment à l'autre et des espaces pour se poser sous des arbres de hautes tiges.

② **Clos fleuri**
Jardin accessible depuis le cabinet médical permettant de créer un jardin d'agrément

visible depuis l'accueil, l'espace d'attente principal et les espaces de repos des professionnels. Espace majoritairement sur dalle planté de parterres fleuris et d'arbres de hautes tiges dans les zones de pleine terre.

③ **Potager**
Espace commun en pleine terre destiné aux habitants de l'immeuble.



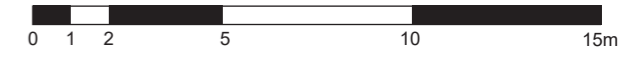
Cabinet médical:

- A. Espace accueil général
- B. Espace médecine générale
- C. Espace paramédical
- D. Espace commun
- E. Espace infirmier
- F. Espace kiné
- G. Service logistique

Halls logements:

- a. Local OM
- b. Local encombrants
- c. Loge gardien
- d. Local entretien

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE - ech 1/200



QUALITÉ DE VIE

La volonté de concevoir des logements double orientés a ensuite animé l'équipe de ce projet : tous les logements ont été conçus traversants.

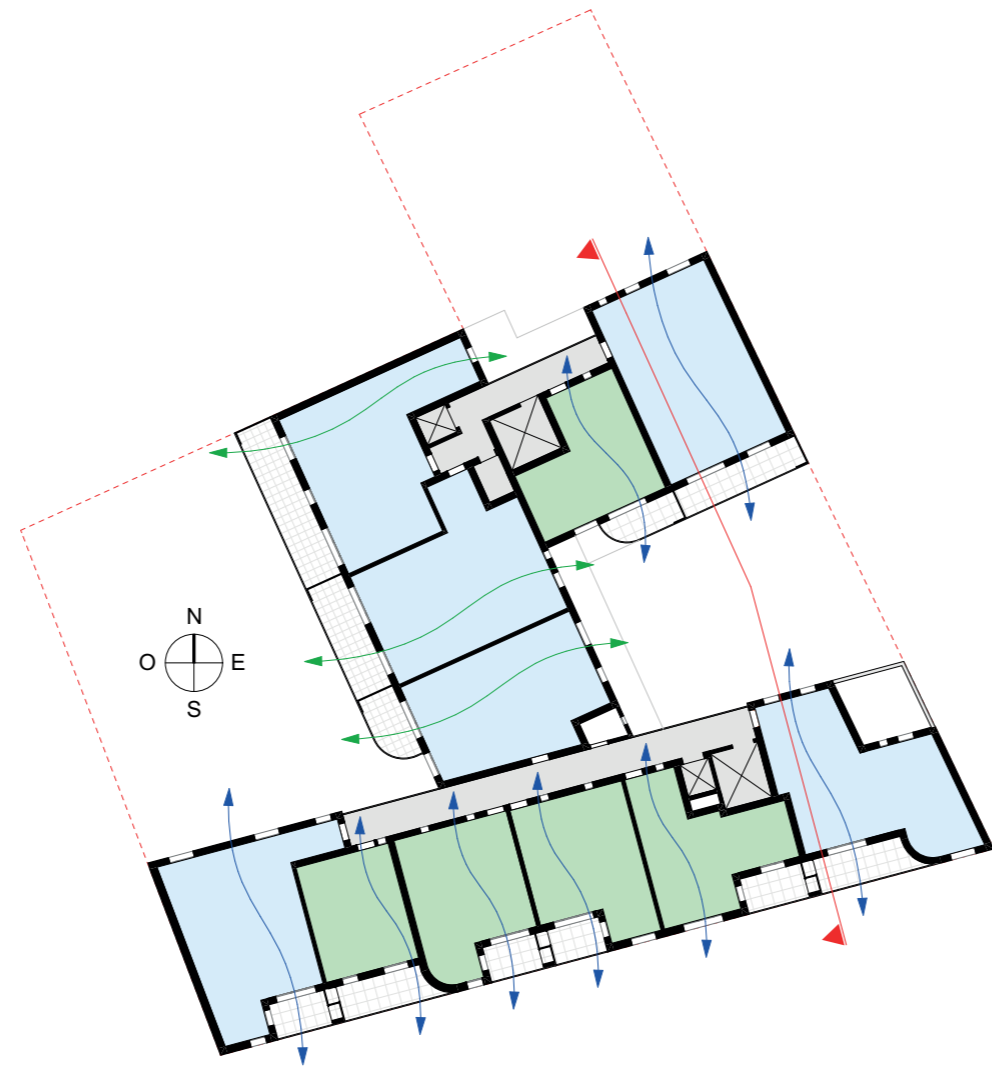
Cette caractéristique est fondamentale sur ce projet. Nous avons pu travailler sur la ventilation naturelle de tous les logements comme une réponse évidente et économique pour les foyers face au réchauffement climatique.

Cette double orientation permet également de maximiser les apports lumineux dans les logements : les pièces de vie des logements sont orientées vers le Sud ou l'Ouest, et sont prolongées par les espaces extérieurs privés pour chacun.

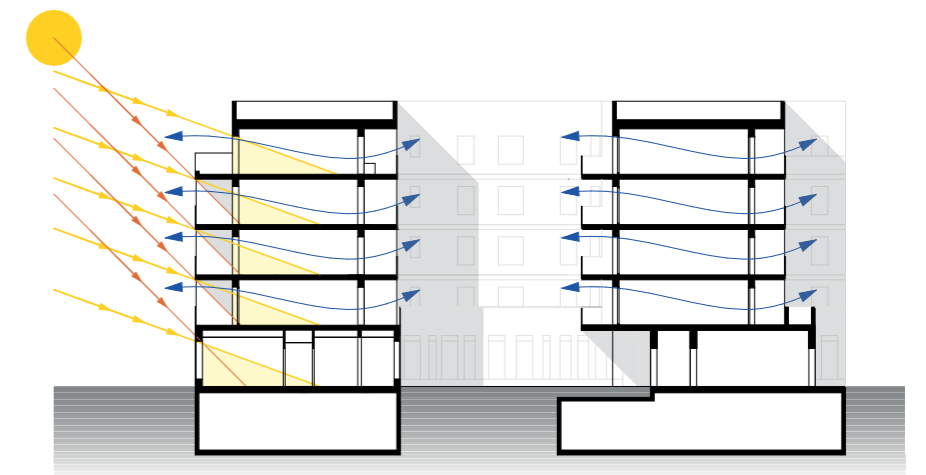
De cette manière, aucune pièce de vie de logement n'est orientée sur celle de son voisin. L'orientation fonctionnelle des logements gère naturellement les vis-à-vis pour favoriser le bien-être des habitants.

Ces espaces extérieurs forment à leur tour des casquettes pour protéger les habitants des apports solaires trop chauds durant l'été.

Tout cela est rendu possible par la conception d'un système de circulation distributive extérieure. Cette notion permet la double orientation et la ventilation de chaque logement. Elle est aussi une réponse économique et flexible au budget de l'opération, en réduisant certaines contraintes de gros œuvre du bâtiment. En plus d'améliorer la qualité de vie des logements, la flexibilité technique de ce système lui permet facilement de muter dans le temps : Ces circulations pourront être fermées au besoin de manière simple, économique et peu énergivore. Le projet est parfaitement flexible de ce point de vue.



- Logement traversant
- Logement traversant sur coursive
- Façade principale orientée au Sud
- Ventilation naturelle Nord/Sud
- Ventilation naturelle Est/Ouest



- Ventilation naturelle pour l'ensemble des logements
- Été: protection solaire fixe ou BSO
- Hiver: Soleil pénétrant en profondeur

DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE



Respect de la réglementation RE 2020 pour l'ensemble

- Label biosourcé de niveau 1 pour l'ensemble;
- Certification NF Habitat HQE (6 étoiles) de niveau très performant uniquement pour les logements et stationnements sous-sols

Objectifs supplémentaires visés pour la maison médicale

- RE 2012 – 40%
- Label E+C- (E2 C1 à minima)
- gain - 30 % Bbio,
- biosourcé niveau 1.

ACCESSIBILITÉ



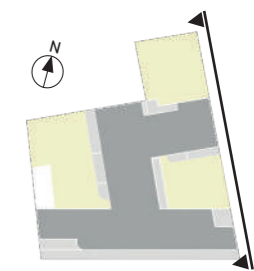
La totalité des locaux sera accessible aux personnes à mobilité réduite dans les conditions définies par la loi du 11 Février 2005.

L'accès principal de la maison médicale et des logements se fera de plain pied depuis l'avenue du maréchal Foch.

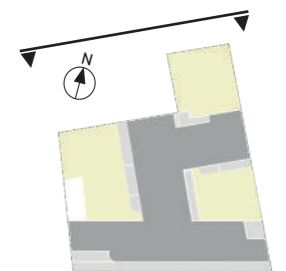
Chaque logement permettra l'adaptation en logements accessibles sans modifier la structure des appartements et grâce à des modifications simples. L'ensemble des étages sont desservis par ascenseur et les espaces de manœuvre seront respectés pour l'accès à chaque espaces.

Nous travaillerons en concertation avec l'ensemble des membres du groupement ainsi qu'avec le contrôleur technique pour assurer la conformité du projet à chaque étape de conception et de réalisation.

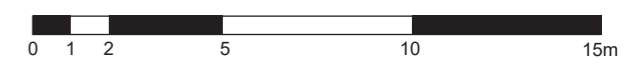


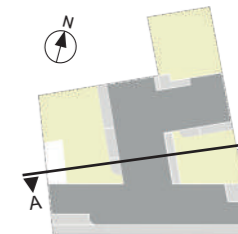


FACADE NORD-EST



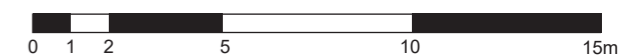
FACADE NORD-OUEST

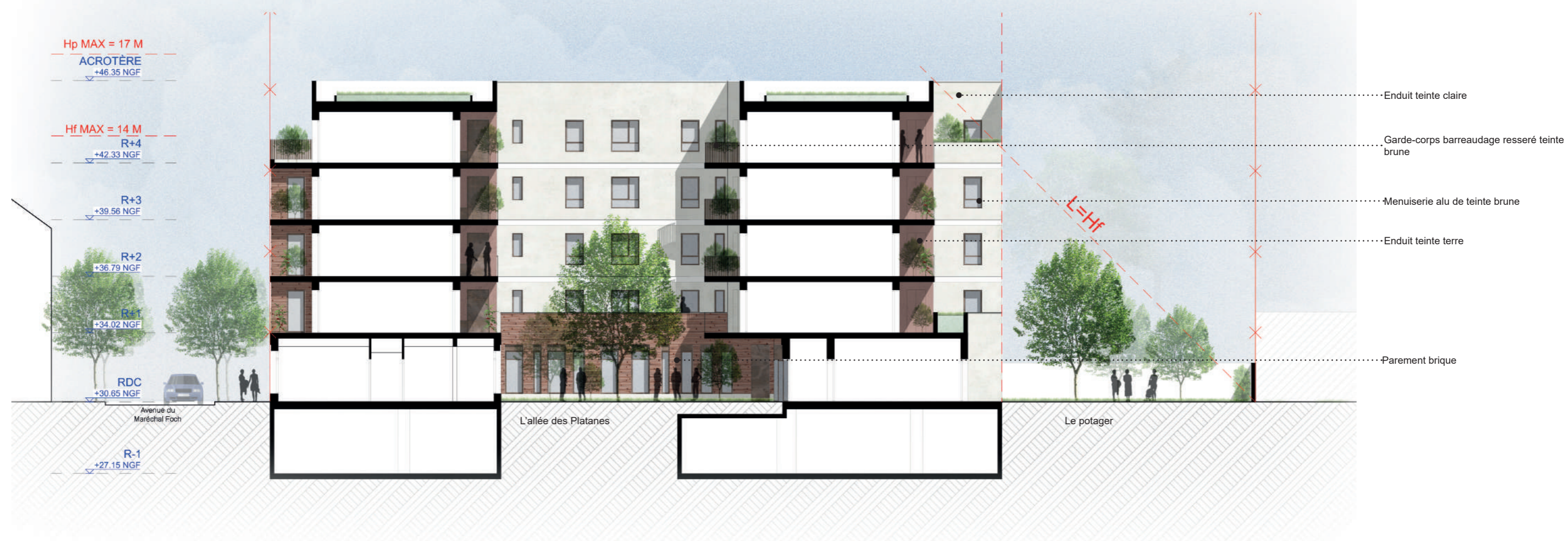




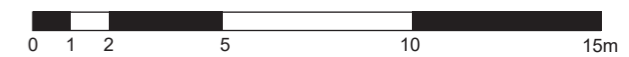
COUPE BB'

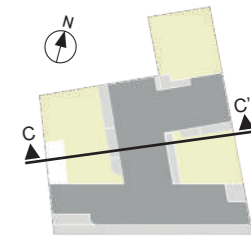
COUPE AA' - ech 1/200





COUPE BB' - ech 1/200





COUPE CC' - ech 1/200

