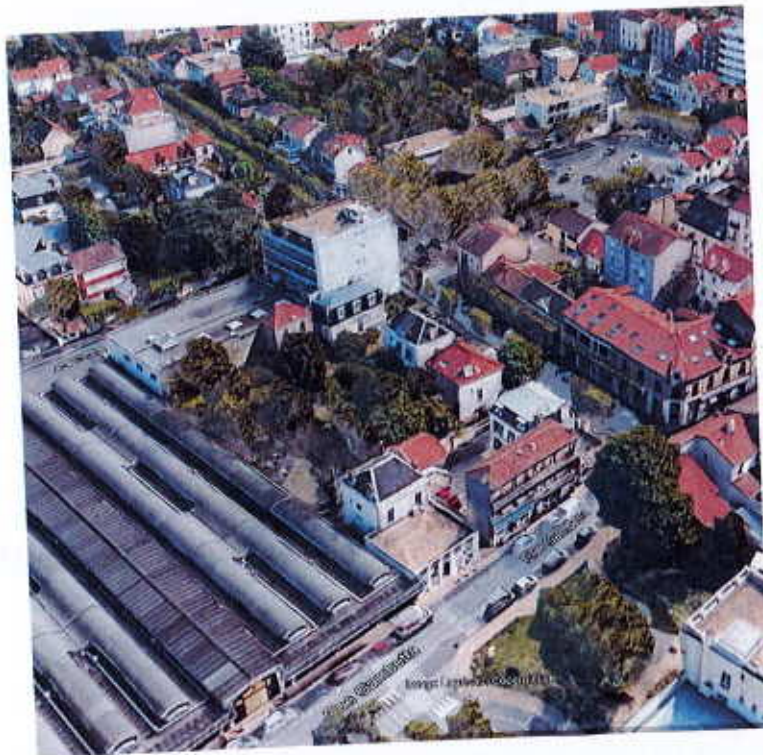


**Déclaration de Projet d'Aménagement Emportant
Mise en Compatibilité du PLU
Enquête publique du 26 janvier au 9 Février 2024
Commune de HOUILLES**

(E23000073 / 78)



SOMMAIRE

1 Présentation de l'enquête et de son contexte (page 3 à 7)

- 1-1 Objet de l'enquête publique
- 1-2 Cadre administratif et juridique
- 1-3 Nature et caractéristiques du projet
- 1-4 Caractère d'intérêt général du projet
- 1-5 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

2 Organisation et déroulement de l'enquête (page 7 à 9)

- 2-1 Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur
- 2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 2-3 Visites des lieux
- 2-4 Mesures de publicité et information du public
 - a) Mesures de publicité
 - b) Information du public : mise à disposition du dossier d'enquête

3-Déroulement de l'enquête publique (page 9 à 11)

- 3-1 Permanences du Commissaire-enquêteur
- 3-2 le registre d'enquête
- 3-3 Réunions publiques en amont du projet
- 3-4 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres
- 3-5 Comptabilisation des observations.
- 3-6 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

4- Avis de la MRAe et observations des Personnes Publiques Associées (PPA) (page 11)

- 4-1 Avis de la MRAe
- 4-2 Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

5 Analyse des observations (page 12 à 22)

- 5-1 Observations du public consignées sur le registre
- 5-2 Réponses de la Commune au rapport de Synthèse

6 Conclusion (page 22)

7 Annexes (page de 23 à 48)

- 7-1 Arrêté de nomination du commissaire-enquêteur.
- 7-2 Arrêté prescrivant l'enquête publique
- 7-3 Attestation de la commune des mesures d'affichage et d'information du publique
- 7-4 Délibération clôturant la concertation préalable.
- 7-5 Liste des PPA conviées à une réunion d'examen conjoint en date du 13 décembre 2023
- 7-6 Compte rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 13 décembre 2023
- 7-7 Procès-verbal de synthèses

Préambule Déclaration de Projet d'Aménagement Emportant mise en Compatibilité du PLU Enquête publique du 2024 Commune de Houilles

1- Présentation de l'enquête et de son contexte

1-1 Objet de l'enquête publique

La présente enquête porte sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier comprenant 42 logements locatifs sociaux et une maison médicale composée de 13 cabinets, le règlement et plan de zonage de la zone UA actuels ne permettant pas la réalisation du projet en l'état. Par ailleurs le projet au regard de son envergure ne nécessite pas une révision complète du PLU.

1-2 Le Cadre administratif et juridique

L'enquête publique est régie par les codes, lois et règlements suivants :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'environnement, notamment ses articles : L.123-1 à L.129-19 ; L.581-14-1 et R.123-1 à R.123-46,
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles : L 153-49 et suivants et R 153-14 et suivants, L 153-54 et suivants et R153-8 et suivants ; R 153-15 ; L 300-6.

1-3 Nature et caractéristiques du projet

a) Présentation du 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 représentant une superficie de 1 643 m², constituées de maisons individuelles hétérogènes avec jardin. Le foncier a été fléché pour une opération mixte maison de santé / logements sociaux depuis de nombreuses années et il appartient à Hauts de Seine- Habitat.

Présentation du projet et de son programme

Le projet porte sur un programme de 42 logements sociaux et une maison de santé en rez-de-chaussée. Ce programme est réparti sur une emprise de 1000 m² et 5 niveaux. La typologie et la répartition des logements sociaux répondent en majorité à des besoins en T2/T3 compatibles avec ceux des ovillois. La maison de santé a, quant à elle, une superficie de 600 m². Elle permettra d'accueillir une variété de praticiens dans des locaux adaptés.

Plan masse du projet



Maréchal Foch.

Accès et stationnement

les entrées et sorties du bâtiment sont positionnées avenue du Maréchal Foch. Le projet prévoit 3 entrées piétonnes : une entrée pour la partie privée accédant aux logements, une autre dédiée à la maison médicale et enfin une entrée technique indépendante. Le stationnement comportera 34 places de stationnement pour les véhicules motorisés et un local vélos sur un niveau de sous-sol. L'accès entrée/sortie des véhicules motorisés et des vélos est prévu au niveau du 3 avenue du



Parti architectural et paysager / Volumétrie

- Le parti pris architectural et paysager repose sur 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 épannelages 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 d'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.

Performances environnementales du projet

La construction respectera les normes de la RE2020. 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.
L'ensemble des toitures et espaces sur dalle est végétalisé.

Remarque du Commissaire enquêteur.

Les maisons individuelles existantes ont été démolies dans le courant du mois de novembre sans permis de démolir, le PLU de la commune de Houille n'ayant pas voté de délibération l'exigeant. Le projet présenté ci-dessus (extrait du rapport de présentation) a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en date 19 janvier 2024 et il est actuellement incomplet (courrier du 9 février 2024).

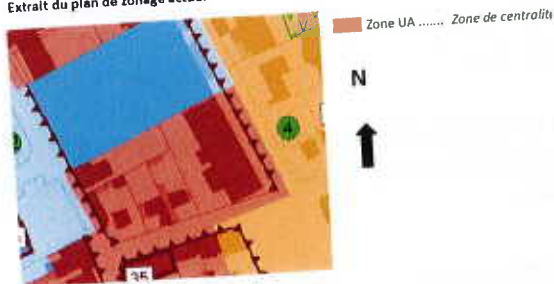
b) Présentation des éléments de la mise en compatibilité du PLU

b-1) La modification de zonage

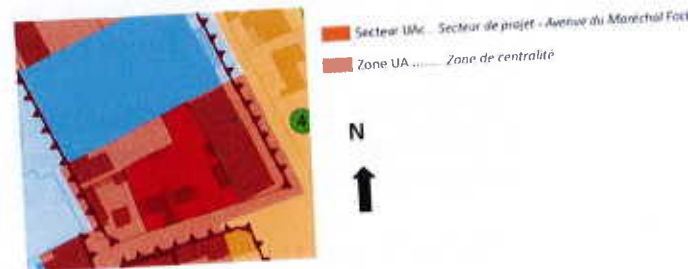
La modification de zonage ci-dessus a pour objet de créer un secteur UAc. Ce dispositif est adapté pour permettre et encadrer strictement la réalisation du projet dans cet environnement contraint et dense.

Extrait du plan de zonage actuel et futur

Extrait du plan de zonage actuel



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



b-2 Modifications des articles du PLU

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet de la zone UA consiste par l'adjonction de la zone Uac dans les 16 articles qui composent cette zone et à adapter le rapport de présentation par l'alinéa suivant :

« 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 caractère d'intérêt général »

et compléter les articles 1,2,6,7,8,10 et 11 de cette zone Ua.

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

Article 2 – Occupations et utilisations soumise à des conditions particulières

« ...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.

Article 6 – : 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..... »

Article 7 – : 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.*

Calcul des retraits

«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.

« ...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.

Article 10- zone UA : hauteur maximale des constructions

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

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 ce qui nécessite une hauteur plafond fixée à 17 mètres permettant de garantir une intégration architecturale de qualité. Par ailleurs, le pignon créé, visible depuis la rue Gambetta, doit faire l'objet d'un traitement qualitatif afin de limiter l'effet massif du bâtiment.

1-4 Le caractère d'intérêt général du projet

Les objectifs du projet sont doubles, contribuer à l'effort en logement social et améliorer sensiblement l'offre de soins. Le projet permet en effet participe 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.

1-5 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

1-5-1 Pièces administratives

Le dossier contenait les pièces administratives suivantes :

- a) Le dossier administratif énoncé ci-dessus
- b) L'arrêté 24/42 du 24 juillet 2023 informant du lancement de la procédure de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU
- c) L'avis conforme de la MRAe d'Ile de France (AKIF.202X.133 du 27 septembre 2023) concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU d'Houilles après examen au cas par cas
- d) La délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2023 (DCM 23/112) prenant acte de l'avis de la MRAe de ne pas réaliser une évaluation environnementale.
- e) Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques associées (PPA) du 13 décembre 2023.
- f) L'arrêté temporaire 24/03 du 4 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique.

1-5-2 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier mis à disposition du public sous format papier et/ou dématérialisé comportait les 4 chapitres suivants :

- a) Le dossier administratif énoncé ci-dessus
- b) Le rapport de présentation comportant les chapitres suivants :
 - L'Introduction et choix de la procédure.
 - La Présentation du site du projet.
 - La Présentation du projet et de son caractère général
 - La Présentation des éléments (articles du PLU) de la mise en compatibilité.
- c) Le règlement de la zone UA mise en compatibilité.
- d) Une annexe le dossier de présentation du projet soumis à permis de construire

Le dossier soumis à l'enquête publique est un document clair, tant au rédactionnel que sur la qualité des documents graphiques attestant une réelle volonté de la commune d'être pédagogique vis-à-vis du public.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2-1 Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur.

En date du 19 décembre 2023, la Présidente du Tribunal de Versailles désigne M. Bruno FOUCHER en qualité de Commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de HOUILLES (Décision n° E23000073/78). Cette désignation lui est notifiée par lettre en date du 19 décembre 2023. (Annexe 1).

2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec le Commissaire-enquêteur et publiées dans l'arrêté temporaire 24/03 du 4 janvier 2024 (Annexe 2). Outre le rappel du cadre législatif dans lequel s'insère l'enquête, cet arrêté précise notamment :

- L'objet et la durée de l'enquête, du vendredi 26 janvier au vendredi 9 février 2024 soit 15 jours consécutifs ;
- Les modalités de publicité de l'enquête publique, d'affichage de l'avis d'enquête et d'insertion dans les journaux ;
- Le siège de l'enquête qui se situe en mairie annexe 18 rue Gambetta, locaux de la Direction du Développement Urbain ;
- Les heures de consultation du dossier aux horaires d'ouverture de la mairie/ service urbanisme de la commune durant les 15 jours d'enquête, du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 17h, le vendredi jusqu'à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00;
- Les permanences du Commissaire-enquêteur ;
- Les modalités de clôture, de transmission du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur ;
- La mise à disposition du public du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

2-3 Visite des lieux

Le Commissaire-enquêteur, accompagné d'un observateur a effectué une visite du site en date du 18 janvier 2024.

Deux autres visites ont eu lieu sur le site par le Commissaire-enquêteur en date du 27 janvier et 3 mars suite à des observations faites lors des permanences.

2-4 Mesures de publicité et information du public

- a) Mesures de publicité (attestation de la commune annexe 3)
En application de l'article 13 de l'arrêté temporaire 24/03 sus énoncé, les dispositions suivantes ont été appliquées :
- Par affichage : L'avis d'enquête publique a été affiché à la mairie et sur les panneaux d'affichage municipaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière.
 - Par voie de presse : L'information par insertion d'avis dans au moins deux journaux régionaux, 15 jours avant le début de l'enquête et huit jours après le début de l'enquête. Les insertions suivantes ont eu lieu dans les conditions énoncées dans les journaux suivants :
 - Le courrier des Yvelines du mercredi 10 et 31 janvier 2024
 - Le Grand Parisien du mercredi 10 et mardi 30 janvier 2024L'avis a en outre été publié sur le site internet de la commune.
- b) Information du public et mise à disposition du dossier d'enquête
Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier en format papier était disponible en mairie d'Houilles aux jours et heures d'ouverture de la mairie ainsi qu'un poste informatique. Le même dossier était consultable sur le site internet de la Ville pendant la même période.
- c) Les observations du public pouvaient être consignées :
- Sur le registre d'enquête papier, dûment signé par le Commissaire-enquêteur, en mairie d'Houilles, siège de l'enquête et durant les permanences du Commissaire-enquêteur.
 - sur l'adresse électronique suivante : miseencompatibiliteduplu@ville-houilles.fr.
 - Ou envoyées par courrier à l'adresse de la mairie d'Houilles, siège de l'enquête, à l'attention du Commissaire-enquêteur.

3-Déroulement de l'enquête publique

3-1 Permanence du Commissaire-enquêteur

Conformément à l'article 6 de l'arrêté temporaire 24/03 (annexe 2), le Commissaire enquêteur a assuré trois permanences les :

- Samedi 27 janvier de 09h00 à 12h00
- Samedi 03 février de 14h00 à 17h00
- Vendredi 9 février de 14h00 à 17h00

3-2 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête a été côté et paraphé le vendredi 26 janvier 2024 par le Commissaire-enquêteur. Durant le déroulement de l'enquête, la commune d'Houilles a communiqué au Commissaire-enquêteur une copie du registre et des courriers et courriels arrivés à son intention.

3-3 Réunion de concertation sous l'égide de la Commune

L'arrêté n° 23-368 du 12 septembre 2023 a prescrit les modalités d'une concertation préalable au titre des articles L103-2 et suivants du code de l'Urbanisme portant sur la construction d'un ensemble immobilier de 42 logements sociaux et d'une maison de santé au rez-de-chaussée au 3,5,7 avenue du Maréchal Foch. Cette dernière s'est déroulée du lundi 9 octobre au vendredi 3 novembre 2023. Durant cette période 20 observations ont été recueillies

La concertation préalable est clôturée par l'arrêté temporaire n°23-508 du 24 novembre 2023 portant sur le bilan de la concertation. (Annexe 4)

Plusieurs thématiques ont émergé issue du registre, des courriels enregistrés et du courrier reçu à savoir :

- L'architecture et son intégration
- La programmation, la mobilité et le stationnement
- L'environnement et le développement durable
- Les nuisances et la sécurité
- L'impact du projet sur le réseau d'assainissement et les dispositions prises pour gérer les eaux pluviales
- La dévalorisation des appartements de la copropriété voisine

3-4 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres

Le 9 février 2023, à l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté temporaire 24/03, le Commissaire-Enquêteur, en présence de Mme DASILVA Directrice du développement urbain clôture l'enquête publique. Parallèlement, l'enquête est clôturée sur le registre dématérialisé de la commune.

3-5 Comptabilisation des observations.

Durant l'enquête, 9 contributions ont été enregistrées.

- Sur le registre papier : 7
- Sur le registre électronique : 1
- Par Courrier : 1

Toutes ses observations figurent dans le registre d'enquête publique et ont été classées par ordre d'arrivée et référencées de 1 à 9.

Il est à noter que ce nombre d'observations est inférieur de 55% à celui des remarques émises lors de la concertation préalable qui s'est déroulée du 9 octobre au 3 novembre 2023 sous l'égide de la commune de Houilles.

3-6 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponses

Le procès-verbal de synthèse est établi en trois exemplaires dont deux transmis à la Commune, l'un par courriel à l'attention de Mme DA SILVA Directrice du développement urbain et l'autre remis Monsieur MIQUEL, adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Habitat, lors d'une réunion de présentation en date du 16 février 2024 en l'invitant à produire leurs réponses et commentaires dans un délai de 15 jours.

Le mémoire en réponse de la Commune a été reçue par courriel en date du lundi 4 mars 2024

4 Avis de la MRAe et observations des Personnes Publiques Associées (PPA).

4-1- Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France, dans son avis n° MRAe AKIF-2023-133 émis le 27/09/202, déclare que projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

4-2 Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

En application des dispositions de l'article L153-54-2 du code de l'urbanisme, la commune de Houilles par courrier en recommandé avec accusé de réception en date du 1^{er} décembre 2023 (réf D2302875), a convié le 13 décembre 2023 l'Etat et les Personnes Publiques Associées, à un examen conjoint du projet. (Liste des PPA en annexe 5)

Seul la DTT 78 était présente à cette réunion. Cette dernière confirme 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. Par ailleurs, les services de l'Etat félicitent la commune pour ses 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.

Les services de l'état demandent par ailleurs :

- 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.
- De faire évoluer le règlement de PLU mis en compatibilité sur les points de recharge des véhicules électriques,

A l'issue de cet examen conjoint, la commune a dressé un procès-verbal transmis à l'ensemble des PPA présentes ou non. (Annexe 6).

L'absence de remarque de la part des P.P.A vaut avis favorable au projet.

5- Analyse des observations

On constate une très faible participation (9 personnes) à l'échelle de la commune pour un projet de cette nature. Participation en recul de 55% par rapport aux observations émises lors de la concertation.

5-1 Observations du public consignées sur le registre

Cette enquête a mobilisé un nombre restreint de personnes

Durant l'enquête, 9 contributions ont été enregistrées.

- Registre papier : 7
- Registre électronique : 1
- Courrier : 1

Les observations relèvent :

- Des copropriétaires de la propriété mitoyenne contre laquelle doit s'accoler le futur projet (réf : 1,4,5 et 6). Les remarques énoncées renvoient à celles émises lors de la concertation préalable énoncée ci-dessus.
- D'une association (réf. : 7)
- De particuliers (réf. : 2,3,8 et 9°)

Les observations formulées sur le projet se répartissent en 3 thèmes majeurs dont un est hors enquête, à savoir :

- Commentaires sur les articles du PLU
- Observations liées au projet
- Observations hors contexte

Les contributions figurent dans le procès-verbal de synthèse (Annexe 7-4) Les thématiques liés au projet se rapprochent de celles du bilan de la concertation qui s'est déroulée du lundi 9 octobre au vendredi 3 novembre 2023.

La majeure partie des observations exprime un accord implicite sur la Déclaration de Projet d'Aménagement Emportant mise en Compatibilité du PLU. Les remarques portent essentiellement sur le projet et ses conséquences.

Une seule observation concerne plus directement des modifications des articles de la zone UA du PLU.

Aucun avis défavorable n'est exprimé.

5-2 Réponses de la Commune au rapport de synthèse

Pour des raisons de clarté les réponses de la commune et du maître d'ouvrage au rapport de figurent en bleu clair et les appréciations du Commissaire-enquêteur en italique

a) Article du PLU- Contribution 7

Remarques du Commissaire-enquêteur.

Hormis l'article 11, les articles 4 et 15 ne font l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente enquête.

Sous réserve que les dispositions que l'Association suggère soient recevables et compatibles avec le Règlement Sanitaire Départementale (RSD), le Règlement Communal d'Assainissement (RCA), voir le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE), la question se pose de la validité de leur insertion dans le cadre de la présente enquête.

Effectivement, les remarques de l'Association DCO concernent des règles du PLU qui ne sont pas prévues à être modifiées dans le cadre de la DPVMEC du PLU. Elles sont donc extérieures à l'objet de la procédure et de l'enquête.

Toutefois, des éléments de réponse peuvent être apportés.

S'agissant de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales : des dispositions seront prévues par le projet pour gérer les eaux pluviales et les eaux usées dans le respect des réglementations en vigueur et notamment du règlement communal d'assainissement. Ce dernier définit les conditions de réalisation des ouvrages de raccordement au réseau d'assainissement. En outre, Hauts-de-Seine Habitat a missionné un bureau d'études spécialisé chargé d'une étude d'infiltration et de gestion des eaux pluviales. Des tests de percolation ont été réalisés et vont permettre de déterminer la bonne conception et le bon dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur l'opération.

Le permis de construire en cours d'instruction sera complété de ces éléments. D'ores et déjà, il est possible d'indiquer que la gestion des eaux pluviales sera réalisée notamment grâce à la pleine terre présente sur le terrain (326m² soit 19,8%), la rétention en toiture (552m² sur 30cm d'épaisseur de terre) et aux noues présentes en pied de façades.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Les éléments de réponses à la gestion des eaux usées et pluviales apportées par la commune et la prises en compte de ces éléments dans le cadre du permis construire répondent à la question de la gestion des eaux dans le cadre du développement durable.

Concernant l'article 11, le Commissaire-enquêteur rejoint la remarque de l'Association relative à la notion de « traitement qualitatif » qui reste sujette à interprétation et qui devrait faire l'objet d'une écriture plus explicite.

La proposition d'une consultation pour un traitement des pignons par du « Streets art », portée par la mairie et l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat peut s'avérer pertinente dans le contexte urbain du projet.

La notion de « traitement qualitatif » laisse justement une souplesse permettant une certaine liberté architecturale ou artistique, le traitement de la façade par des matériaux, des décrochés ou autres procédés dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet sur son terrain d'assiette et dans son environnement ainsi qu'une meilleure qualité architecturale et paysagère.

Sur la proposition d'appel à projet de fresque artistique avec consultation de la population, il convient de rappeler qu'un règlement de PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond et non à des règles de forme. Cette contrainte est rappelée de façon constante par la jurisprudence administrative. Les auteurs des règlements d'urbanisme ne peuvent pas imposer des formalités autres que celles prévues par le code de l'urbanisme ou par une législation extérieure.

En l'espèce, le projet propose un traitement du pignon sur la rue Gambetta cohérent avec l'écriture architecturale du projet.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Le Commissaire-enquêteur partage l'approche de la commune à savoir « la notion de « traitement qualitatif » laisse justement une souplesse permettant une certaine liberté architecturale ou artistique. « Ou artistique » alors pourquoi ne pas envisager un traitement d'au moins un des pignons après une consultations de « Street art » ?

La rédaction proposée de l'article 15 conduirait à la mise en place d'un local poubelle directement accessible par les éboueurs pour ne pas diminuer la largeur des trottoirs le temps de la collecte. Une telle solution est-elle envisageable et compatible avec les règles de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de la Seine compétente en la matière ?

Les remarques de l'Association DCO relatives à l'article 15 concernent des règles du PLU qui ne sont pas prévues à être modifiées dans le cadre de la DPVMEC du PLU. Elles sont donc extérieures à l'objet de la procédure et de l'enquête.

Le règlement du PLU opposable prévoit que l'emplacement du local OM doit être facilement accessible depuis la voie de desserte du projet. L'espace de ramassage n'est pas réglementé. La CASGBS compétente en matière de collecte et de traitement des déchets sera consultée dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire. Les éventuelles prescriptions seront reprises ou annexées à l'autorisation.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Même si la question posée garde toute sa pertinence en particulier dans le cadre de la « chaine du déplacement » sur l'espace publique, le Commissaire-enquêteur est conscient que la réponse à cette question ne relevé pas de la compétence directe de la commune mais de la CASGBS compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Le Commissaire-enquêteur est favorable à la réflexion de l'Association sur « l'obligation de faire » - alinéas-15-2 et 15-3. Néanmoins, la rédaction actuelle de ces articles laisse à la commune et au porteur de projet d'en évaluer l'opportunité technique et financière.

Comme indiqué précédemment, les remarques de l'Association DCO concernent des règles du PLU qui ne sont pas prévues à être modifiées dans le cadre de la DPVMEC du PLU. Elles sont donc extérieures à l'objet de la procédure et de l'enquête.

Toutefois, les performances énergétiques et environnementales du projet peuvent être ici rappelées :

- 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 pour les logements et les stationnements en sous-sol,
- Objectifs supplémentaires pour la maison médicale : RE 2012 – 40%, Label E+C- (E2 C1 à minima), gain - 30 % Bbio, biosourcé niveau 1.

Les logements sont tous traversants, permettant de bénéficier d'une ventilation optimum pour rafraichir l'air des pièces en été et un renouvellement d'air rapide. Ils sont également, de fait, double orientés bénéficiant d'un maximum d'ensoleillement, optimisé en hiver par de grandes baies vitrées lorsque le soleil est bas. En revanche, en été, les loggias feront office de casquette lorsque le soleil est au plus haut afin de limiter l'augmentation de la température intérieure.

Les ponts thermiques seront traités par des rupteurs de ponts thermiques.
Les éclairages des parties communes seront tous de type à leds.
Le raccordement du projet au réseau de chaleur urbain permettra d'assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour les logements ainsi que le chauffage du centre médical.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur prend acte des performances énergétique et environnementale du projet.

b) Thématiques induites par le projet :

b-1 Stationnement - Contributions N° 2, 4 et 8

La faiblesse du nombre de places de stationnement de l'opération, en particulier du nombre dédié au cabinet médical, est mise en corrélation avec les problèmes de stationnement existant en centre-ville.

Remarques du Commissaire-enquêteur

Le projet prévoit pour les logements sociaux, une demi-place par logement, soit 21 unités auxquelles il faut ajouter 13 autres places affectées au centre médical et 3 places PMR. Il n'y a donc aucune place réservée à la patientèle.

Plusieurs remarques :

La minoration du nombre de places de stationnement pour les logements sociaux mériterait d'être précisée – (article 12.1.3 du PLU) en faisant référence aux articles L151-34 et 35 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du PLU. Il n'y a pas d'obligation à les rappeler.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Il est pris acte de la réponse de la commune

Le permis de construire de cette opération (42 logements sociaux et un cabinet médical) fait l'objet d'un incomplet en date du 9 février 2024. Ne serait-il pas opportun d'étudier la possibilité de retrouver des places complémentaires dédiés aux usagers des cabinets médicaux ?

Le centre-ville dispose de près de 1 500 places de stationnement public. Les parkings de la place du 14 Juillet, les parkings Durantin, Gambetta, de la Place Michelet situés à quelques minutes à pied de la future maison de santé ne sont pas saturés et ont la capacité d'accueillir la future patientèle.

Récemment, des places de stationnements supplémentaires ont été créées aux endroits les moins utilisés de la place du 14 juillet. Au total, ce sont 7 places voitures, 1 place PMR et 4 places pour 2 roues qui se sont ajoutées au stationnement disponible en centre-ville.

Le parking du pôle Gare place André Malraux, situé à 5 minutes à pied du projet, offre-lui aussi une capacité de stationnement résiduelle.

De plus, le projet est situé à 5 minutes à pied de la gare RER/SNCF de Houilles-Carières sur Seine et de la gare routière du pôle Gare.

La navette électrique de Houilles, pérennisée depuis le 1er novembre 2023, permet de relier au centre-ville les quartiers Nord, Est et Ouest.

La Commune peut-elle prévoir une place PMR et une place de dépose minute sur le domaine public à toute proximité et étudier la possibilité de dédier des places publiques pour satisfaire le besoin privé du centre médical ?

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique. Néanmoins, pour y répondre, comme énoncé ci-dessus, il est rappelé qu'une 1 place PMR a été créée tout récemment sur la place du 14 Juillet qui se situe à proximité immédiate du projet. Il sera tout à fait possible d'étudier la création d'un arrêt minute (plus adapté qu'une dépose minute) sur une ou deux places à proximité immédiate de la maison de santé, avenue du Maréchal FOCH.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Les précisions apportées par la commune laissent sous-entendre une disposition constante de places de stationnement sur le domaine public pouvant répondre aux besoins de la patientèle de la maison médicale et donc de répondre aux besoins de stationnement de cette dernière.

Il est pris acte de la volonté de la commune d'étudier la création d'un arrêt minute sur une ou deux places à proximité immédiate de la maison de santé, avenue du Maréchal FOCH.

b-2 Perte d'ensoleillement - Contributions N° 4, 6 et 9

Remarque du Commissaire-enquêteur

Une étude d'ensoleillement pourrait rassurer les riverains.

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique. Les skydomes se trouvent sur une terrasse inaccessible et n'ont pas vocation à éclairer des pièces de vie principales, d'autant que ces derniers sont opalescents. L'impact solaire est donc très limité sur les espaces habités. Les balcons de la propriété situé au 9 avenue du Maréchal Foch sont orientés Nord dans l'alignement du futur projet. Ces derniers ne seront donc pas impactés par la perte d'ensoleillement.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Les skydomes, même s'ils sont opalescents, ils restent translucides et laissent passer la lumière pour éclairer de façon zénithale une habitation.

Même si l'ensoleillement du bâtiment mitoyen ne devrait pas être trop dégradé par le projet au regard de son orientation, une étude de l'ensoleillement serait de nature à rassurer la mitoyenneté.

b-3 Sécurité – Contributions N° 4 et 5

Remarque du Commissaire-enquêteur.

Ces inquiétudes ont déjà été exprimées lors de la concertation préalable et transmises à l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat, maître d'Ouvrage de l'opération, en application de l'arrêté

temporaire n°23-508 du 24 novembre 2023. Quelles ont été les mesures prises dans le cadre du permis de construire déposé en date du 19 janvier 2024 permettant de rassurer les propriétaires de la construction existante mitoyenne ?

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique. En outre, elle a déjà été prise en compte à la suite de la concertation préalable. Afin de limiter le vis-à-vis du bâtiment B (situé à l'arrière de la parcelle) avec l'arrière du bâtiment en R+5 situé au 9 avenue du Maréchal Foch, les balcons situés en limite séparatives ont été reculé à 4m et accompagnés d'un pare-vue. Le vis-à-vis est donc éloigné de la profondeur du balcon soit 1,5m et s'éloigne d'autant des balcons filants de la propriété voisine. Le recul de 4m des balcons par rapport à la limite séparative Est réalisé pour améliorer le vis-à-vis entre les copropriétés permet également de répondre à la crainte d'accès à la toiture R+1 de l'immeuble voisin.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Il est pris bonne note que des dispositions ont été prises suite à la concertation préalable au niveau du projet en cours d'instruction afin de répondre à la crainte des copropriétaires mitoyens.

b-4 Réception satellite/tv - Contribution N°4

Remarque du Commissaire-enquêteur.

L'image satellitaire du bâtiment mitoyen (R+1 et R+5) sur lequel le projet (R +4) doit s'accoler ne permet pas de distinguer sur les toitures des antennes ou parabole. Même remarque que celle énoncée ci-dessus, le sujet ayant été déjà abordé lors de la concertation préalable.

La prétendue altération des capacités de réception des antennes situées sur l'immeuble voisin, outre le fait qu'elle n'est pas démontrée, est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Le Commissaire-enquêteur partage cette position.

b-5 Perte de valeur des logements de la copropriété mitoyenne et trouble anormal de voisinage (TAV) - Contributions N° 4, 5 et 6

Remarque du Commissaire-enquêteur :

Le préjudice supposé au titre de la décote du bien n'est étayé par aucun élément objectif. Par ailleurs, les propriétaires concernés ne font pas « état d'un projet de vente ». La prétendue dévalorisation des appartements de l'immeuble voisin, outre le fait qu'elle n'est pas démontrée, est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

Il en est de même pour la notion de trouble anormal de voisinage non définie. L'opération se situant en centre-ville, n'appartient-il pas à chacun d'accepter les inconvénients normaux du voisinage, puisqu'ils sont inhérents à la vie en société ? Il appartient à la commune de préciser les moyens qu'elle entend prendre pour atténuer ce ressenti de la part des copropriétaires.

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique. Pour répondre : la Commune a déjà menée des actions pour faire accepter le projet par la copropriété. Outre la concertation préalable menée avant le dépôt du permis de construire dont un des bienfaits attendus est de rendre le projet acceptable, des échanges ont eu lieu en particulier avec les copropriétaires qui ont d'ailleurs conduit à des modifications du projet (recul des balcons).

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

La perte de valeur comme le trouble anormal de voisinage ne sont pas démontrés. Il est pris acte des actions menées en amont lors de la concertation préalable afin de tenir compte des inquiétudes des copropriétaires mitoyens.

c- Contributions hors enquête :

c-1- Contribution N°3 porte sur un autre secteur de la ville au droit du boulevard Henri Barbusse.

Remarque du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur demande néanmoins à la commune d'y apporter une réponse.

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique. Elle concerne la révision générale du PLU qui prévoit de « rendre » au tissu pavillonnaire (à la zone UH) le secteur actuellement classé en UBa (secteur de projet - petits collectifs) situé le long du boulevard Henri Barbusse dans le quartier des Belles Vues.

Le permis de construire d'une opération de 20 logements sociaux au 116 boulevard Henri Barbusse a été accordé sous la précédente mandature et avant que la révision du PLU ne soit prescrite. En outre, l'autorisation ne sera pas mise en œuvre car l'opérateur a depuis renoncé au projet.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur remercie la commune d'avoir apporté une réponse à cette interrogation extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

c- 2 - Mesures à prendre pendant la phase d'exécution des travaux - Contribution N°6

Remarque du Commissaire-enquêteur

Ces mesures viennent compléter celles exprimées lors de la concertation préalable et transmises à l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat, maître d'Ouvrage de l'opération, en application de l'arrêté temporaire n°23-508 du 24 novembre 2023.

Ces mesures conservatoires durant la phase chantier doivent faire l'objet d'un accord sous l'égide de la commune avec l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat et les copropriétaires.

Un référé préventif est réalisé. Un expert judiciaire indépendant est désigné ayant notamment pour mission d'établir un état des lieux des constructions avoisinantes avant travaux. Ledit expert judiciaire a le droit de vérifier si les désordres existaient avant le démarrage des travaux ou s'ils sont survenus lors des travaux en chantier. En cas de danger possible, c'est aussi de son droit de faire arrêter les travaux pour un moment.

De plus, un plan d'installation de chantier (PIC) sera élaboré préalablement au commencement des travaux. Il permettra d'obtenir les autorisations administratives obligatoires pour installer le chantier conformément à la réglementation en vigueur en matière de sécurité et d'hygiène. Il doit garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Ces précisions sont à même de rassurer la copropriété mitoyenne.

c-3 - Contribution N° 9.

Cette participation est une suite d'interrogations et de réflexions sur la présente enquête publique qui est définie en ces termes : « incohérence serait le premier mot qui me viendrait à l'esprit pour qualifier cette enquête publique ».

Remarque du Commissaire-enquêteur

Même si beaucoup de points évoqués sont hors du champ de l'enquête, le Commissaire-enquêteur demande néanmoins à la commune d'apporter des réponses aux interrogations soulevées.

Mme Lassale relève une incohérence entre la présente enquête publique porteuse de construction neuve dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la réunion publique de l'été 2023 au sujet de la désartificialisation des sols.

La Commune ne voit pas à quelle réunion il est fait référence... La réalisation de ce projet d'intérêt général en hyper centre-ville n'est pas incohérente avec les objectifs de désartificialisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire de la ville de Houilles. Au-delà des enjeux environnementaux, le développement d'une offre de logement social et d'une offre de santé sont également des priorités pour répondre aux besoins du territoire.

Dans le cadre de la présente enquête, Mme Lassale indique que le projet est éloigné de 300 mètres du parc faisant l'objet de grands travaux programmés pour de l'infiltration des eaux pluviales.

Comme indiqué précédemment, le projet intégrera une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La démolition des trois maisons existantes, situées sur les parcelles AP 203, 204 & 205, a été effectuée avant la délivrance du PC, quid de la taxe foncière ?

Un immeuble démoli avant reconstruction n'est plus assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties à partir du 1er janvier de l'année suivant sa démolition.

Dans le cadre des opérations de démolition puis de construction, qui peuvent durer plusieurs années, seuls sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les immeubles achevés au 1er janvier de l'année d'imposition. Les immeubles non achevés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

Une clinique a été transformée en maison de retraite dans les années 80 sur la Ville de Houilles qui dépend de Poissy en matière de services hospitaliers. Un hôpital serait plus opportun qu'une maison médicale pour faire face au vieillissement de la population.

La création d'équipements hospitaliers n'est pas du ressort des communes mais de l'Etat. De plus, un diagnostic territorial en santé doit être préalablement posé ainsi qu'un projet de santé.

Cette future seconde maison médicale Ovilloise devrait favoriser la perméabilité des sols. La voie publique au droit de l'opération présente une largeur de 10,75 m, les bâtiments situés en face de l'immeuble subiront une perte de lumière.

La Commune demandera à Hauts-de-Seine Habitat d'évaluer la perte d'ensoleillement pour les constructions situées en face du projet.

Toutefois, rappelons que la jurisprudence considère que, dans une zone fortement urbanisée, la perte d'ensoleillement fait partie des inconvénients normaux du voisinage : il est de principe que l'habitat évolue nécessairement et que seuls les troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage permettent d'obtenir une indemnisation le cas échéant.

Mme Lassale termine sur le sujet de la circulation, des masses d'air au sol pouvant être perturbées par le futur édifice, en rappel de la grande tempête de 1999.

Tout édifice ou démolition peut perturber les masses d'air néanmoins la constructibilité ne peut être gelée en centre-ville pour ce seul motif.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur remercie la commune d'avoir apporté des réponses à ces interrogations extérieures à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique et note que la commune sollicitera Hauts-de-Seine Habitat pour évaluer la perte d'ensoleillement pour les constructions situées en face du projet.

d-5 Questions du Commissaire-enquêteur

Dans le rapport de présentation, chapitre 3, paragraphe « caractère d'intérêt général », il est précisé que « le projet est parfaitement compatible avec les orientations du PADD du PLU notamment assurer un cadre de vie de qualité aux Ovillois. »

Le Commissaire-enquêteur demande à la commune de préciser les articles du PADD sous tendus par cette assertion.

Le PADD ne contient pas d'articles comme le règlement, il s'agit d'orientations générales. Les orientations générales ciblées dans le PADD actuel pour rendre compte de la compatibilité du projet avec les orientations sont les suivantes :

« - Renforcer la double polarité centre-ville – gare : contribuer à pourvoir les besoins locaux de logements, notamment sociaux mais aussi participer à la réponse des besoins de l'agglomération »

« - développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages pour permettre à chacun de réaliser un parcours résidentiel. D'un point de vue réglementaire, la mixité sociale sera favorisée en maintenant un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements. »

« Pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes sur la ville, la mixité de l'offre de logements intermédiaires et sociaux sera recherchée dans les différentes opérations. L'objectif sera de répondre au mieux à la demande en termes de taille de logements, de type de logements sociaux (PLUS, PLAi...). Enfin, les typologies de logements devront répondre aux besoins des différentes tranches d'âge de la population.

Pour aboutir à une prise en compte précise de cet enjeu, il sera nécessaire de prévoir la mise en place d'un partenariat avec les opérateurs privés et sociaux. »

« Adapter cette offre d'équipements dans le temps aux évolutions de la population, de ses caractéristiques et de ses besoins, afin de garantir un bon niveau de services aux habitants ainsi qu'une bonne cohérence de l'offre dans le temps. »

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Ces orientations ainsi précisées renforcent le caractère d'utilité publique du projet.

L'article 9 - zone UA : « emprise au sol des constructions », alinéa 1 Règle générale :
Le texte reproduit ci-après est barré.

~~...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...~~

Cet article 9 ne figure pas dans les modifications énoncées au chapitre 8 « la modification de règlement - extraits du règlement mis en compatibilité » page 12 du rapport de présentation.

S'agit-il d'une erreur de reproduction ou d'une réelle modification du-dit article dans le cadre de la déclaration de projet n°1, objet de l'enquête publique ?

Effectivement, il s'agit bien d'une évolution du règlement souhaité dans le cadre de la DPVMEC. En effet, le bonus d'emprise au sol de 20% ne s'appliquera pas en plus des 80 % d'emprise au sol sur la parcelle afin de répondre aux obligations de pleine terre et de conserver des espaces verts libres sur la parcelle. Cette omission sera corrigée dans le rapport de présentation de la DPVMEC.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Il est pris acte que cette omission sera corrigée.

Les contributions référencées « b à e » émanent de la copropriété mitoyenne et renvoient directement à celles émises lors de la concertation préalable évoquée ci-dessus.
Le Commissaire-enquêteur suggère qu'une ou plusieurs réunions sous l'égide de la commune soient programmées avec les copropriétaires et le Groupement Maître d'Ouvrage/Maître d'œuvre.

Des échanges ont déjà eu lieu avec la copropriété qui ont abouti notamment à proposer le recul de 4m des balcons par rapport à la limite séparative Est pour améliorer le vis-à-vis entre les copropriétés et répondre à la crainte d'accès à la toiture R+1 de l'immeuble voisin.

A minima, un autre échange sera organisé préalablement au démarrage des travaux pour présenter le PIC.

Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Il est pris acte qu'une nouvelle réunion avec la copropriété voisine sera organisé par la mairie et l'égide de la commune avec l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat et préalablement au démarrage du chantier.

6 Conclusion

Le Commissaire-enquêteur estime que les conditions du déroulement de l'enquête relatée ci-dessus ont été tout à fait régulières et que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la législation. La participation du publique avec 9 observations mentionnées sur le registre peut être considérée comme faible au regard de la population de la ville d'Houilles

Le dossier d'enquête présenté a été conforme aux exigences de la réglementation.

Mme DASLIVA Directrice du développement urbain s'est montrée attentive et coopérante, permettant la bonne tenue des permanences prévues et la délivrance des informations sollicitées par le Commissaire-enquêteur.

Son avis et ses conclusions sur le projet de déclaration de Projet d'Aménagement Emportant mise en Compatibilité du PLU sont formulés dans un document séparé joint au présent rapport.

Par ailleurs à la demande du tribunal de Versailles, en accord avec le commissaire-enquêteur et la ville d'Houilles, Jean-Philippe L'HOUTELLIER, nouveau Commissaire-enquêteur inscrits sur la liste d'aptitude en 2023 du T.A. de Versailles a participé à l'enquête comme observateur.

Le 11 mars 2024

Bruno FOUCHER

Commissaire-enquêteur

VII Annexes

7-1 Arrêté de nomination du commissaire-enquêteur.

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

19 décembre 2023

La présidente

N° E23000073 /78

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 12 décembre 2023 et complétée le 18 décembre 2023, la lettre par laquelle la commune de HOUILLES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Houilles ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Bruno FOUCHER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Richard LE COMPAGNON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de HOUILLES, à M. Bruno FOUCHER et à M. Richard LE COMPAGNON.

Fait à Versailles, le 19 décembre 2023.

La présidente

Jenny GRAND MESNON



7-2 Arrêté prescrivant l'enquête publique



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 JA 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

Arrêté municipal

1/2

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 ;

ARRÊTÉ

Article 1° : 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 JAC, 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 85 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 h00 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 \(rubrique mon quotidien/urbanisme\)](http://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 h00 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 rencontre, 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 rappele 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

My

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 services de l'Article L1111-1
du Code des communes pour
le présent acte
AR (Date de :
Publication effectuée le :
N° de la page :

Le Maire,
Conseiller départemental

Julien CHAMBON

7-3 Attestation de la commune des mesures d'affichage et d'information du publique



VILLE DE
HOUILLES

ATTESTATION DE PUBLICITE ET D'AFFICHAGE

République Française
Département des Yvelines

Direction du Développement Urbain

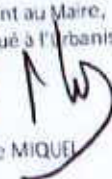
Objet : Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1 – enquête publique du vendredi 26 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024

Je soussigné, Pierre MIQUEL, maire adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat, certifie avoir procédé aux mesures de publicité préalables à l'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1, qui s'est déroulée en mairie de Houilles, mairie annexe, dans les locaux de la Direction du Développement Urbain du vendredi 26 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 inclus, et pour cela :

- Avoir affiché en Mairie pendant un mois l'arrêté municipal n° 24/03 en date du 4 janvier 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Avoir fait paraître dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département, Le Parisien Yvelines et le Courrier des Yvelines du 10 janvier 2024, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête, l'avis au public annonçant l'enquête publique et rappelant les dispositions inscrites à l'arrêté précité. Cet avis a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département : Le Parisien Yvelines du 30 janvier 2024 et le Courrier des Yvelines du 31 janvier 2024 ;
- Avoir publié sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune le même avis au public quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 10 janvier au 9 février 2024 inclus,
- Avoir publié l'avis au public sur le site internet de la Commune quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 10 janvier au 9 février 2024 inclus,

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Houilles, le 12 février 2024

L'adjoint au Maire,
Délégué à l'urbanisme et à l'habitat

Pierre MIQUEL



**ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT BILAN DE LA CONCERTATION
PREALABLE REALISEE SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN
ENSEMBLE IMMOBILIER DE 42 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
ET D'UNE MAISON DE SANTE A REZ-DE-CHAUSSEE, AU 3-5-7 AVE-
NUE DU MARECHAL FOCH 78800 HOUILLES**

République Française
Département des Yvelines

Direction du Développement Urbain
Arrêté temporaire n° 23-508

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

Monsieur le Maire de la Ville de Houilles

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-2, R. 300-1 et suivants, L. 103-2 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 15 décembre 2016,

VU la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU,

VU la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021 décidant de soumettre à la procédure de concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2 du même code, qui sont susceptibles d'affecter la perception des paysages urbains ou d'avoir un impact sur les conditions d'usage de l'espace public en raison de leur importance relative aux caractéristiques du quartier dans lequel elles sont prévues ou de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés soit :

- Dans la zone UA du PLU, y compris son secteur UAa et à l'exclusion de son secteur UAa, ainsi que dans la zone UB du PLU, conduiraient à créer plus de 20 logements ou plus de 2 000 m² de surface de plancher,
- Dans les secteurs UBa, UBb et UBc du PLU, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UD du PLU, y compris son secteur UDa, ainsi que dans la zone UH, y compris le secteur UHa, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UG du PLU, conduiraient à créer plus de 1 000 m² de surface de plancher

VU la convention de co-maitrise d'ouvrage signée le 19 août 2021 entre la Commune de Houilles et l'OPH Hauts-de-Seine Habitat pour la réalisation d'un programme immobilier intégrant 42 logements sociaux destinés au bailleur social et une maison de santé, au rez-de-chaussée de l'immeuble, destinée à être cédée à la Ville,

VU le marché de Conception-Réalisation engagé par l'OPH Hauts-de-Seine Habitat le 25 novembre 2021 conformément à l'article L. 2171-2 du Code de la commande publique, suivant la procédure avec négociation fixée à l'article L. 2124-3 du même code,

Arrêté municipal

1/2

VU le dossier de présentation du projet retenu à l'issue de la procédure de marché transmis par l'OPH Hauts-de-Seine Habitat pour être soumis à la concertation,

VU l'arrêté municipal n°23-368 du 12 septembre 2023 prescrivant la concertation préalable et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable,

VU le bilan de la concertation annexé au présent arrêté,

VU toutes les autres pièces du dossier,

Considérant que la concertation préalable, organisée du 9 octobre 2023 au 3 novembre 2023 inclus, s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par l'arrêté municipal susvisé,

Considérant que 20 contributions ont été recueillies dans le cadre de la concertation,

Considérant qu'il appartient au Maire de Houilles d'arrêter le bilan de la concertation,

ARRETE

Article 1° : Le bilan de la concertation préalable, joint en annexe, est arrêté,

Article 2 : Le bilan de la concertation sera transmis à l'OPH Hauts-de-Seine Habitat dans un délai de vingt et un jours à compter de la date de clôture de la concertation préalable afin que ce dernier explique comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan de la concertation.

Article 4 : Le bilan de la concertation sera tenu à disposition du public, en mairie, pendant un mois à compter de son dépôt et sera consultable sur le site internet de la commune de Houilles, à l'adresse <https://www.ville-houilles.fr/concertation-prealable-sur-projets-soumis-permis-de-construire>.

Article 5 : Le bilan de la concertation et le document écrit de l'OPH Hauts-de-Seine Habitat seront joints au dossier de permis de construire.

Article 6 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet, affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs et mis en ligne sur le site internet de la commune de Houilles.

Article 7 : Tout recours contentieux contre le présent arrêté doit être formé auprès du Tribunal administratif de Versailles dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage.

Fait à Houilles, le 24 novembre 2023

ville de houilles
les maires de houilles ont décidé
à l'unanimité
de publier
le présent arrêté
à la date du
24 novembre 2023
à l'adresse
de la mairie



L'adjoint au Maire,
Délégué à l'Urbanisme et à l'Habitat

Pierre MIQUEL

7-5 - Liste des PPA conviées à une réunion d'examen conjoint en date du 13 décembre 2023.

PPA	Avis
AIR paris	Réputé favorable
Agence régionale de santé IDF	Réputé favorable
Mairie de Bezons	Réputé favorable
Mairie de Carrières-sur-Seine	Réputé favorable
Comite agglo st Germain boucle de la Seine	Réputé favorable
C.C.I. Yveline	Réputé favorable
Conseil Général	Réputé favorable
Chambre d'agriculture IDF	Réputé favorable
Chambre des métiers IDF	Réputé favorable
Conseil Régional IDF	Réputé favorable
DDT 78	Favorable
DIRIF	Réputé favorable
Ile de France Mobilité	Réputé favorable
M. le Préfet des Yvelines	Réputé favorable
Sartrouville	Réputé favorable
SNCF-Direction immobilière	Réputé favorable
SNCF-Réseau	Réputé favorable
Sous Préfet arrondissement de St Germain.	Réputé favorable



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	Éléments de réponse
<p>DDT 78</p> <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>

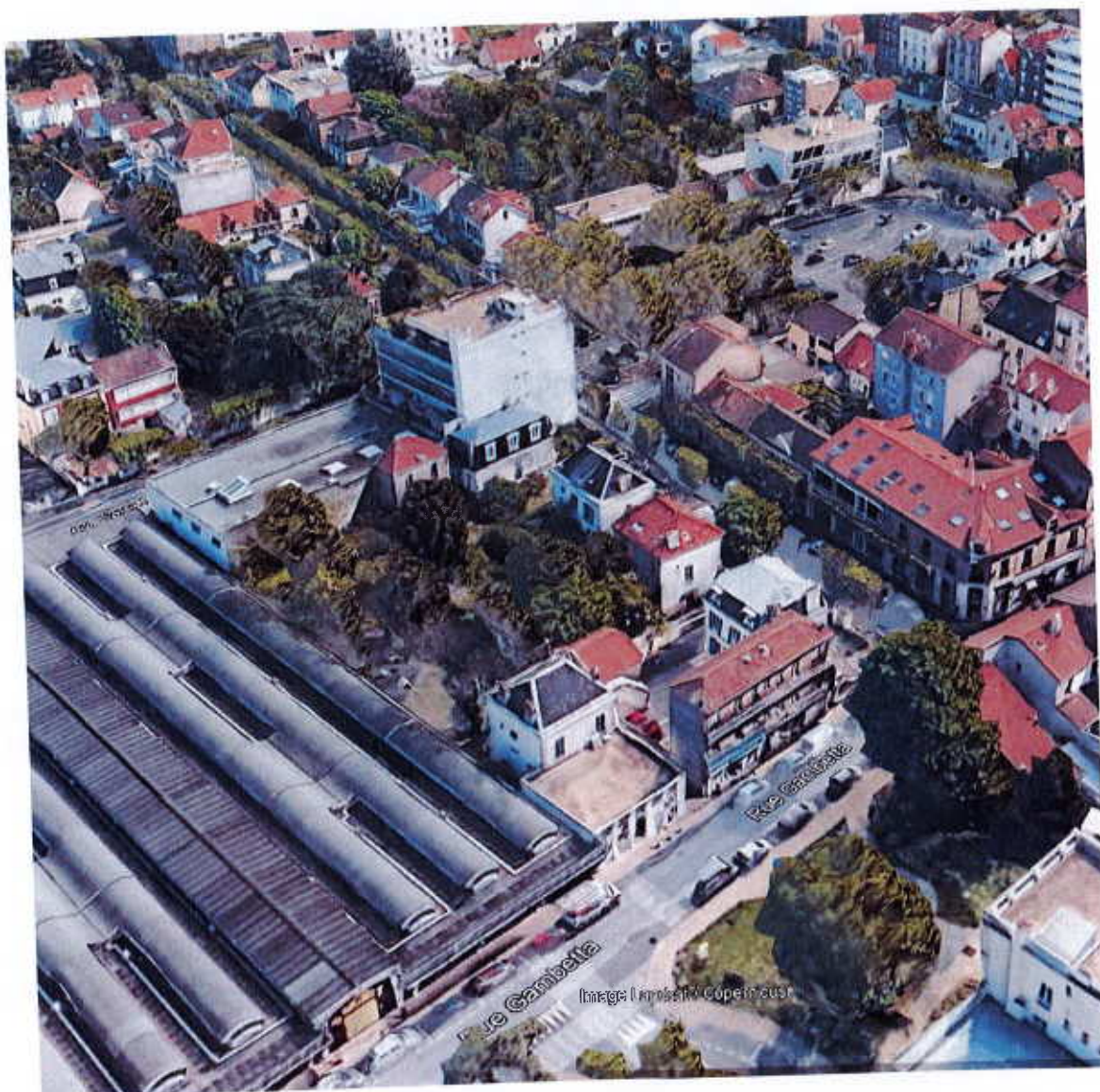
M. MIQUEL conclut ensuite la réunion et remercie les participants pour leur présence et leurs remarques.

Fin de séance à 16 h15.

Déclaration de Projet
Emportant mise en Compatibilité du PLU n°1
Enquête publique du 26 janvier au 9 février 2024
Commune de HOUILLES

(E23000073 / 78)

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
Enquête publique du 26 janvier au 9 février 2024
Commune de HOUILLES

1 Remarques préliminaires.

L'enquête publique portant sur la Déclaration de Projet Valant Mise En Compatibilité du PLU n°1 s'est déroulée du 26 janvier au 9 février 2024 soit 15 jours consécutifs. Durant cette période et conformément à l'arrêté temporaire 24/03 du 4 janvier 2024 d'enquête publique, le Commissaire-enquêteur a assuré trois permanences, les 27 janvier, 3 et 9 février 2024 au cours desquelles il a rencontré 9 personnes.

A l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté énoncé ci-dessus, l'enquête est clôturée le vendredi 9 février 2024 à 17h00 en présence de Mme DA SILVA, Directrice du Développement Urbain de la Ville de Houilles.

2 Observations formulées durant l'enquête.

Durant l'enquête, 9 contributions ont été enregistrées.

- Registre papier : 7
- Registre électronique : 1
- Courrier : 1

Ces observations figurent toutes dans le registre d'enquête publique. Elles sont classées par ordre d'arrivée et référencées de 1 à 9.

Il est à noter que ce nombre d'observations est inférieur de 55% à celui des remarques émises lors de la concertation préalable qui s'est déroulée du 9 octobre au 3 novembre 2023 sous l'égide de la commune de Houilles.

3 Synthèse des observations formulées.

Les contributions relèvent :

- Des copropriétaires de la propriété mitoyenne contre laquelle doit s'accoler le futur projet (réf :1,4,5 et 6). Les remarques énoncées renvoient à celles émises lors de la concertation préalable énoncée ci-dessus ;
- D'une association (réf. :7),
- De particuliers (réf. :2,3,8et 9).

L'ensemble des observations exprime un accord implicite sur la Déclaration de Projet Valant mise en Compatibilité du PLU. Les remarques portent essentiellement sur le projet et ses conséquences.

Une seule observation concerne plus directement les modifications des articles du PLU. Aucun avis défavorable n'est exprimé.

3-1 Thématiques

Les observations formulées sur le projet se répartissent en 3 thèmes majeurs dont un est hors enquête, à savoir :

- 3-1-1 Commentaires sur les articles du PLU
- 3-1-2 Observations liées au projet
- 3-1-3 Observations hors contexte

3-1-1 Articles du PLU – contribution 7

Cette contribution émane de l'Association Défense Citoyenne Ovilloise. En préambule, le président exprime la satisfaction du choix effectué par la mairie, d'un micro-zonage pour ce secteur qui permet « ...d'optimiser l'intégration des constructions existantes. »

Les remarques (en italique) portent sur :

Article 4 - « Conditions de desserte des terrains par les réseaux... » Alinéa 4-2 assainissement Eaux pluviales.

La proposition de rédaction se justifie par la nature peu absorbante du sol dans ce secteur et les fréquentes remontées de nappe phréatique afin de sécuriser les ouvrages en sous-sol lors d'épisodes d'inondation.

Toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.*

Pour les besoins en eau pour les espaces végétalisés, un stockage d'au minimum 20m³ pour 100 m² de pleine terre doit être prévu.

Pour limiter le rejet direct sur le terrain ou dans le réseau urbain, un espace tampon de 200 litres / m² d'espace imperméabilisé est indispensable. Une réduction de 50% est à prendre en compte, pour les espaces végétalisés, dont le substrat est d'au moins 30 cm d'épaisseur.

Eaux usées :

Le secteur est sujet aux remontés et saturation du réseau d'assainissement. Il devra être aménagé un système de clapet anti-retour ainsi qu'un espace de stockage des eaux usées sur une période de 24h.

Le débit de rejet dans le réseau urbain ainsi que le volume par logement est défini par le règlement en vigueur sur la ville de Houilles.

Article 11-: « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage », alinéa 11.1.1. « Les façades, dans le seul secteur UA c ».

Partant du principe que la notion de « traitement qualitatif » n'est pas définissable et soumise à interprétation, il propose une consultation de Street art pour animer les pignons.

La façade pignon entre la rue Gambetta et l'avenue du Marechal Foch ainsi que la façade pignon Nord-Ouest doivent faire l'objet d'un appel à projet de fresque artistique. Le thème devra faire l'objet d'une consultation citoyenne et le projet retenu le sera par le vote des Ovillois.

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

Il propose de rajouter à l'alinéa 15-1 les phrases suivantes :

Un espace de ramassage pour les poubelles doit être aménagé en dehors de l'espace public et surtout ne doit présenter un obstacle supplémentaire pour le PMR et les piétons.



L'association demande une nouvelle rédaction des alinéas 15-2, 15-3 et 15-4 partant du principe que l'obligation de faire doit se substituer à la possibilité de faire

- Alinéa 15.2 « Réseau de chaleur urbain » : Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, *est obligatoire* pour toute nouvelle construction principale.
- Alinéa 15.3 « Énergies renouvelables » : Toute construction neuve *devra* comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.
- Alinéa 15.4 « Économies d'eau » : Toute construction neuve *devra* comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Remarques du Commissaire-enquêteur.

Hormis l'article 11, les articles 4 et 15 ne font l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente enquête.

Sous réserve que les dispositions que l'Association suggère soient recevables et compatibles avec le Règlement Sanitaire Départementale (RSA), le Règlement Communal d'Assainissement (RCA), voir le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE), la question se pose de la validité de leur insertion dans le cadre de la présente enquête.

Effectivement, les remarques de l'Association DCO concernent des règles du PLU qui ne sont pas prévues à être modifiées dans le cadre de la DPVMEC du PLU. Elles sont donc extérieures à l'objet de la procédure et de l'enquête.

Toutefois, des éléments de réponse peuvent être apportés.

- S'agissant de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales : des dispositions seront prévues par le projet pour gérer les eaux pluviales et les eaux usées dans le respect des réglementations en vigueur et notamment du règlement communal d'assainissement. Ce dernier définit les conditions de réalisation des ouvrages de raccordement au réseau d'assainissement. En outre, Hauts-de-Seine Habitat a missionné un bureau d'études spécialisé chargé d'une étude d'infiltration et de gestion des eaux pluviales. Des tests de percolation ont été réalisés et vont permettre de déterminer la bonne conception et le bon dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur l'opération. Le permis de construire en cours d'instruction sera complété de ces éléments. D'ores et déjà, il est possible d'indiquer que la gestion des eaux pluviales sera réalisée notamment grâce à la pleine terre présente sur le terrain (326m² soit 19,8%), la rétention en toiture (552m² sur 30cm d'épaisseur de terre) et aux noues présentes en pied de façades.

Concernant l'article 11, le Commissaire-enquêteur rejoint la remarque de l'Association relative à la notion de « traitement qualitatif » qui reste sujette à interprétation et qui devrait faire l'objet d'une écriture plus explicite.

La proposition d'une consultation pour un traitement des pignons par du « Streets art », portée par la mairie et l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat peut s'avérer pertinente dans le contexte urbain du projet.

La notion de « traitement qualitatif » laisse justement une souplesse permettant une certaine liberté architecturale ou artistique, le traitement de la façade par des matériaux, des décrochés ou autres procédés dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet sur son terrain d'assiette et dans son environnement ainsi qu'une meilleure qualité architecturale et paysagère.

Sur la proposition d'appel à projet de fresque artistique avec consultation de la population, il convient de rappeler qu'un règlement de PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond et non à des règles de forme. Cette contrainte est rappelée de façon constante par la jurisprudence administrative. Les auteurs des règlements d'urbanisme ne

peuvent pas imposer des formalités autres que celles prévues par le code de l'urbanisme ou par une législation extérieure.

En l'espèce, le projet propose un traitement du pignon sur la rue Gambetta cohérent avec l'écriture architecturale du projet.

La rédaction proposée de l'article 15 conduirait à la mise en place d'un local poubelle directement accessible par les éboueurs pour ne pas diminuer la largeur des trottoirs le temps de la collecte. Une telle solution est-elle envisageable et compatible avec les règles de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de la Seine compétente en la matière ?

Les remarques de l'Association DCO relatives à l'article 15 concernent des règles du PLU qui ne sont pas prévues à être modifiées dans le cadre de la DPVMEC du PLU. Elles sont donc extérieures à l'objet de la procédure et de l'enquête.

Le règlement du PLU opposable prévoit que l'emplacement du local OM doit être facilement accessible depuis la voie de desserte du projet. L'espace de ramassage n'est pas réglementé. La CASGBS compétente en matière de collecte et de traitement des déchets sera consultée dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire. Les éventuelles prescriptions seront reprises ou annexées à l'autorisation.

Le Commissaire-enquêteur est favorable à la réflexion de l'Association sur « l'obligation de faire » - alinéas-15-2 et 15-3. Néanmoins, la rédaction actuelle de ces articles laisse à la commune et au porteur de projet d'en évaluer l'opportunité technique et financière.

Comme indiqué précédemment, les remarques de l'Association DCO concernent des règles du PLU qui ne sont pas prévues à être modifiées dans le cadre de la DPVMEC du PLU. Elles sont donc extérieures à l'objet de la procédure et de l'enquête.

Toutefois, les performances énergétiques et environnementales du projet peuvent être ici rappelées :

- 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 pour les logements et les stationnements en sous-sol,
- Objectifs supplémentaires pour la maison médicale : RE 2012 - 40%, Label E+C- (E2 C1 à minima), gain - 30 % Bbio, biosourcé niveau 1.

Les logements sont tous traversants, permettant de bénéficier d'une ventilation optimum pour rafraîchir l'air des pièces en été et un renouvellement d'air rapide. Ils sont également, de fait, double orientés bénéficiant d'un maximum d'ensoleillement, optimisé en hiver par de grandes baies vitrées lorsque le soleil est bas. En revanche, en été, les loggias feront office de casquette lorsque le soleil est au plus haut afin de limiter l'augmentation de la température intérieure.

Les ponts thermiques seront traités par des rupteurs de ponts thermiques.

Les éclairages des parties communes seront tous de type à leds.

Le raccordement du projet au réseau de chaleur urbain permettra d'assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour les logements ainsi que le chauffage du centre médical.

3-2-2 Thématiques induites par le projet :

- a) Stationnement - Contributions N° 2, 4 et 8

La faiblesse du nombre de places de stationnement de l'opération, en particulier du nombre dédié au cabinet médical, est mise en corrélation avec les problèmes de stationnement existant en centre-ville.

Remarques du Commissaire-enquêteur

Le projet prévoit pour les logements sociaux, une demi-place par logement, soit 21 unités auxquelles il faut ajouter 13 autres places affectées au centre médical et 3 places PMR. Il n'y a donc aucune place réservée à la patientèle.

Plusieurs remarques :

- La minoration du nombre de places de stationnement pour les logements sociaux mériterait d'être précisée – (article 12.1.3 du PLU) en faisant référence aux articles L151-34 et 35 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du PLU. Il n'y a pas d'obligation à les rappeler.

- Le permis de construire de cette opération (42 logements sociaux et un cabinet médical) fait l'objet d'un incomplet en date du 9 février 2024. Ne serait-il pas opportun d'étudier la possibilité de retrouver des places complémentaires dédiés aux usagers des cabinets médicaux ?

Le centre-ville dispose de près de 1 500 places de stationnement public. Les parkings de la place du 14 Juillet, les parkings Durantin, Gambetta, de la Place Michelet situés à quelques minutes à pied de la future maison de santé ne sont pas saturés et ont la capacité d'accueillir la future patientèle.

Récemment, des places de stationnements supplémentaires ont été créées aux endroits les moins utilisés de la place du 14 juillet. Au total, ce sont 7 places voitures, 1 place PMR et 4 places pour 2 roues qui se sont ajoutées au stationnement disponible en centre-ville.

Le parking du pôle Gare place André Malraux, situé à 5 minutes à pied du projet, offre-lui aussi une capacité de stationnement résiduelle.

De plus, le projet est situé à 5 minutes à pied de la gare RER/SNCF de Houilles-Carières sur Seine et de la gare routière du pôle Gare.

La navette électrique de Houilles, pérennisée depuis le 1er novembre 2023, permet de relier au centre-ville les quartiers Nord, Est et Ouest.

La Commune peut-elle prévoir une place PMR et une place de dépose minute sur le domaine public à toute proximité et étudier la possibilité de dédier des places publiques pour satisfaire le besoin privé du centre médical ?

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

Néanmoins, pour y répondre, comme énoncé ci-dessus, il est rappelé qu'une 1 place PMR a été créée tout récemment sur la place du 14 Juillet qui se situe à proximité immédiate du projet. Il sera tout à fait possible d'étudier la création d'un arrêt minute (plus adapté qu'une dépose minute) sur une ou deux places à proximité immédiate de la maison de santé, avenue du Maréchal FOCH.

b) Perte d'ensoleillement - Contributions N° 4, 6 et 9

L'ombre portée du futur immeuble entrainera une perte d'ensoleillement et de luminosité pour la copropriété voisine et il masquera les skydômes qui éclairent les logements du 1^{er} étage avenue Carnot.

L'avenue Foch au droit de la façade principale de l'opération présente une largeur de 10,75m, les bâtiments situés de l'autre côté de la rue subiront une perte de lumière.

Remarque du Commissaire-enquêteur

Une étude d'ensoleillement pourrait rassurer les riverains.

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

Les skydomes se trouvent sur une terrasse inaccessible et n'ont pas vocation à éclairer des pièces de vie principales, d'autant que ces derniers sont opaques. L'impact solaire est donc très limité sur les espaces habités.

Les balcons de la propriété situés au 9 avenue du Maréchal Foch sont orientés Nord dans l'alignement du futur projet. Ces derniers ne seront donc pas impactés par la perte d'ensoleillement.

c) Sécurité – Contributions N° 4 et 5

Ces contributions évoquent la possibilité d'accéder facilement à la toiture terrasse en R+1 de la construction mitoyenne implantée avenue Carnot à partir des balcons du projet situés en limite séparative (façade Nord Est du projet.) « ...il sera aisé d'accéder au toit/terrasse de notre copropriété puis de nos terrasses privatives... »

Remarque du Commissaire-enquêteur.

- Ces inquiétudes ont déjà été exprimées lors de la concertation préalable et transmises à l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat, maître d'Ouvrage de l'opération, en application de l'arrêté temporaire n°23-508 du 24 novembre 2023. Quelles ont été les mesures prises dans le cadre du permis de construire déposé en date du 19 janvier 2024 permettant de rassurer les propriétaires de la construction existante mitoyenne ?

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

En outre, elle a déjà été prise en compte à la suite de la concertation préalable.

Afin de limiter le vis-à-vis du bâtiment B (situé à l'arrière de la parcelle) avec l'arrière du bâtiment en R+5 situé au 9 avenue du Maréchal Foch, les balcons situés en limite séparatives ont été reculés à 4m et accompagnés d'un pare-vue. Le vis-à-vis est donc éloigné de la profondeur du balcon soit 1,5m et s'éloigne d'autant des balcons filants de la propriété voisine. Le recul de 4m des balcons par rapport à la limite séparative Est réalisé pour améliorer le vis-à-vis entre les copropriétés permet également de répondre à la crainte d'accès à la toiture R+1 de l'immeuble voisin.

d) Réception satellite/tv - Contribution N°4

Cette contribution évoque une altération possible de la réception des antennes à la suite de la réalisation du projet.

Remarque du Commissaire-enquêteur.

L'image satellitaire du bâtiment mitoyen (R+1 et R+5) sur lequel le projet (R +4) doit s'accoler ne permet pas de distinguer sur les toitures des antennes ou parabole.

Même remarque que celle énoncée ci-dessus, le sujet ayant été déjà abordé lors de la concertation préalable.

La prétendue altération des capacités de réception des antennes situées sur l'immeuble voisin, outre le fait qu'elle n'est pas démontrée, est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

e) Perte de valeur des logements de la copropriété mitoyenne et trouble anormal de voisinage (TAV) - Contributions N° 4, 5 et 6

Il est évoqué une dévalorisation significative de la valeur des logements (habitation principale) du fait de la réalisation du programme

Remarque du Commissaire-enquêteur :

Le préjudice supposé au titre de la décote du bien n'est étayé par aucun élément objectif. Par ailleurs, les propriétaires concernés ne font pas « état d'un projet de vente ».

La prétendue dévalorisation des appartements de l'immeuble voisin, outre le fait qu'elle n'est pas démontrée, est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique.

Il en est de même pour la notion de trouble anormal de voisinage non définie. L'opération se situant en centre-ville, n'appartient-il pas à chacun d'accepter les inconvénients normaux du voisinage, puisqu'ils sont inhérents à la vie en société ? Il appartient à la commune de préciser les moyens qu'elle entend prendre pour atténuer ce ressenti de la part des copropriétaires.

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique. Pour répondre : la Commune a déjà menée des actions pour faire accepter le projet par la copropriété. Outre la concertation préalable menée avant le dépôt du permis de construire dont un des bienfaits attendus est de rendre le projet acceptable, des échanges ont eu lieu en particulier avec les copropriétaires qui ont d'ailleurs conduit à des modifications du projet (recul des balcons).

3-2 Contributions hors enquête :

3-2-1- La contribution N°3 porte sur un autre secteur de la ville au droit du boulevard Henri Barbusse. Le requérant expose son incompréhension de l'opposition de la mairie au projet de construction porté par deux promoteurs sur sa parcelle alors que quelques numéros plus loin du dit boulevard la mairie a autorisé un immeuble.

Remarque du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur demande néanmoins à la commune d'y apporter une réponse.

Cette remarque est extérieure à l'objet de la DPVMEC du PLU et de l'enquête publique. Elle concerne la révision générale du PLU qui prévoit de « rendre » au tissu pavillonnaire (à la zone UH) le secteur actuellement classé en UBa (secteur de projet - petits collectifs) situé le long du boulevard Henri Barbusse dans le quartier des Belles Vues.

Le permis de construire d'une opération de 20 logements sociaux au 116 boulevard Henri Barbusse a été accordé sous la précédente mandature et avant que la révision du PLU ne soit prescrite. En outre, l'autorisation ne sera pas mise en œuvre car l'opérateur a depuis renoncé au projet.

3-2-2 - Mesures à prendre pendant la phase d'exécution des travaux - Contribution N°6

Les copropriétaires de la construction mitoyenne énumèrent les meures qu'ils souhaiteraient voir mises en place préalablement à la phase travaux à savoir :

Rapport / Conclusion et avis DPEMC -commune de Houilles /Bruno FOUCHER Commissaire-enquêteur/ E23000073/ 78

- 1- Protection et stabilité des infrastructures de l'immeuble existant
- 2- Protection des ravalements existants
- 3- Etat des lieux à établir préalablement à l'exécution des travaux
- 4- Mesures préventives afin d'assurer la sûreté de l'immeuble existant pendant la phase d'exécution des travaux
- 5- Maintien des accès nécessaires aux ravalements de l'immeuble existant.

Remarque du Commissaire-enquêteur

Ces mesures viennent compléter celles exprimées lors de la concertation préalable et transmises à l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat, maître d'Ouvrage de l'opération, en application de l'arrêté temporaire n°23-508 du 24 novembre 2023.

Ces mesures conservatoires durant la phase chantier doivent faire l'objet d'un accord sous l'égide de la commune avec l'OPH Hauts-de-Seine-Habitat et les copropriétaires.

Un référé préventif est réalisé. Un expert judiciaire indépendant est désigné ayant notamment pour mission d'établir un état des lieux des constructions avoisinantes avant travaux. Ledit expert judiciaire a le droit de vérifier si les désordres existaient avant le démarrage des travaux ou s'ils sont survenus lors des travaux en chantier. En cas de danger possible, c'est aussi de son droit de faire arrêter les travaux pour un moment.

De plus, un plan d'installation de chantier (PIC) sera élaboré préalablement au commencement des travaux. Il permettra d'obtenir les autorisations administratives obligatoires pour installer le chantier conformément à la réglementation en vigueur en matière de sécurité et d'hygiène. Il doit garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous.

3-3-3 - Contribution N° 9.

Cette participation est une suite d'interrogations et de réflexions sur la présente enquête publique qui est définie en ces termes : « incohérence serait le premier mot qui me viendrait à l'esprit pour qualifier cette enquête publique ».

Remarque du Commissaire-enquêteur

Même si beaucoup de points évoqués sont hors du champ de l'enquête, le Commissaire-enquêteur demande néanmoins à la commune d'apporter des réponses aux interrogations soulevées.

Mme Lassale relève une incohérence entre la présente enquête publique porteuse de construction neuve dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la réunion publique de l'été 2023 au sujet de la désartificialisation des sols.

La Commune ne voit pas à quelle réunion il est fait référence... La réalisation de ce projet d'intérêt général en hyper centre-ville n'est pas incohérente avec les objectifs de désartificialisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire de la ville de Houilles. Au-delà des enjeux environnementaux, le développement d'une offre de logement social et d'une offre de santé sont également des priorités pour répondre aux besoins du territoire.

Dans le cadre de la présente enquête, Mme Lassale indique que le projet est éloigné de 300 mètres du parc faisant l'objet de grands travaux programmés pour de l'infiltration des eaux pluviales.

Comme indiqué précédemment, le projet intègrera une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La démolition des trois maisons existantes, situées sur les parcelles AP 203, 204 & 205, a été effectuée avant la délivrance du PC, quid de la taxe foncière ?

M

Un immeuble démolit avant reconstruction n'est plus assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties à partir du 1er janvier de l'année suivant sa démolition.

Dans le cadre des opérations de démolition puis de construction, qui peuvent durer plusieurs années, seuls sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les immeubles achevés au 1er janvier de l'année d'imposition. Les immeubles non achevés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

Une clinique a été transformée en maison de retraite dans les années 80 sur la Ville de Houilles qui dépend de Poissy en matière de services hospitaliers. Un hôpital serait plus opportun qu'une maison médicale pour faire face au vieillissement de la population.

La création d'équipements hospitaliers n'est pas du ressort des communes mais de l'Etat. De plus, un diagnostic territorial en santé doit être préalablement posé ainsi qu'un projet de santé.

Cette future seconde maison médicale Ovilloise devrait favoriser la perméabilité des sols.

La voie publique au droit de l'opération présente une largeur de 10,75 m, les bâtiments situés en face de l'immeuble subiront une perte de lumière.

La Commune demandera à Hauts-de-Seine Habitat d'évaluer la perte d'ensoleillement pour les constructions situées en face du projet.

Toutefois, rappelons que la jurisprudence considère que, dans une zone fortement urbanisée, la perte d'ensoleillement fait partie des inconvénients normaux du voisinage : il est de principe que l'habitat évolue nécessairement et que seuls les troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage permettent d'obtenir une indemnisation le cas échéant.

Mme Lassale termine sur le sujet de la circulation, des masses d'air au sol pouvant être perturbées par le futur édifice, en rappel de la grande tempête de 1999.

Tout édifice ou démolition peut perturber les masses d'air néanmoins la constructibilité ne peut être gelée en centre ville pour ce seul motif.

3-4 Questions du Commissaire-enquêteur

- a) Dans le rapport de présentation, chapitre 3, paragraphe « caractère d'intérêt général », il est précisé que « le projet est parfaitement compatible avec les orientations du PADD du PLU notamment assurer un cadre de vie de qualité aux Ovillois. »

Le Commissaire-enquêteur demande à la commune de préciser les articles du PADD sous tendus par cette assertion.

Le PADD ne contient pas d'articles comme le règlement, il s'agit d'orientations générales. Les orientations générales ciblées dans le PADD actuel pour rendre compte de la compatibilité du projet avec les orientations sont les suivantes :

« - Renforcer la double polarité centre-ville – gare : contribuer à pourvoir les besoins locaux de logements, notamment sociaux mais aussi participer à la réponse des besoins de l'agglomération »

« - développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages pour permettre à chacun de réaliser un parcours résidentiel. D'un point de vue réglementaire, la mixité sociale sera favorisée en maintenant un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements. »

« Pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes sur la ville, la mixité de l'offre de logements intermédiaires et sociaux sera recherchée dans les différentes opérations. L'objectif sera de répondre au mieux à la demande en termes de taille de logements, de type de logements sociaux (PLUS, PLAi...). Enfin, les typologies de logements devront répondre aux besoins des différentes tranches d'âge de la population.

*Pour aboutir à une prise en compte précise de cet enjeu, il sera nécessaire de prévoir la mise en place d'un partenariat avec les opérateurs privés et sociaux. »
« Adapter cette offre d'équipements dans le temps aux évolutions de la population, de ses caractéristiques et de ses besoins, afin de garantir un bon niveau de services aux habitants ainsi qu'une bonne cohérence de l'offre dans le temps. »*

b) L'article 9 - zone UA : « emprise au sol des constructions », alinéa 1 Règle générale :
Le texte reproduit ci-après est barré.

~~...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...~~

Cet article 9 ne figure pas dans les modifications énoncées au chapitre 8 « la modification de règlement - extraits du règlement mis en compatibilité » page 12 du rapport de présentation.

S'agit-il d'une erreur de reproduction ou d'une réelle modification du-dit article dans le cadre de la déclaration de projet n°1, objet de l'enquête publique ? Effectivement, il s'agit bien d'une évolution du règlement souhaité dans le cadre de la DPVMEC. En effet, le bonus d'emprise au sol de 20% ne s'appliquera pas en plus des 80 % d'emprise au sol sur la parcelle afin de répondre aux obligations de pleine terre et de conserver des espaces verts libres sur la parcelle. Cette omission sera corrigée dans le rapport de présentation de la DPVMEC.

c) Les contributions référencées « b à e » émanent de la copropriété mitoyenne et renvoient directement à celles émises lors de la concertation préalable évoquée ci-dessus.
Le Commissaire-enquêteur suggère qu'une ou plusieurs réunions sous l'égide de la commune soient programmées avec les copropriétaires et le Groupement Maître d'Ouvrage/Maître d'œuvre.
Des échanges ont déjà eu lieu avec la copropriété qui ont abouti notamment à proposer le recul de 4m des balcons par rapport à la limite séparative Est pour améliorer le vis-à-vis entre les copropriétés et répondre à la crainte d'accès à la toiture R+1 de l'immeuble voisin.
A minima, un autre échange sera organisé préalablement au démarrage des travaux pour présenter le PIC.

Ce procès-verbal est établi en deux exemplaires dont l'un est transmis par courriel à Mme DASILVA Directrice du Développement Urbain, l'autre remis en main propre à M. MIQUEL, Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Habitat le lundi 19 février 2024 en les invitant à produire leurs réponses et commentaires dans un délai de 15 jours.

En application des dispositions de l'article R-23.18 du Code de l'environnement, le présent procès-verbal sera intégré par le Commissaire-enquêteur dans son rapport ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire, complété par ses propres commentaires.

Le 16 février 2024
Bruno FOUCHER
Commissaire-enquêteur

Fait à Houilles, le 4 mars 2024

L'adjoint au Maire

Délégué à l'urbanisme et à l'habitat

Pierre MIQUEL

Référence registre	Nom - Prénom	Objet de la contribution (résumé)	Nature de la contribution
Registre le 27-01-24 1	M. Mme Michel Le Garrec,	Monsieur et Madame sont passés prendre connaissance du projet de modification du PLU et communiqueront par courrier l'ensemble de leurs remarques	Renvoi à l'intervention 4
Registre le 27-01-24 2	Mme Christine Sellin-Cotta,	Mme Sellin-Cotta critique le nombre de places de stationnement du projet, 13 pour le cabinet médical et 21 pour les logements sociaux pour environ 110 nouveaux habitants. S'interroge sur la perte d'une place de stationnement au profit d'un food-truck occasionnel place du 14 Juillet et de fêtes, organisés par un café. Elle conclut sur le risque du report de stationnement sur les voies publiques, lié à l'insuffisance de parking portée par le projet.	Problème de stationnement
Courriel du 2-2-24 3	M. Laurent Navarro,	Au vu des nuisances croissantes (bruits, accidents, vitesse, cambriolages), M. Navaro souhaite depuis cinq ans vendre son bien situé bd H Barbusse, il regrette que la mairie soit intervenue auprès des deux promoteurs ayant fait une offre, en leur opposant d'attendre la finalisation du PLU. Il exprime son mécontentement car un promoteur a été autorisé sur la même section un peu plus bas au 116. M. Navarro n'est pas opposé à la construction d'immeubles de type R+3 pour embellir le Bd H Barbusse. Il pointe le contraste entre l'état de son quartier, de la ville de Houilles et la ville de Sartrouville opposant l'image d'un secteur propre, neuf et entretenu.	Défaut d'entretien du quartier Dépréciations du quartier et de l'esthétique
Registre le 3-2-24 4	M, Mme Michel Le Garrec,	Monsieur et Madame Le Garrec ont exprimé par courrier joint au présent registre leurs observations, en soulignant les nuisances et le fort préjudice que le projet aura sur leur habitation. <ul style="list-style-type: none"> • Perte d'ensoleillement : le futur immeuble masquera les skydomes éclairant principalement leur logement • Sécurité : le toit de la copropriété semble être directement accessible depuis les futurs balcons/terrasse • Stationnement : 34 places pour 42 logements et un cabinet médical semblent très peu eu égard aux problèmes de stationnement existants en centre-ville (blocage accès parking résidence voisine...) • Réception TV / satellite : altération de la réception des antennes du bâtiment voisin par le projet • Dévalorisation du logement : les quatre points précédents seront de nature à dévaluer leur habitation principale 	Perte d'ensoleillement Franchissement/sécurité Problème de stationnement Réception TV Evaluation foncière
Registre le 3-2-24 5	Mme Anahide Ichkanian,	Mme Ichkanian fait remarquer le vis-à-vis direct, dû à la proximité des terrasses du projet avec leur copropriété et les conséquences telles que la perte de lumière et la promiscuité. Elle note que la hauteur du projet excède la règle du PLU. Elle évoque les nuisances sonores, visuelles, et de sécurité qui en découlent. Elle fait remarquer l'impact négatif qu'aura le projet sur la valeur de son bien.	Perte d'ensoleillement et de quiétude Problème de sécurité Dévaluation foncière

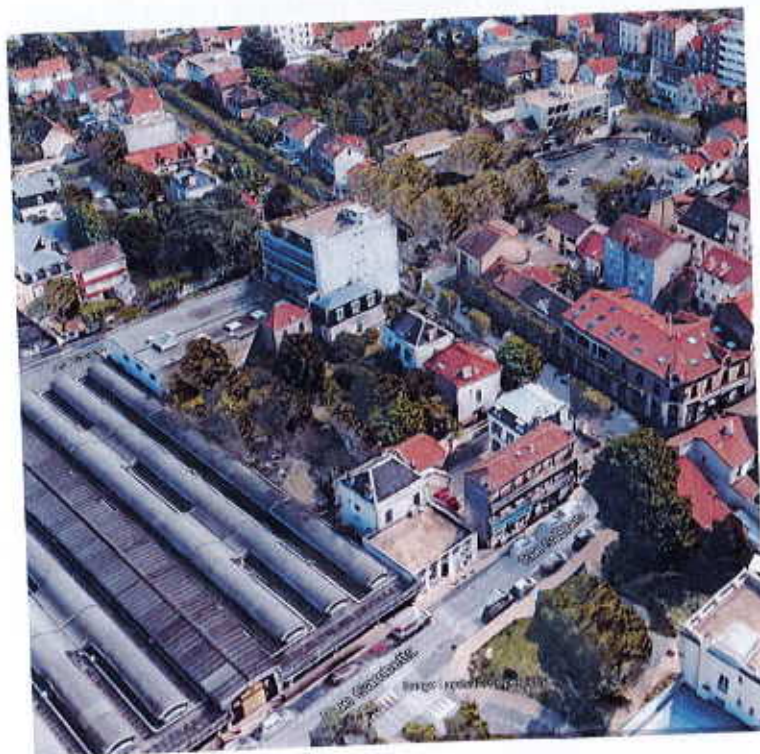
Référence registre	Nom - Prénom	Objet de la contribution (résumé)	Nature de la contribution
Registre le 3-2-24 6	MM. Rémy & Charles Ichkanian, I	<ol style="list-style-type: none"> 1- M. Ichkanian expose ses observations relevées à la lecture du projet, après avoir détaillé la qualité architecturale et la situation privilégiée de son bien immobilier et argumenté ses propos à l'aide de photos et croquis issus du projet. 2- Trouble Anormal de Voisinage (TAV) : l'arrière de l'immeuble R+1 existant (façade ouest) sera impacté par le projet R+4 3- Préjudice esthétique : l'intégration harmonieuse dans l'environnement immédiat semble avoir été négligé 4- Perte d'ensoleillement et de luminosité : l'immeuble existant subira l'ombre portée de l'opération projetée 5- Privation de vue & d'intimité : la proximité immédiate de l'opération future au droit des terrasses et balcons sera source de nuisances sonores et d'atteinte à la tranquillité 6- Dévaluation du bien : les troubles évoqués ci-dessus seront de nature à perturber la qualité de vie et dévaloriser la valeur financière du bien 	<p>Tranquillité/quiétude esthétique</p> <p>Perte d'ensoleillement Tranquillité/quiétude</p> <p>Dévaluation foncière</p>
Registre le 3-2-24 6bis	Georges Ichkanian au nom des copropriétaires de l'indivision Ichkanian/Carabétian	<p>Observations sur le registre ouverte lors de la concertation du 09 octobre au 03 novembre 2023</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Protection et stabilité des infrastructures de l'immeuble existant 2- Protection des ravalements existants 3- Etat des lieux à établir préalablement à l'exécution des travaux <p>Mesures préventives afin d'assurer la sûreté de l'immeuble existant pendant la phase d'exécution des travaux</p> <ol style="list-style-type: none"> 5- Maintien des accès nécessaires aux ravalements de l'immeuble existant 	<p>Stabilité infrastructures existante</p> <p>Mesures préventives de protections des ouvrages existants</p> <p>Servitude</p>
Registre le 3-2-24 7	M. Eric Dumas, Président de Défense Citoyenne Ovilloise (DCO)	<p>L'association est en accord avec le « micro-zonage » du programme permettant d'intégrer les opérations neuves avec l'habitat existant tout en adaptant les règles de construction aux espaces limités.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Demande de respect du RSD (règlement sanitaire départemental) et du Règlement Communal d'Assainissement (RCA), voire d'adapter si nécessaire la mise en compatibilité du PLU. 2- Demande d'insérer dans l'article UAc 11.1.1 l'obligation d'un appel à projet de fresque artistique 3- Demande de compléter l'article 15-1 du PLU pour la collecte des OM en dehors de l'espace public sans gêner les PMR 4- Demande de modifier l'article 15-2 du PLU en imposant le raccordement systématique au réseau de chauffage urbain lorsqu'il existe pour toute nouvelle opération (pour la zone UAc). 5- Même demande pour les énergies renouvelables et les économies d'eau suivant les articles 15-3 & 15-4 du PLU <p>6- Pose plusieurs questions sur la parcelle AP207 relatives à l'ensoleillement pour les arbres, aux mutations, à son devenir, et aux dédommagements possibles pour le propriétaire (voir extrait cadastral page 6 du Power Pont de Présentation)</p>	<p>Mise à jour et intégration de l'article 4-2 dans la zone UAc du PLU</p> <p>Esthétique</p> <p>Collecte des OM</p> <p>Développement Durable / chauffage urbain Développement Durable / énergie, eau</p> <p>Perte d'ensoleillement, Mutation foncière, Compensation financière</p>

Référence registre	Nom - Prénom	Objet de la contribution (résumé)	Nature de la contribution
registre le 6-2-24 8	Mme Nicole TREZIERES	<p>Mme Trézières juge pertinent le choix, la nécessité de la maison médicale et l'implantation du projet mais elle pondère sa réflexion au regard d'un PLU favorable à l'évolution du projet.</p> <p>1- Besoins considérables : en matière de soins médicaux au vu du nombre décroissant de médecins non remplacés et de la difficulté d'accès à un nouveau médecin référent 2- Interrogation sur les 17 places prévues pour les logements sociaux 3- Même interrogation concernant la patientèle</p> <p>4- Pourquoi ne pas utiliser la surface de la parcelle pour augmenter l'offre en matière de stationnement médical</p>	<p>Prévention Santé</p> <p>Problème de stationnement</p> <p>Optimisation du stationnement suivant règles PLU</p>
registre le 9-2-24 9	Mme E. Lassale	<p>Mme Lassale relève une incohérence entre la présente enquête publique porteuse de construction neuve dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la réunion publique de l'été 2023 au sujet de la désartificialisation des sols.</p> <p>Dans le cadre de la présente enquête, Mme Lassale indique que le projet est éloigné de 300 mètres du parc faisant l'objet de grands travaux programmés pour de l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>La démolition des trois maisons existantes, situées sur les parcelles AP 203, 204 & 205, a été effectuée avant la délivrance du PC, quid de la taxe foncière ? Une clinique a été transformée en maison de retraite dans les années 80 sur la Ville de Houilles qui dépend de Poissy en matière de services hospitaliers. Un hôpital serait plus opportun qu'une maison médicale pour faire face au vieillissement de la population.</p> <p>Cette future seconde maison médicale Ovilloise devrait favoriser la perméabilité des sols.</p> <p>La voie publique au droit de l'opération présente une largeur de 10,75 m, les bâtiments situés en face de l'immeuble subiront une perte de lumière.</p> <p>Mme Lassale termine sur le sujet de la circulation, des masses d'air au sol pouvant être perturbées par le futur édifice, en rappel de la grande tempête de 1999.</p>	<p>Désartificialisation des sols</p> <p>Développement Durable - Infiltration des EP</p> <p>Permis de démolir et Fiscalité</p> <p>Prévention Santé</p> <p>Développement Durable - Infiltration des EP</p> <p>Perte d'ensoleillement</p> <p>Prévention des risques naturels</p>

**Déclaration de Projet d'Aménagement Emportant
Mise en Compatibilité du PLU
Enquête publique du 26 janvier au 9 Février 2024
Commune de HOUILLES**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

(E23000073 / 78)



M

**Déclaration de Projet d'Aménagement Emportant
Mise en Compatibilité du PLU
Enquête publique du 26 janvier au 9 février 2024
Commune de HOUILLES**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SOMMAIRE

I Remarques générales portant sur l'enquête publique (page 51 à 52)

- 1-1 Sur le déroulement administratif de l'enquête
- 1-2 Sur le cadre juridique
- 1-3 Sur les documents mis à disposition du public
- 1-4 Sur les observations émises

II Conclusions sur le projet (page 52 à 53)

- 2-1 - Objet de l'enquête
- 2-2 - Conclusions générales

III Avis du Commissaire- enquêteur (page 54)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

I Remarques générales portant sur l'enquête publique

Au terme d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant 15 jours, du 26 janvier au 9 février 2024 sur la commune d'Houilles, les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont les suivantes :

1-1 Sur le déroulement administratif de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté temporaire 24/03 du 4 janvier 2024

- L'affichage administratif obligatoire de la commune a été dûment effectué,
- Les annonces dans la presse ont été publiées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,
- Le dossier d'enquête était consultable sur place aux heures d'ouvertures de la mairie ainsi que sur le site dématérialisé mis à la disposition du public
- Le registre « papier » de recueil des observations coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, était mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie siège de l'enquête,
- Le registre dématérialisé était opérationnel dès le 1^{er} jour de l'enquête et consultable sur une adresse internet spécialement dédiée,
- Un poste informatique a été mis à disposition du public,
- Le Commissaire-enquêteur a effectué trois permanences, aux jours et heures prévus,
- Le 9 février 2024, à l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté, le Commissaire-Enquêteur, en présence de Mme DASLIVA Directrice du Développement urbain, a clôturé l'enquête publique. Parallèlement, l'enquête est clôturée sur le registre dématérialisé.

Le Commissaire-enquêteur constate donc que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

L'enquête publique est régie principalement par les codes, lois et règlements suivants :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'environnement, notamment ses articles : L.123-1 à L.129-19 ; L.581-14-1 et R.123-1 à R.123-46,
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles : L 153-49 et suivants et R 153-14 et suivants, L 153-54 et suivants et R153-8 et suivants ; R 153-15 ; L 300-6.

1-3 Sur les documents mis à disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public dont la composition est précisée dans le rapport d'enquête, correspond aux exigences réglementaires afférentes au Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU. Il a été mis à la disposition du public dans les conditions prévues par l'arrêté prescrivant l'enquête publique sus-énoncé.

Le dossier soumis à l'enquête publique est un document de qualité, tant au rédactionnel que sur la qualité des documents graphiques attestant une réelle volonté de la commune d'être pédagogique et informative vis-à-vis du public.

1-4 Sur les observations émises

Durant l'enquête 9 observations ont été émises portant essentiellement sur le projet et ses conséquences sans que ces dernières expriment une opposition au projet. La Commune a apporté à chaque observation, une réponse circonstanciée que les observations soient en rapport ou pas de la présente enquête.

II Conclusions sur le projet

2-1 - Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la procédure de mise en compatibilité qui doit permettre la réalisation d'un projet immobilier comprenant logements 42 logements sociaux et une maison de santé en rez-de-chaussée.

2-2 - Conclusions générales

2-2-1 Sur la consultation de la MRAe et les Personnes Publiques Associées. :

a) Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France, dans son avis n° MRAe AKIF-2023-133 émis le 27/09/202 déclare que projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

b) Avis des Personnes Publiques Associées

En application des dispositions de l'article L153-54-2 du code de l'urbanisme, la commune de Houilles a convié le 13 décembre 2023 l'Etat et les Personnes Publiques Associées, à un examen conjoint du projet.

Seul la DTT 78 était présente à cette réunion.

Les services de l'état 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 et recommandent l'évolution du règlement du PLU mis en compatibilité sur

- 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.
- les points de recharge des véhicules électriques,...

2-2-2 Sur la cohérence avec les orientations du SCoT :

Depuis les années 2020, la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine CAGBS) à laquelle appartient la commune d'Houilles n'a plus de SCOT (- aucune disposition législative ou réglementaire n'impose juridiquement l'instauration d'un SCoT).

En conséquence en application de l'article L 153-24 , la mise en compatibilité du PLU ne deviendra exécutoire qu'à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

2-2-3 Sur la cohérence avec les orientations du PADD

Le projet est conforme aux orientations générales ciblées dans le PADD notamment sur celles qui visent à assurer un cadre de vie de qualité aux Ovillois à savoir :

« - Renforcer la double polarité centre-ville – gare : contribuer à pourvoir les besoins locaux de logements, notamment sociaux mais aussi participer à la réponse des besoins de l'agglomération »

« - développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages pour permettre à chacun de réaliser un parcours résidentiel. D'un point de vue réglementaire, la mixité sociale sera favorisée en maintenant un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements. »

« Pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes sur la ville, la mixité de l'offre de logements intermédiaires et sociaux sera recherchée dans les différentes opérations. L'objectif sera de répondre au mieux à la demande en termes de taille de logements, de type de logements sociaux (PLUS, PLAi...). Enfin, les typologies de logements devront répondre aux besoins des différentes tranches d'âge de la population.

« Adapter cette offre d'équipements dans le temps aux évolutions de la population, de ses caractéristiques et de ses besoins, afin de garantir un bon niveau de services aux habitants ainsi qu'une bonne cohérence de l'offre dans le temps.»

2-2-4 Sur l'intérêt général :

Il s'agit d'un projet répondant à la notion d'intérêt général pour les motifs principaux :

- Le projet va concourir à améliorer le taux communal des logements sociaux attendu par l'État tout en maintenant une mixité d'offre à l'échelle du quartier. La maison de santé communale permettra d'accroître l'offre de soins apportée aux ovillois.
- Les services de l'état lors de la réunion des PPA du 13 décembre 2023, confirme cette notion d'intérêt général du projet au titre de la création de la maison médicale et la réalisation de logements sociaux.
- Le projet s'inscrit bien dans un processus de développement durable.

Par ailleurs ce projet ne porte pas atteinte à un intérêt d'ordre public, d'ordre social ou de santé publique.

2-2-5 Sur le mémoire en réponse de la commune :

Le mémoire en réponse de la commune d'Houilles apporte les précisions et les compléments d'informations nécessaires à la bonne compréhension et à l'acceptabilité du projet et de sa réalisation future. La commune a répondu aux questions

Par ailleurs on retrouve dans ce mémoire la même qualité rédactionnelle que le dossier soumis à l'enquête publique attestant une réelle volonté de la commune d'être pédagogique.

III Avis du Commissaire- enquêteur

Le Commissaire Enquêteur après avoir :

- Etudié le dossier d'enquête,
- Rencontré les responsables locaux concernés par cette dernière,
- Visité les lieux,
- Vérifié que, tout au long de l'enquête, toute personne intéressée pouvait prendre connaissance du dossier et y faire des observations sans restriction.

Et après avoir procédé à sa propre analyse, il considère que :

Les conditions de l'enquête respectent la législation et la réglementation en vigueur et que les termes de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ont été respectés.

Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de révision ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations.

En conséquence de quoi, le commissaire enquêteur considère que l'opération envisagée est d'intérêt général et donne un **AVIS FAVORABLE** à **Déclaration de Projet d'Aménagement Emportant mise en Compatibilité du PLU de la commune de Houilles avec les recommandations suivantes :**

- De prendre en compte des évolutions du règlement du PLU formulées par la DDT 78
- D'étudier la suggestion d'un concours de « Streets-art » pour un traitement des pignons sous l'égide de la commune et de l'OPH Hauts-de- Seine-Habitat. Ce concours peut s'avérer pertinent dans le contexte urbain du projet.
- De solliciter l'OPH Hauts-de- Seine-Habitat pour engager une étude d'ensoleillement du projet sur les bâtiments des rues
- D'étudier la création d'un arrêt minute sur une ou deux places à proximité immédiate de la maison de santé, avenue du Maréchal FOCH.
- D'organiser préalablement au démarrage des travaux une réunion avec la copropriété mitoyenne pouvant être élargie aux propriétaires/locataires de l'avenue du Marechal FOCH pour présenter le plan d'installation de chantier et ses conséquences.

Au Vésinet le 11 mars 2024

Bruno FOUCHER