

Commune de Houilles



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

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

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

Juillet 2023

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION



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



1. INTRODUCTION

Préambule

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

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

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

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



Choix de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

• Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

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

2. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET

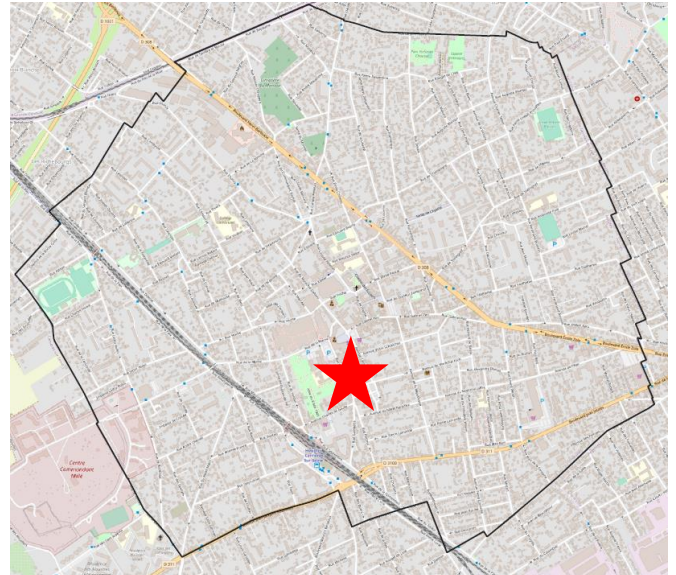
- Le site de projet

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

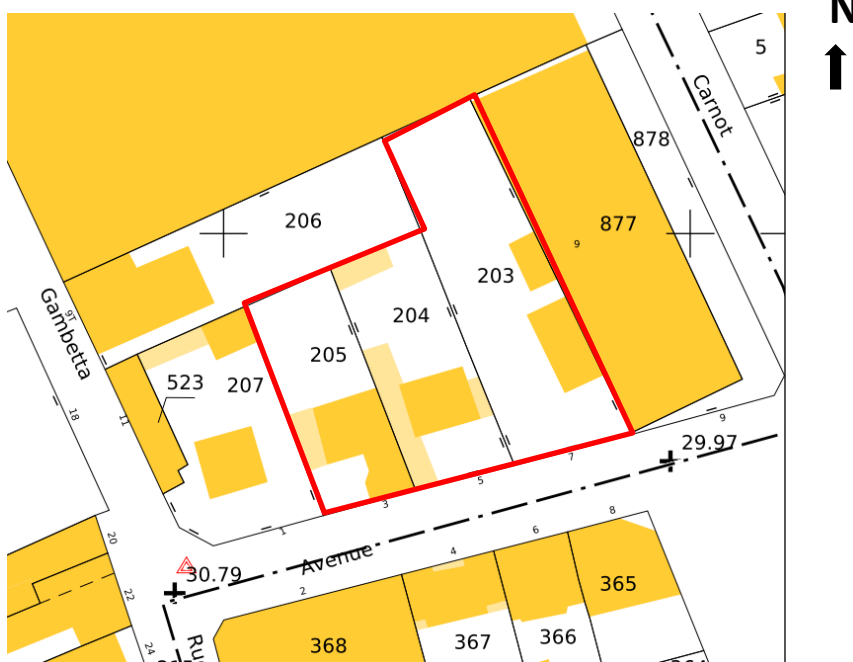
Il s'agit d'un ensemble de 3 parcelles AP 203,204,205 sur une superficie de 1 643 m² constituées de maisons individuelles hétérogènes avec jardins.

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

Localisation du site



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



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

Présentation du projet et de son programme

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

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

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

Ambiance de la maison de santé



Répartition par taille de logements et par niveau du programme prévu

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

Plan synoptique du RDC



Accès et stationnement

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

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

Plan du niveau de sous-sol



Plan masse du projet



PLAN DE MASSE

Parti architectural et paysager / Volumétrie

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

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

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

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

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

Performances environnementales du projet

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

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

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

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

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

Plan de toiture et espace vert sur dalle



VUE DEPUIS L'AVENUE DU MARECHAL FOCH

Élévations et ambiances architecturales





Le caractère d'intérêt général du projet

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

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

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

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

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

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

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

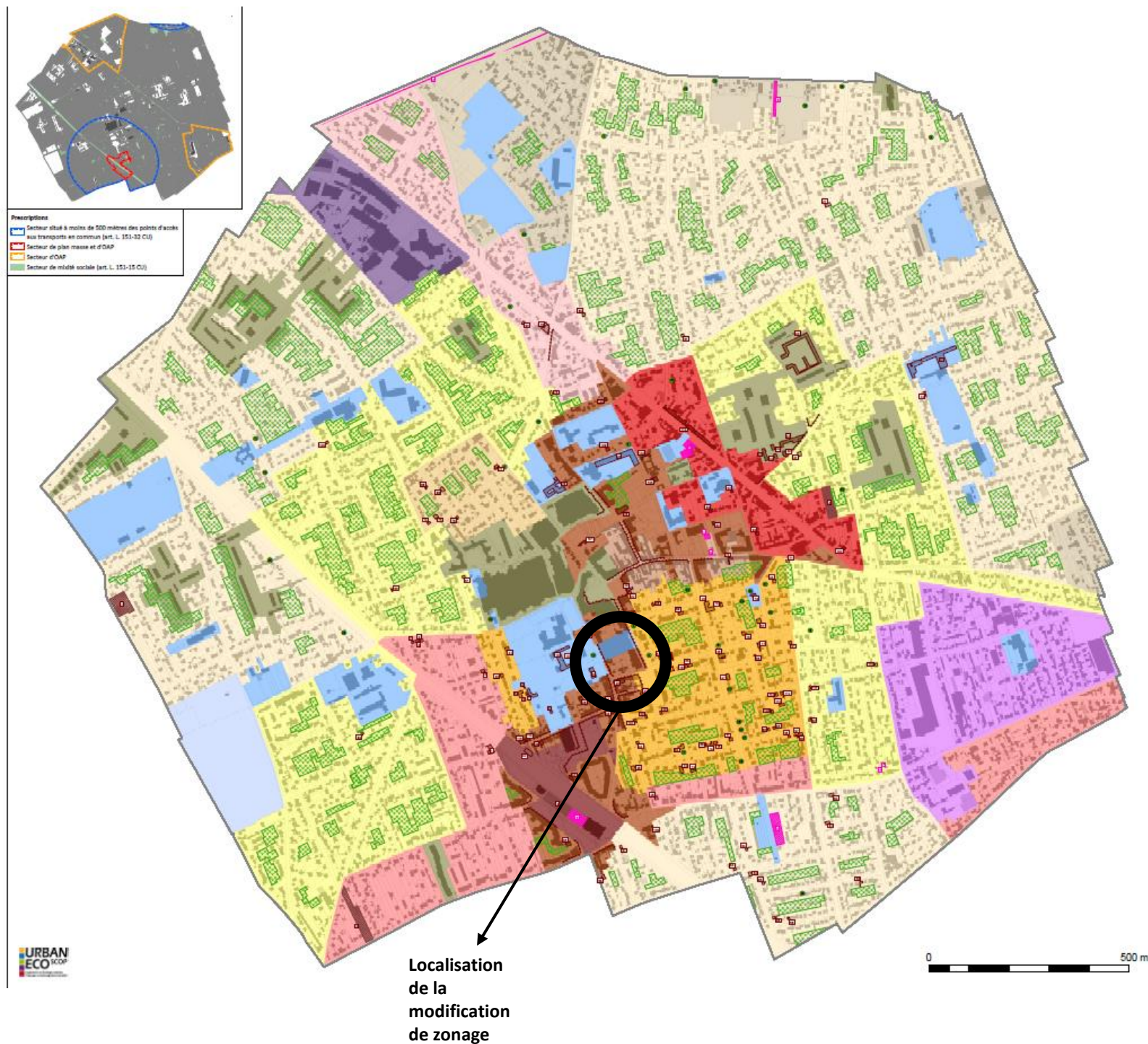
Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations du PADD du PLU notamment assurer un cadre de vie de qualité aux Ovillois.



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

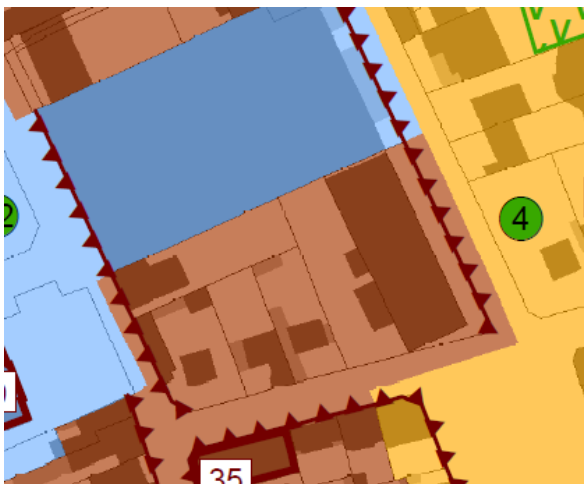
A. La modification de zonage

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



A. La modification de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Zone UA Zone de centralité

N



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



Secteur UAc . Secteur de projet - Avenue du Maréchal Foch

Zone UA Zone de centralité

N



Justification :

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

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



B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

Description de la zone UA

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

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

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

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

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

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

Conditions relatives à la création de logements sociaux

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

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

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

Justification :

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



B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

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

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

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

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

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

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

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

Le calcul des retraits

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

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

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

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

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

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

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

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

Justification :

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



B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

Article 10- zone UA : hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

10.2. Dispositions particulières

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

Article 11 – zone UA : Aspect extérieur des constructions

Les façades

Dans le seul secteur UAc :

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

Justification :

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