PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.1

Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le **10 juin 2025**



SOMMAIRE

Introduction 3

Diagnostic territorial 13

Diagnostic socio-économique 73

Etat Initial de l'environnement 89

INTRODUCTION

INTRODUCTION

I. Présentation du contexte

Positionnement géographique

La commune de Houilles est située dans le département des Yvelines, à environ 7 km au nord-ouest de Paris.

Le territoire communal est bordé par trois communes :
- Sartrouville au nord-ouest,
- Carrières-sur-Seine au sud-ouest,
- Bezons à l'est.

Communauté d'agglomération

Depuis le 1er janvier 2016, et dans le cadre de la mise en œuvre de la loi MAPAM du 27 janvier 2014, Houilles est intégré au sein de la nouvelle Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine. L'objectif de la loi MAPAM est de créer autour de la Métropole du Grand Paris des intercommunalités de plus de 200 000 habitants pour porter des projets intercommunaux et pouvoir dialoguer avec la Métropole du Grand Paris.

Saint Germain Boucles de Seine fusionne ainsi les trois intercommunalités :
- la communauté d'agglomération de la Boucle de la Seine,
- la communauté d'agglomération Saint-Germain Seine et Forêts,
- la communauté de communes Maisons-Mesnil dans les Yvelines,
- ainsi que la commune de Bezons.

Elle totalise 336 563 habitants en 2021 et 19 communes, dont Houilles. Ce territoire, en lisière Ouest de la Métropole du Grand Paris, se situe dans l'espace urbanisé de transition entre Paris et des espaces plus naturels.

Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine



La loi NOTRe du 7 août 2015 fixe des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives aux EPCI.

Les 8 compétences obligatoires de Saint Germain Boucles de Seine :

- Développement économique,
- Aménagement et urbanisme,
- Équilibre social de l'habitat,
- Politique de la ville,
- Accueil des gens du voyage,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés,
- Gestion des milieux aquatiques et de protection des inondations (GEMAPI),
- Eau potable, eaux pluviales urbaines et assainissement.

Compétences optionnelles :
- Voirie et parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

II. Les documents supra-communaux

1. Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)

Le référentiel territorial du projet Île-de-France 2030 est un outil d'accompagnement de l'ensemble des acteurs franciliens (élus, associations, habitants, professionnels) à la mise en œuvre du SDRIF approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.
Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France.
En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDRIF.

Prescription du SDRIF

Secteur à fort potentiel de densification

Le SDRIF identifie les secteurs autour de la gare et du Centre-ville comme étant les quartiers où l'effort de densification doit être davantage affirmé.

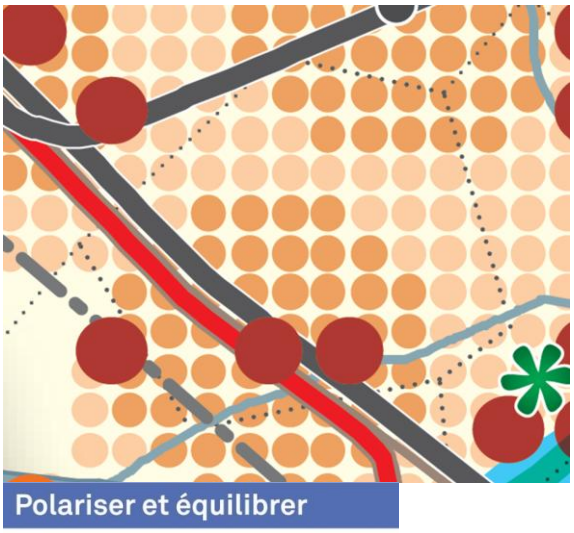
Quartier à densifier à proximité d'une gare

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.
La commune est donc concernée par cette orientation puisqu'elle compte la présence d'une gare sur son territoire.

À Houilles, le nombre de logements à rendre possible entre 2013 et l'horizon 2030 correspondant aux 15% d'augmentation de la densité humaine est de 2 110.

Entre 2013 et 2021, le nombre de logements construits, en cours de construction ou dont le permis a été accordé est d'environ 2 000.

Le PLU a donc quasiment atteint les objectifs du SDRIF en matière de densification avant l'horizon 2030.



II. Les documents supra-communaux

2. Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-e)

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e) est le document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région.
Approuvé le 11 septembre 2024, il remplace le SDRIF de 2013 et exprime les objectifs à l'horizon 2040.

Il s'organise en trois cartographies accompagnées d'orientations non cartographiées.

Houilles est située dans le cœur de l'agglomération parisienne selon l'armature régionale, elle est donc concernée par les orientations relatives à cette strate. **A ce titre, la commune doit démontrer la capacité d'accroitre sa densité résidentielle de 17 % à l'horizon 2040.**

Polarité constituée d'une ou plusieurs communes

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible pour chaque commune des polarités.
La commune est déjà urbanisée en totalité est n'est donc pas concernée par cette orientation.

Secteur de développement à proximité de la gare

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible.
Houilles dispose d'une gare mais est déjà urbanisée en totalité est n'est donc pas concernée par cette orientation.

Zone pouvant présenter un risque d'inondation

Dans les secteurs urbanisés, à l'intérieur des zones pouvant présenter un risque d'inondation, il convient d'anticiper les différents temps de la gestion du risque : la prévention (adaptation du bâti, protection des réseaux, etc.) et la gestion de crise (hébergement provisoire, accessibilité, maintien de la fonctionnalité des réseaux d'importance vitale, etc.), pour favoriser un retour à la normale dans les meilleurs délais.

Carte 1 : Maîtriser le développement urbain



Carte 2 : Développer l'indépendance productive régionale



Carte 3 : Placer la nature au coeur du développement régional



II. Les documents supra-communaux

3. Le SCoT de la CABS

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine.

A l'échelle de Houilles, les orientations du SCOT en termes de renouvellement et d'évolution de la Boucle, sur les plans économique, commercial et résidentiel sont précisées ci-après.

Les objectifs d'utilisation du tissu urbain

La consommation d'espace déterminée par le SCoT tient compte d'un objectif de près de 66 % des besoins à trouver dans le tissu urbain existant, ce pourcentage représentant 100 % dans plusieurs communes où n'est possible aucune extension urbaine (Chatou, Croissy, Houilles, Le Vésinet).

Cet objectif prend en compte le caractère des sites, et la nécessité d'une diversité morphologique et typologique de l'habitat.

Les objectifs d'intensité et de qualité urbaine

La perspective du SCoT est celle d'une production de nouveaux logements tendant progressivement vers 75 % de logements collectifs et groupés et 25 % de constructions individuelles « pures », à l'échelle de l'ensemble de la Boucle de la Seine.

Objectifs de diversité et de qualité résidentielle

L'objectif du SCOT est de faciliter l'accès à un logement de qualité, pour les populations actuelles et pour les nouveaux venus.
Cet objectif se traduira par un effort spécifique sur le logement social, intermédiaire, ainsi que sur le logement des publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées).

Objectifs de production de logement

Le SCoT identifie un objectif de production de 1 732 logements à l'horizon 2021.
D'après les données disponibles, environ 2000 logements ont été autorisés entre 2013 et 2021 sur le territoire de Houilles. La commune a donc respecté et remplit ses objectifs.

Le développement de l'offre foncière économique

Les surfaces d'activités appartiennent à deux catégories :

Les parcs à vocation artisanale, destinés à recevoir les activités qui, par leur surface ou leurs nuisances, ne peuvent trouver place dans le tissu résidentiel, et qui nécessitent des petits lots, dans le cadre d'une accessibilité liée à des axes de proximité.

Les parcs d'activités, destinés à recevoir des activités tertiaires ou artisanales, en création ou en extension de parcs existants.

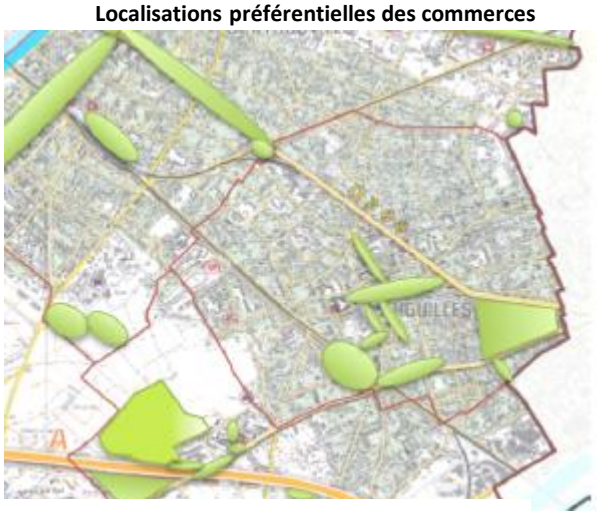
Le développement commercial et artisanal

Dans ce cadre, les communes mettront en œuvre une stratégie globale pour le maintien et le développement des commerces, incluant :

- La création d'aménagements spécifiques dans les secteurs des centres à vocation commerciale tels que l'aménagement d'espaces piétonniers, la création d'espaces de sociabilité, d'équipements et d'espaces de stationnement ; cette action est liée à celle de l'aménagement des centre villes, voire à la création de nouvelles centralités lorsque les centralités anciennes ne permettent plus d'assurer le développement des commerces et des services.
- La qualité urbaine, d'aménagement et architecturale des commerces : les bâtiments commerciaux présenteront un traitement architectural et des modalités d'implantation s'appuyant sur le tissu existant, avec, par exemple, des règles de recul adaptées à la configuration urbaine et des parkings en sous–sol ou situés à l'arrière des bâtiments.
- Un encouragement à la concentration et à la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement, notamment autour de la mise en œuvre de linéaires commerciaux dans les centres villes et dans certains quartiers.
- identification des espaces dans lesquels la présence d'un commerce important peut créer les conditions de la venue d'autres établissements.

II. Les documents supra-communaux

Localisations préférentielles des commerces



Localisations préférentielles des commerces

Le SCoT de la CA Boucle de Seine n'a pas été révisé ou maintenu dans les 6 ans après son approbation. D'après l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, « Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma. ». Si cette analyse ne débouche sur aucune délibération d'évolution du périmètre du SCoT avant sa révision ou son maintien, le schéma est caduc.

Le SCoT a été approuvé il y a plus de 6 ans. Aucune délibération n'a été prise ainsi le SCoT de la CA Boucle de Seine est considéré caduc.

4. Le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2016-2021

Le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2016-2021 vise un objectif de production de 1 111 logements/an à l'échelle de l'ancienne Agglomération Boucles de Seine, soit 6 655 logements sur la durée du PLHi.

Il a été approuvé le 12 octobre 2015 par le Comité Régional de l'Hébergement et adopté par le conseil communautaire le 28 octobre 2015.

Les enjeux du PLHi sont de :

- Renforcer la production de logements ;
- Mettre en œuvre une politique de stratégie foncière ;
- Développer une offre de logements de petite taille ;
- Préserver un parc de logements de qualité ;
- Développer des stratégies de réponse aux besoins spécifiques ;
- Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH.

Les 5 orientations du PLHi sont de :

1- Produire des logements adaptés au territoire
2- Renforcer l'intervention sur le parc existant
3- Assurer la gestion et l'amélioration du parc social
4- Apporter des solutions d'hébergement aux publics spécifiques
5- Suivre et piloter le PLH

Objectif de production de logement du PLHi

Communes	Total production de logements (privé/social)	Logement social		
		Total	Dont neuf	Dont Conventionnement
Carrières-sur-Seine	785	202	202	
Chatou	733	740	391	349
Croissy-sur-Seine	470	345	345	
Houilles	1732	1118	960	158
Montesson	856	424	424	
Sartrouville	1235	180	180	
Le Vésinet	854	599	562	37
Total CABS	**6665**	**3608**	**3064**	**544**

L'objectif 2016-2021 est quasiment atteint. Entre 2016 et 2021, environ 1 300 logements ont été construits ou sont en cours de construction.

II. Les documents supra-communaux

5. Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2024-2030

Le SRHH est un document de planification stratégique qui vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France.

- SRHH : 1932 logements par an à l'échelle de la CASGBS dont 1443 logements sociaux.

Houilles représente environ 3 % du territoire intercommunal, environ 6% des espaces artificialisés et environ 9,9 % de la population du territoire couvert par le SRHH).

6. Le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France

La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE), qui fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile par le développement des modes de déplacements alternatifs, rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de mobilité des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020. Ses actions à mettre en œuvre sur la période 2010-2020 ont pour ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus durable.

Le PDUIF vise ainsi globalement :

une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,

une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo). Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche,

une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le Plan Local d'Urbanisme de Houilles doit être compatible avec les objectifs du PDUIF et les actions ayant un caractère prescriptif qu'il définit (notamment en matière de normes de stationnement).

7. Le Plan Local de Déplacements

Le Plan Local de Déplacements (PLD) de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine a été adopté par délibération du Conseil communautaire du 13 mars 2014. Il constitue une déclinaison à l'échelle du territoire de la Communauté d'agglomération des objectifs du SDRIF.

Six enjeux ont été identifiés par le PLD :

- offrir une vraie place aux modes doux et aux transports collectifs et toujours concevoir les déplacements en termes d'intermodalité ;
- diminuer la pollution de l'air et le bruit pour préserver la santé et la qualité de vie offerte par la boucle, maintenir et développer l'attractivité sociale et économique de la CCBS par la valorisation environnementale ;
- utiliser le stationnement comme outil privilégiant les modes alternatifs à la voiture ;
- rendre les déplacements équitables, assurer les déplacements de toute la population dans toute l'agglomération ;
- améliorer la sécurité des déplacements, agir sur les aménagements, agir sur les comportements ;
- consolider l'identité communautaire de la Boucle : intégrer de façon transversale à tous les enjeux la notion de cohésion communautaire et de valorisation identitaire

Le PLD décline un plan d'action permettant de répondre aux neuf défis du SDRIF. Le PLU de Houilles doit être compatible avec les objectifs et les mesures définies par le PLD.

En cours de révision, le document a été arrêté le 27/03/2024.

II. Les documents supra-communaux

8. **Le SRCE d'Île-de-France**

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).
Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ce document cadre doit être précisé localement. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le territoire de Houilles ne comporte pratiquement aucun espace naturel et aucun constituant des réservoirs de biodiversité. Bien que situé au cœur de la boucle de Montesson, la Seine étant un corridor écologique majeur, le territoire communal lui-même est à l'écart des continuités écologiques franciliennes.

La commune de Houilles n'a donc aucune obligation spécifique de préservation de sites d'intérêt écologique, ni de corridor. Pour autant, il reste important dans un contexte urbain dense d'augmenter et diversifier la part d'espaces verts naturels et de les connecter aux corridors existants dans la boucle de Montesson.

9. Le SRCAE d'Île-de-France

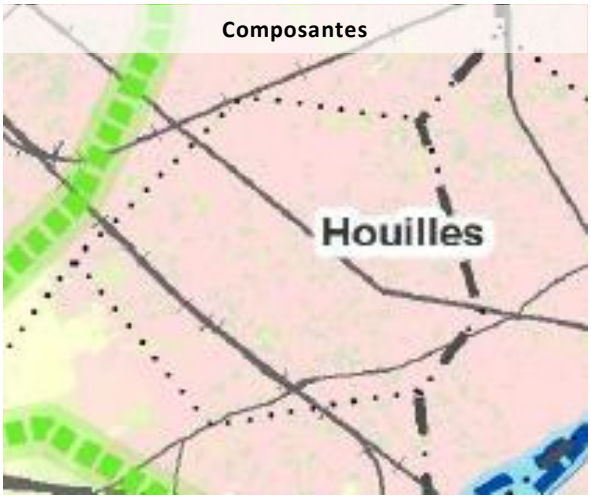
Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE). Le SRCAE est précisé localement par les PCET (Plan Climat Énergie Territorial).

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations. Les objectifs du SRCAE d'Île-de-France auquel le PLU de Houilles peut contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroitre la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.



II. Les documents supra-communaux



10. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 reprise dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée » de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion.

Le SDAGE 2022-2027 a été approuvé en mars 2022. Son programme de mesures s'organise en 4 orientations fondamentales :

Protection des milieux aquatiques et humides :
Orientation fondamentale 1 – *Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;*

Pollutions diffuses :
Orientation fondamentale 2 – *Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires de captages d'alimentation en eau potable ;*

Pressions ponctuelles : Orientation fondamentale 3 – *Pour un territoire sain : réduire les pollutions ponctuelles ; 1 200 75%*

Gestion de la ressource en eau :
Orientation fondamentale 4 *– Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique. Par ailleurs, le lien avec le SDAGE est précisé en mentionnant les numéros des orientations (O) du SDAGE concernées par le thème.*

Pour le PDM 2022-2027, 6 grands domaines thématiques regroupent l'ensemble des mesures envisagées sur les masses d'eau : les milieux aquatiques (MIA), l'agriculture (AGR), l'assainissement (ASS), l'industrie/l'artisanat (IND), la ressource en eau (RES) et la gouvernance/connaissance (GOU). Une masse d'eau en risque de non-atteinte du bon état se voit attribuer une ou plusieurs mesures d'un ou plusieurs domaines. Les masses d'eau concernées par une mesure relevant du domaine « milieux aquatiques » sont les plus nombreuses (75%). Elles sont suivies par celles concernées par le domaine « agriculture » (57%) puis le domaine « assainissement » (30%) (cf. figure 2 : nombre de masses d'eau concernées par un domaine). Le détail du référentiel des mesures et des domaines est fourni en annexe 2 (OSMOSE). Cette répartition est à l'image des résultats de l'évaluation du risque de non-atteinte des objectifs environnementaux inscrits dans le cadre de l'état des lieux 2019.

11. PCAET

Voir analyse dans la partie 3 : « Etat Initial de l'Environnement ».

II. Les documents supra-communaux

11. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 a renforcé les dispositions relatives au schéma départemental et aux obligations des communes.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grands passages pour les communes de plus de 5 000 habitants.

En matière d'aire d'accueil, la commune de Houilles doit réaliser 3 places. Elle dépend de la Communauté d'Agglomération des Boucles de Seine qui avait pris la compétence pour la réalisation et l'aménagement des aires d'accueil pour les gens du voyage.

En matière de grand passage, le schéma prévoit la réalisation d'au moins deux aires de grands passages sur le département, une au nord et l'autre au sud. La CASGBS et la commune de Houilles doivent participer ensemble à la réalisation de l'aire située au nord du département.

Enfin, le schéma en vigueur aborde la sédentarisation, thématique importante sur le département des Yvelines, qui doit être prise en compte par chaque commune lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Les schémas accueil des gens du voyage des Yvelines et du Val d'Oise 2013-2019 prévoyaient pour la CASGBS une obligation de 114 places en aire d'accueil. Ont été réalisées 94 places en aire d'accueil (42 à Saint-Germain-en-Laye, 18 à Montesson, 34 à Bezons) et 20 places en terrain familial, soit 114 places en tout.

La CA reste dans l'attente du renouvellement du schéma des Yvelines, le travail entamé en 2019 n'a jamais été arrêté par l'Etat.

Les préconisations du projet de schéma des Yvelines étaient pour la CASGBS :

- Pas de nouvelle prescription d'aire d'accueil
- Construction de 6 nouveaux terrains familiaux, le projet sera lancé quand le schéma sera validé et arrêté
- Participation à la construction et à la gestion de l'aire de grand passage dont la CUGPS&O est Maitre d'ouvrage, la convention financière est signée depuis 2021.

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

Sommaire

I. L'évolution urbaine 15

1. L'histoire du développement urbain de Houilles 15
2. Etat actuel de l'occupation des sols (MOS 2017) 25
3. L'évolution de l'occupation des sols au cours des 10-15 dernières années 26

II. L'analyse urbaine 28

1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal 28
2. Le patrimoine communal 38

III. Le diagnostic foncier 43

1. La hauteur du bâti 43
2. La taille des parcelles 42
3. L'emprise au sol 43
4. Les potentiels de densification 46

IV. Le fonctionnement urbain 48

1. L'armature urbaine 48
2. Les entrées de ville 49
3. Les coupures urbaines 51
4. Les parcs, jardins et espaces publics 52
5. Les déplacements 56
6. Les équipements 68

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

Les premières traces d'habitat identifiées sur le territoire de la commune de Houilles remontent aux Vème et VIème siècles, elles ont été retrouvées dans le quartier du Tonkin.

En 846, la ville aurait été pillée par des Vikings, les massacres perpétrés auraient donné son nom au lieu-dit du Matray. Une croix en commémore le souvenir rue Camille Pelletan.

HOUILLES JUSQU'AU XIXème

a. La paroisse de Houilles

Houilles fut érigée en paroisse au XIIème siècle et mise sous la protection de Saint Nicolas, d'où le nom de l'église Saint-Nicolas.

Celle-ci a connu d'importantes modifications au cours des siècles. Elle subit de nombreuses dégradations lors des guerres de religion et fut en grande partie reconstruite au XVIème siècle. Il reste aujourd'hui quelques vestiges de l'édifice primitif.

La restauration de la fin du XIXème siècle a été exécutée sous la direction de l'architecte Dufresne.

b. Les fortifications

Afin de faire face aux invasions et pillages qui eurent lieu pendant les guerres de religion, des murailles furent construites autour de la cité au début du XVIIème siècle. Elles n'empêchèrent pas toutefois les Huguenots d'entrer dans la ville et de piller les villageois et l'église. L'actuel tracé des rues de Metz et de Strasbourg correspond à l'ancien chemin de ronde.

L'accès de la cité était fermé par quatre portes fortifiées surmontées de tourelles, celles de Paris, Pontoise, Saint-Germain et Saint-Nicolas. On trouve encore quelques vestiges des portes et des murs d'enceinte au XIXème siècle, qui ont ensuite disparu.

A cette époque, le village correspondait à une aire délimitée :

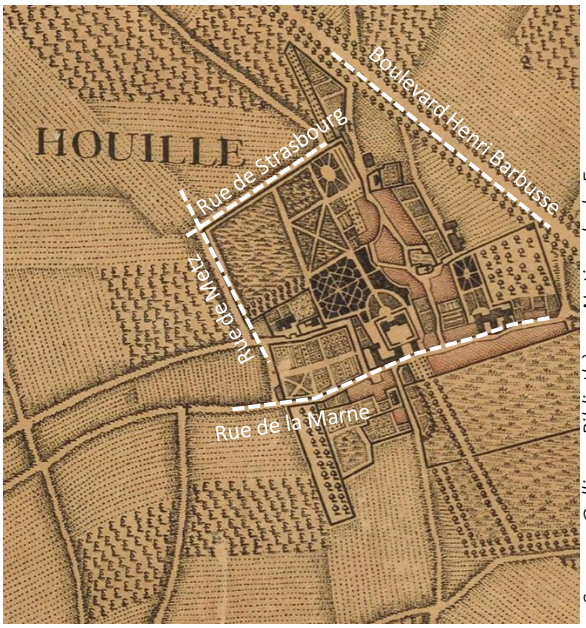
- au nord, par l'actuelle rue de Strasbourg ;
- à l'est, par les rues de Bel-Air et des Ecoles ;
- au sud par les rues de la Marne et Gabriel Péri ;
- à l'ouest par la rue de Metz.

La paroisse Saint-Nicolas



Source photo : Google street view 2021

Environs de Paris, par L'Abbé De La Grive (1740)



Source : Gallica – Bibliothèque Nationale de France

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

c. Un village rural, à l'écart, au cœur de la plaine agricole

La plaine de Houilles, qui était sur les domaines royaux de Saint-Germain-en-Laye était un terrain de chasse royale, d'Henri III à Louis XIV. Il était d'ailleurs interdit de clôturer les parcelles pour permettre aux chasseurs de passer jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle où l'assemblée constituante abolit le droit de chasse et autorisa la clôture des champs.

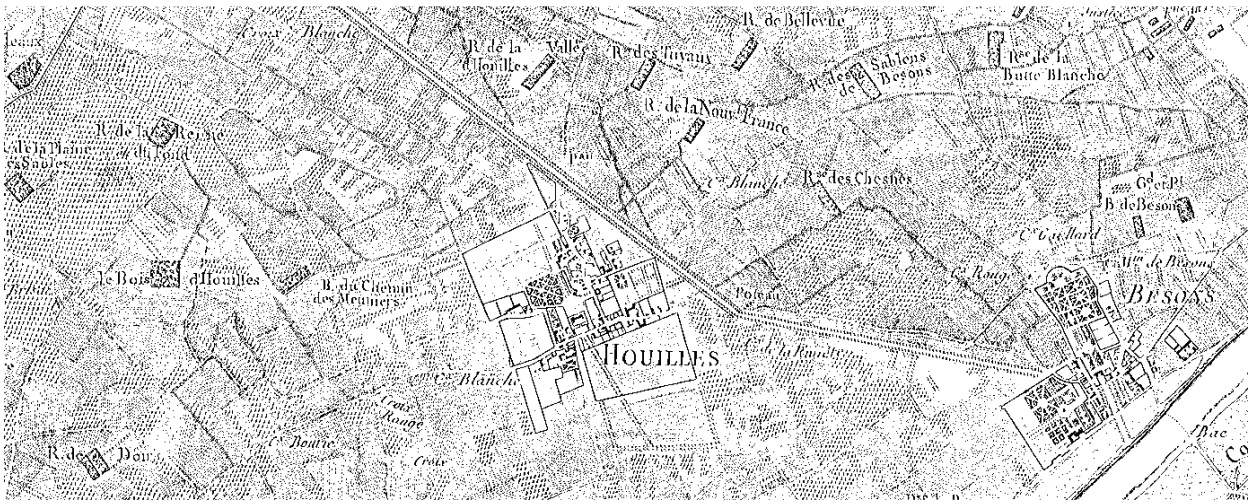
Au 18ème siècle, et jusqu'au milieu du 19ème, Houilles reste un petit village qui a conservé sa forme compacte originelle et qui reste à l'écart au sud de la route de Maisons, grande allée cavalière qui traverse la boucle en direction du château de Maisons Lafitte.

Carte de Cassini (1736)



source : Géoportail

Carte des chasses du Roi (1785)



PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

d. La vie rurale

Le petit village de Houilles, était essentiellement tourné vers l'agriculture. Sa longue tradition rurale était également basée sur des cultures spécialisées qui remplacèrent les anciennes exploitations de carrières.

L'exploitation des carrières fut florissante pendant des siècles. Ainsi, par exemple, les pierres extraites des carrières de Houilles furent utilisées pour construire la basilique de Saint-Denis au XIIème siècle.

Au fur et à mesure de l'abandon des carrières, ces dernières furent réaménagées en caves pour permettre **la culture des champignons** de Paris. Nécessitant peu de modifications de nombreux agriculteurs ou anciens employés des carrières se convertirent en champignonnistes. Cette nouvelle culture devint une des activités les plus importantes de la région.

La culture de la vigne était également une activité importante. En 1780, 75 hectares, soit 1/6 de son territoire, étaient cultivés en vignes, qui produisaient un vin blanc, dit vin d'Argenteuil vendu dans les environs de Paris.

LE DEVELOPPEMENT DE HOUILLES AU XIX[ÈME]

a. L'arrivée du chemin de fer

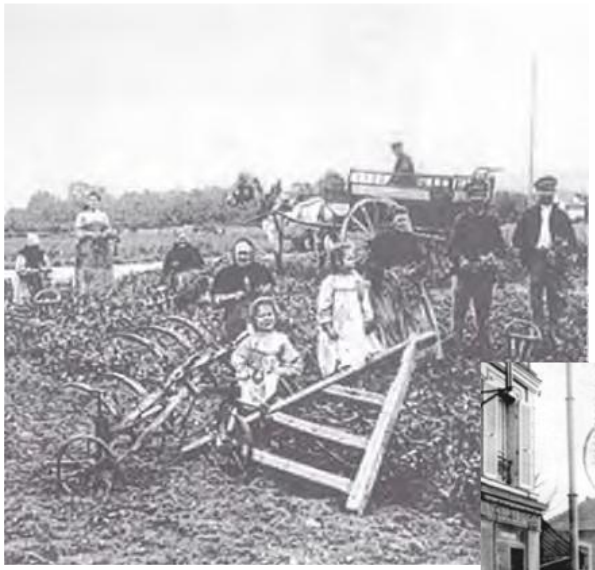
En 1840, Louis-Philippe signe l'ordonnance royale autorisant l'établissement d'un chemin de fer entre Paris et Rouen, qui fut construit entre 1841 et 1843. Ainsi, au printemps 1841, environ 5 000 ouvriers anglais et irlandais vinrent pour construire la voie ferrée en complément des 5 000 ouvriers français.

La station ouverte à Houilles en 1843, fut fermée peu de temps après, faute de voyageurs. Les ovillois devaient donc aller à Maisons-Laffitte pour prendre le train. Cette situation était fort préjudiciable à la population, qui comptait déjà environ 1 150 habitants. Le conseil municipal de l'époque a pris de nombreuses délibérations pour obtenir la réouverture de la gare, qui ne le sera que 26 ans plus tard, en juin 1869.

A partir de ce moment, avec l'arrivée du chemin de fer en liaison directe avec Paris, Houilles va basculer peu à peu du monde rural au monde urbain.

[3] *Les informations concernant le chemin de fer proviennent d'un ouvrage de Virginie Maréchal paru dans la Revue d'Histoire des Chemins de Fer*

Les activités agricoles (fin XIX[ème] siècle)



La gare de Houilles (Début XIX[ème])





Sources : Données commune

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

b. Le développement de la ville

Suite à l'arrivée du chemin de fer, la ville de Houilles connait un essor démographique et passe de 1 185 habitants pour 299 maisons en 1851, à 2 771 et 580 maisons en 1896.

Cette croissance démographique importante qui a commencé dans la deuxième moitié du XIXème siècle, s'est accompagnée d'une demande accrue de logements. Le prix de la terre a augmenté et certains agriculteurs ont choisi de vendre leurs exploitations.

Houilles connaît alors une mutation sociologique importante, les agriculteurs laissant la place aux employés et aux ouvriers. La révolution industrielle entraîne une modernisation de la ville :

- à partir de 1869, les rues sont éclairées au pétrole pendant l'hiver ;
- en 1875, le village est relié au réseau de l'eau potable et courante, et en 1877, au réseau du gaz ;
- en 1886 débute la construction du premier égout qui remplace les anciens fossés d'écoulement, suite aux drainages difficiles des terrains.

L'urbanisation de la ville commence vers le sud, avec en 1880, une opération d'aménagement qui prend place sur l'emprise de l'ancien lotissement du Parc du Château qui comprenait un vaste parc, détruit dans les années 1820. Ce nouveau lotissement s'implante entre les rues de Paris (actuelle rue Gabriel Péri) et du Maréchal Foch bien que certaines maisons soient antérieures.

L'urbanisation se poursuit dans les années 1890, au sud de cette zone ainsi que sur une autre partie du parc, près des anciennes limites de la ville entre la rue de Strasbourg et la rue Hoche, et au-delà du boulevard Jean-Jaurès, sur les terrains des quartiers de la Pâture (quartier du Tonkin).

A la fin du 19ème siècle, le village de Houilles s'est agrandi en gardant une forme assez compacte, développée en périphérie du noyau d'origine.
L'urbanisation a cependant atteint la route de Maisons et des constructions ont été édifiées de part et d'autre de celle-ci.

Encore aujourd'hui, des ensembles bâtis de l'époque et plus généralement les traces du village de cette époque marquent une séquence importante dans les formes urbaines du parcours de la RD 308 en traversée de la boucle.

Rue de Paris, Houilles



Quartier du Tonkin



Vue générale de la Ville



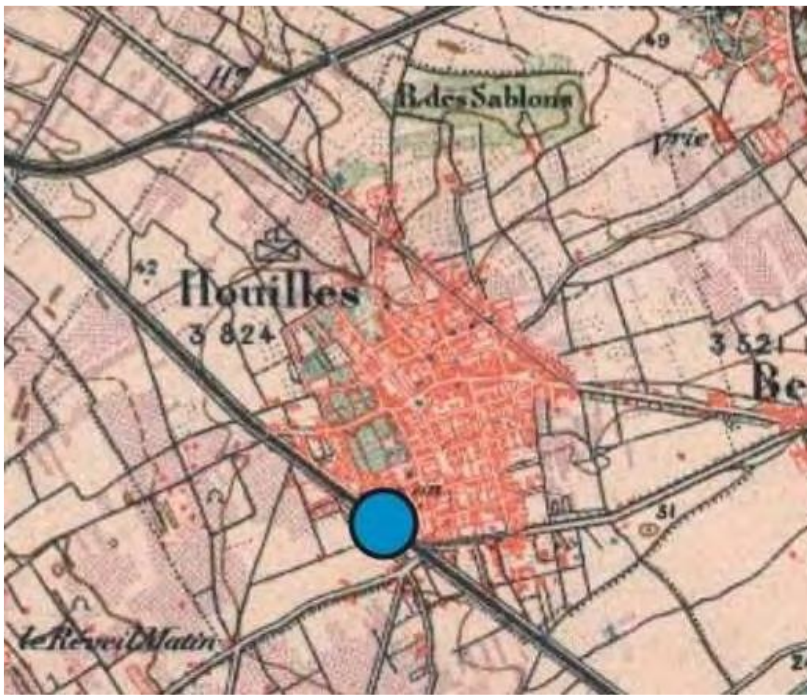
Sources : Données commune

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

La Ville de Houille en 1906



Evolution de la population entre le XIX^{ème} et le XX^{ème} siècle

ANNÉE	1851	1886	1896	1901	1911	1921	1931
POPULATION ESTIMÉE	1 185	1 961	2 271	3 691	7 092	10 237	19 079

L'essor démographique du premier tiers du XX^{ème} siècle

Au début du XXème siècle, la ville connaît un essor démographique important, la population ovilloise triple en 20 ans, entre 1900 et 1920. Elle sera presque multipliée par deux dix ans après, entre 1920 et 1930. Le paysage économique se modifie également : si l'industrie reste très peu présente, le commerce se développe parallèlement à la croissance démographique.

Plusieurs opérations immobilières sont réalisées afin de répondre à cet afflux de population. En 1901, une société d'épargne nommée "Chacun sa part", construit plusieurs opérations au nord de la ville. Deux autres lotissements sont réalisés au nord, celui des Belles-Vues et au sud celui du Tonkin.
L'urbanisation de la ville se développe autour de la gare. La majorité de la population travaille à Paris et emprunte les transports en commun.

La gare tout d'abord si contestée devient le cœur de la ville. Toutefois, un problème d'accès au quai se pose pour toute une partie de la population (Ovillois et Carillons). En 1902, une passerelle est installée mais ne satisfait personne, la ville décide alors de construire une deuxième passerelle en 1912 pour répondre aux souhaits des voyageurs (une passerelle unique sera réalisée en 1964). En 1923, un projet d'amélioration d'accès à la gare propose la construction d'un souterrain qui ne sera concrétisé qu'en 1983, après soixante ans de coupure du territoire communal par le chemin de fer.

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

Houilles devient, dans les années 1920, une ville essentiellement résidentielle, comme d'autres communes de la périphérie de Paris, via le développement massif de maisons pavillonnaires.

Vers 1930, plusieurs ensembles d'immeubles collectifs sont réalisés : ceux du groupe Velter et les HBM de l'architecte Henri Pacon.

Ainsi, la ville de Houilles a beaucoup évolué dans la première moitié du XXème siècle. A la veille de la seconde guerre mondiale, le monde rural a disparu de la commune : les cultivateurs qui étaient 280 en 1891, ne sont plus que 13 en 1940. De même, les terres cultivées qui représentaient 55% du territoire communal en 1911, ne représentent plus que 6% du territoire en 1940.

Le vieux bourg conserve encore le visage d'un village rural où vivent les agriculteurs et les vieilles familles ovilloises, mais le reste du territoire a subi une « urbanisation champignon » engendrée par l'augmentation constante de la population.

Immeuble HBM



Source : Données commune

Vue de la ville depuis le clocher



Rue de Saint-Germain



Sources : Données commune

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

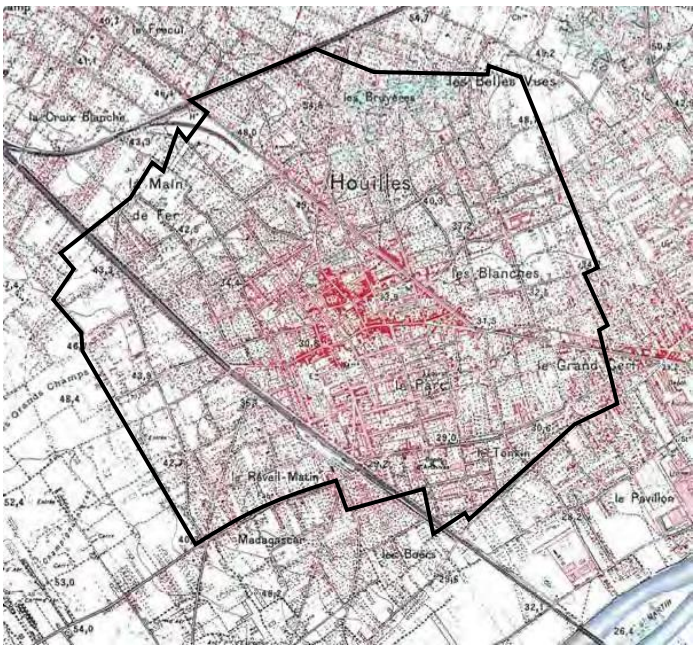
ANNÉE	1931	1936	1946	1954	1962
POPULATION ESTIMÉE	19 078	19 799	20 610	22 974	26 370

Evolution de la population des années 1930 aux années 1960

La ville de Houilles en 1930



La ville de Houilles en 1959



En 1930, la ville est déjà presque totalement constituée, du moins pour ce qui concerne son ossature viaire qui est la même qu'aujourd'hui.

La ville compte alors 2/3 du nombre d'habitants d'aujourd'hui et l'urbanisation s'est développée sur toute la surface de la commune. C'est dans les quartiers les plus à l'écart du centre que la densité pavillonnaire est bien plus faible qu'aujourd'hui.

Un lent développement jusqu'à la fin des années 1950

De la veille de la seconde guerre mondiale jusqu'aux années 1950, la ville connaît une lente croissance sur 23 ans, entre 1931 et 1954, la population ne croit que de moins de 1% (0,81%) chaque année.

La comparaison du plan de 1959 avec celui de 1931 montre une urbanisation très équivalente dans son étendue.

Leur différent mode graphique montre cependant une évolution intéressante dans la représentation de la ville :

- la carte de 1931 présente un noyau plus dense qui correspond à l'aire urbaine du début du siècle entourée d'un tissu aéré pavillonnaire ;
- la carte de 1959 présente un tissu homogène avec quelques pôles de densité au cœur de l'ancien village, le long des rues Gabriel Péri et Henri Barbusse.

PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

La poursuite du développement dans les années 1960 et 1970

Evolution de la population entre 1962 et 1975

ANNÉE	1962	1968	1975
POPULATION ESTIMÉE	26 370	29 338	30 345

La croissance urbaine est significative dans les années 1960 et 1970, même si la population ne croit que d'un peu plus de 1% chaque année, + 1,09% par an de 1962 à 1975.

Le plan de 1973 présente une urbanisation plus dense que celui de 1959. La commune est également un peu plus étendue et les espaces naturels ou agricoles se découpent de façon plus nette par rapport à la ville.

A partir des années 1960, l'urbanisation de Houilles reprend avec la réalisation de plusieurs ensembles collectifs puis la rénovation du centre-ville par le biais de plusieurs Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

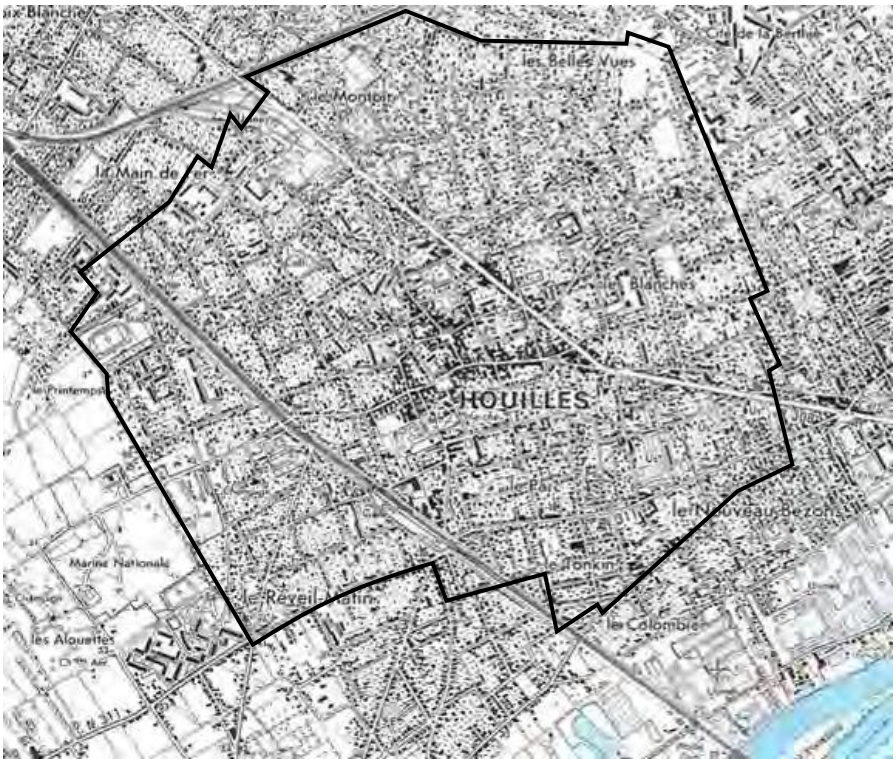
Dans les années 1960-1970, plus de 700 logements collectifs ont été réalisés sur le territoire communal, avec :

- Au milieu des années 1960, trois grandes résidences d'immeubles collectifs sont réalisées à l'ouest de la commune : "Edison", "Victor Hugo" et "Concorde". Ces ensembles sont implantés à proximité de la voie ferrée sur des terrains cultivés et un parcellaire en lanières issu des divisions des terres agricoles.
- Au début des années 1970, trois autres résidences collectives sont construites dans l'ouest de la commune sur le même modèle : "Condorcet I et II" et "Chanzy".

La résidence des "Fossettes", au milieu des années 1970, au nord de la RD 308, est caractéristique de l'urbanisation de cette époque avec un ensemble d'habitat collectif en barres.

Une partie de la zone industrielle de la Vaudoire, située rue Chanzy, sera transformée à cette période, en cité de transit pour l'accueil de populations défavorisées.

La ville de Houilles en 1973



PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

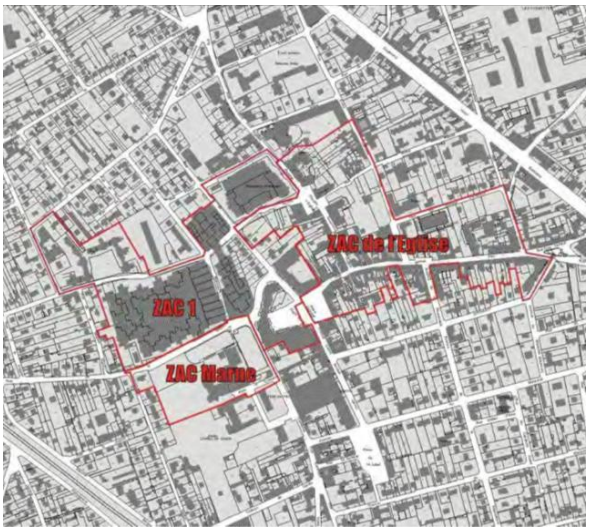
Le renouvellement urbain

La ville a connu des évolutions importantes sous forme de renouvellement urbain ces dernières décennies. Celui-ci a assez fortement modifié l'image urbaine du centre-ville avec l'édification de logements collectifs, en particulier dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Ainsi, bien que la population ovilloise n'ait que peu augmenté entre 1982 (29 537 habitants) et 2006 (30 835 habitants), le parc a augmenté de 1 700 logements.

Au début des années 1970, l'Etat lance une procédure de ZAC pour rénover une grande partie du centre ancien. Les premières études projettent la création de quatre ZAC, couvrant plus de 23 hectares. L'ensemble de ce projet prévoit l'accueil de plus de 50.000 habitants avec l'aménagement d'une voie d'une emprise de 24 mètres traversant le cœur de la ville.
En raison de ce programme de constructions démesuré par rapport aux capacités d'accueil de la commune, seule une des zones d'aménagement concerté est maintenue.

La ZAC du centre-ville



La "ZAC 1", d'une superficie de 7 hectares, est alors réalisée en deux tranches et va permettre la création de plus de 1.080 logements, réalisés sous la forme de grands ensembles collectifs en rupture avec le vieux bourg rural.

En accompagnement de cette importante opération d'aménagement, une réhabilitation de la partie ancienne du centre-ville est prévue (autour de l'église, des rues Camille Pelletan et Blaise Pascal), dans le cadre de la législation sur la résorption de l'habitat insalubre.

ZAC 1, rue Marceau – *Espace Ville 2021*



Au début des années 1990, deux opérations d'urbanisme ont été lancées dans le centre-ville : la "ZAC Gare" et la "ZAC Eglise".

- La "ZAC Gare", créée en 1989 et supprimée en 2010, au sud de l'avenue Charles de Gaulle, sur environ 7 hectares a permis la réalisation d'environ 640 logements, de bureaux et de locaux d'activités.
- La "ZAC Eglise", lancée en 1990 sur 6,5 hectares pour permettre la résorption de l'habitat insalubre a permis la construction de près de 700 logements.

ZAC Eglise, Chemin des écoliers – *Espace Ville 2021*

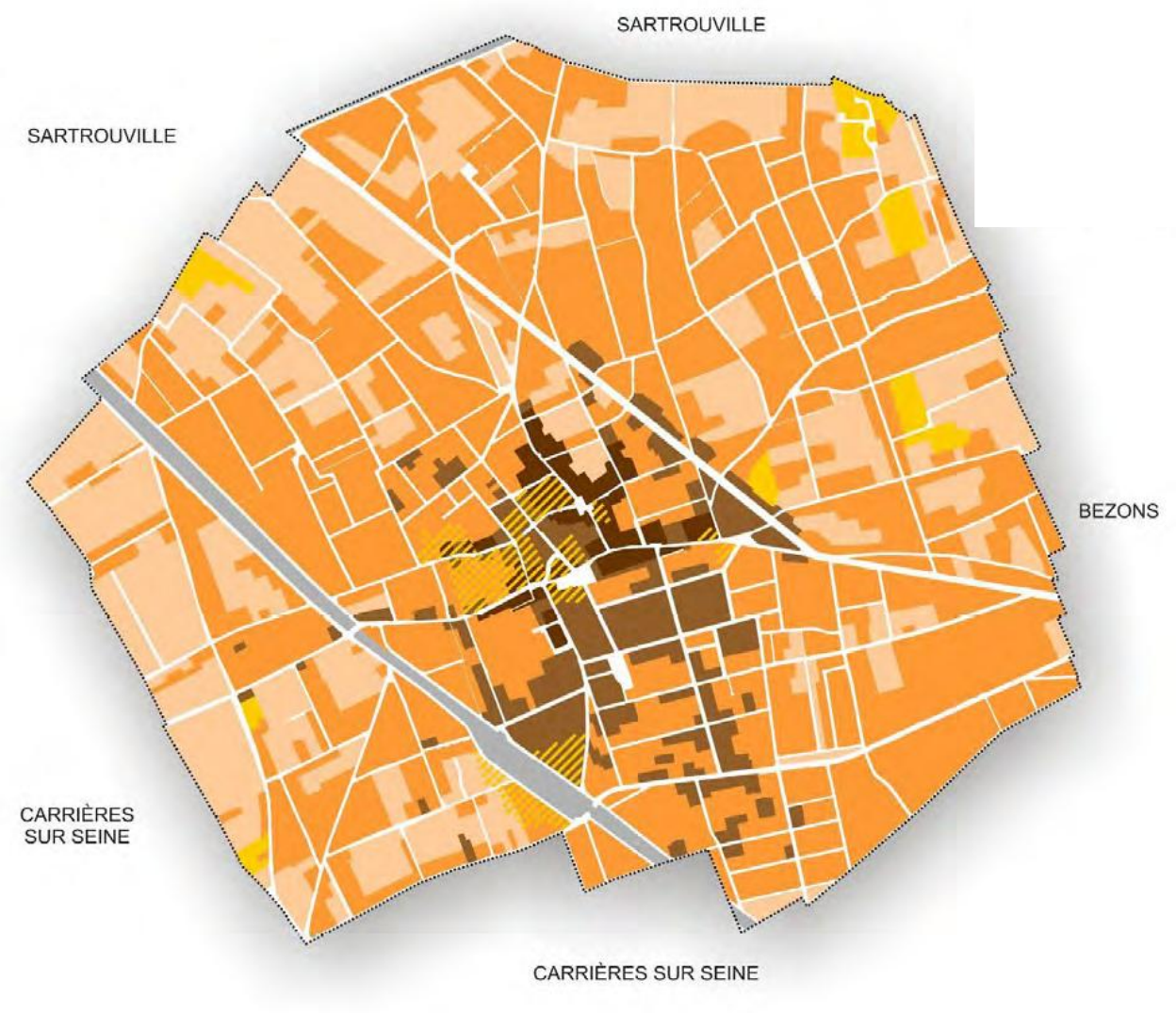


PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.1. L'histoire du développement de Houilles

Synthèse de l'évolution urbaine de Houilles de 1820 à aujourd'hui



PARTIE 1.
Diagnostic territorial

I. L'évolution urbaine

I.2. Etat actuel de l'occupation du sol

L'occupation du sol (MOS 2017)

Le MOS (Mode d'occupation du sol) est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île de France. Réalisé par l'Institut Paris Région, à partir de photos aériennes, le MOS distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi les espaces urbains. Toutefois, la technique de la photo interprétation peut donner lieu à quelques approximations dans l'identification de certains bâtiments. Une analyse urbaine a été réalisée dans le cadre du diagnostic pour distinguer plus finement les formes urbaines.

Le territoire de Houilles compte près de 448 hectares artificialisés en totalité.

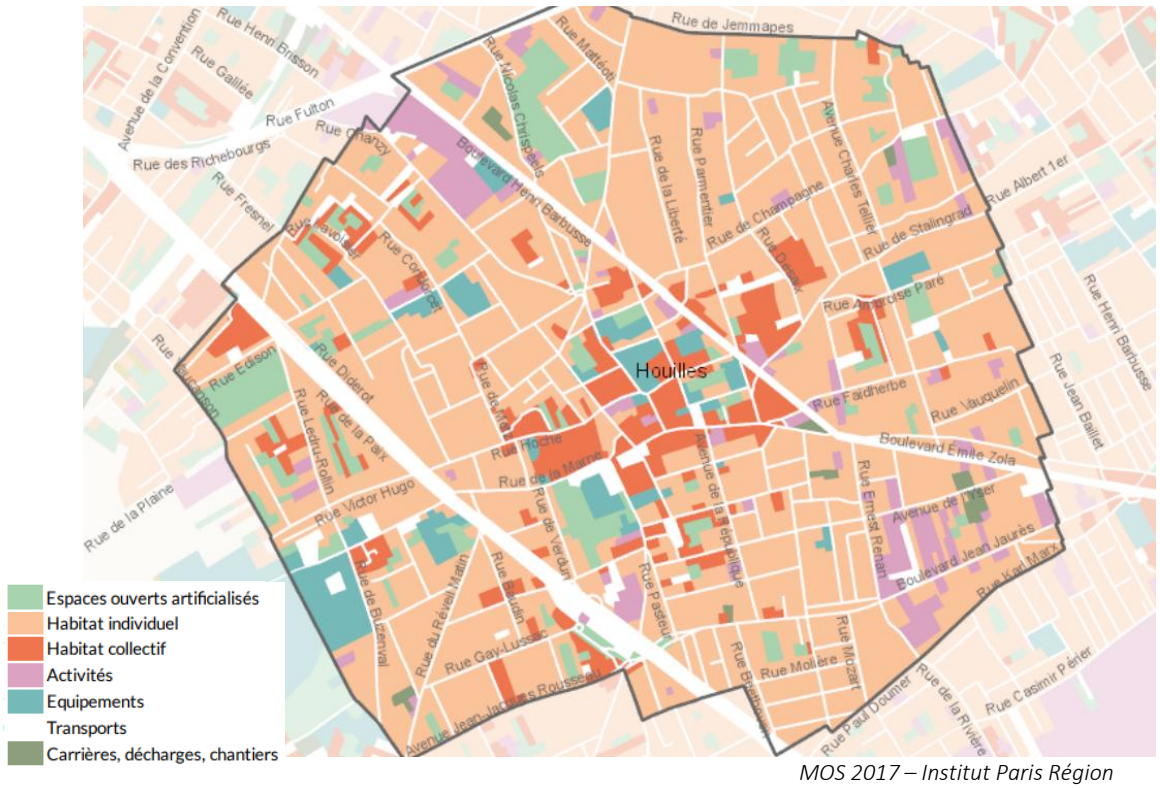
Les zones à vocation d'habitat couvrent plus de 77 % du territoire, dont 68 % d'habitat individuel.

Les espaces ouverts artificialisés (les parcs et jardins publics) représentent 7 % de la superficie de Houilles.

La superficie des zones d'activités est de 5 % et celle des équipements (sport, enseignement, loisirs, santé) de 4 %.



OCCUPATION DU SOL EN 2017



MOS 2017 – Institut Paris Région

I. L'évolution urbaine

I.2. Evolution urbaine entre 2012 et 2017

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des types d'occupation du sol entre 2012 et 2017.

Durant cette période, les évolutions sont mineures et se caractérisent par une mutation des espaces urbains existants où deux phénomènes se distinguent. D'une part, l'apparition de nouvelles superficies affectées à de l'habitat collectif (0,9 ha), à des équipements (0,48 ha), aux transports (0,66), et à des chantiers (1,66 ha) ; et d'autre part, la disparition de superficies affectées aux espaces ouverts artificialisés (-1,27 ha), à l'habitat individuel (-0,81 ha) et aux zones d'activités (-1,62 ha).

Le bilan de ces opérations représente une reconversion de 3,7 hectares, dont 1,27 a été urbanisé.

La plus importante évolution concerne les carrières, décharges et chantiers qui progressent de 1,66 hectare par rapport à 2012.

L'évolution de l'occupation du sol entre 2012 et 2017 traduit une dynamique de densification du territoire communal dans la mesure où le bilan des espaces ouverts artificialisés et de l'habitat individuel diminue tandis que les espaces alloués à l'habitat collectif et aux chantiers progressent.
Depuis 2017, cette tendance se poursuit à travers la réalisation de nombreuses opérations au sein du tissu urbain existant.

Le suivi de la production de logements montre que **plus de la moitié des opérations réalisées depuis 2017 comprenaient plus de trente logements**.
Parmi ces opérations, deux comprenaient plus de 100 logements, elles ont été développées sur des zones identifiées comme accueillant des activités.

La construction de maisons représente une minorité du type d'habitat neuf bâti depuis 2017.

La Ville de Houilles étant urbanisée en totalité, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est nulle sur la période 2012-2017.

BILAN 2012 - 2017 (en ha)

	Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1	Bois ou forêt	0	0	0	0	0
2	Milieux semi-naturels	0	0	0	0	0
3	Espaces agricoles	0.01	0	0	0.01	0
4	Eau	0	0	0	0	0
Espace agricoles, forestiers et naturels		**0.01**	**0**	**0**	**0.01**	**0**
5	Espaces ouverts artificialisés	32.53	-1.27	0	31.26	-1.27
Espaces ouverts artificialisés		**32.53**	**-1.27**	**0**	**31.26**	**-1.27**
6	Habitat individuel	306.36	-1.15	0.33	305.55	-0.81
7	Habitat collectif	39.65	0	0.9	40.55	0.9
8	Activités	25.37	-1.62	0	23.75	-1.62
9	Equipements	17.92	0	0.48	18.4	0.48
10	Transports	25.32	0	0.66	25.99	0.66
11	Carrières, décharges, chantiers	0.77	-0.77	2.43	2.43	1.66
Espaces construits artificialisés		**415.39**	**0**	**1.27**	**416.66**	**1.27**
Total		**447.93**	**-1.27**	**1.27**	**447.93**	**0**

CHIFFRES CLÉS

© IAU idF 2019
Source : IAU idF, Mos 2012, 2017

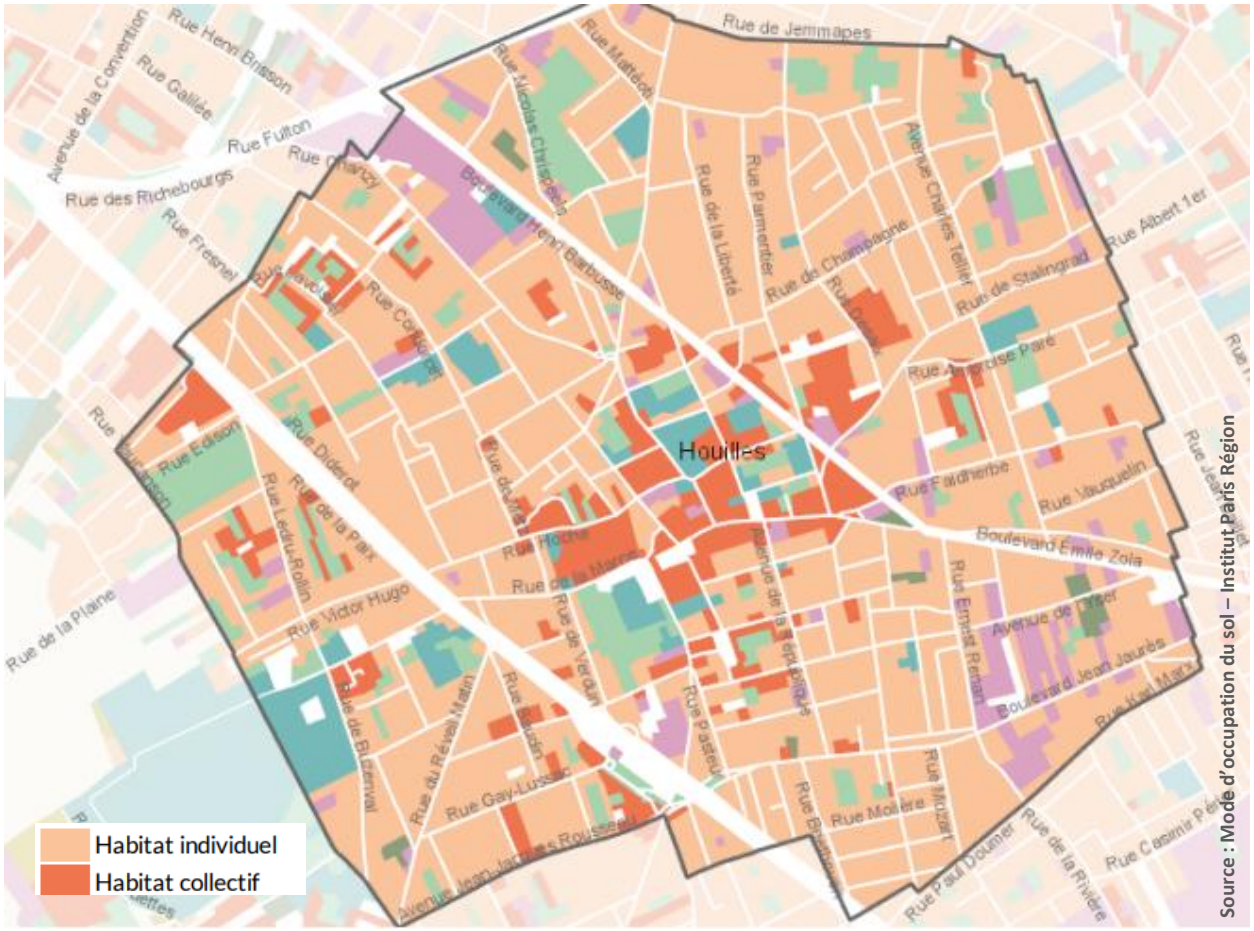
MOS 2017 – Institut Paris Région

PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

I. L'évolution urbaine

I.3. Evolution des typologies de l'habitat

Carte de spatialisation des différentes typologies d'habitat en 2017



Les quartiers d'habitat de Houilles sont illustrés en orange sur la carte ci-dessus selon leur typologie. Les îlots à dominante d'habitat individuel sont identifiés en orange clair et ceux à dominante d'habitat collectif en orange foncé.

Les secteurs d'habitat individuel, qui représentent 44,6% des logements de Houilles couvrent une surface de 305,5 hectares soit 68% du territoire de la commune.

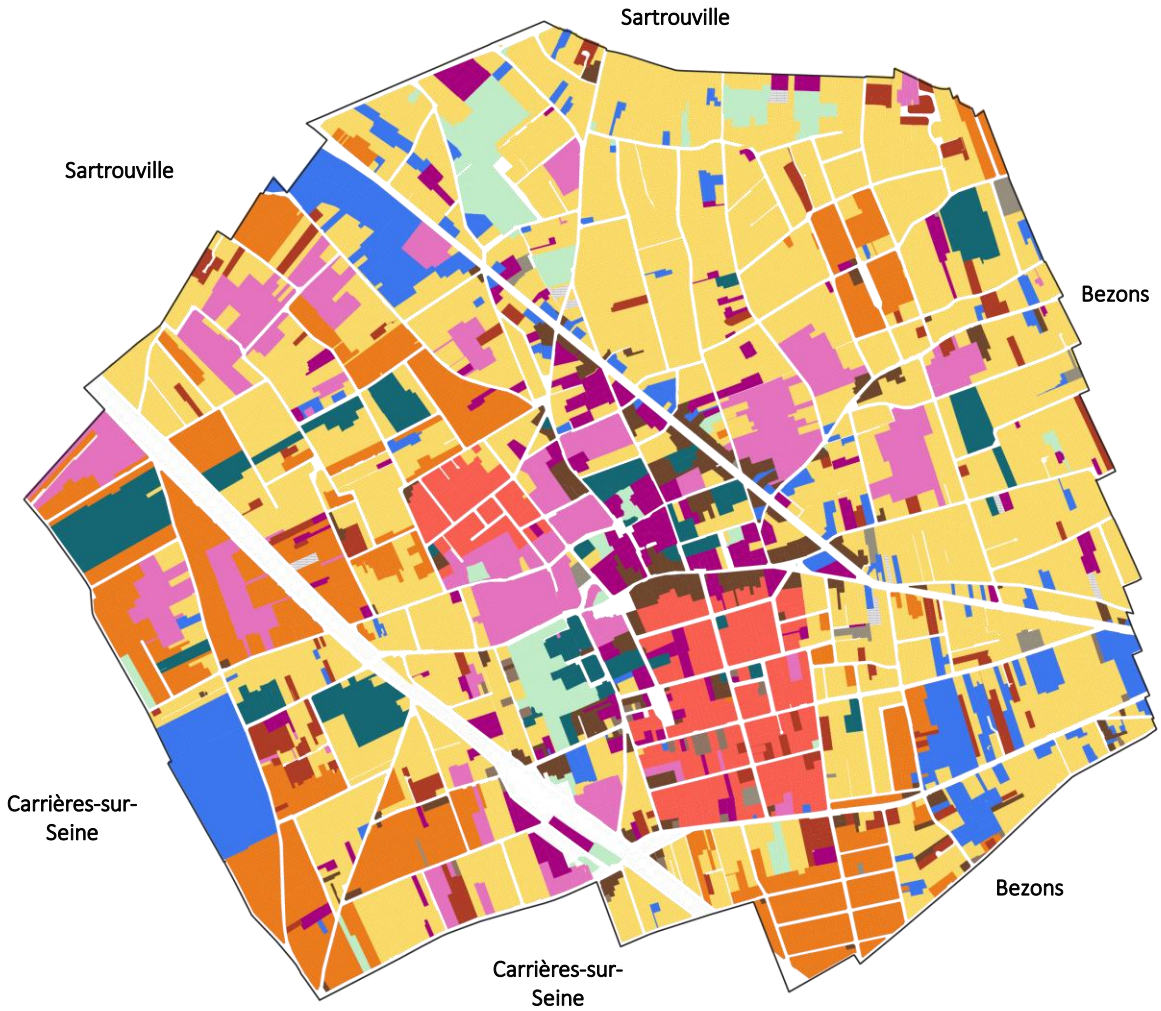
L'habitat collectif représente 56,4% des logements de Houilles et couvre une superficie de 40,5 hectares, soit 9% du territoire communal. Les ilots d'habitat collectif sont majoritairement concentrés autour du cœur historique de Houilles et de façon plus sporadique autour de la gare SNCF.
Quelques ilots plus denses sont également observables ponctuellement au sein du tissu urbain pavillonnaire sous la forme de grands ensembles, notamment dans les quartiers de la « Main de fer », du « Réveil-Matin » et « quartier des Blanches ».

Entre 2012 et 2017, la surface occupée par l'habitat collectif a progressé de 0,9 hectare, principalement au détriment de secteurs d'habitat individuel en diminution de 0,8% sur la même période.

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Le territoire communal est en quasi-totalité urbanisé, et s'insère parfaitement en continuité des communes voisines qui le sont également. Seule la limite Sud-Ouest du territoire vient rompre, avec le secteur du Centre de commande stratégique de la Marine à Carrières-sur-Seine, dont l'entrée se situe sur le territoire de Houilles.



Généralités sur les formes urbaines du territoire

La commune est majoritairement occupée par un tissu pavillonnaire, qu'il soit hétérogène ou sous forme de lotissements, ou qu'il soit continu ou non. Le centre-ville se distingue au centre de la commune par un tissu beaucoup plus hétérogène, composé d'immeubles collectifs plus ou moins hauts, ainsi que d'équipements. Quelques bâtis de faubourg le long de la RD 308 témoignent du passé de Houilles.

La présence de la gare constitue une continuité de typologie bâtie avec le centre-ville.

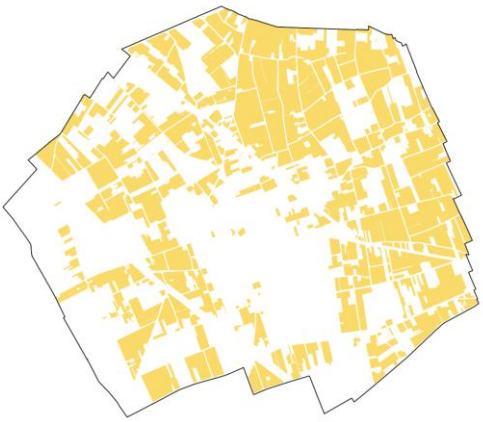
Le tissu urbain est également marqué par de grandes emprises d'activités sur le territoire, notamment au Nord dans le quartier de la Vaudoire et au Sud, dans le quartier des Pierrats, en proximité immédiate de Bezons.

- Habitat individuel spontané
- Quartier organisé
- Quartiers pavillonnaires historiques
- Maisons groupées
- Tissu ancien de centre-ville et de faubourg
- Collectifs de type « grands ensembles »
- Résidences d'habitat collectif
- Tissu d'activités économiques
- Équipements publics

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Habitat individuel spontané**









L'habitat individuel spontané constitue le tissu majoritaire du territoire de Houilles. Si on le retrouve globalement sur tout le territoire, on note une prédominance dans la partie Nord-Est et une présence très ponctuelle dans le centre-ville.

L'hétérogénéité de ce tissu provient de son échelonnage dans le temps : les premiers pavillons datent de la fin du XIXème, les autres sont construits spontanément les décennies suivantes, au gré des opportunités foncières, jusqu'à aujourd'hui.

Caractéristiques du tissu

Le parcellaire y est irrégulier. Il est constitué de terrains de tailles et de formes différentes, ce qui s'explique par les nombreux remembrements dont il a fait l'objet. Il n'est pas rare de constater la construction de maisons en deuxième ou troisième rideau, notamment sur des parcelles en forme de lanières.

L'implantation des bâtiments est également variable. Si l'alignement par rapport à la rue se fait rare, la distance de retrait est variable, tout comme l'implantation en limites séparatives.

L'emprise au sol varie en fonction des secteurs et de la taille des parcelles, mais une large part du terrain est généralement consacrée aux espaces de jardin, espaces qui tendent à diminuer au profit de terrasses ou autres surfaces imperméabilisées.

Les constructions ont des gabarits et des styles architecturaux très hétérogènes, liés à leur période de construction. Toutefois, les hauteurs de ces maisons ne dépassent que ponctuellement le R+2.

Au-delà de leur vocation d'habitat, les quartiers pavillonnaires marquent le cadre de vie et participent aux continuités vertes du territoire.

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Habitat individuel organisé**









A l'exception du quartier du Tonkin, caractéristique de cette forme urbaine, l'habitat individuel organisé est davantage présent dans la partie Ouest du territoire et notamment dans le quartier du Réveil-Matin. Cette forme urbaine s'est développée de manière ponctuelle sur le territoire, à partir du XIXème siècle. Il s'agit d'opérations d'ensemble, concertées en matière d'aménagement, qui s'intègrent au sein de quartiers pavillonnaires.

Caractéristiques du tissu

Ce tissu concerne des ilots ou quartiers entiers, ce qui contribue à créer une ambiance urbaine particulière, caractérisée par une forte homogénéité dans la forme, l'implantation et l'âge des constructions.

En termes de parcellaire, le découpage foncier est très régulier, offrant ainsi des parcelles de même taille au sein d'un ensemble et généralement d'une géométrie simple.

L'harmonie de ces quartiers tient également de la régularité de l'implantation des constructions, qu'elle soit à l'alignement ou en retrait, et de leurs gabarits relativement similaires.

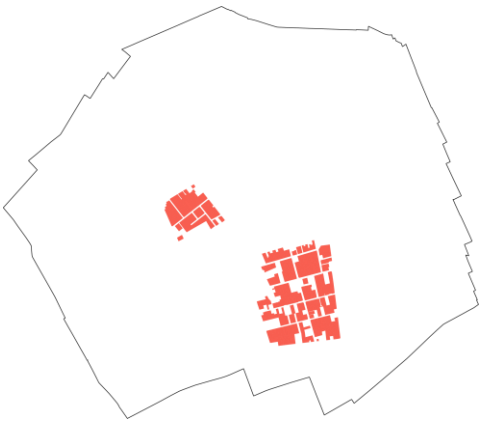
De plus, ces ensembles étant issus d'une même époque de construction, ils présentent de fait des similitudes en termes architecturaux.

Ces quartiers ont fait l'objet de règles de protection au fil des années. Elles ont permis d'éviter des divisions parcellaires et constructions en second rideau, protégeant ainsi les espaces de jardin qui constituent aujourd'hui une grande partie de la trame verte du territoire.

II. L'analyse urbaine

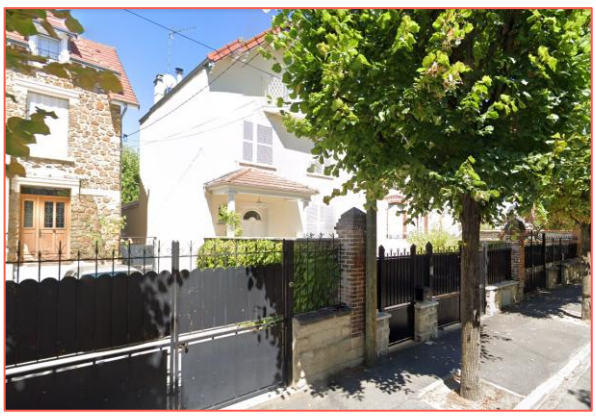
II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Quartiers pavillonnaires historiques**









Le tissu pavillonnaire historique est essentiellement présent à proximité immédiate du centre-ville dans deux secteurs distincts. Le premier est situé à l'est de la gare et au nord du boulevard Jean Jaurès. Le second est situé au nord-ouest du centre-ville et formé par les rues de Metz, Strasbourg et Gallieni. Ce dernier secteur correspond au périmètre des anciennes fortifications de Houilles que l'on retrouve sur la carte de l'Abbé de Grive (18e siècle).

Caractéristiques du tissu

La date de construction des bâtiments présents dans ces secteurs sont comprises entre la fin du 19ème siècle et le début du 20ème siècle et sont donc postérieures aux fortifications précédemment mentionnées mais la trame viaire actuelle s'inspire en grande partie de ce tissu historique.

Actuellement, ces deux secteurs sont identifiables par des parcelles relativement grandes, de forme rectangulaire mais irrégulières et sont occupées en position centrale par un pavillon, souvent individuel.

Les rues sont étroites et dotée d'alignements d'arbres des deux côtés de la voie.

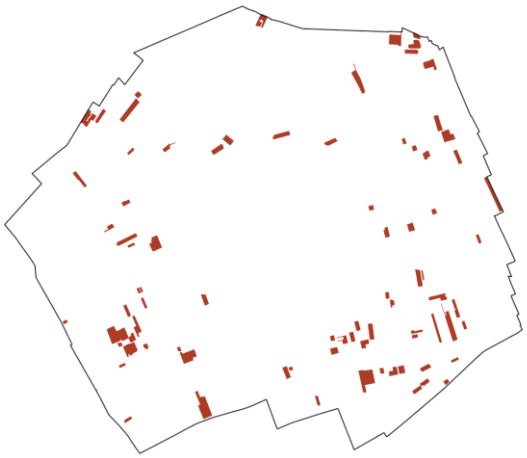
Les bâtiments y suivent un alignement des façades assez régulier en respectant une marge de recul privée et clôturée. La hauteur des constructions y est assez hétérogène mais en moyenne plus élevée que dans les autres quartiers pavillonnaires de Houilles.

Cette hétérogénéité du bâti est notamment marquée par la présence ponctuelle d'immeubles de rapport au sein du tissu pavillonnaire.

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Habitat individuel groupé**









Ce tissu, présent de manière très ponctuelle sur le territoire, résulte de divisions parcellaires ou non selon le cas. Il a évolué au fil des opportunités foncières réalisées au coup par coup, et ne répond donc pas à une logique particulière d'implantation.

Caractéristiques du tissu

À l'échelle du territoire ovillois, les opérations d'habitat groupé se font à l'échelle de quelques parcelles.

Le parcellaire y est très régulier et résulte d'un découpage foncier généralement équitable entre chaque lot, et rectiligne.

L'implantation (à l'alignement, en retrait, mitoyenne ou non) diffère en fonction des opérations, mais est identique pour chaque construction, contribuant à l'harmonie de ces quartiers.

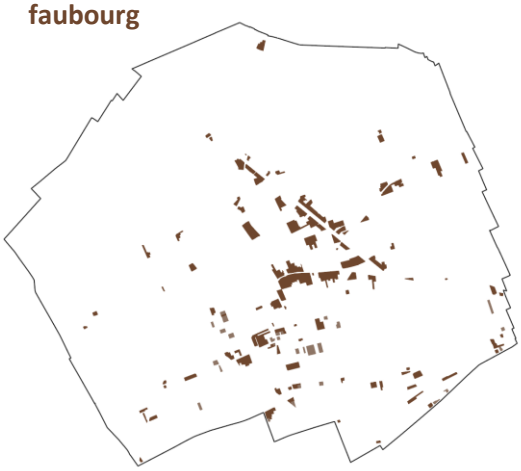
De la même manière, les constructions répondent à une même identité architecturale au sein d'une même opération, voire sont identiques ou symétriques.

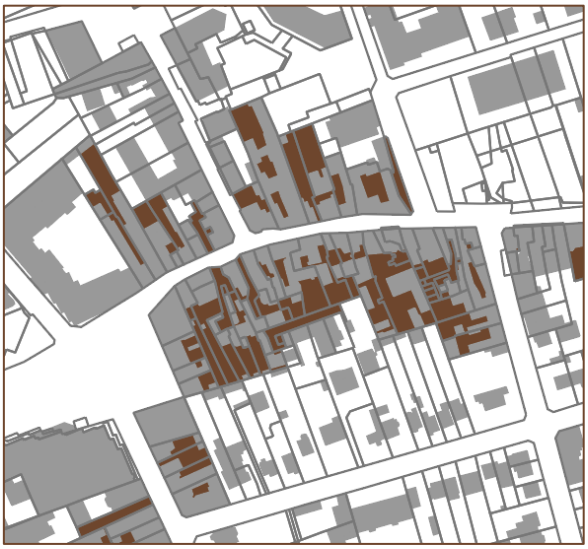
Cette catégorie comprend également les configurations de type maisons en bande (mitoyenneté et accolement bâti sur les deux limites latérales) ou maisons jumelles (mitoyenneté et accolement bâti sur une limite latérale).

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Tissu ancien de centre-ville et de faubourg**









Le tissu ancien est hérité du village construit au XIXème siècle, principalement aux abords de la rue Gabriel Péri, ainsi que le long des deux grands axes que sont la RD 308 et la RD 311, sous la forme de tissu de faubourg. Des traces plus ponctuelles de tissu ancien se retrouvent au sein du tissu pavillonnaire actuel.

Caractéristiques du tissu

Le parcellaire irrégulier témoigne de la construction progressive du tissu actuel, par divisions de grandes emprises, par fusions parcellaires et par remaniements successifs. La pression foncière y est généralement importante et les parcelles sont de fait petites, étroites et optimisées, par le biais de cœurs d'îlots investis par une alternance de cours et de constructions.

Les bâtiments ne suivent pas de règles d'implantation précises : ils sont aussi bien alignés à la rue qu'en retrait de celle-ci formant un tissu imbriqué. L'irrégularité est également de mise en termes de hauteur, compilant des R+1 et des hauteurs atteignant le R+5 par endroits, et concourt au visuel hétérogène et dynamique de ces quartiers.

L'occupation y est très mixte. De nombreux commerces peuvent être présents en rez-de-chaussée.

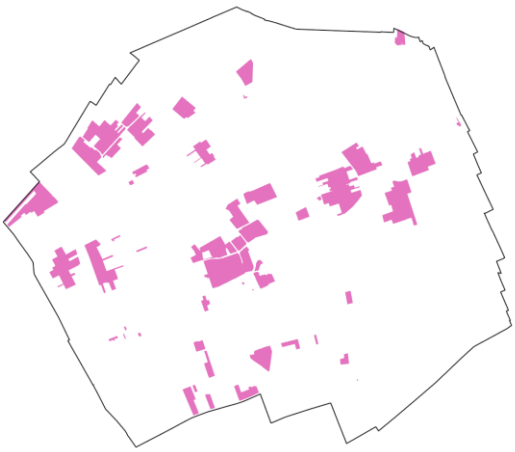
En termes d'architecture, cette forme urbaine se caractérise par sa grande diversité :

- immeubles de rapport en brique ou en meulière et avec des éléments de façades caractéristiques du XIXème siècle,
- maisons de villes enduites, en briques ou en pierres meulières,
- bâtiments de centre ancien à l'aspect plus épuré,
- constructions plus récentes en dents creuses.

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Collectifs de type « grands ensembles »**









Les grands ensembles du territoire peuvent être distingués en deux catégories : les ensembles de collectifs réalisés lors d'opérations ponctuelles sur du foncier disponible, et les opérations de renouvellement urbain du centre-ville.

Caractéristiques du tissu

La singularité et le caractère imposant de ces formes urbaines font de ces ensembles des quartiers en eux-mêmes. Ces ensembles de collectifs sont souvent desservis par des voies internes, empruntées uniquement par les habitants de ces collectifs.

Les bâtiments prennent la forme de plots ou de barres et les hauteurs peuvent varier entre du R+2 et du R+10.

Ils sont implantés au cœur de vastes parcelles de toute forme, dont la surface restante est occupée par des espaces verts souvent peu fonctionnels, inesthétiques.

Les emprises au sol y sont faibles malgré une densité de population importante, expliquée par hauteur des constructions. Les espaces non bâtis sont alors employés à des usages comme des squares ou des parcs de stationnement.

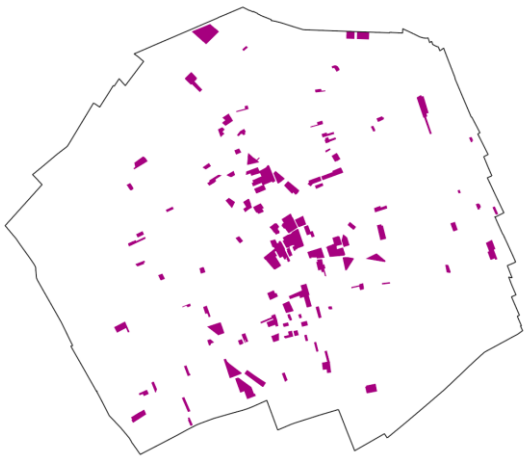
Les grands ensembles édifiés à partir des années 1960 ont des façades neutres, en béton enduit uni, présentant peu de modénatures. Quelques grands ensembles arborent toutefois des parements en briques. Les toitures sont en terrasses. Ces immeubles caractérisent le fonctionnalisme moderne.

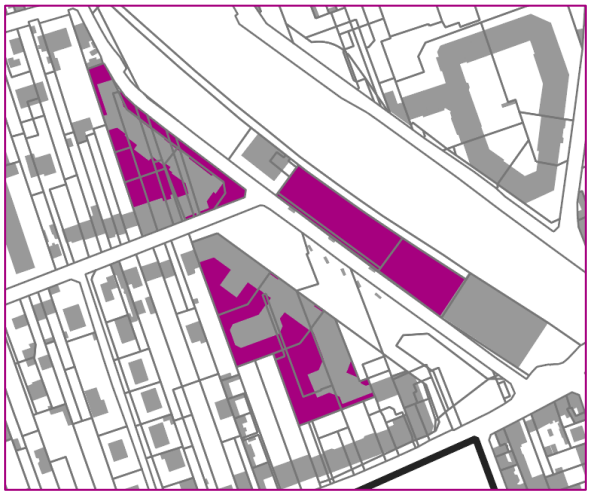
Leur apparition crée à l'époque une première rupture des échelles dans le paysage urbain.

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Résidences d'habitat collectif**









Ce tissu regroupe des bâtiments collectifs de tailles et d'époques variées. Il s'agit d'un tissu dense qui se retrouve de manière majoritaire en centre-ville mais qui, pour les opérations les plus récentes, se retrouve plus ponctuellement dans le tissu urbain pavillonnaire, au gré des opportunités foncières et généralement sur des secteurs stratégiques de la commune.

Caractéristiques du tissu

Ce tissu s'est constitué grâce à de vastes opérations immobilières, organisées par un plan masse sur un parcellaire remanié, pouvant être très grand.

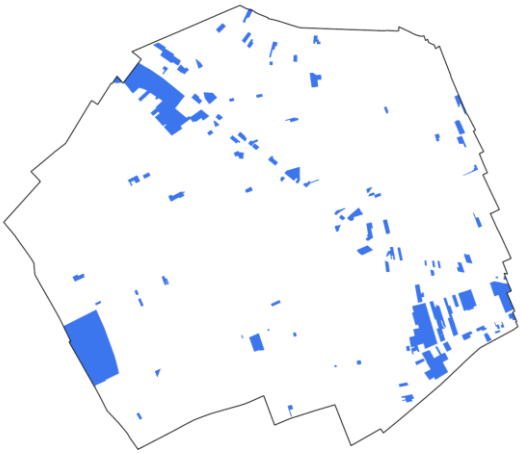
Ces résidences peuvent aussi bien être alignées à la rue, ou en léger retrait, si elles sont situées en centre urbain, qu'être implantées en cœur de parcelle. Les espaces non construits sont alors occupés par des parcs de stationnement à destination des résidents et par des espaces verts.

Les bâtiments peuvent atteindre de grandes hauteurs (R+3 à R+8). Ils ont généralement un esthétisme plus travaillé que des grands collectifs, pouvant s'inspirer parfois de l'architecture haussmannienne, de ses pierres de taille, ferronneries et toits mansards. Les bâtis les plus anciens, datant des années 1970-80 et, implantés au sein du tissu de centre-ville, ont une architecture plus fonctionnaliste et rectiligne, mais sont identifiables par le contraste de modernité qu'ils créent avec le bâti de centre-village.

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Tissu d'activités**









Les activités sont situées majoritairement le long des axes les plus circulés, là où elles peuvent être accessibles et avoir de la visibilité. Ainsi, à Houilles, les activités sont situées le long des RD 308 et RD 311. Des pôles d'activités peuvent être plus particulièrement identifiés dans les quartiers de la Vaudoire et des Pierrats. Des activités plus ponctuelles sont localisées au sein du tissu résidentiel pavillonnaire.

Caractéristiques du tissu

Les activités s'implantent souvent sur de larges terrains, en cœur de parcelle. Ces parcelles jouxtent le tissu résidentiel mais constituent des enclaves dans celui-ci.

L'emprise au sol des constructions est variable, ce qui peut s'expliquer par le domaine d'activités qu'elles accueillent : une activité nécessitant de gros outils de production aura besoin d'une surface importante, d'autres entreprises privilégieront des espaces de stationnement pour le transport de leur marchandise ou l'accueil de clientèle. De manière générale, les espaces non construits accueillent davantage de stationnement que d'espaces verts.

De petites activités plus ponctuelles apparaissent dans le tissu résidentiel et sont donc implantées sur des parcelles plus petites, laissant peu de place pour les espaces non-bâtis : l'emprise au sol est alors plus élevée et les constructions sont très souvent en limites séparatives.

Les constructions y sont généralement de faible hauteur (R+2 maximum) et adoptent des formes géométriques simples. L'architecture de ces bâtiments est simple, sans modénature particulière, et constituée de matériaux simples également (tôle, crêpi…).

II. L'analyse urbaine

II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- **Équipements publics**









Les équipements publics répondent à deux logiques de localisation. Certains sont situés dans le centre-ville, c'est notamment le cas des équipements administratifs et religieux qui sont généralement uniques sur le territoire. D'autres sont répartis dans les différents quartiers afin de répondre aux besoins plus locaux. Il s'agit principalement des écoles et des équipements sportifs.

Caractéristiques du tissu

Pour les équipements accueillant du public tels que les complexes sportifs, les centres médicaux etc, les terrains sont larges afin que s'implantent des équipements suffisamment grands, mais aussi des espaces de stationnement généreux.

L'architecture des équipements diffère selon leur fonction. Les équipements sportifs et scolaires ont des formes et aspects très variés en fonction de leur époque de construction. L'Hôtel de Ville a une architecture plus soignée du début du XXème, marquant l'identité de la commune. Leurs points communs sont leur hauteur moyenne, entre R+1 et R+4 généralement.

II. L'analyse urbaine

II.2. Le patrimoine communal

La commune de Houilles ne comporte aucun édifice protégé au titre de la loi de 1913 relative aux monuments historiques sur son territoire.
Il est cependant possible d'identifier des édifices ainsi que des ensembles d'édifices présentant un intérêt patrimonial local. Ces édifices sont souvent remarquables parce qu'ils sont caractéristiques d'une époque de construction particulière ou par leur qualité architecturale.
Le territoire communal a ainsi fait l'objet d'un recensement par l'inventaire général du patrimoine culturel en 1993 qui a répertorié plus d'une trentaine de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

1. Les maisons individuelles, jumelles ou doubles

Le lotissement du parc, quartier pavillonnaire patrimonial et historique de la ville s'est développé à la fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle sur l'emprise de l'ancien Parc du Château, entre les rues de Paris (actuelle rue Gabriel Péri) et du Maréchal Foch. Les pavillons de ce lotissement sont implantés en retrait des limites séparatives et de la voie sur des grandes parcelles, avec une hauteur de R+1+C. Les constructions du lotissement du parc présentent des volumes importants et sont souvent réalisées en meulière. Leurs façades comportent des appareillages variés de briques utilisées en chaîne d'angle, en linteau et ou en bandeau.



Lotissement du Parc

Le lotissement Concerté, situé au 65, 65bis, et 67 rue de la Marne, datant du 1er quart du 20ème siècle. Il s'agit d'un petit lotissement de trois maisons basses possédant des façades en meulière et des côtés enduits. Les façades présentent des détails soignés avec des arcs en brique situés au-dessus des fenêtres. Les toits à deux pans des constructions du lotissement « Concerté » sont recouverts de tuiles plates mécaniques.



Lotissement Concerté

Une maison (n°7 place Michelet), construite en 1896. Il s'agit d'une maison en meulière comportant des modénatures en céramique ainsi qu'un toit à longs pans recouvert de tuiles plates.



7 place Michelet

Une maison (n°19 bis rue Pierre Lamande), construite vers 1905 pour la famille Bohl dont l'initiale orne la souche de cheminée sur la façade postérieure. Il s'agit également d'une maison en meulière avec un toit à longs pans recouvert de tuiles plates.



19bis rue Pierre Lamande

II. L'analyse urbaine

II.2. Le patrimoine communal

La maison de Victor Schoelcher, située au 26 avenue Victor Schoelcher, construite durant la 1ère moitié du XIXème siècle (acquise par la ville en 2011). Cette grande maison qui fut habitée par Victor Schoelcher présente une composition architecturale classique avec un corps central dominant. La modénature de la façade est constituée par de larges liserés horizontaux. Cette maison comporte 1 étage carré ainsi que des décors de type sculpture avec notamment la représentation de 4 nymphes (inspirées de celles de la Fontaine des Innocents de Jean Goujon à Paris).



Maison Victor Schœlcher

2. Les immeubles collectifs et grands-ensembles

Un immeuble (n°1 rue Schoelcher), construit en 1934 par l'architecte G. Roche. Cet immeuble se distingue par son architecture des années 1930 et par sa volumétrie cubique qui contraste avec son environnement urbain. De nombreux motifs floraux et géométriques sont déclinés en frise et bas-reliefs. Les façades de l'immeuble se caractérisent également par le dessin des menuiseries et la découpe des acrotères.



1 rue Victor Schœlcher

La cité de la rue des Blanches, implantée au 127 rue de Stalingrad. Il s'agit d'un ensemble probablement bâti dans les années 1930 par les architectes Henri Gutton et Delage durant la période de forte croissance démographique de Houilles. Les bâtiments possèdent des séchoirs au dernier étage, ainsi que des baies d'angle assez caractéristiques de l'époque. En outre, les constructions de la cité de la rue des Blanches présentent une hauteur de R+5 et sont recouvertes d'une toiture terrasse.



La cité rue Blanche

II. L'analyse urbaine

II.2. Le patrimoine communal

3. Les bâtiments publics

L'église paroissiale Saint Nicolas située à la place de l'église de Houilles, construite au 12e siècle, détruite puis rebâtie au 16e ou 17e siècle. Le clocher a été construit de 1648 à 1651. L'église fut menacée de destruction au 19e siècle car elle tombait en ruine. Elle fut alors restaurée en 1892 et 1893 par l'architecte Defresne. L'église est en pierre calcaire ; pierre de taille, moellon et brique crue. La toiture est recouverte de tuiles plates mécaniques. L'édifice comporte un vitrail qui représente Saint Nicolas.



Eglise Saint-Nicolas

Le temple situé rue Camille Pelletan, construit durant le 1er quart du 20e siècle vers 1900. L'édifice est en pierre calcaire, moellon et est recouvert d'enduit. La toiture est en tuile plate mécanique et il s'agit d'un toit à deux pans.



Temple (Camille Pelletan)

L'école Ferdinand Buisson, localisée au 5 rue Ferdinand Buisson. Le groupe scolaire a été construit par l'architecte Auguste Welsch en 1931 et inauguré le 25 septembre 1932. L'école est composée de brique et la toiture est en tuiles plates mécaniques. Le bâtiment est constitué d'un étage carré comportant des décors en céramique représentant des ornements géométriques.



École Ferdinand Buisson

L'école Felix Toussaint, située allée Albert Laporte, construite durant le 1er quart du 20e siècle et le 2ème quart du 20e siècle entre 1912 et 1928 par les architectes Defresne Henri , Fetiz Paul et Mottu Henri. A la réception des travaux en 1912, l'école comportait 4 classes de filles et 4 classes de garçons, puis en 1928, 4 nouvelles classes furent construites par l'architecte Henri Mottu. Cette école est bâtie en pierre calcaire, en pierre de taille et en brique. Le toit à longs pans est recouvert de tuiles plates mécaniques. L'école est constituée d'un étage carré comportant des décors en céramique.



École Félix Toussaint

Le groupe scolaire Vetler, actuel collège Guy de Maupassant, situé au 6 rue Maurice Velter, construit par les architectes L. Mendelssohn, Requet Barville et L. Longuet en 1939. Le bâtiment est composé de brique, et la toiture de type toit terrasse est en ciment. Le groupe scolaire est constitué de 3 étages carrés.



Collège Maupassant

II. L'analyse urbaine

II.2. Le patrimoine communal

Les bains douches construits en 1924 sur des plans de l'architecte Jacques Corot.
Les bâtiments sont en brique et la toiture à longs pans est recouverte de tuiles plates mécaniques. Les bains douches comportent un étage carré présentant des décors en céramique.

La maison dite Villa Saint-Jean, actuel centre social, située au 18 rue Gambetta. Il s'agit d'une maison construite par la famille Verdier entre 1896 et 1911 qui fut transformée en centre médico-social après son acquisition par la commune en 1936. Ce grand bâtiment public est constitué de pierre calcaire. Il est composé de 2 étages carrés comportant des décors en céramique représentant des végétaux (fleurs de tournesol stylisées, fleurs de coton).

La villa mêle une composition architecturale héritée du classicisme et des éléments décoratifs nettement plus graphiques : une large frise en mosaïque est située au niveau des linteaux des fenêtres du rez-de-chaussée et des briques vernissées habillent les fenêtres du premier étage. La Villa Saint-Jean constitue ainsi un exemple d'architecture polychrome.



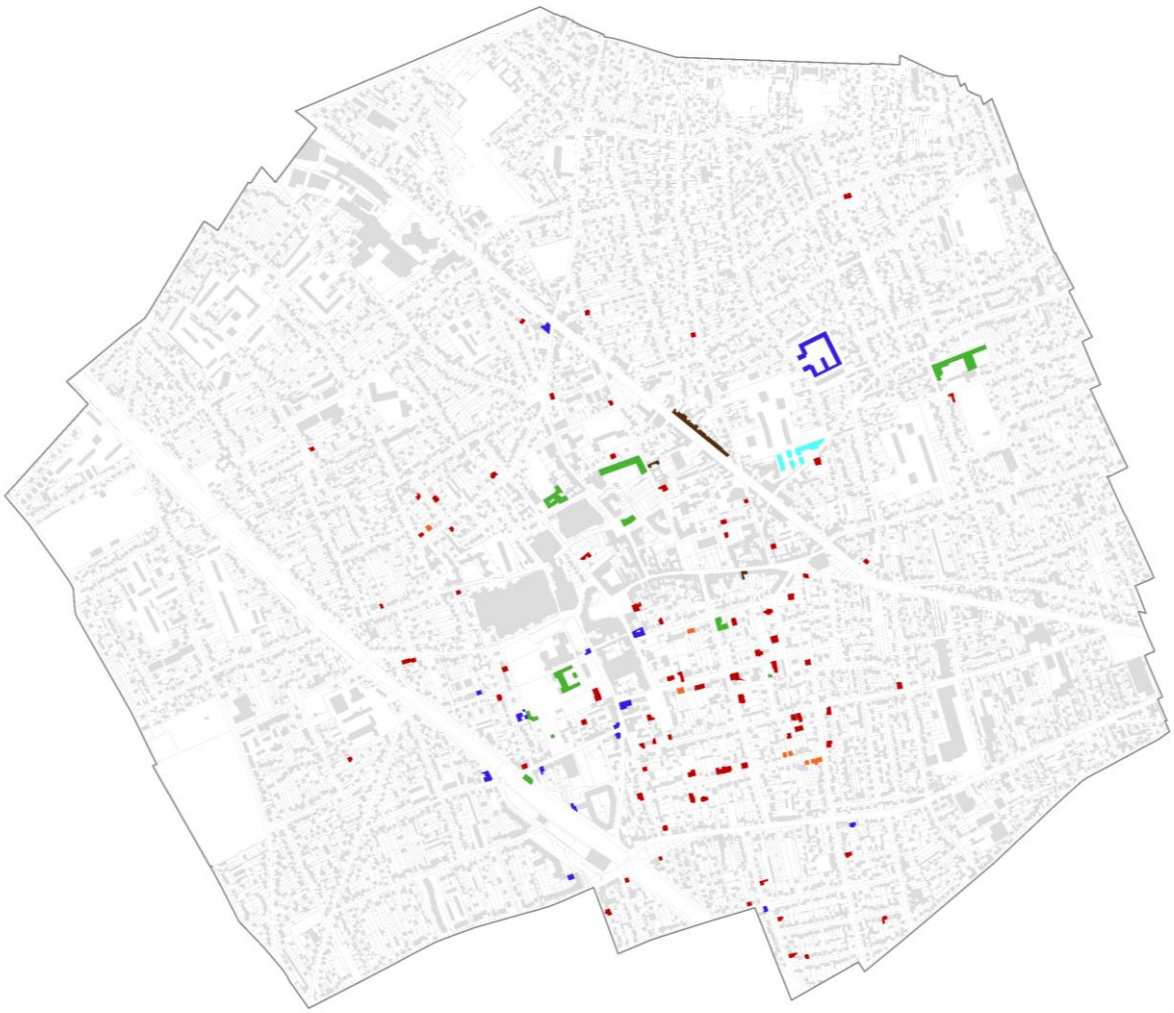
Anciens Bains Douches



Ancienne Villa Saint-Jean

II. L'analyse urbaine

II.2. Le patrimoine communal



Le patrimoine bâti – Espace Ville / PLU actuel

La commune de Houilles dispose d'un patrimoine bâti riche, diversifié dans les formes mais principalement hérité de son urbanisation entre la fin du XIXème et la première partie du XXème siècle. Certains éléments sont plus anciens et témoignent du passé de village de la commune, quand d'autres valorisent des formes architecturales plus récentes, à l'instar des ensembles HBM des années 30.

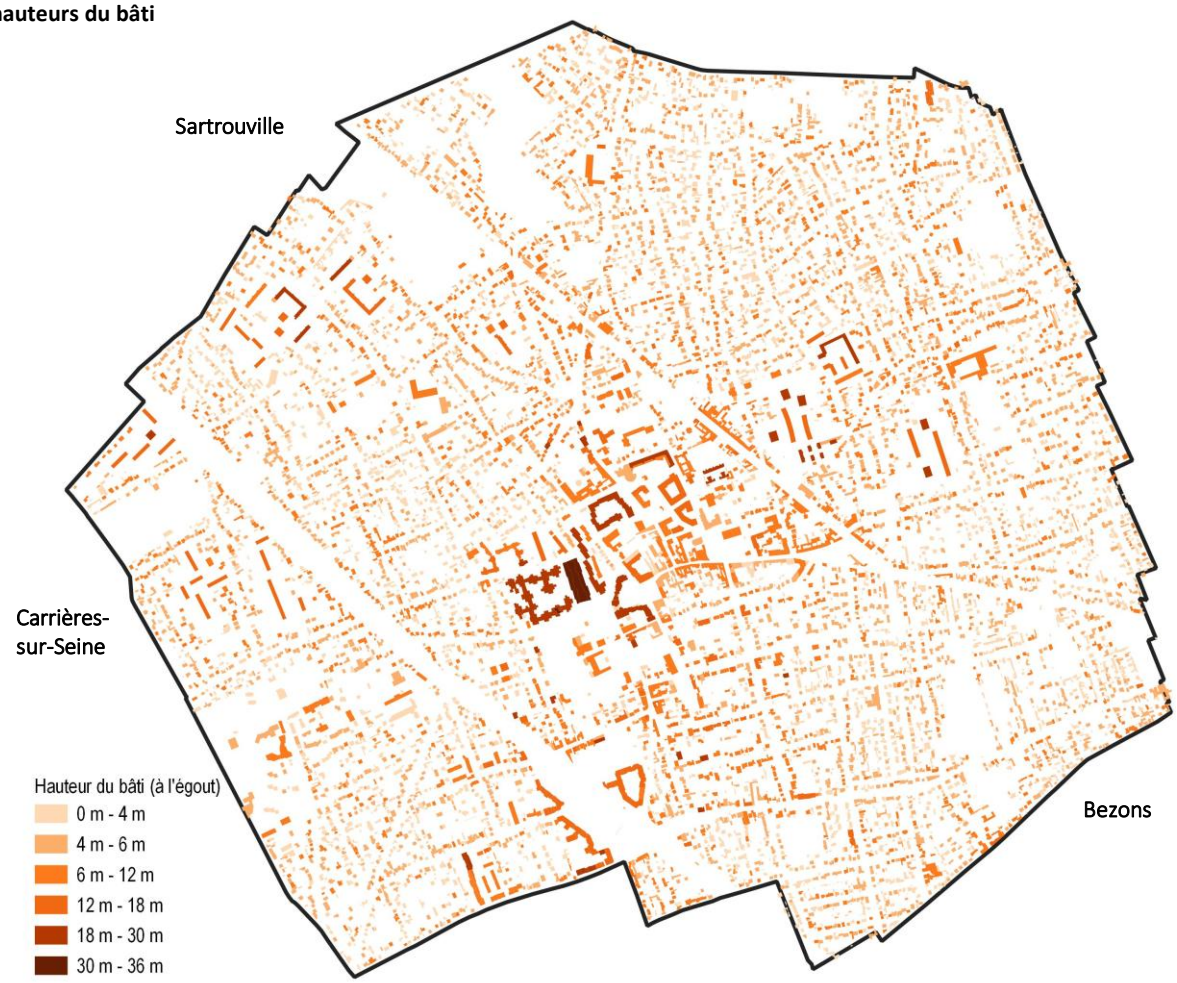
Une typologie d'éléments patrimoniaux peut être déclinée comme suit :

- Immeuble collectif
- Maison individuelle
- Maisons jumelles / double
- Bâti du vieux village
- Bâtiment public
- Grand ensemble

III. Le diagnostic foncier

III.1. Diagnostic foncier : La hauteur du bâti

- **Les hauteurs du bâti**



Carte de la hauteur du bâti à Houilles – Espace Ville

La carte ci-dessus illustre la hauteur du bâti à l'égout du toit.

Les hauteurs du bâti sur la commune de Houilles suivent une organisation concentrique. Le centre-ville comprend les hauteurs de bâti les plus importantes, puis ces hauteurs baissent graduellement à mesure que l'on s'éloigne vers la périphérie et ses quartiers pavillonnaires.

De manière générale, les hauteurs les plus importantes se retrouvent le long d'un axe centre-ville-Gare où la hauteur moyenne à l'égout du bâti varie de 12 à 18 mètres, soit 4 à 6 étages. Les développements des années 1960 et 1970 dans le centre-ville comme la cité des Genêts-Pharaons comprennent des hauteurs plus importantes pouvant aller jusqu'à une dizaine d'étages.

Les quartiers pavillonnaires périphériques comprennent essentiellement des hauteurs plus faibles de 4 à 12 mètres et forment un bâti relativement homogène à l'exception de grandes résidences et ensembles collectifs de la seconde moitié du 20e siècle.

Les quartiers pavillonnaires historiques situés à proximité du centre-ville comprennent parfois des hauteurs plus importantes créant une certaine hétérogénéité du bâti.
Au sein de ce tissu urbain peuvent se mêler ponctuellement de grandes demeures, du petit collectif et des immeubles de rapport.

III. Le diagnostic foncier

III.1. Diagnostic foncier : La taille des parcelles

- **La taille des parcelles**



Carte de la taille des parcelles à Houilles – Espace Ville

La carte ci-dessus différencie du plus foncé au plus clair la superficie des parcelles cadastrales. La taille des parcelles permet de mettre en évidence la fonction qu'elles occupent. Ainsi de petites parcelles se caractérisent plus souvent par un bâti pavillonnaire alors que de grandes parcelles peuvent accueillir des équipements ou des activités.

A Houilles, les petites parcelles résidentielles sont de tailles relativement similaires, comprises autour de 300m². En revanche leurs formes sont très variées. Les quartiers historiques et du Tonkin sont essentiellement composés de parcelles de taille moyenne aux formes assez régulières et rectangulaires. A l'inverse le quartier du Réveil-Matin est caractérisé par de longues et étroites parcelles en forme de lanières.

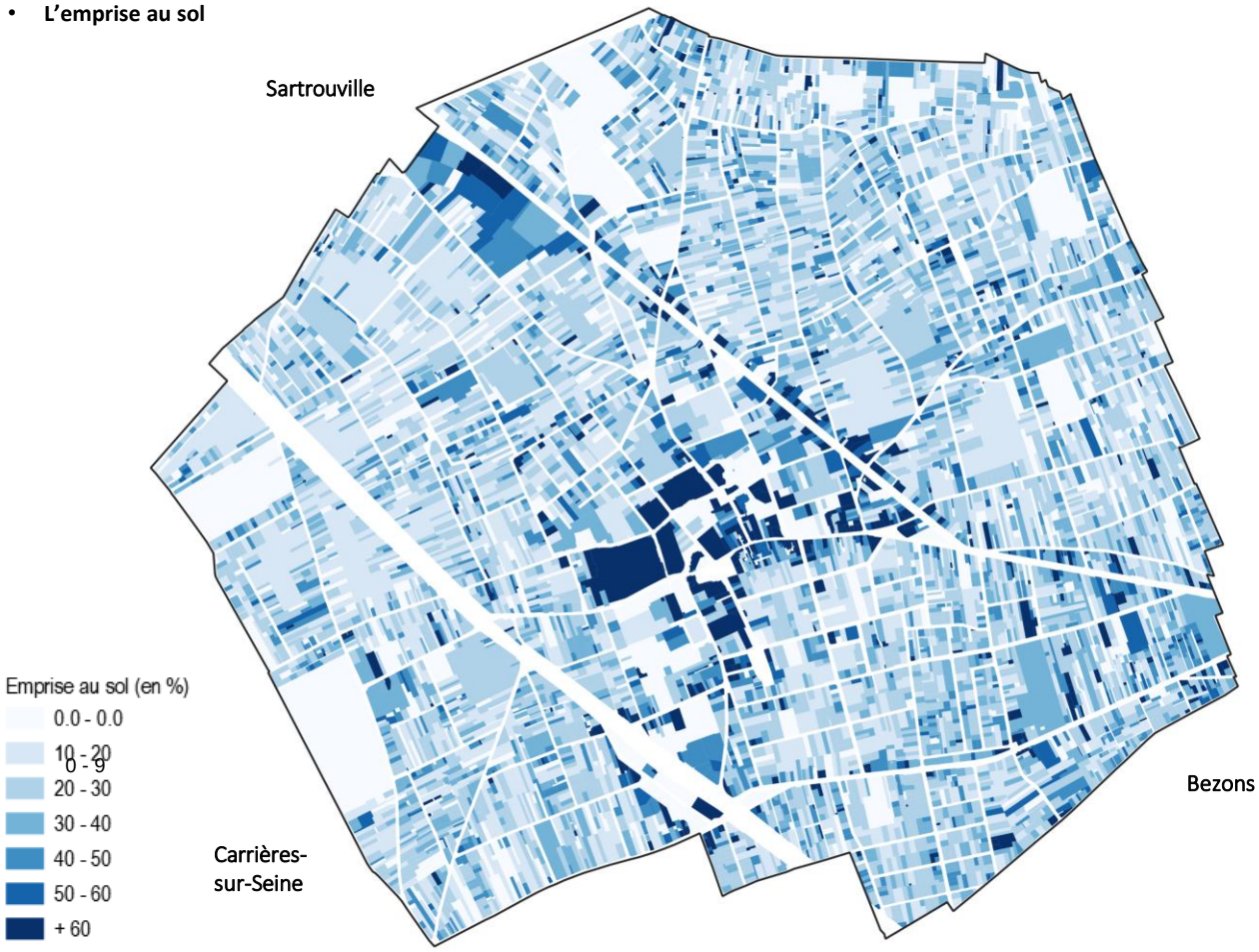
Les grandes parcelles en revanche sont disposées sans logique apparente et résultent de transformations importantes du tissu urbain initial. La moitié ouest du centre-ville est ainsi composée de parcelles de très grandes tailles correspondant aux redéveloppements urbains des années 1960 et 1970 qui rompent avec le tissu traditionnel villageois.

En pourtour, l'îlot artisanal de la Vaudoire au nord et le terrain militaire en limite ouest avec la commune de Carrières-sur-Seine sont immédiatement identifiables par leur gabarit. Les autres parcelles de grande taille correspondent aux résidences et grands ensembles implantés en cœur de parcelle, à des équipements sportifs ou des parcs ainsi qu'à de grandes surfaces commerciales.

III. Le diagnostic foncier

III.1. Diagnostic foncier : L'emprise au sol

- **L'emprise au sol**



Carte de l'emprise au sol du bâti à Houilles – Espace Ville

La carte ci-dessus illustre l'emprise au sol des constructions. Il s'agit du pourcentage d'une parcelle couvert par le bâti s'y trouvant.

Le centre-ville de Houilles rassemble les emprises au sol les plus importantes du fait d'un tissu urbain traditionnel composé de parcelles de petites tailles et d'un bâti dense. La cité des Genêts-Pharaons apparait également avec une emprise très importante du fait de son organisation sur dalle couvrant près de la totalité de la parcelle.

Les abords de la gare et la partie sud du boulevard Henri Barbusse apparaissent également avec une emprise au sol du bâti très importante. Ces secteurs comprennent des bâtiments imposants développés au sein d'un tissu traditionnel composé de petites parcelles conduisant ainsi une emprise au sol supérieure à 50%

Les secteurs pavillonnaires se distinguent ici via des emprises plus faibles d'environ 25%. Les secteurs de grands ensembles situés en zone pavillonnaire précédemment évoqués ne ressortent pas ici. Du fait d'une implantation en cœur d'îlot offrant des espaces verts généreux, l'emprise au sol de ces résidences est d'environ 20%.

A l'inverse, le quartier essentiellement pavillonnaire des Pierrats comprend une emprise au sol de près de 30%. La forme « en lanière » des parcelles y est davantage propice à une densification en fond de parcelle que des terrains de forme carré.

III. Le diagnostic foncier

III.2. Les potentiels de densification

Les critères d'évaluation de la mutabilité du tissu urbain pris en compte sont relatifs à :

- **La forme urbaine et la nature de l'occupation du sol ;**

Les activités liées à l'automobile, les hangars ou les friches sont considérées comme ayant une mutabilité importante. En revanche, les développements récents ou les équipements publics sont considérés comme ayant une mutabilité nulle.

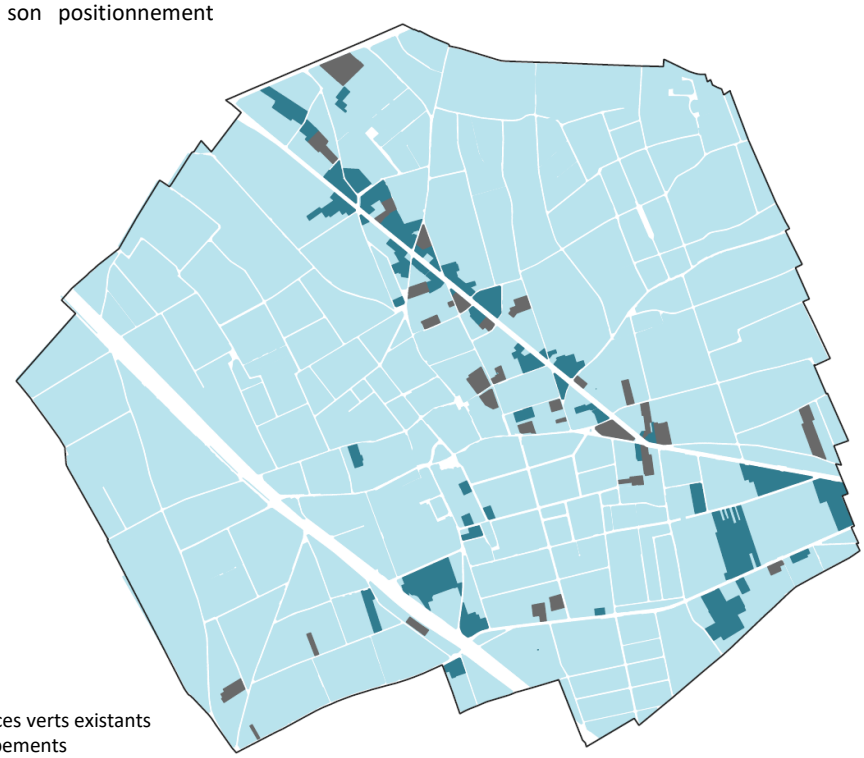
L'état général extérieur des bâtiments a également été pris en compte dans les critères de mutabilité.

- **La localisation de la parcelle par rapport aux principaux axes, au centre-ville et à la gare ;**

L'accessibilité à la parcelle et son positionnement influencent sa mutabilité.

- **L'environnement immédiat de la parcelle.**

Le contexte de la parcelle est pris en compte pour assurer une bonne insertion de la future opération. Les zones mutables identifiées sont donc « lissées » pour englober des secteurs de projet qui permettent une réflexion d'ensemble. Les parcelles plus petites et isolées sont exclues.



Source : Espace Ville 2022

Mutabilité nulle



- Les espaces verts existants
- Les équipements
- Les résidences collectives
- Les opérations récentes

Mutabilité faible



- la zone d'activités de la Vaudoire
- L'habitat individuel
- Les zones commerciales

Mutabilité forte

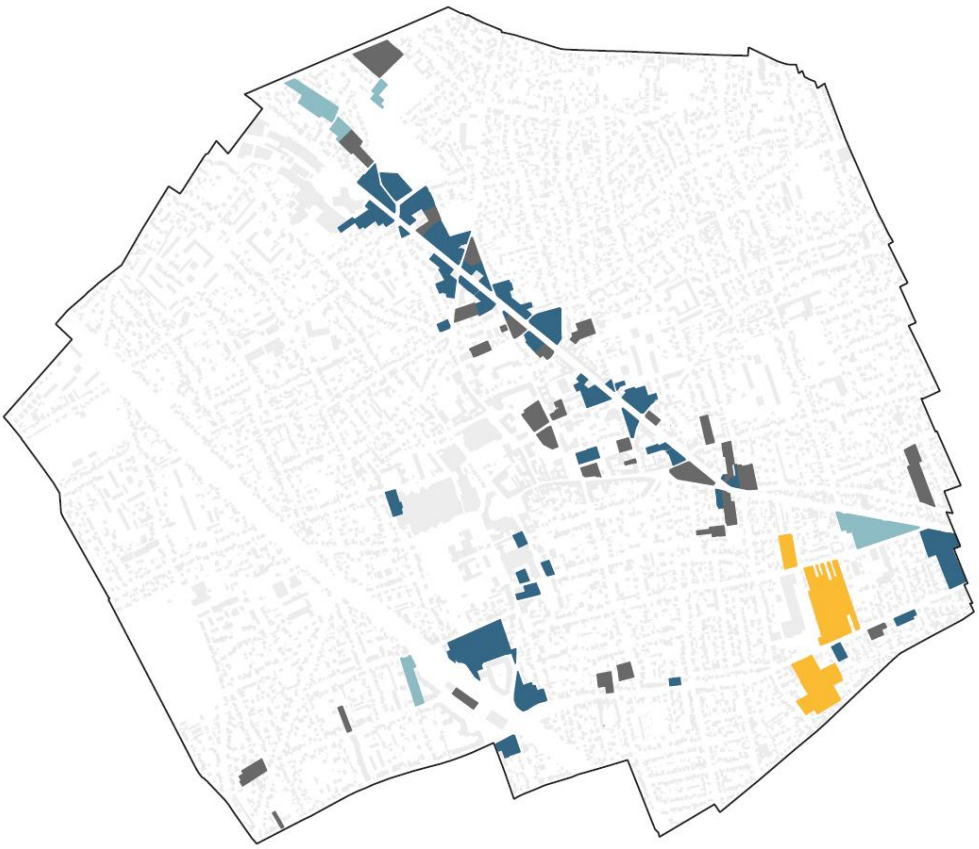


- Les activités susceptibles de cesser leurs activités
- Les commerces peu qualitatifs liés à l'automobile
- Les parkings
- Les quelques friches existantes

III. Le diagnostic foncier

III.2. Les potentiels de densification

La mutabilité de Houilles sera encadrée et différenciée selon la typologie du secteur concerné. Ainsi, une différenciation a été appliquée en fonction du niveau de mutabilité désiré pour chaque secteur.



Requalifier les abords des grands axes sur des secteurs ciblés et stratégiques.

Superficie totale des emprises : 85 500 m²

Redévelopper en préservant la volumétrie et/ou les caractéristiques du bâti pavillonnaire environnant

Superficie totale des emprises : 25 500 m²

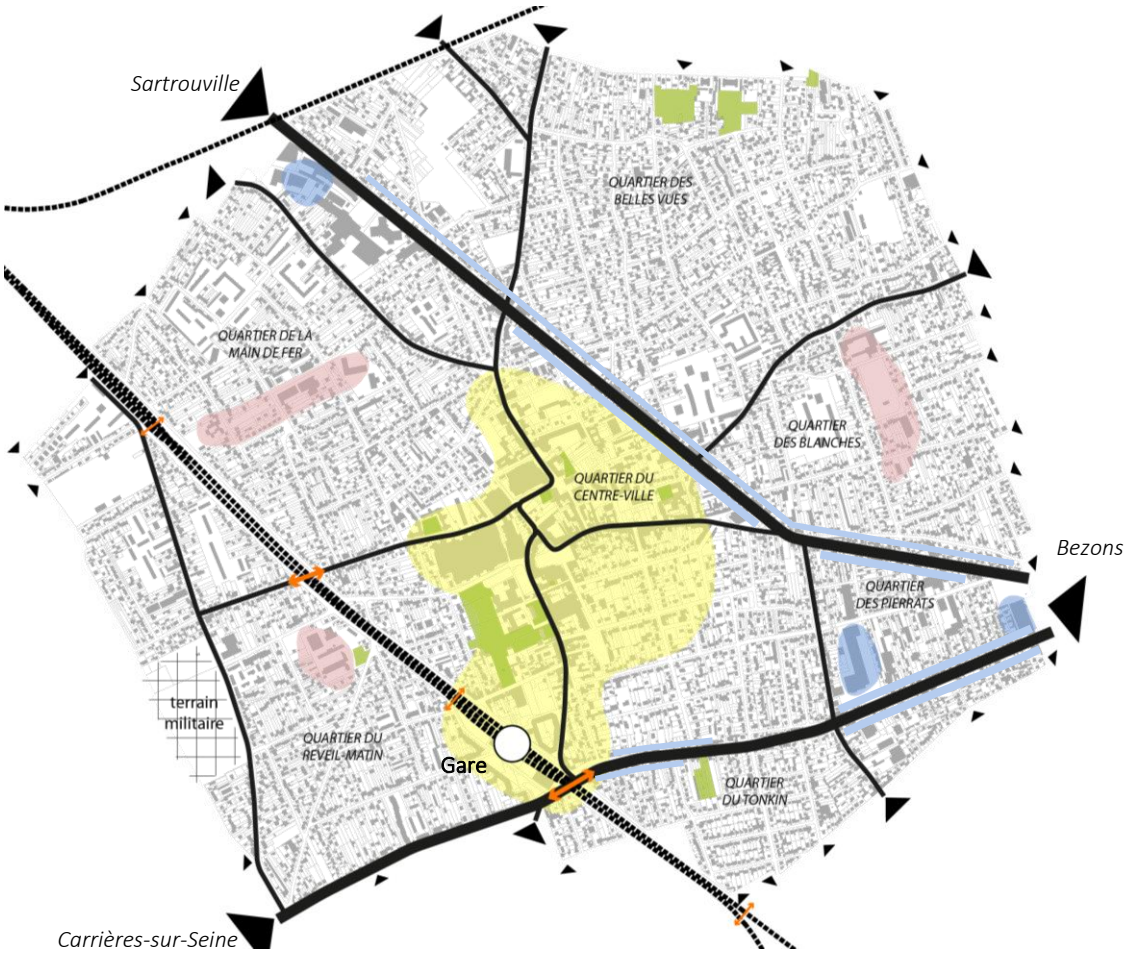
Mutable potentiel

Superficie totale des emprises : 37 500 m²

IV. Le fonctionnement urbain

IV.1. L'armature urbaine

Armature urbaine de houilles



- Voies principales et secondaires
- Chemin de fer
- Principal pôle de commerces et d'équipements
- Pôles et linéaires commerciaux secondaires
- Autres pôles d'équipement
- Parcs publics
- Traverses de la voie ferrée
- Entrées de ville

L'armature urbaine ovilloise est marquée par trois grands axes formés par les routes D308, D311 et la voie de chemin de fer. Ces trois axes majeurs viennent encadrer le centre-ville où se concentrent une grande partie des institutions, équipements municipaux et commerces de proximité.

Les principaux boulevards : Henri Barbusse, Emile Zola sur la D308 et Jean Jaurès ainsi que l'avenue Jean-Jacques Rousseau sur la D311 assurent une liaison directe avec l'ensemble des communes voisines et la gare de Houilles-Carrières-sur-Seine. Ces boulevards demeurent cependant des axes de transit en contournant le centre sans le traverser.

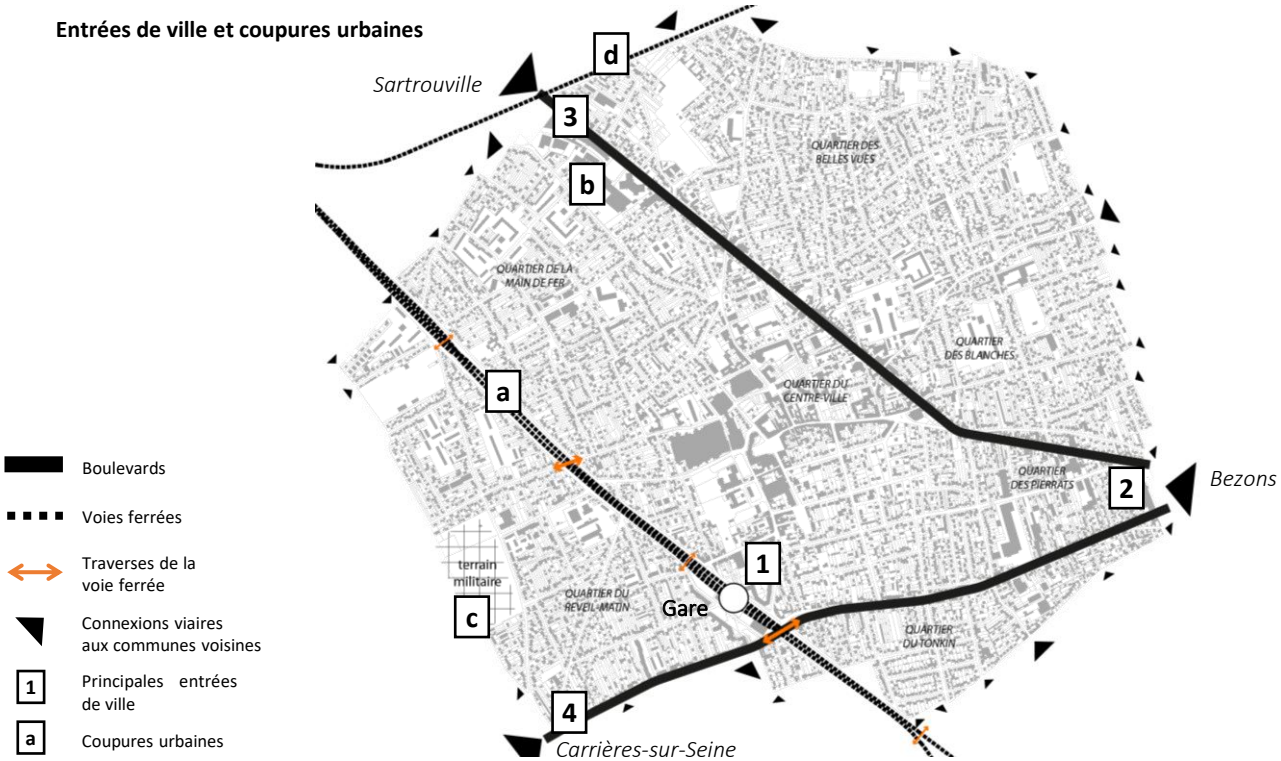
Les accès secondaires aux communes voisines sont inégalement distribués. Les voies d'accès aux communes de Bezons et à la partie Est de Sartrouville sont nombreuses. Le tissu pavillonnaire y favorise une bonne perméabilité.

En revanche, les accès par l'ouest de la commune sont plus restreints, la présence d'une voie ferrée et de la zone d'activités de la Vaudoire matérialisent une coupure avec la partie Sud de Sartrouville. Le terrain militaire et la plaine maraîchère forment une coupure urbaine avec la commune de Carrières-sur-Seine.

IV. Le fonctionnement urbain

IV.2. Les entrées de ville

Entrées de ville et coupures urbaines



La trame urbaine de Houilles s'inscrit au sein d'un maillage fin essentiellement pavillonnaire offrant des entrées de ville nombreuses.

Quatre entrées principales se distinguent :

- La Gare RER/SNCF
- Entrée Sud depuis Montesson (D311)
- Entrée Est depuis Bezons (D308)
- Entrée Nord-Ouest depuis Sartrouville (D308)

1. Entrée depuis la gare

La gare de Houilles est desservie par le RER A ainsi que par les lignes du transilien L et J. Sa localisation permet un accès immédiat au centre-ville et ses accès offrent une perméabilité entre les secteurs Nord et Sud de la ville.
Au sud, la gare est bordée par des immeubles récents de densité importante (R+5).
Dans sa partie Nord, malgré la proximité avec le centre-ville, l'accès à la gare n'est possible que par une seule rue et le parvis est enclavé.

Parvis sud de la Gare – Rue Robespierre



Parvis nord de la Gare – Rue du 4 septembre



IV. Le fonctionnement urbain

IV.2. Les entrées de ville

2. Entrée depuis Bezons

L'entrée depuis Bezons forme une fourche qui se divise en deux routes principales traversant la ville, la D311 et la D308. Elle est caractérisée par un bâti hétérogène ponctué d'espaces commerciaux de moyennes et grandes surfaces. Les abords du boulevard Emile Zola sont notamment marqués par le stationnement de façade du Auchan donnant une ambiance très ouverte et minérale à l'entrée de ville.

Le Boulevard, très centré sur l'automobile, y est ici organisé en 2x2 voies jusqu'au croisement avec l'avenue de l'Yser où le boulevard est réduit à 1x2 voies et bordé d'alignements d'arbres. Les traversées piétonnes sont assurées par des feux de circulation et l'espace est peu propice aux mobilités actives (vélo, trottinette, skateboard etc.)



Boulevard Emile Zola (D308)

3. Entrée depuis Sartrouville

L'entrée Nord-Ouest de la D308 sur le boulevard Henri Barbusse se fait via un pont surplombant la voie ferrée marquant la limite avec la commune de Sartrouville. Les abords du boulevard sont très contrastés tant sur le plan morphologique que fonctionnel.

D'un côté, le boulevard Henri Barbusse longe la zone d'activités de la Vaudoire qui forme un îlot imperméable de plus de 550 mètres de long où le bâti s'est implanté sans dialogue avec la rue.

L'autre abord est dominé par des développements résidentiels de faible densité aux alignements de façades irréguliers.



Boulevard Henri Barbusse (D308)

Toutefois, la faible largeur du boulevard, la faible hauteur des constructions, la présence d'arbres et le pavement du sol offrent une ambiance plus accueillante aux piétons que l'entrée de ville depuis Bezons.
Le pont enjambant la voie ferrée et sa difficile marchabilité pour les piétons vient cependant rompre avec cette ambiance.



Avenue Jean-Jacques Rousseau (D311)

4. Entrée depuis Carrières-sur-Seine

Caractérisée par un habitat essentiellement pavillonnaire, l'avenue Jean-Jacques Rousseau est bordée par des arbres et une piste cyclable de part et d'autre. Elle permet de rejoindre la gare depuis Carrières-sur-Seine. L'aménagement de la voirie y est favorable aux mobilités actives.

IV. Le fonctionnement urbain

IV.3. Les coupures urbaines

Houilles est marquée par des « barrières » physiques internes :
- la voie de chemin de fer ;
- L'îlot de la zone d'activités de la Vaudoire.

a. La voie de chemin de fer

Parcourant la ville du sud-est vers le nord-ouest en passant par le sud du centre-ville, la voie isole en partie le quartier du Réveil-Matin du reste de la commune.
La voie est traversée à deux reprises par des passages véhiculaires et possède également deux traverses piétonnes. Les abords de la gare sont bien connectés entre eux, cependant les liaisons sont moins nombreuses le long de l'axe Nord-Ouest.

b. L'îlot de la Vaudoire

L'îlot de la Vaudoire, par ses dimensions forme également une barrière physique limitant la perméabilité entre le boulevard Henri Barbusse et les quartiers résidentiels environnants.

L'îlot est constitué d'activités industrielles et artisanales (dont une partie est située sur la commune de Sartrouville) mais aussi d'activités commerciales de grandes surfaces, d'un Centre de secours et de zones résidentielles pavillonnaires.

Cette mixité apparente ne se ressent toutefois pas dans le fonctionnement de l'ilot où chaque activité est cloisonnée et se « tourne le dos ».

Le paysage urbain de Houilles est également marqué par des coupures urbaines extérieures.

c. Les coupures urbaines avec Carrières-sur-Seine

Les entrées de ville depuis Carrières-sur-Seine sont limitées au nombre de deux. La présence d'un terrain militaire en arrière de la rue de Buzenval et d'une plaine maraichère restreint les accès entre les deux communes.

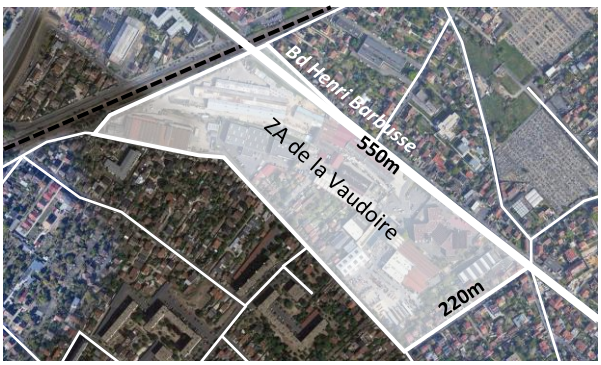
d. La voie ferrée en limite avec Sartrouville

La voie ferrée en limite Nord-Ouest avec la commune de Sartrouville crée une coupure entre les deux villes. Le pont enjambant cette limite dans le prolongement du boulevard Henri Barbusse ne permet pas une traversée piétonne sécurisée, les trottoirs y sont étroits et non asphaltés sur l'ensemble de la traversée.
Ainsi, seule la traverse rue Mattéoti, 600 mètres plus loin, permet une liaison efficace entre les quartiers pavillonnaires construits de part et d'autre de la voie.

Voie ferrée le long de la rue de la Paix



Îlot de la Vaudoire



Terrain militaire rue de Buzenval



Voie ferrée rue de Sambre et Meuse



IV. Le fonctionnement urbain

IV.4. Les parcs, jardins et espaces publics



Les parcs publics

Le parc Victorien Chausse

D'une superficie de près d'un hectare, le parc Victorien Chausse constitue l'un des rares espaces verts de grande superficie de la commune.

Principalement composé d'espaces enherbés et d'arbres de haut-jet, le parc dispose d'aires de jeux pour enfants.

L'Espace Jemmapes

Situé à proximité immédiate du parc Victorien Chausse, l'espace Jemmapes est un parcours santé offrant de nombreuses structures sportives, un terrain de pétanque et une trentaine de places de stationnement. D'une superficie de 8 400 m², le parc a été réaménagé en 2013 par la Ville de Houilles en partenariat avec l'Office National des Forêts. Composé d'une quarantaine d'essences d'arbres, le parc forme un arboretum.

Ces deux parcs très proches l'un vis-à-vis de l'autre ne communiquent pas entre eux. Ils sont séparés par quelques parcelles en friche donnant sur la rue de Jemmapes.





IV. Le fonctionnement urbain

IV.4. Les parcs, jardins et espaces publics

Le parc Charles De Gaulle

D'une superficie de près de 2 hectares, le parc Charles de Gaulle constitue le plus grand parc de Houilles. Situé en centre-ville à proximité immédiate de la mairie, du marché et des écoles Jules Guesdes et Jean Piaget, le parc offre de nombreuses activités familiales, sportives et récréatives.

Véritable point de convergence urbaine, le parc offre des liaisons piétonnes sur ses quatre faces permettant l'accès et la connexion des équipements du centre-ville entre eux.

Ainsi, plus qu'un lieu de récréation, le parc Charles de Gaulle joue un rôle fonctionnel majeur dans les déplacements à l'intérieur du centre-ville.

En vue de renforcer en ce sens les liaisons douces dans le centre-ville, une réflexion est menée sur l'îlot formé par les rues du 4 septembre, Gambetta et l'avenue Charles de Gaulle pour prolonger ce cheminement jusqu'à la gare.





La ville est également dotée de deux jardins et de quatre petits squares, essentiellement localisés dans le centre-ville. **Les espaces verts publics totalisent une superficie d'environ 5,3 hectares, soit 1,2 % de la superficie de la commune.**

Les jardins familiaux

Accessibles depuis le boulevard Jean Jaurès dans le quartier du Tonkin, ces jardins totalisant une superficie d'environ 4500 m² ont été créés en 2013 et sont gérés par l'Association « Tourne-sol ».

Le site met à disposition 24 parcelles individuelles ainsi qu'une parcelle à vocation pédagogique pour les écoles.



IV. Le fonctionnement urbain

IV.4. Les parcs, jardins et espaces publics

Les espaces publics

Le centre-ville de Houilles est ponctué par de nombreuses places aux tailles et fonctions variées offrant des espaces de respiration au sein d'un tissu urbain relativement dense.

Une opposition marquée des fonctions :

L'espace public le plus conséquent est formé par l'îlot de l'Hôtel de Ville en grande partie occupé par le parc Charles-de-Gaulle et les stationnements du parking Durantin. D'une capacité de 133 places aménagées en surface, le parking vient rompre avec la perméabilité piétonne du reste de l'îlot et son rôle de transit pour les mobilités douces.

Cette sectorisation marquée entre les déplacements piétons et automobiles est fréquente dans l'aménagement des espaces publics ovillois. La Place Michelet est caractéristique de cette division dessinée par l'Avenue Carnot. Aménagée dans sa partie ouest en une place piétonne offrant un accès facilité à la rue Gambetta et à la passerelle donnant sur la Cité des Genêts, la partie est de la place est occupée par le parking Michelet offrant 38 stationnements.
Cette division des fonctions urbaines est soulignée par une opposition des styles architecturaux et des volumétries du bâti créant un manque de lisibilité de l'espace. Les deux places se confondent finalement par leur minéralité importante.

Des places très minérales :

Les places du 14 Juillet et de l'Abbé Grégoire, également situées en centre-ville, sont semblables par leur fonction et marquées par leur caractère très minéral. Ayant pour principale fonction le stationnement automobile, ces deux places se caractérisent par le peu d'espace dévolu aux piétons et aux activités extérieures. La place du 14 Juillet accueille des terrasses et des foodtrucks mais le stationnement y reste la principale fonction.
Ces deux places sont semblables également par l'hétérogénéité du bâti les encadrant. Ainsi se mêlent des constructions de faible hauteur typiques d'un tissu bâti villageois, des édifices publics et constructions de hauteur moyenne des années 1950 et quelques développements récents.



L'îlot de l'Hôtel-de-Ville



La place Michelet



La place du 14 Juillet

IV. Le fonctionnement urbain

IV.4. Les parcs, jardins et espaces publics

Les espaces publics

Les aménagements publics récents :

- L'aménagement des abords de l'Eglise Saint-Nicolas propose une occupation de l'espace toute différente. Le parvis de l'église offre une place pavée aux revêtements homogènes permettant une mixité des circulations (piétonnes et motorisées). Des stationnements y sont présents en nombre limités pour ne pas encombrer l'espace.

- Le caractère minéral du parvis s'ouvre sur le square Saint-Nicolas et le Chemin des écoliers. Végétalisé et entièrement piéton, cet axe permet une liaison sécurisée entre différents équipements du centre-ville : collège Guy de Maupassant, salle René Cassin, Eglise.

- En grande partie couverte par un tissu pavillonnaire, la commune de Houilles offre peu d'espaces publics ouverts en dehors du centre-ville. Les espaces publics prennent essentiellement la forme de rues, sentes et parcs.



Le chemin des écoliers

IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Les réseaux routiers à l'échelle intercommunal

Du fait de sa position dans un méandre de la Seine, la Boucle de Montesson se trouve cernée par la frontière naturelle et physique qu'est le fleuve. Les lieux d'échanges entre l'intérieur du méandre et l'extérieur sont limités à cinq ponts : Bezons et Maisons Laffitte au nord, Chatou et Le Pecq au sud et le pont de Croissy à l'extrême sud, ce qui induit des concentrations ponctuelles de flux de véhicules qui engendrent de nombreux problèmes de circulation.

Ces problèmes de trafic sont renforcés par la position de la Boucle de Montesson sur un axe régional est-ouest très emprunté qui relie l'ouest du bassin parisien à la capitale, via La Défense. En effet, deux autoroutes très utilisées dans les déplacements domicile-travail des franciliens, passent à proximité de la Boucle (A86) ou dans le cœur de la Boucle (A14). Toutes deux sont très proches de Houilles.



Les réseaux routiers à l'échelle communale

Le réseau viaire local est organisé autour de deux axes principaux de desserte intercommunale et de quelques routes pénétrantes vers le centre-ville.

Le réseau primaire :
Compte tenu du faible nombre de points de liaison avec l'extérieur du méandre, la circulation de transit est limitée à des passages obligatoires induisant des concentrations de flux. Ainsi, les principaux axes traversants, selon la logique de maillage radioconcentrique depuis Paris, sont extrêmement fréquentés et subissent d'importants encombrements aux heures de pointe.
Le territoire communal est marqué par la présence de deux axes structurants qui le traversent d'ouest en est, au nord du territoire (RD 308) et du sud-ouest au nord-est (RD 311).
La **RD 308** relie le pont de Maisons-Laffitte à l'ouest à celui de Bezons à l'est. Cet axe, constitué par les boulevards Henri Barbusse et Emile Zola, permet de rejoindre le pont de Bezons et ainsi d'intégrer le réseau parisien (A86, etc.) et est très fréquenté : 18 280 véhicules par jour en 2009 dont 5% de poids-lourds.

La **RD 311**, qui longe la commune du sud-ouest au nord-est, rejoint la RD 308, via le boulevard Jean Jaurès. Cet axe qui assure la jonction entre les ponts du Pecq et de Bezons, est légèrement moins fréquenté que la RD 308, en 2007, on y dénombre près de 12 000 véhicules par jour.

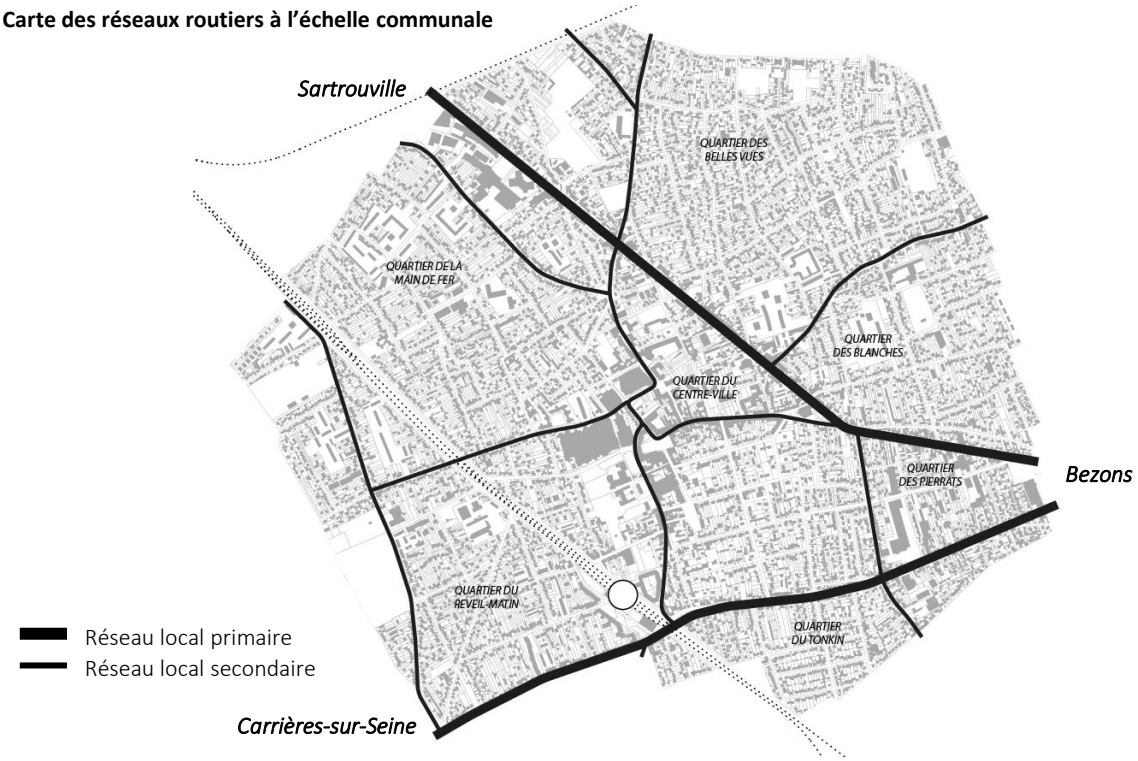
Le réseau secondaire :
La voirie secondaire est composée de plusieurs axes qui permettent un maillage de la commune. Deux types de voies peuvent être distingués :

- la voirie de desserte locale qui constitue le maillage viaire principal de la commune et permet de relier et desservir les différents quartiers à partir du centre-ville (rue Gabriel Péri, rue de la Marne, rue Hoche, rue Stalingrad, rue Faidherbe, rue du Réveil Matin, rue de Buzenval,...). Elle est constituée par les voies anciennes qui sont généralement des rues sinueuses, de faible emprise, où la circulation s'effectue le plus souvent à sens unique.
- la voirie de desserte interne qui a été réalisée dans le cadre des opérations de lotissements et qui forme un maillage routier orthogonal permettant de desservir l'intérieur des quartiers résidentiels (quartier du Tonkin, lotissement du Parc, etc.).

IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Carte des réseaux routiers à l'échelle communale



Les flux de circulation

D'une manière générale, le trafic des grands axes traversant la ville de Houilles ou situés à proximité immédiate a diminué de manière continue entre 2001 et 2010, ces axes restants néanmoins très fréquenté. Plusieurs raisons cumulées peuvent expliquer cette évolution, en particulier :

- la mise en circulation de l'autoroute A14 (inaugurée en 1996), qui capte une partie du trafic de transit entre la région de Poissy et Paris qui traversait la Boucle auparavant : le trafic sur l'A145 a augmenté de 26 % entre 1999 (23 463 véhicule/jour) et 2005 (29 578 véhicules/jour) et a connu une baisse de 3,7 % depuis, pour atteindre 28 498 véhicules/jour en 2007 ;
- le bouclage de l'A86 (section pont de Chatou – A13 en 2009, puis A13 – Jouy-en-Josas en 2011) qui a entraîné une réduction du trafic au niveau du pont de Chatou, du pont de Bougival et dans le sud de la Boucle ;
- l'évolution des modes de travail, notamment avec la réduction de sa durée hebdomadaire qui, au-delà de l'étalement journalier, rend la circulation plus fluide sur les grands axes autoroutiers et incite les automobilistes à les emprunter (au détriment des axes urbains plus courts en distance) ;
- la difficulté de circuler dans Paris qui incite les automobilistes à utiliser l'intermodalité et à diminuer le trafic routier.

Cette baisse de circulation générale masque toutefois des évolutions inégales. Plusieurs tendances peuvent être identifiées, notamment :

- une forte baisse du trafic sur les ponts (de – 21 % sur le pont du Pecq à – 32 % sur le pont de Chatou) qui indique une réduction des flux de transit au travers de la Boucle ;
- l'augmentation ponctuelle de la circulation sur certains axes, ou tronçons d'axes nord-sud (RD121 au nord de Sartrouville) qui pourrait signifier une augmentation des flux de déplacements ;
- une dispersion de la circulation sur l'ensemble des axes internes avec une augmentation sur ceux qui étaient moins empruntés qui peut s'expliquer notamment par les travaux d'aménagement et de régulation du trafic effectués sur les autres voies.

À Houilles même, le trafic sur la RD308 a nettement diminué depuis 2001 (− 24 %), de même que sur la RD311 (− 6,1 %).

5 Les comptages routiers ont été effectués sur la section comprise entre la limite du département des Yvelines à Carrières-sur-Seine et la jonction avec l'A13 à Orgeval.

IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Le stationnement

La ville compte 4066 places de stationnement automobile. Il est réglementé selon trois types, le stationnement de courte durée, de longue durée et la zone bleue.

Le stationnement courte durée compte 734 places réparties dans le centre-ville. Il est tarifé 30 centimes d'euro le quart d'heure et limité à 2h30. Le premier quart d'heure est offert.

Le stationnement longue durée compte 743 places réparties en pourtour de la zone rouge de courte durée. Il est tarifé 1,10€ pour une heure et n'est pas limité. Des abonnements jour, semaine et mois sont proposés aux prix respectifs de 5, 20 et 80€.

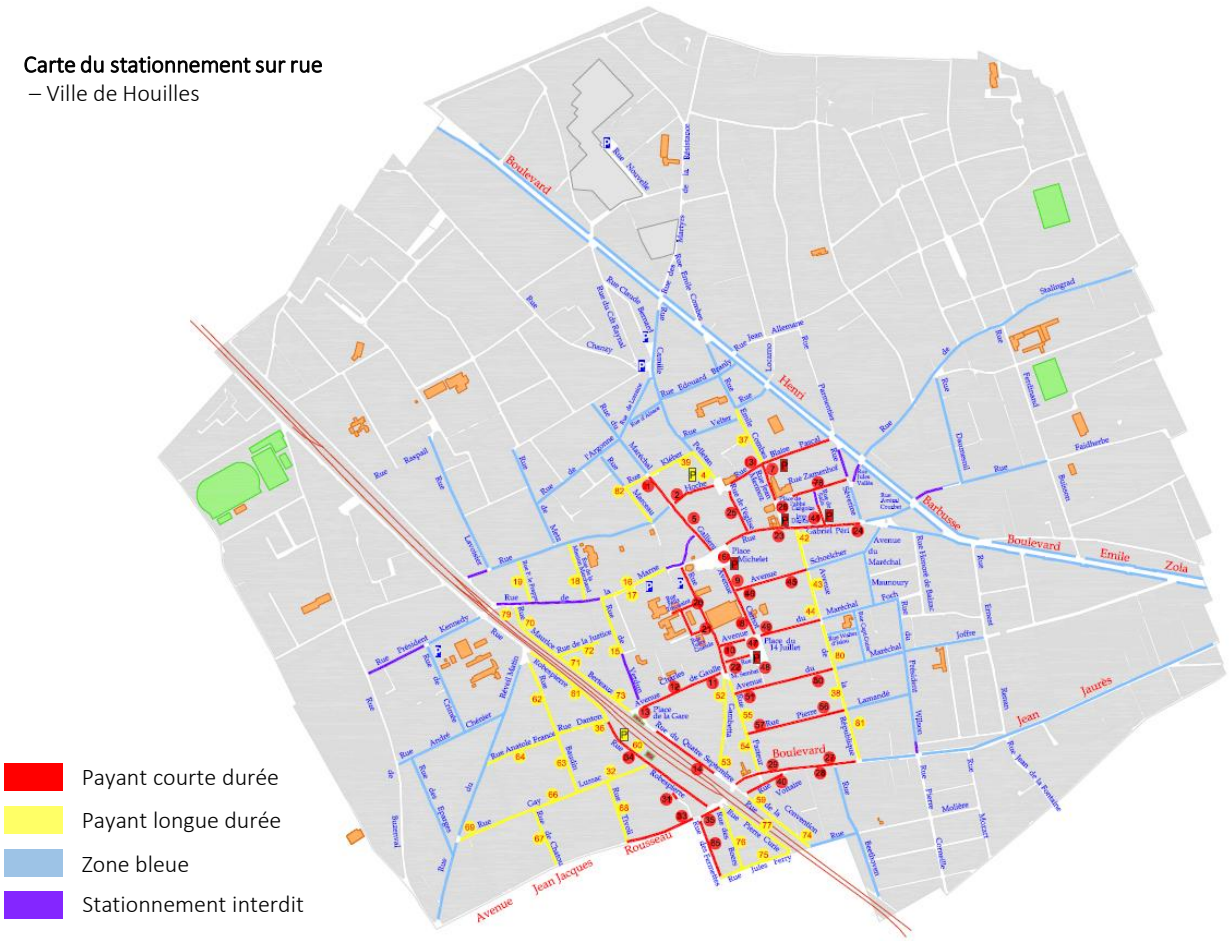
La zone bleue compte 2589 places. Il est gratuit et limité à 1h30. Des cartes « résident zone bleue » permettent le stationnement illimité aux résidents des rues concernées.

Dans les autres secteurs de la ville, le stationnement est gratuit et alterné par quinzaine.
Le stationnement est organisé en 15 parkings de surface ou sur rue. La plus importante zone de stationnement est le parking du pôle Gare place André Malraux comptant 400 places réparties sur plusieurs niveaux.

Le stationnement ovillois offre également un total de 45 places accessibles aux handicapés, 9 places de dépose-minute, 16 places de livraison et 5 places de transport de fond.

Houilles compte également 5 implantations de bornes de recharge pour les voitures électriques totalisant 10 branchements. Ils sont localisés Place Michelet, Place du 4 juillet, rue de la Marne et rue Zamenhof.

Carte du stationnement sur rue – Ville de Houilles



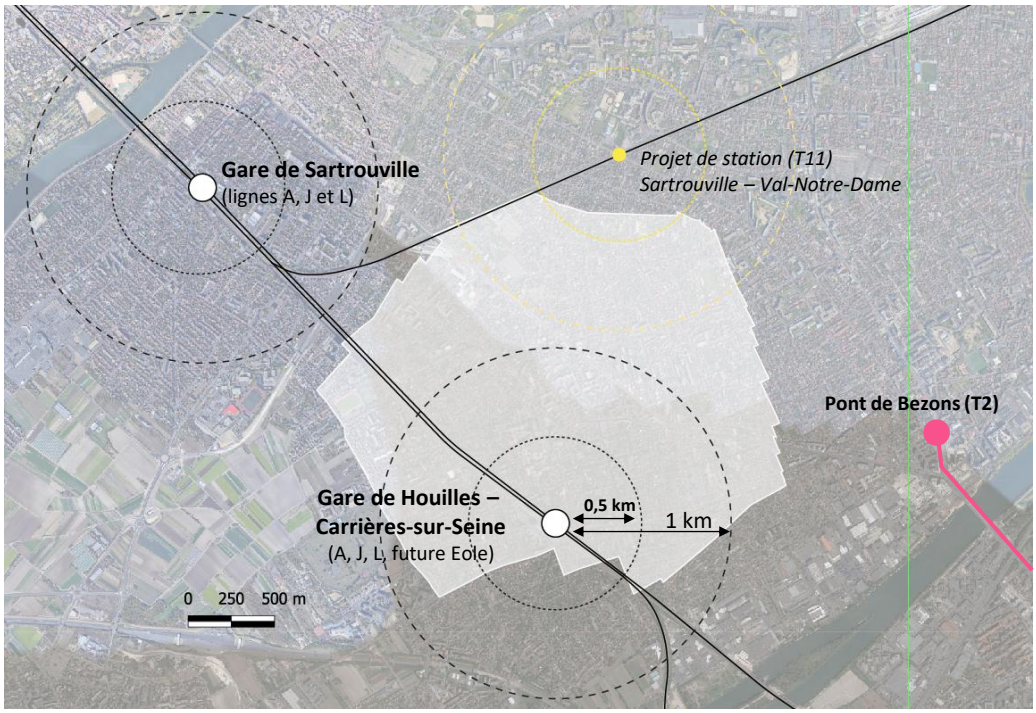
IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Les transports en commun

Le réseau ferroviaire de Houilles

← *Poissy*
← *Cergy*
← *Mantes-la-Jolie*



→ *Paris*
→ *La Défense*
→ *Paris-St-Lazare*

La gare de Houilles / Carrières-sur-Seine

La ville de Houilles dispose d'une gare au sud de son territoire en limite avec Carrières-sur-Seine.
Permettant une **interconnexion avec le RER A et les lignes du Transilien J et L**, la gare de Houilles – Carrières-sur-Seine connait **une fréquentation importante avoisinant les 27 500 usagers quotidiens** sur une amplitude horaire allant de 6h à minuit.



Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine

Forte de ses nombreuses connexions, la gare de Houilles/Carrières-sur-Seine est un véritable atout pour la ville où actifs et étudiants des communes alentour convergent chaque jour pour rejoindre les principaux pôles de l'agglomération parisienne.

- **Le RER A** :
  De Cergy-Le-Haut ou Poissy à Marne-la-Vallée/Chessy ou Boissy-Saint-Léger.

  Fréquence : chaque 8 minutes
  - Cergy-Préfecture : 22 minutes
  - La Défense : 11 minutes
  - Châtelet-Les Halles : 21 minutes

- **Le Transilien J** :
  De Paris-Saint-Lazare à Mantes-la-Jolie.

  Fréquence : chaque 20 minutes
  - Mantes-La-Jolie : 50 minutes

- **Le Transilien L :**
  De Paris-Saint-Lazare à Cergy-Le-Haut.

  Fréquence : chaque 30 minutes
  - Paris-Saint-Lazare : 15 minutes

IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Le Tramway T2

Située à 1 kilomètre de Houilles sur la commune de Bezons, la station Pont de Bezons forme le terminus de la ligne de tramway 2 (T2).

D'une **fréquence de 4 minutes aux horaires de pointe**, la ligne permet depuis la station Pont de Bezons de se rendre à la **Porte de Versailles en 45 minutes** et à **La Défense en 13 minutes.** Depuis Houilles, 3 lignes de bus permettent de rejoindre le tramway, les lignes 6, 34 et 262.



Station T2 - Pont de Bezons

Le projet Tangentielle Nord (extension du T11)

Ce projet d'extension de la ligne de tramway 11 permettrait à terme de relier Sartrouville à Noisy-le-Sec en empruntant une voie de chemin de fer existante depuis Epinay-sur-Seine (terminus actuel).

Une nouvelle station devrait ainsi être créée à Sartrouville-Val-Notre-Dame, en limite du territoire de Houilles.



Tracé de l'extension ouest du T11 – source : Est Ensemble

Le projet Eole

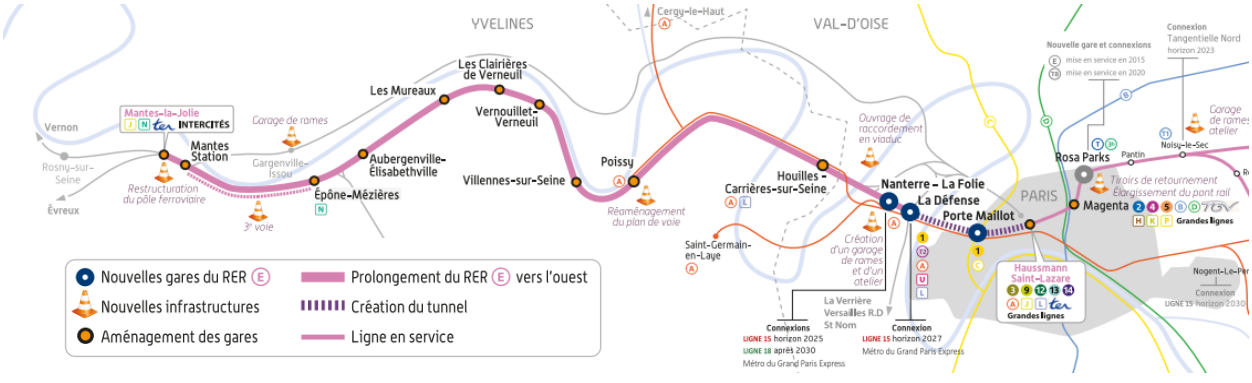
Ce projet de prolongement du RER E depuis la gare de Paris-Saint-Lazare jusqu'à Mantes-la-Jolie via Houilles remplacera la ligne J du transilien pour améliorer la desserte sur ce tronçon et désaturer le RER A.

La mise en service de la nouvelle ligne est prévue pour 2027 ; toutefois la gare de Houilles a bénéficié de travaux d'aménagement dès 2019. Des travaux de mise aux normes PMR et d'adaptation des quais ont notamment été réalisés.
A terme, Eole permettra aux ovillois de rejoindre sans correspondance :

- **La porte Maillot, à Paris en 13 minutes** contre 20 aujourd'hui ;
- **Rosa Parks (19e arrondissement) en 24 minutes** contre 30 aujourd'hui.

En revanche, le nombre d'arrêt de la ligne Eole sera moindre, ainsi **les gares de Maisons-Laffitte et Sartrouville ne seront pas desservies par cette future ligne**. Les correspondances depuis Houilles vers ces gares ne seront plus possibles que via le RER A et le Transilien L.

Projet Eole – source : RER Eole



IV. Le fonctionnement urbain

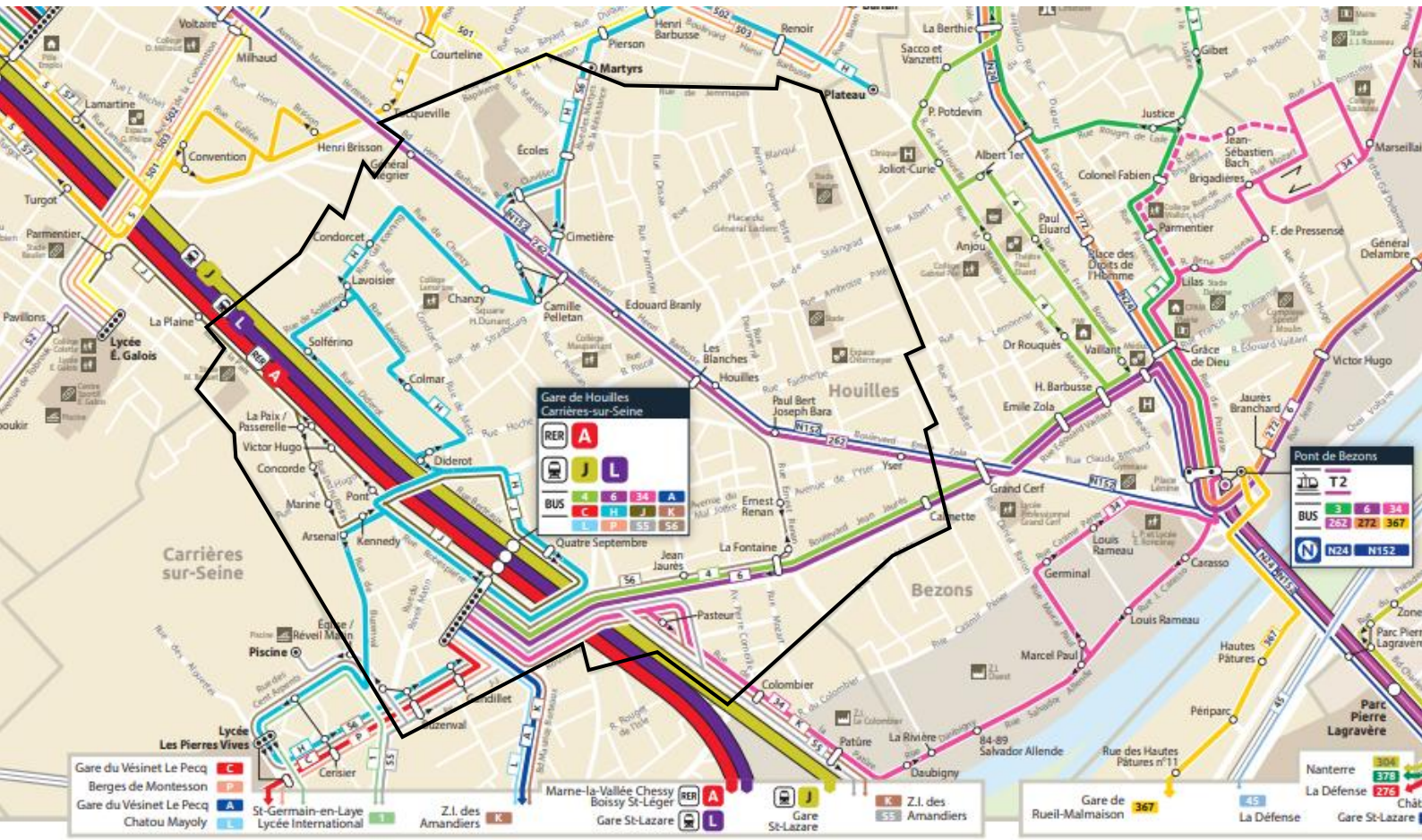
IV.5. Les déplacements

Le réseau d'autobus

La ville de Houilles est desservie **par 34 arrêts de bus** et **14 lignes d'autobus** dont une ligne de Noctilien. Parmi elles, 12 lignes sont organisées en hub autour d'une gare routière située au parvis Sud de la gare RER/SNCF. Une restructuration récente du réseau a permis une hausse de la fréquentation de 10%.

Le service est assuré par la compagnie KEOLIS à l'exception des lignes 262 et du noctilien qui sont gérés par la RATP.

Réseau d'autobus – source : TransDev IDF



IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Service de bus actuel

Ligne	Origine - destination	Nombre de rotation par jour (en semaine)	Fréquence en heure de pointe	Nombre de voyageurs par jour	Correspondances
4	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Gare d'Argenteuil		10 min.		J : Gare d'Argenteuil
6	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Gare d'Argenteuil		15 min.		T2 : Pont de Bezons J : Gare d'Argenteuil
34	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Argenteuil Marché des Coteaux		15 min.		T2 : Pont de Bezons J : Gare d'Argenteuil
A	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Gare du Vésinet-Le Percq		10 min.		RER A : Gare du Vesinet-Le-Pecq
C	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Gare du Vésinet-Le Percq		10 min.		RER A : Gare du Vesinet-Le-Pecq
H	Bezons Plateau – Lycée Les Pierres Vives		10 min.		
J	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Gare de Sartrouville		30 min.		Gare de Sartrouville
K	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine		25 min.		
L	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Chatou-Mayoli		10 min.		
P	Gare de Houilles / Carrières-sur-Seine – Berges de Montesson		20-30 min.		
S5	Piscine de Carrières-sur-Seine – Collège des Amandiers		60 min.		
S6	Houilles Ecole – Carrières-sur-Seine Lycée Les pierres Vives		60min.		
262	Gare de Maison-Lafitte – Pont de Bezons		10 min.		T2 : Pont de Bezons RER A : Gare de Maisons-Laffitte
N152 (noctilien)	Gare de Maison-Lafitte – Gare Saint-Lazare.				

IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Les déplacements cyclables

Le réseau cyclable ovillois est composé en 2021 d'environ 10 kilomètres de pistes et bandes cyclables et de 4 kilomètres aménagés en axes partagés. Par rapport à 2018, le réseau s'est pourvu de 2 kilomètres de pistes ou bandes supplémentaires.
Houilles comporte un total de **960 places de stationnement vélo** principalement localisées dans le centre et à proximité des équipements municipaux. 540 places sont disponibles à proximité de la gare.

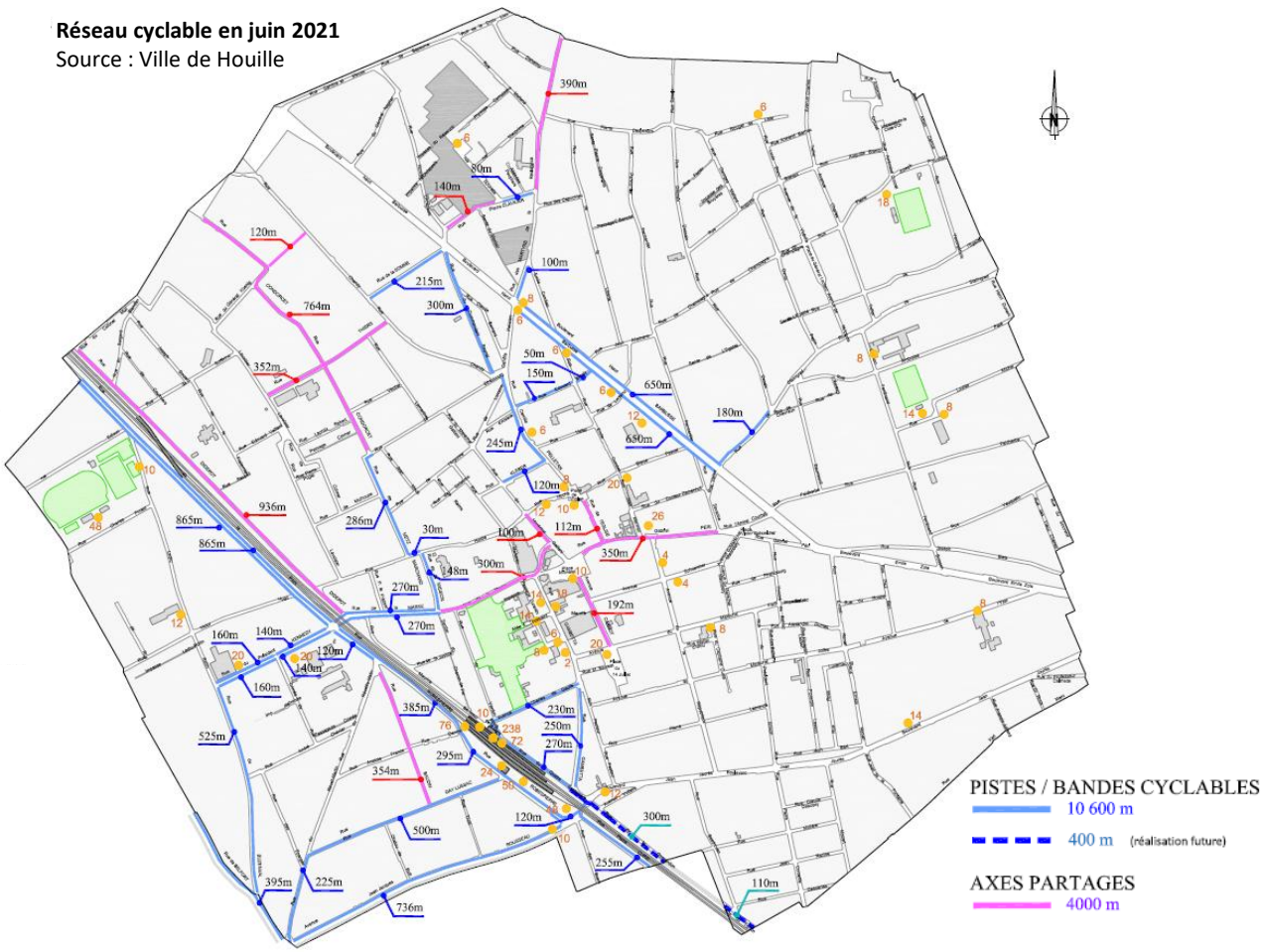
Le centre-ville, les abords des voies ferrées et le pourtour de la gare sont bien maillés par le réseau cyclable et offrent une bonne accessibilité depuis Carrières-sur-Seine.
En revanche, les zones pavillonnaires du nord et de l'est sont moins bien pourvues. Aucun aménagement cyclable n'est à ce jour réalisé pour connecter les villes de Houilles et Bezons. L'accessibilité à la gare de tramway T2 de Bezons pourrait être stratégique.

Le baromètre des villes cyclables

La fédération Française des Usagers de la bicyclette (FUB) établit chaque année un baromètre des villes cyclables basé sur les retours d'expérience des usagers selon différents critères.

Le palmarès de 2019 attribue à Houilles la note de 2,85/6 y qualifiant l'usage de la bicyclette de « plutôt défavorable ».
Le critère le moins bien noté est relatif à la mise en place d'itinéraires alternatifs lors de travaux sur le réseau. La meilleure note est attribuée aux efforts de communication en faveur du vélo. A titre de comparaison, Houilles se situe dans la moyenne des autres villes de son agglomération

Réseau cyclable en juin 2021
Source : Ville de Houille



IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Les déplacements cyclables

Les aménagements cyclables depuis Carrières-sur-Seine en direction de la Gare et du centre-ville sont facilement praticables via l'avenue Jean-Jacques Rousseau. L'avenue est dotée de bandes cyclables unidirectionnelles de chaque côté de la rue où la circulation automobile est apaisée ou limitée à 30km/h par la présence de ralentisseurs. Les rues de la Marne et du Président Kennedy sont également aménagées sur ce modèle.

Les accès à la gare via la place André Malraux et le chevauchement de la voie ferrée pourraient être repensés pour sécuriser davantage les déplacements. Une étude en ce sens est menée sur le pôle d'échange multimodal (PEM) pilotée par IDFM qui vise à repenser l'intermodalité des abords de la gare de Houilles-Carrière-sur-Seine.

Depuis Sartrouville, la rue de la Paix constitue l'unique accès via une piste cyclable. Unidirectionnelle, la piste cyclable est séparée de la voirie par un bande végétalisée dans sa moitié Ouest, puis mute en double bande cyclable en direction de la gare.

Le boulevard Henri Barbusse est aménagé en piste cyclable entre les rues Camille Pelletan et Stalingrad. Les trottoirs du boulevard sont partagés pour diviser les circulations piétonnes et cyclistes. Ce type de voie présente l'avantage de sécuriser les vélos et autres mobilités actives des véhicules motorisés circulant sur la route. Toutefois, un réaménagement du mobilier urbain présent est nécessaire pour optimiser leur utilisation. La photographie ci-contre illustre un exemple de piste cyclable obstruée par la présence d'un feu de circulation piéton.

Les boulevards de la ville sont un axe de développement du réseau cyclable à privilégier pour améliorer l'accessibilité aux principaux équipements ovillois et aux communes voisines.

Bande cyclable Avenue Jean-Jacques Rousseau



Piste cyclable rue de la Paix



Piste cyclable boulevard Henri Barbusse



Mobilité active

Forme de transport de personnes n'utilisant que l'activité physique humaine comme source d'énergie. (marche, bicyclette, skateboard, trottinette etc.)

Piste cyclable

Voie cyclable isolée et protégée des véhicules motorisés, installée sur le trottoir ou surélevée par rapport à la route.

Bande cyclable

Voie cyclable identifiée par un marquage au sol, une ligne continue ou discontinue et un pictogramme de vélo.

Voie partagée

Voie où le cycliste cohabite avec les autres modes de transport, en zone 30 ou en zone de rencontre.

IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Les déplacements cyclables

Plusieurs dispositifs encouragent l'usage du vélo, ils sont déployés progressivement depuis plusieurs années : des pistes cyclables, des axes partagés à 30 km/h, des stationnements vélos, des bornes de réparation à la gare, la signalétique sur la chaussée et aux carrefours, etc… ; certaines opérations sont réalisées en lien avec la CASGBS.

La circulation à contre sens est interdite aux cyclistes dans les rues à sens unique situées dans les zones 30, sauf dans les voies qui ont fait l'objet d'un aménagement cyclable dédié pour le contre sens cyclable.

L'usage du vélo pour les courts trajets est une priorité qui permet :

- de réduire la circulation automobile et les besoins en stationnements associés ;
- de diminuer la pollution et le bruit dans la ville.

Trois types d'aménagement cyclable coexistent sur le réseau de Houilles :

- **Les zones 30 et les axes partagés** (rues Gabriel-Péri, Gambetta, Marcel-Sembat et Séverine)
- **Les bandes cyclables sur trottoirs** (sur le boulevard Henri-Barbusse qui permet le raccordement des parties nord et sud du réseau de cet axe routier en toute sécurité)
- **Les bandes cyclables à contresens** (Rue Camille-Pelletan de la rue de la Croix-de-Martray jusqu'à la rue Kléber, pour desservir le collège Guy-de-Maupassant et l'institut Sainte-Thérèse). L'objectif est de faciliter la mobilité inter-quartier en favorisant l'usage du vélo pour les trajets courts.

Actuellement, les parcs à vélos couvrent la plupart des équipements publics. **Le nombre total d'emplacements de vélos s'élève à 960 dont 430 sous abri.**

Près de 520 places sont localisées aux abords de la gare (6,3% du rabattement sur la gare) **avec un objectif de 1 100 places dans le cadre du projet de réaménagement du PEM.**

En outre, le rabattement vélos sur la gare sera encouragé et facilité par la création :

- d'une piste cyclable dans le cadre du réaménagement de l'avenue Charles de Gaulle,
- d'une piste cyclable en double sens sur la section Sud de rue du 4 septembre

La limitation de vitesse à 30km/h dans toute la ville, sauf sur les 2 routes départementales, permet de mieux sécuriser et ainsi promouvoir la pratique des mobilités douces et alternatives.

Cette démarche permet également de contribuer à une diminution des pollutions (gaz à effet de serre, particules fines, bruit, …).

La navette électrique, expérimentée à partir d'octobre 2022 jusqu'au 31 juillet 2023, avec un financement agglomération/ville, est pérennisée depuis le 1er novembre 2023. Elle a rejoint le réseau de bus régional géré par Ile de France Mobilités et KEOLIS en assure l'exploitation dans le cadre du réseau Argenteuil Boucles de Seine. La navette de Houilles est devenue la ligne N. Le service fonctionne du mardi au samedi, de 8h à 19h, avec un passage toutes les 30 minutes, excepté entre 10h et 12h et 13h et 15h où la cadence de passage est d'1h. La ligne N fonctionne durant toute la période estivale, avec une fréquence à l'heure.

La ville a également participé à l'expérimentation lancée en 2022 par la CASGBS, concernant **le déploiement de vélos et trottinettes électriques TIER en libre-service.**

Plus de 130 engins (vélos et trottinettes) sont disponibles dans la ville, sur une trentaine de zones de stationnement marquées au sol par une peinture verte. Ils peuvent être loués par les usagers via l'application TIER à télécharger sur son smartphone, et des abonnements sont disponibles pour les clients réguliers. Entre 250 et 300 trajets en moyenne ont été réalisés en 2023 avec ce mode de déplacement. Un engin TIER (vélo et/ou trottinette) peut circuler vers une autre ville de l'agglomération, à la condition que cette ville dispose aussi de l'offre TIER sur le même engin.

En début 2024, les opérateurs TIER et Dott ont annoncé une fusion ; pas de changement jusqu'à mi-2025, pour l'offre disponible dans les villes concernées de l'agglomération.

Le service d'autopartage de la CASGBS :

À la suite de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé fin 2023 et conformément à son Plan Climat et son Projet de Territoire, la CASGBS expérimente depuis septembre 2024 un service de location de véhicules en libre-service sur le territoire, en partenariat avec Getaround, opérateur français d'autopartage. **16 communes volontaires dont Houilles.**

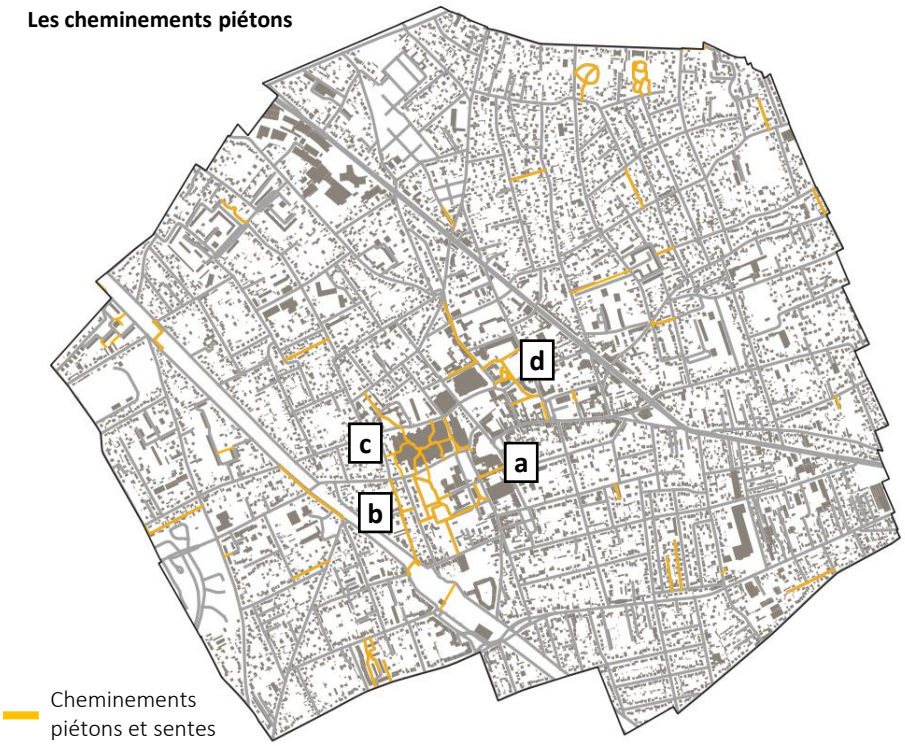
Les stations sont matérialisées par un marquage au sol. Les véhicules de 5 places (Clio 5, Citroën C3 ou Peugeot 208) sont identifiables grâce au logo de l'opérateur.

A Houilles, les stations sont situées rue du 4 Septembre (Renault Clio) et place Schoelcher (véhicule pas encore déployé).

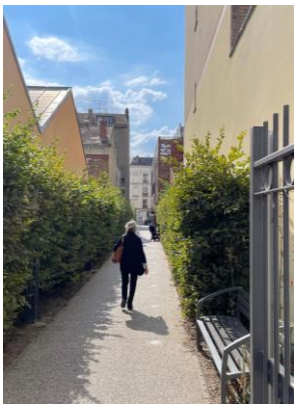
IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

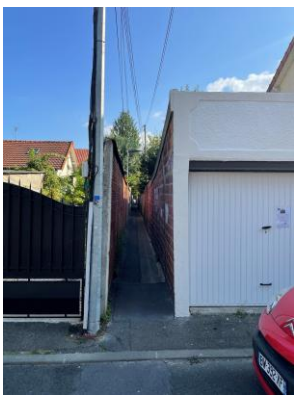
Les cheminements piétons



Cheminements piétons et sentes



a. Passage V. F. Verrimst



b. Sente du Chemin de fer

Houilles compte près de 9 kilomètres de chemin et sentes principalement concentrés dans le centre-ville qui en font ainsi sa particularité.

Le centre-ville est marqué par une combinaison de tissus urbains éclectiques allant de la trame vernaculaire villageoise au grand ensemble moderniste sur dalle. Cette cohabitation crée de grandes disparités dans la taille des îlots urbains et les nombreux passages viennent créer un rôle de connecteur entre ces différentes typologies de bâti.

Le principal exemple est la Cité des Genêts-Pharaons. Construite en rupture totale avec le tissu originel du centre-ville, son organisation interne axée sur des cheminements piétons coupés de la circulation automobile en fait un ensemble très perméable. Le quartier s'ouvre ainsi sur les rues de la Marne, Hoche ou encore Marceau à travers de nombreuses liaisons convergeant vers une place en cœur d'îlot.

De nombreuses sentes, aux typologies différentes, parcourent également la ville et permettent la traversée rapide de certains ilots. Très étroite, la sente du Chemin de fer assure une liaison entre la rue de la Marne et la gare. Le passage V. F. Verrimst, réaménagé et végétalisé permet la liaison entre l'avenue Carnot et l'Hôtel de Ville.



c. Passage Cité des Genêts-Pharaons

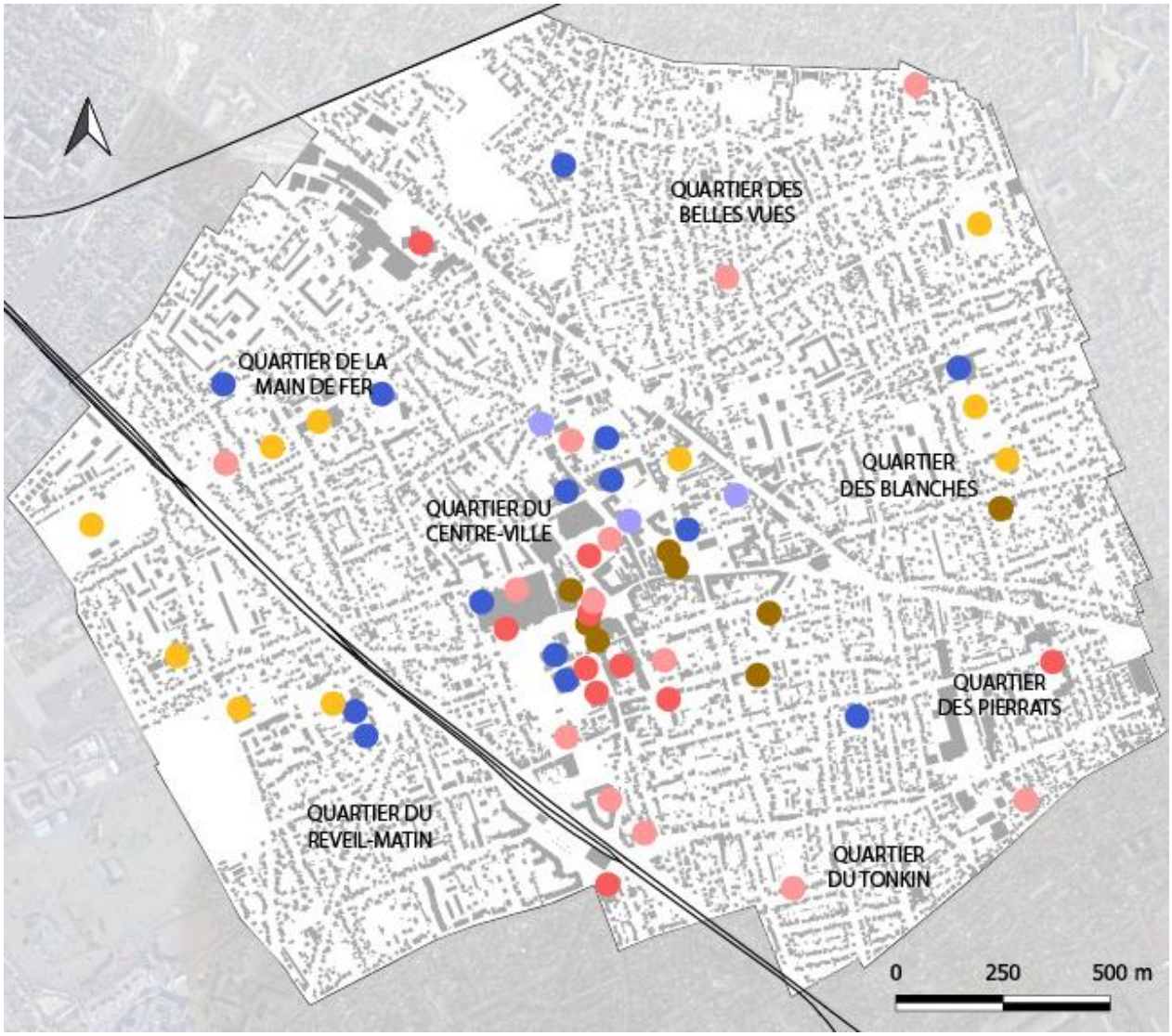


d. Chemin des écoliers

IV. Le fonctionnement urbain

IV.5. Les déplacements

Localisation des principaux équipements ovillois



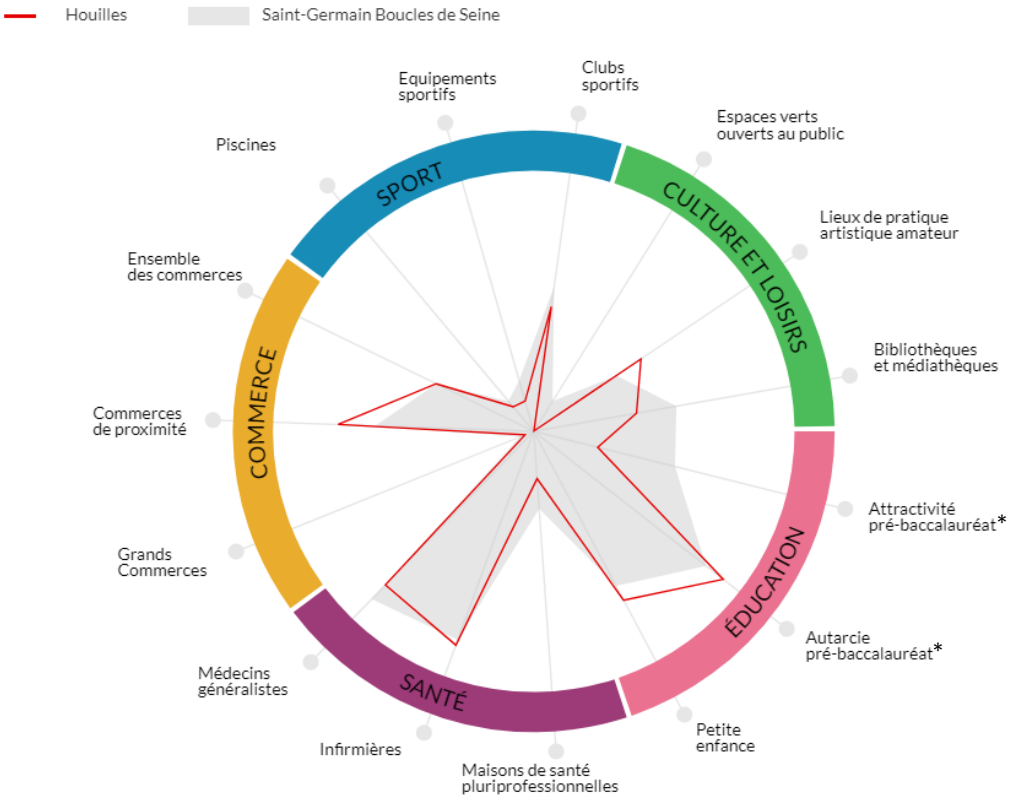
LÉGENDE

- Equipements sportifs
- Etablissements scolaires
- Equipements sociaux
- Equipements administratifs
- Edifices religieux
- Etablissements culturels

IV. Le fonctionnement urbain

IV.6. Les Equipements

EQUIPOMETRE – Institut Paris Région



L'*équipomètre* illustre le niveau d'équipements disponibles rapporté à la population riveraine.
A Houilles, le niveau d'équipements de santé est suffisant en nombre de Médecins généralistes et d'infirmier(e)s (en moyenne 5,2 pour 1000 habitants contre 3,4 en France métropolitaine). Toutefois des besoins supplémentaires en maisons de santé sont mis en évidence.
La ville présente également une bonne autarcie en établissements élémentaires et collèges, mais dépend des communes voisines en ne disposant pas de lycée.

Les besoins en nouveaux équipements sportifs sont importants tant à Houilles que sur le reste du territoire de l'agglomération. L'équipement en piscine est suffisant et supérieur à la moyenne régionale (19,4 pour 1 000 habitants contre 17,6 pour la région). Il est inférieur aux moyennes régionales pour toutes les autres pratiques.

*** L'attractivité pré baccalauréat** *correspond au nombre d'élèves scolarisés à Houilles résidant dans une autre commune. Une faible attractivité signifie que les communes voisines ne dépendent pas des équipements de Houilles pour la scolarisation de leurs enfants.*

*** L'autarcie pré baccalauréat** *correspond au nombre d'élèves résidant à Houilles étant scolarisés dans une autre commune. Une autarcie importante signifie que les équipements scolaires présents sur la commune sont suffisants.*

IV. Le fonctionnement urbain

IV.6. Les Equipements

Les équipements administratifs et sociaux

La commune de Houilles est dotée de tous les équipements publics et administratifs essentiels, dont une grande partie est situé à proximité de l'Hôtel de Ville.

- Un hôtel des finances ;
- Un poste de police et un commissariat ;
- Les Directions de la *restauration et de l'éducation* (DRE) et des *Affaires Sociales* (CCAS) ;
- Un centre de secours au sein de la zone d'activités de la Vaudoire ;
- La Direction des Services techniques basée dans le quartier des Pierrats et inaugurée récemment.

L'audit du patrimoine communal réalisé en 2021 révèle que certains de ces bâtiments sont concernés par un état de vétusté préoccupant, notamment le CCAS et les anciens locaux des services techniques, aujourd'hui déménagés.

Certains de ces bâtiments sont également saturés dont le CCAS, mais aussi la DRE et les services de l'urbanisme.

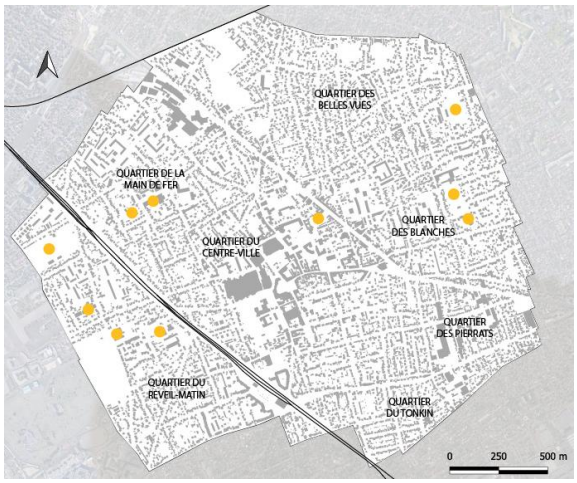
A l'inverse, les services techniques, ayant déménagé dans le quartier des Pierrats ouvrent l'opportunité d'un réemploi de leurs anciens locaux situés au Passage Durantin.





Direction des affaires sociales (CCAS)

Les équipements sportifs



La ville dispose de quatre gymnases, deux stades, de cours de tennis couverts, une piscine municipale et d'un pas de tir à l'arc.

Parmi ces équipements, les gymnases Jean-Guimier, Jean Bouin, Micheline Ostermeyer et le foyer des sportifs du stade Baquet connaissent des problèmes de saturation. A l'inverse, le club house du stade Baquet, la piscine municipale, les cours de tennis couverts et le pas de tir à l'arc pourraient être optimisés pour recevoir une occupation plus importante.
Sur le plan technique, l'état de vétusté du Gymnase Micheline Ostermeyer est jugé critique. Sa rénovation est identifiée sur le Plan Pluriannuel d'investissement 2021.

Le plan pluriannuel d'investissement (2021-2026) identifie également de nouveaux projets, soit un « city-stade », un nouveau gymnase et un terrain synthétique au stade Baquet (réalisé).

IV. Le fonctionnement urbain

IV.6. Les Equipements

Les équipements jeunesse, petite enfance et seniors

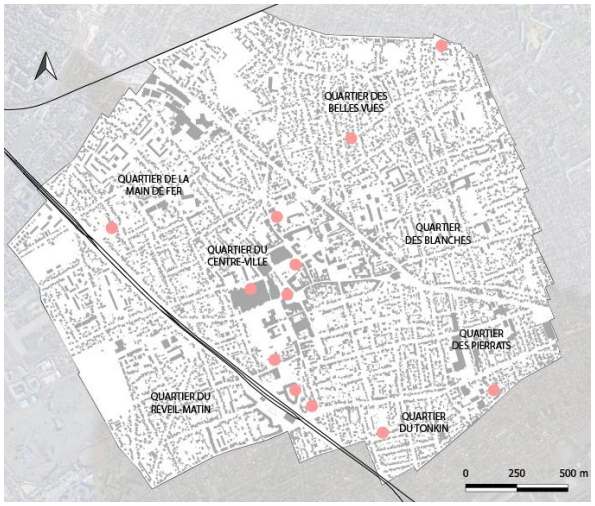
Le territoire ovillois est doté de :
- huit crèches,
- deux résidences seniors,
- un centre de loisirs (Jacques-Yves Cousteau), d'un pôle jeunesse (*Le Ginkgo)*,
- un pôle autonomie territorial.

Les crèches ovilloises offrent une capacité d'environ 200 berceaux à temps complet. 4 crèches sont localisées dans le quartier du centre-ville, une dans le quartier du Tonkin, une dans le quartier des Pierrats et une dans le quartier des Belles-vues. Le quartier de la main de fer comprend le centre de loisirs.

En revanche, aucun équipement petite enfance n'est localisé dans les quartiers des Blanches et du Réveil-Matin.

L'audit du patrimoine 2021 révèle que le niveau d'occupation de quatre de ces équipements est considéré comme saturé : il s'agit des crèches Molière, Les Genêts et Charles de Gaulle.

Ce dernier établissement jugé dans un état de vétusté critique a été fermé et une nouvelle crèche « Les Choupissons » a été construite dans le parc Charles de Gaulle. Une nouvelle crèche dans les locaux du bâtiment des Bains Douches est actuellement en travaux et une ouverture est prévue pour septembre 2025.





Crèche Charles De Gaulle

Les établissements culturels et religieux



La ville de Houilles dispose d'une médiathèque, d'un conservatoire, d'un kiosque à musique, d'un pôle culturel (la Graineterie), de trois églises, d'une salle de spectacles (salle René Cassin), d'une salle municipale (le Triplex) et de deux salles associatives.

Les équipements culturels et religieux de Houilles sont principalement concentrés autour du centre historique, seul Le Triplex est situé en dehors du quartier du centre-ville.

La médiathèque et la salle René Cassin connaissent une situation de saturation illustrant des besoins plus importants en infrastructures culturelles.

Le PPI identifie la réhabilitation de l'Eglise Saint-Nicolas ainsi que la rénovation de la maison natale de Victor Schoelcher pour y développer un projet autour de la citoyenneté et des droits de l'Homme.

IV. Le fonctionnement urbain

IV.6. Les Equipements

Les établissements scolaires

Le paysage scolaire de Houilles est composé de :
- huit écoles maternelles,
- cinq écoles élémentaires,
- deux collèges,
- une école/collège privé : l'institut Saint Thérèse.

A la rentrée de septembre 2021, **3059 enfants sont scolarisés dans les écoles publiques de Houilles** : 1337 enfants au sein de 49 classes de maternelles (27 élèves par classe en moyenne) et 1722 au sein de 84 classes élémentaires (20 élèves par classe en moyenne).

En 2021, la capacité résiduelle des écoles maternelles est de 192 élèves, celle des écoles élémentaires est de 535.

Les effectifs scolaires en maternelle sont en légère baisse à l'échelle communale depuis 2019 en passant de 1416 élèves à 1337. Pour autant, l'école Casanova a créé une sixième classe en 2021 pour accueillir 24 élèves supplémentaires. Cette évolution pourrait être liée aux développements urbains récents du secteur Tangentielle-Bapaume vecteurs d'une population jeune susceptible d'avoir des enfants en bas-âge.

L'audit technique réalisé en 2021 identifie les écoles maternelle Casanova ainsi que Julliand et Waterlot comme en situation de suroccupation. L'école maternelle Salvador Allende a récemment fait l'objet de travaux de réhabilitation et a pu être inaugurée en janvier 2025.
Les effectifs scolaires des écoles élémentaires ont considérablement baissé entre les rentrées de 2020 et



2021, moins 477 élèves. La baisse la plus importante est enregistrée à l'école du Réveil-Matin avec 190 élèves en moins par rapport à l'année précédente, le nombre de classes reste inchangé. Les écoles Velter et Détraves enregistrent une baisse respective de 141 et 147 élèves, le nombre de classes reste également inchangé par rapport à 2020. Seule l'école Brejeat enregistre une hausse d'effectif de 58 élèves et crée une classe supplémentaire.

Les collèges Lamartine et Guy de Maupassant comptabilisaient respectivement 649 et 779 élèves en 2019, soit 1421 élèves.

Un projet de nouveau groupe scolaire est envisagé et fléché sur le Plan Pluriannuel d'investissement pour la période 2021-2026.

Les prévisions en effectifs scolaires

Écoles maternelles : Les prévisions pour la rentrée scolaire 2022-2023 ne montrent pas d'évolution significative avec 1338 enfants répartis au sein de 49 classes.

Ce chiffre prend en compte le nombre d'enfants nés en 2017, 2018 et 2019 ainsi que l'apport d'enfants via les programmes immobiliers. Cet apport est estimé à 65 enfants pour la rentrée 2022-2023.

Les prospectives à court terme pour les années 2023, 2024 et 2025 montrent une évolution du nombre de classes comprise entre 37 et 58 classes pour des effectifs par classes allant de 24 à 33 élèves.

Écoles élémentaires : Le nombre de classe actuel est de 84 et devrait fluctuer entre 82 et 83 d'ici à 2025 selon les prospectives de la Ville. Ces chiffres prennent en compte les effectifs à venir liés aux projets immobiliers mais pourraient être amenés à évoluer.

IV. Le fonctionnement urbain

IV.6. Les Equipements

Les équipements de santé

La commune compte deux centres médicaux dans le centre-ville et un centre de médecine du travail :

- un centre de médecine (Vivre) qui comprend notamment un cabinet dentaire, un centre de protection infantile et un planning familial ;
- un centre médico-psychologique infantile, qui est spécialisé en pédopsychiatrie dont la compétence est départementale et qui est situé dans le Parc Charles de Gaulle.

Une maison médicale est en projet sur la commune et son financement est fléché au PPI.

Houilles ne dispose pas d'établissements hospitaliers, les plus proches sont la polyclinique du Plateau et le Centre Hospitalier de Nanterre. Le temps moyen estimé pour rejoindre les urgences les plus proches est estimé à 18 minutes.

LE PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT (PPI)

Etablit sur la **période 2021-2026**, le Plan Pluriannuel d'investissement de la ville de Houilles flèche et chiffre un certain nombre de projets d'investissement jugés prioritaires à l'amélioration du parc municipal en équipements.

PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

Sommaire

I. Les habitants 75

1. L'évolution de la population 75
2. La structure par âge de la population 76
3. La structure des ménages 77
4. Les caractéristiques socio-économiques de la population 79

II. Les logements 82

1. L'évolution du parc de logements 82
2. Les caractéristiques du parc de logements 83

III. Les activités économiques 86

1. La structure des entreprises 86
2. L'offre commerciale 88

PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

I. Les habitants

I.1. L'évolution de la population

La population de Houilles compte **33 449 habitants en 2021** pour une densité de **7325 habitants au km²**. La démographie y est relativement stable entre les années 1960 et la fin des années 1990 avant d'observer une croissance significative entre 2000 et 2013.

PERIODE 1968 - 1999

Suite à une période de croissance jusqu'en 1975, la commune de Houilles perd en population pour retomber à 29 500 habitants en 1982. Cette baisse démographique est essentiellement liée à une baisse du solde naturel[1] combinée à un solde des départs important.
S'en suit une période de stabilité démographique jusqu'en 1999.

PERIODE 1999 - 2018

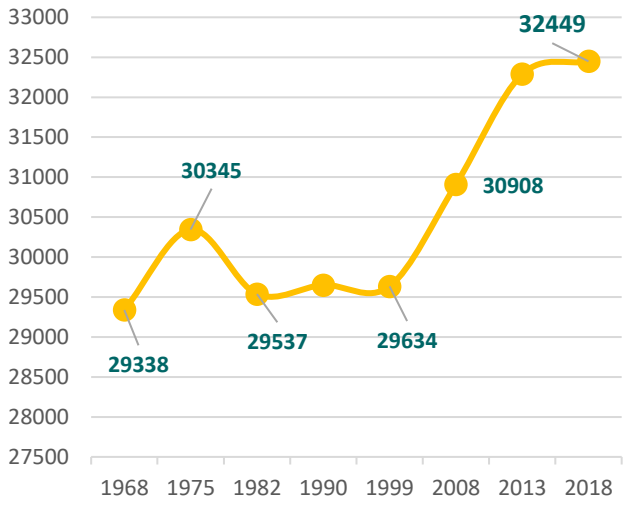
La première décennie du XXIe siècle marque le retour d'une croissance démographique plus soutenue en atteignant un taux d'évolution de 1% en 2013. Cette période est marquée par une stabilisation du solde migratoire[2] permettant à la population d'augmenter. Après 2013, le solde migratoire redevient négatif induisant un ralentissement de la croissance démographique de Houilles.

PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

L'analyse des besoins sociaux de Houilles réalisée en 2021 propose des projections démographiques pour 2030 et prévoit une augmentation de la population de 1 000 à 5 000 habitants selon les scénarios. Le scénario central anticipe une population de 36 500 habitants à l'horizon 2032, soit une hausse annuelle moyenne de 0,9 %.

Source : Données Ville

Evolution de la population

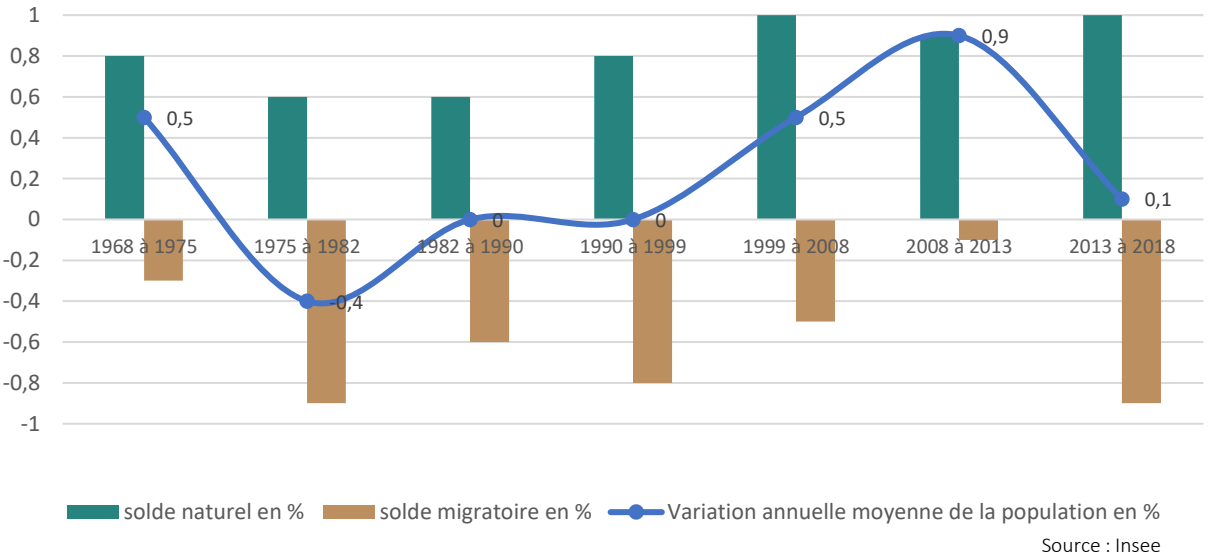


Source : Insee

[1] **Solde naturel** : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

[2] **Solde migratoire** : Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

Taux de variation de la population et évolution du solde naturel et migratoire



Source : Insee

PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

I. Les habitants

I.2. La structure par âge de la population

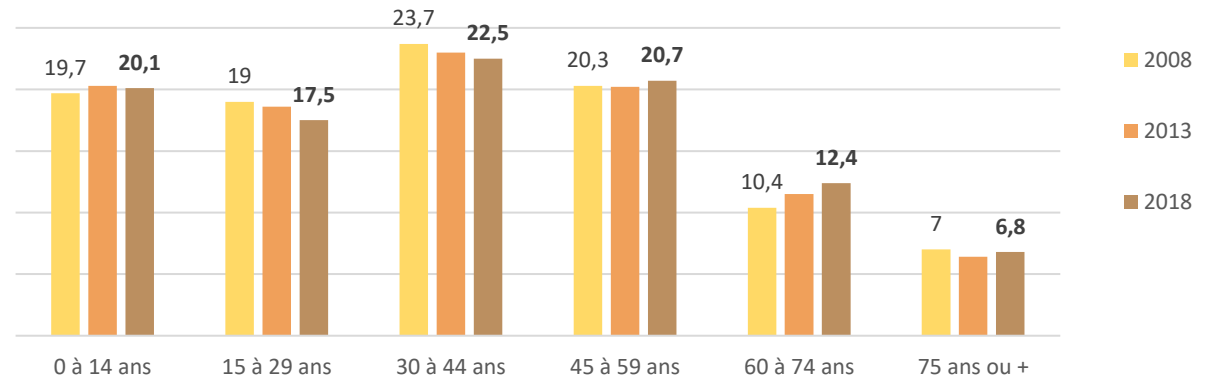
La structure par âge de la population de Houilles traduit une population jeune et se caractérise par une structure familiale assez marquée. Les 30-59 ans représentent 43,2% de la population en 2018 et les moins de 14 ans 20.1%. La part des 30-44 ans suit cependant une tendance à la baisse ces dix dernières années.

De manière générale, **la part d'actifs (15-60 ans) dans la population est importante et représente plus de 60% de la population de Houilles**. La part des 15-29 ans perd toutefois 1,5 point entre 2008 et 2018.

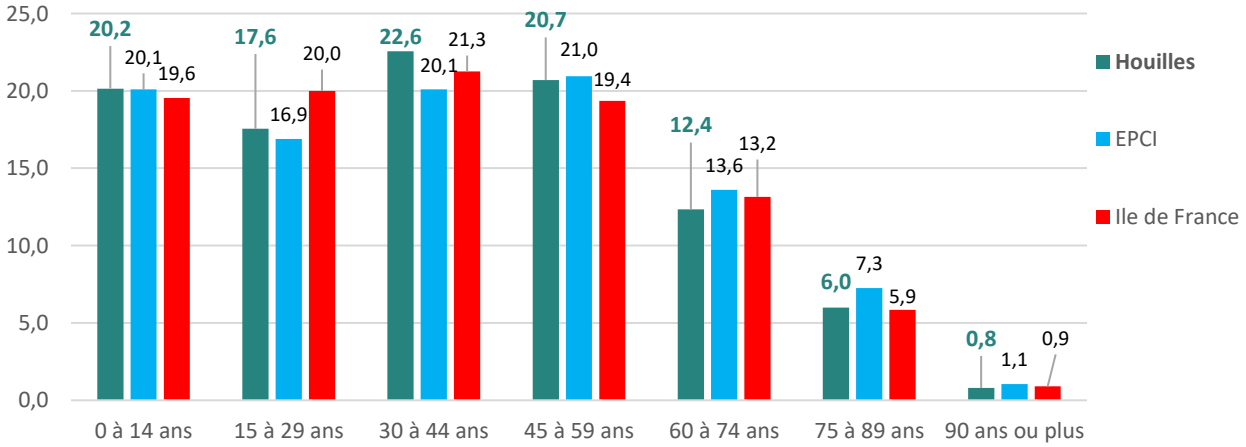
A titre de comparaison, la part des 30-44 ans à Houilles est supérieure aux moyennes régionales, départementales et de la CASGBS (EPCI). Concernant les autres tranches d'âge, la commune s'inscrit dans la moyenne des autres territoires d'échelle avec toutefois une part des plus de 60 ans inférieure aux autres échelles territoriales.

Ainsi **malgré un vieillissement de la population observable sur la période 2008-2018, la population de Houilles demeure plus jeune que la moyenne régionale**.

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR ÂGE À HOUILLES ENTRE 2008 ET 2018 (%) - source : INSEE

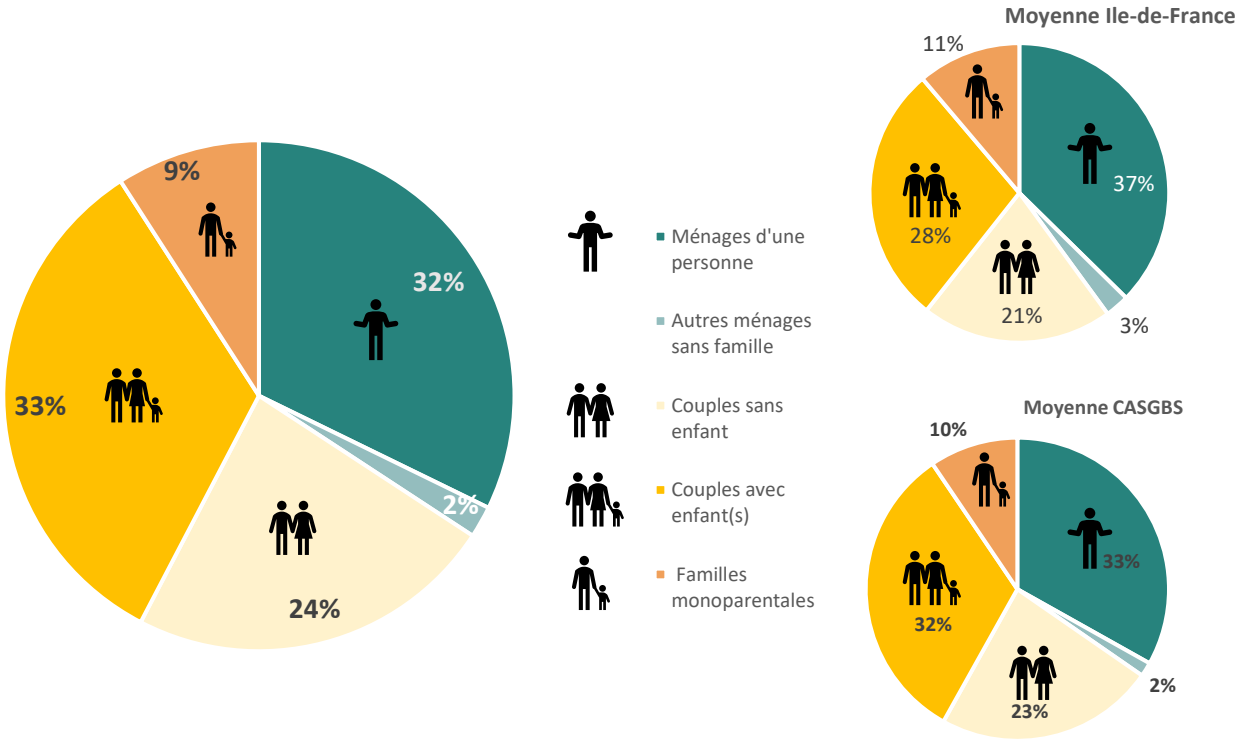


COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION EN 2018 (%) - source : INSEE



I. Les habitants

I.3. La structure des ménages en 2018



La structure des ménages de Houilles est caractérisée par **une majorité de couples** (57%), dont 33% avec enfant(s). Cette dernière catégorie est la plus représentée à Houilles et se classe dans la moyenne de son agglomération.

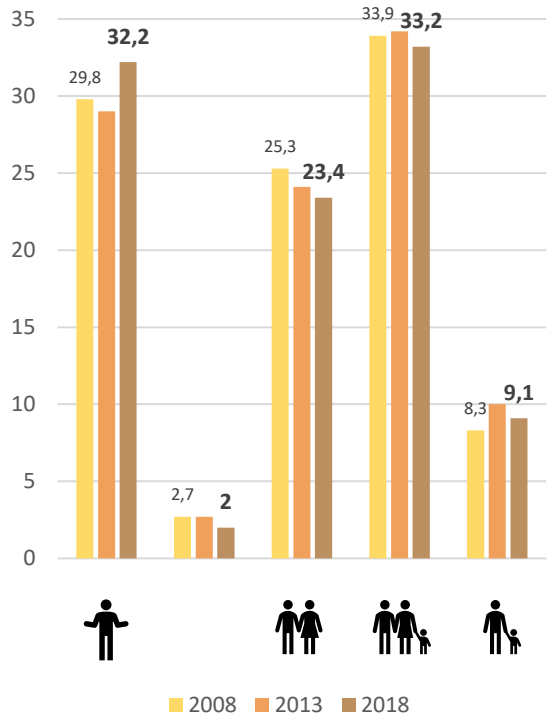
La proportion de couples dans la population suit une légère tendance à la baisse entre 2008 et 2018, les couples sans enfants représentent 23,4% des Ovillois en 2018 contre 25,3% en 2008, soit -1,9 point. La baisse est moins marquée pour les couples avec enfants, soit -0,7 point sur la même période.

Près du tiers des Ovillois vivent seuls et cette proportion est en progression de 2,5 points depuis 2008. Ce chiffre reste en deçà de la moyenne régionale (37%) et de l'agglomération (33%).

Les familles monoparentales représentent 9% de la population Ovilloise, se situant légèrement en deçà des moyennes en Ile-de-France et dans l'agglomération. Leur progression représente une augmentation de 0,8 sur la période 2008-2018.

L'analyse de la structure par âge et par ménage montre que Houilles reste caractérisée par une identité familiale plus forte que la moyenne régionale malgré la progression des résidents habitant seuls. Les familles avec ou sans enfants représentent 66% des ménages.

Evolution de la composition des ménages à Houilles entre 2008 et 2018 - Source : Insee

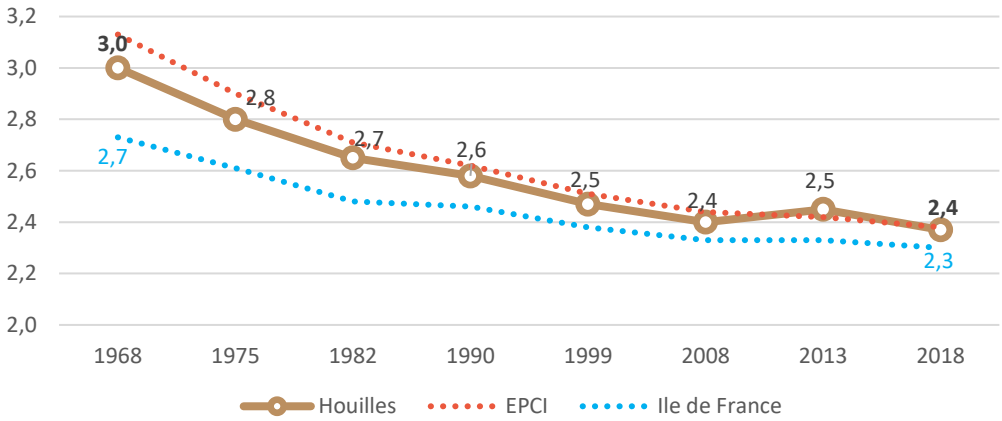


PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

I. Les habitants

I.3. La structure des ménages en 2018

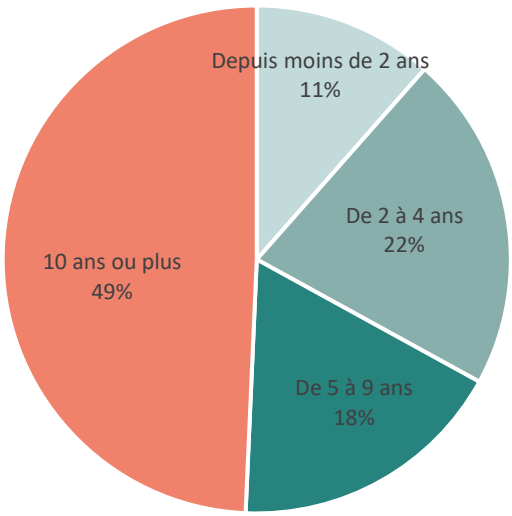
EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 1968 ET 2018 - source : INSEE



L'évolution de la taille des ménages à Houilles entre 1968 et 2018 suit la tendance observée aux autres échelles territoriales. De trois occupants en moyenne par logement en 1968, ce chiffre poursuit une diminution constante avant de se stabiliser à partir de 2008 à **une moyenne d'environ 2,4 occupants par logement.**

Cette diminution du nombre d'occupants par logement s'explique essentiellement par le desserrement des ménages lié d'une part au vieillissement de la population et d'autre part à la progression des familles monoparentales.

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE EN 2018 - Source : Insee



Un tiers des résidents ont emménagé il y a moins de 5 ans. Ce taux s'inscrit également dans la moyenne des autres échelles territoriales comparées avec respectivement 31,8% pour la Communauté d'Agglomération et 34% en Ile-de-France.

Cependant, la population est davantage marquée par son ancienneté de résidence à Houilles, **les ménages ovillois sont pour moitié implantés dans la commune depuis 10 ans ou plus.**

A titre de comparaison le taux d'ancienneté d'emménagement supérieur à 10 ans dans la Communauté d'Agglomération est de 50,1% et de 47,6% en Ile-de-France.

Cette ancienneté des ménages explique en partie le vieillissement de la population et la période de ralentissement démographique que connait la commune depuis 2013.

PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

I. Les habitants

I.4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

En 2018, **Houilles se caractérise par une population active importante**. Elle représentait 80,7% de la population totale soit un taux nettement supérieur à celui d'Ile-de-France (76,3%) et celui de la Communauté d'agglomération (77,1%). Le **taux d'emploi est de 73,6%**.

Parmi la population en âge de travailler, le **taux de chômage représente 7,1%,** soit un taux également inférieur à ceux d'Ile-de-France (9,3%) et de la communauté d'agglomération (7,6%). Ce taux est en légère progression depuis 2008 où il représentait 6,4% de la population.

Le taux d'inactivité de Houilles est inférieur à celui d'Ile-de-France et de la Communauté d'Agglomération : il représente 20% de sa population dont, 10,2% d'étudiants et 4,6% de retraités.

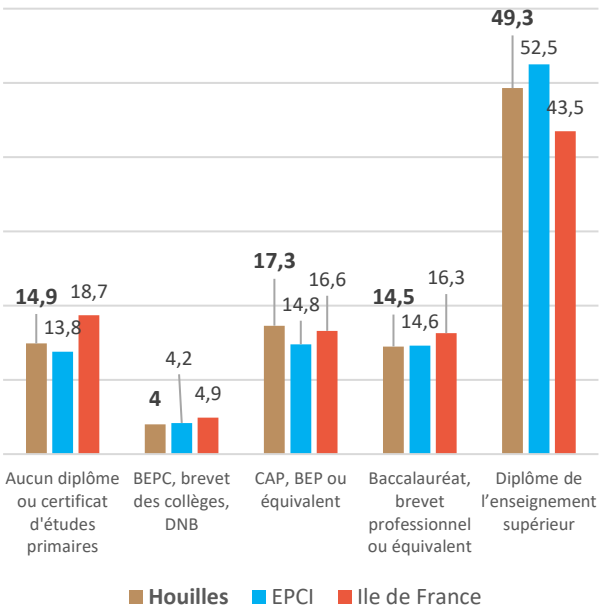
[1] **Population active :** Regroupe les personnes en emploi et les chômeurs.

[2] **Taux d'emploi** : Rapport entre le nombre de personnes en emploi et le nombre total de personnes.

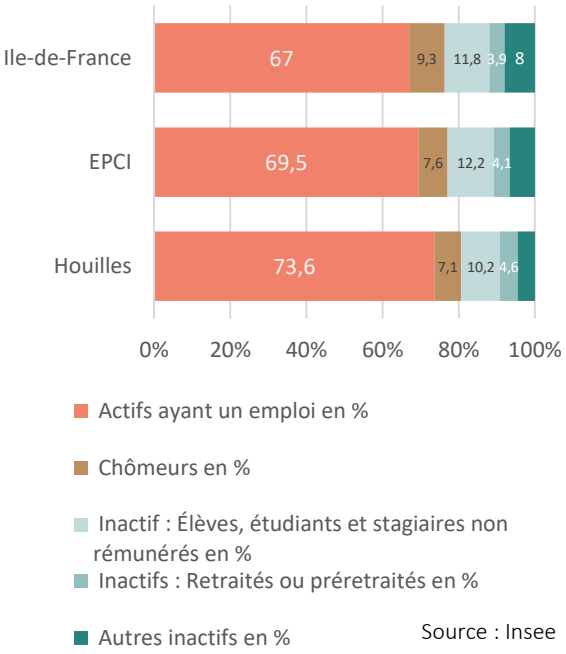
[3] **Taux de chômage** : Rapport entre le nombre de chômeurs et le nombre de personnes actives.

[4] **Taux d'inactivité** : Rapport entre le nombre d'inactifs (ni en emploi, ni au chômage) et la population totale.

NIVEAU DE DIPLÔME EN 2018 - Source : Insee



COMPARAISON DES TAUX D'ACTIVITE DES 15-64 ANS



Source : Insee

De manière générale, le niveau de diplôme à Houilles est inférieur à la moyenne de son agglomération mais supérieur à la moyenne régionale. **La part de la population disposant d'au moins un diplôme atteint 85,1%,** contre 86,2% à la CASGBS et 81,3% en Ile-de-France.

Le taux de diplômés de l'enseignement supérieur est important et représente près de la moitié de la population Ovilloise, soit 6 points au-dessus de la moyenne régionale.

La part des diplômés d'un CAP ou d'un BEP est cependant nettement supérieure à la moyenne de l'agglomération de Saint-Germain-Boucle-de-Seine (EPCI).

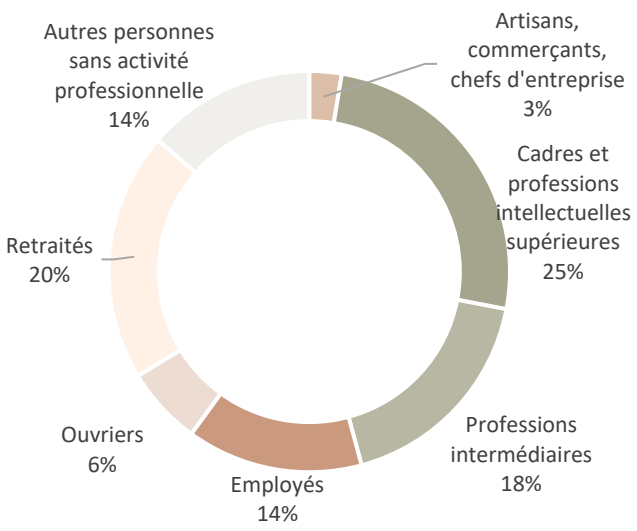
En revanche, le nombre de diplômés du brevet des collèges ou du Baccalauréat est inférieur aux moyennes régionales. Cela traduit **une population ovilloise très éduquée et formée sur le plan académique et professionnel.**
La proximité de Paris-La-Défense combinée à une absence de pôle tertiaire majeur sur la commune peut expliquer la part importante et croissante de diplômés de l'enseignement supérieur dans la population de Houilles.

PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

I. Les habitants

I.4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES - Source : Insee



La catégorie socio-professionnelle la plus représentée à Houilles correspond aux « cadres et professions intellectuelles supérieures », elle constitue plus du quart de la population Ovilloise. **La proportion de cadres s'est accentuée de près de 33% ces dix dernières années** pour atteindre 6 549 travailleurs en 2018. A titre de comparaison avec les autres échelles territoriales, la part des cadres à Houilles s'inscrit dans la moyenne de la Communauté d'Agglomération (28,4%) mais se trouve nettement supérieure à la moyenne en Ile-de-France (18,2%).

Si l'augmentation de la part de cadres à Houilles suit la tendance de son agglomération, elle est également corrélée à **une proportion de diplômés du supérieur de plus en plus importante** et à l'inverse à **un nombre d'ouvriers, d'agriculteurs et d'employés de plus en plus faible.**

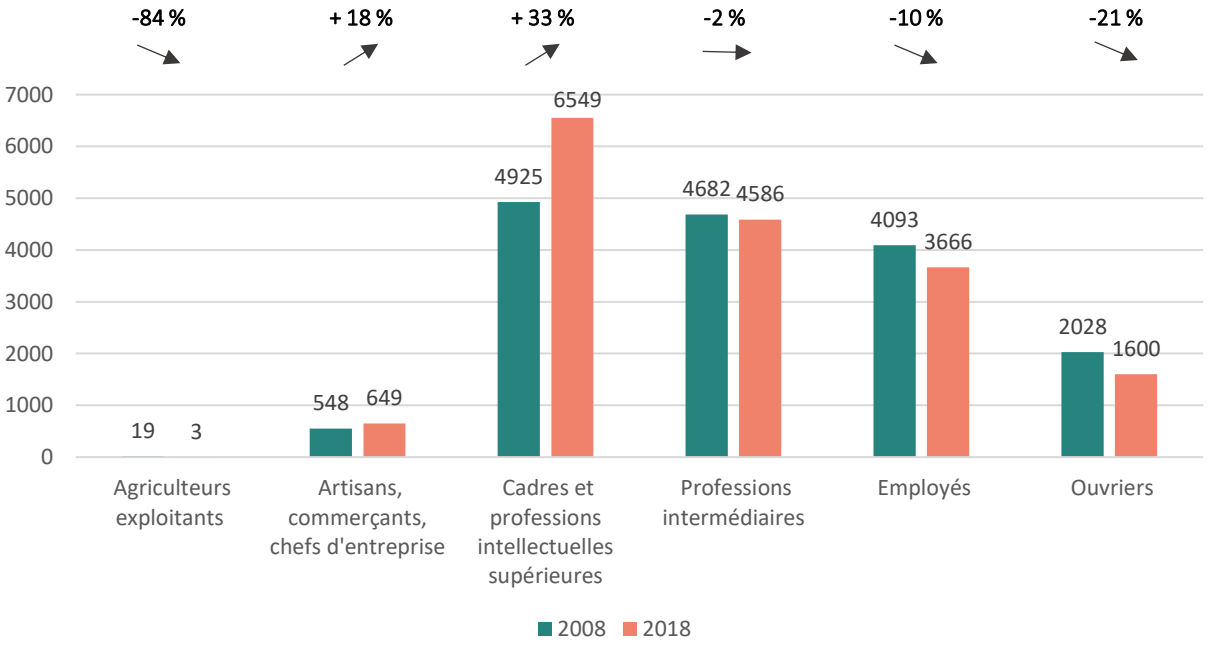
En effet, **la part des employés et des ouvriers a baissé respectivement de 10% et 21% entre 2008 et 2018.** Celle des agriculteurs baisse de 84% en passant de 19 à 3 exploitants.

A Houilles, la part des employés, des ouvriers, des artisans/commerçants et chefs d'entreprise est inférieure aux moyennes de son agglomération et de la région Ile-de-France.

L'ensemble de ces évolutions traduit une dynamique de gentrification[1] de la population ovilloise.

[1] **Gentrification :** Processus par lequel la population d'un quartier populaire fait place à une couche sociale plus aisée.

EVOLUTION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES ENTRE 2008 ET 2018 - source : INSEE



PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

I. Les habitants

I.4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le revenu médian[1] annuel disponible par unité de consommation[2] à Houilles est de 28 600 euros. Ce montant est supérieur de près de 5000 euros au revenu médian de la région Ile-de-France et légèrement inférieur à celui de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, 29 200 euros.

Malgré une médiane des revenus légèrement plus faible qu'à l'échelle de l'agglomération, la part des foyers imposables y est supérieure. **La part des foyers fiscaux imposables à Houilles est de 73%**, contre 72,4% pour l'agglomération et 63,6% à l'échelle de toute la région.

Le taux de pauvreté[3] à Houilles est de 8%, ce taux est presque deux fois inférieur à celui d'Ile-de-France qui est de 15,6%. Il est également inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération égale à 9,1%.

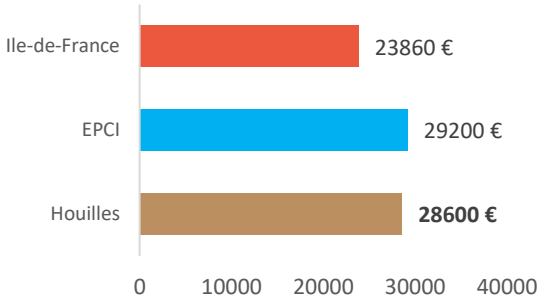
L'ensemble de ces données montre que **Houilles ainsi que sa communauté d'agglomération forment un territoire favorisé** vis-à-vis du reste de l'Ile-de-France.

[1] **Revenu médian** : Revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

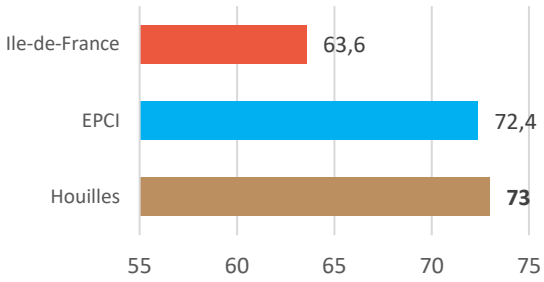
[2] **Unité de consommation** : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

[3] **Taux de pauvreté** : Part de la population vivant sous le seuil de pauvreté, défini conventionnellement à 60% du niveau de vie médian.

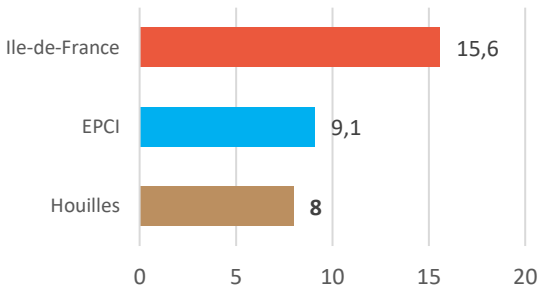
Revenu médian par unité de consommation en 2018



Part des foyers fiscaux imposables en 2018 (%)



Taux de pauvreté en 2018 (%)

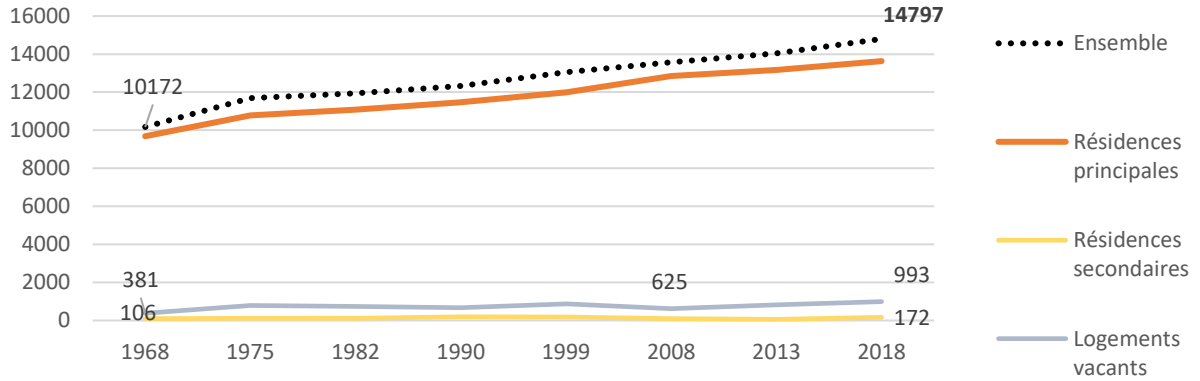


Source : Insee

II. Le logement

II.1. L'évolution du parc de logements

EVOLUTION DU LOGEMENT À HOUILLES PAR CATÉGORIE DEPUIS 1968 - Source : Insee



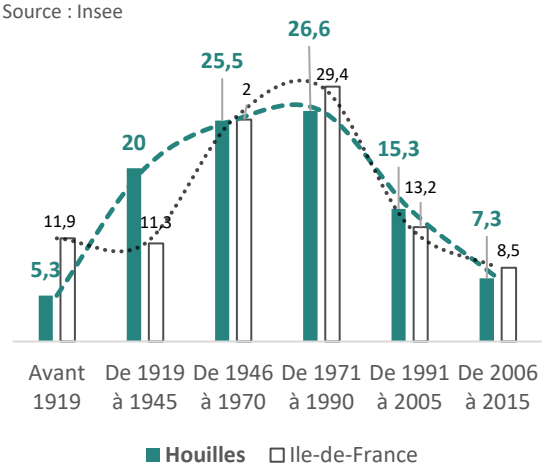
La Ville de Houilles dispose en 2018 de 14 797 logements. 13 632 sont des résidences principales, soit plus de 90% des logements. 172 sont des résidences secondaires (1,2%) et 993 logements sont vacants. Parmi ces logements, **44,6% sont des maisons et 54,4% sont des appartements.**

A titre de comparaison, la communauté d'agglomération compte 65% d'appartements et la région Ile-de-France 72,5 %.

Les logements vacants représentent 6,7% du parc de Houilles. Ce pourcentage progresse plus vite à Houilles (+59% sur la période 2008-2018) qu'au sein de la communauté d'agglomération (+25%) et qu'en région Ile-de-France (+42%). Le taux de logements vacants à Houilles reste pour autant inférieur au seuil de 8,2 % correspondant à la moyenne nationale.

L'évolution des résidences secondaires est stable sur la période 1968-2018.

ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENT DE HOUILLES (%)
Source : Insee



Le développement de Houilles est ancien en comparaison avec son agglomération et le reste de l'Ile-de-France. Alors que les autres échelles territoriales disposent d'un parc en logements majoritairement construit durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, le développement de Houilles s'étend sur l'ensemble du XX^{ème} siècle.

Cette particularité s'explique notamment par le fait que Houilles forme un cœur de village ancien dont le développement a été favorisé par l'ouverture d'une liaison ferroviaire directe pour Paris dès 1869.

Ainsi, **un quart du parc de logements a été construit avant 1945**, contre 17% de celui de la communauté d'agglomération et 23% de celui d'Ile-de-France.

La majorité du parc de logements a cependant été construite entre 1946 et 1990, soit 52,1% du parc. La proportion des logements construits entre 1946 et 1990 de la communauté d'agglomération représente plus de 63%, et 55% pour l'Ile-de-France.

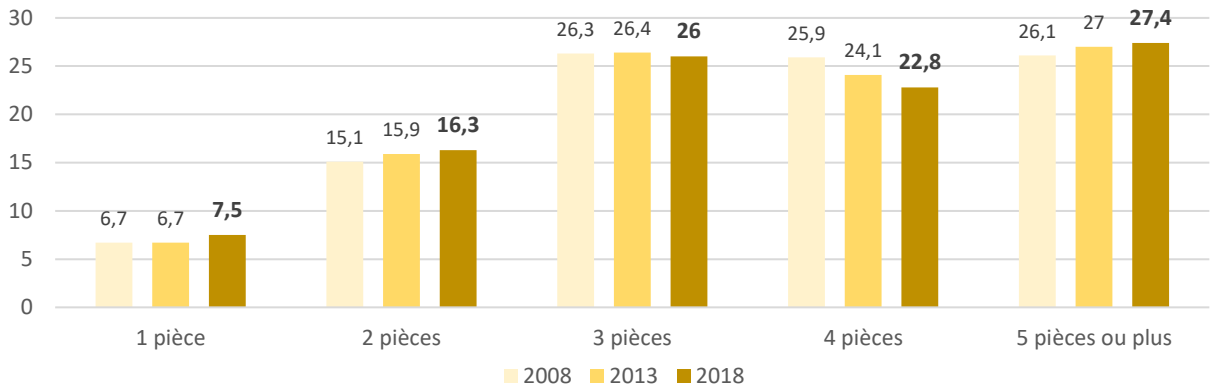
Le rythme de la création de logements ralentit ensuite progressivement jusqu'à aujourd'hui, mais dans des proportions moindres que le reste de son agglomération.

Depuis 2013, environ 2000 logements ont été construits, sont en cours de construction ou le permis de construire a été accordé. (Source : Liste des permis de construire – Ville de Houilles).

II. Le logement

II.2. Les caractéristiques des logements

EVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS (%) - Source : Insee

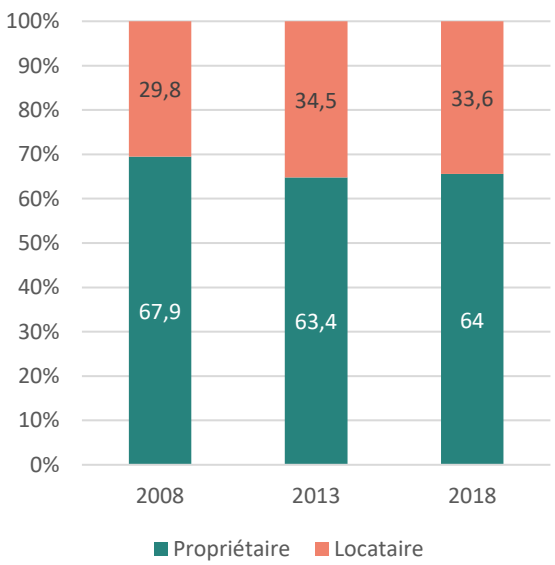


TAUX DE SUROCCUPATION

On parle de suroccupation des logements lorsque le nombre de résidents d'un logement excède le nombre de pièces disponibles.

A Houilles, 8,4% des logements sont considérés comme suroccupés en 2018. Ce pourcentage est de 12,5% en Ile-de-France et de 8,3% au sein de la Communauté d'Agglomération.

EVOLUTION DU STATUT DES OCCUPANTS ENTRE 2008 et 2018 (%) - Source : Insee



Les logements à Houilles sont majoritairement composés de 3 pièces ou plus, ils représentent plus des trois quarts du parc de logements. Les habitations de plus de 5 pièces représentent même la catégorie de logements la plus importante, soit 27,4%. Cette forte proportion de grands logements confirme le caractère familial de Houilles qui représente la première forme de ménages à Houilles.

Houilles s'inscrit dans la moyenne de sa communauté d'agglomération où les logements sont majoritairement grands, les 5 pièces et plus y représentent près de 30% des habitations.

En comparaison, dans le reste de l'Ile-de-France, les logements de 5 pièces et plus ne représentent que 21% du total de logements et les logements de 2 et 3 pièces la moitié du total.

Les logements de 2 pièces ou moins représentent 23,8% du parc. Leur proportion dans le parc total de logements connait cette dernière décennie une légère progression de 2%.

Cette progression est corrélée à la progression de personnes vivant seules qui a augmenté de 2,4% en dix ans. **La diminution de la taille moyenne des logements peut aussi être liée à la progression du collectif par rapport au logement individuel**

Les Ovillois sont majoritairement propriétaires de leur logement, ils représentent 64% des occupants en 2018. Si cette proportion tend à diminuer en passant de 67,9% en 2008 à 64% en 2018, elle demeure nettement supérieure aux moyennes des autres échelles territoriales. Le pourcentage de propriétaires de la communauté d'agglomération est de 58,7 et celui de la région Ile-de-France de 58,6.

II. Le logement

II.2. Les caractéristiques des logements

LE LOGEMENT SOCIAL

En 2019, le parc social de Houilles compte plus de 2 100 logements, soit près de 15% du parc total de logements de la commune. A l'échelle de la communauté d'agglomération, ce taux est porté à 16,5 % et en Ile-de-France à 22,1 %.

Houilles observe donc un retard de la production de logement à vocation sociale par rapport aux autres échelles territoriales ainsi qu'aux objectifs de la Loi SRU fixant ce taux à 25% à l'horizon 2025.

Toutefois la part du logement social à Houilles tend à rattraper ce retard. **La part du logement social est passée de 9,8% du parc en logement total en 2013 à 17,51% au 1er janvier 2023, soit une progression de près de 80 % en une décennie.** De plus, 15% du parc de logements sociaux ont été construits dans les cinq dernières années.

Les principaux demandeurs de logements sociaux à Houilles sont âgés de 30 à 39 ans, ils représentent 32,3 % des demandeurs. Ils vivent majoritairement seuls : 39,3% des demandeurs. Le temps d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social à Houilles est de 5 ans.

Les familles monoparentales représentent également une part importante des demandeurs d'un logement social, soit 27,2% en 2019. Cette proportion est surreprésentée en comparaison avec le reste de la communauté d'agglomération, 23,6 %.

INDICATEUR DE PRESSION GLOBAL

L'indicateur de pression global mesure le rapport entre le nombre de demandes de logement social et le nombre d'attributions.

A Houilles, cet indice égale 8,8 en 2019. Il est de 8 sur l'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine et 9,9 en Ile-de-France.

Les petits logements (T1 ou T2) subissent une pression plus forte. L'indice de pression pour ce type de logement dépasse 10.

Cette tendance semble liée à l'évolution du profil socio-démographique de la commune via notamment la progression ces dernières années des personnes vivant seules.

Localisation des logements sociaux en 2018



Source : Etudes urbaines de prospectives urbaines – Antea Group (2019)

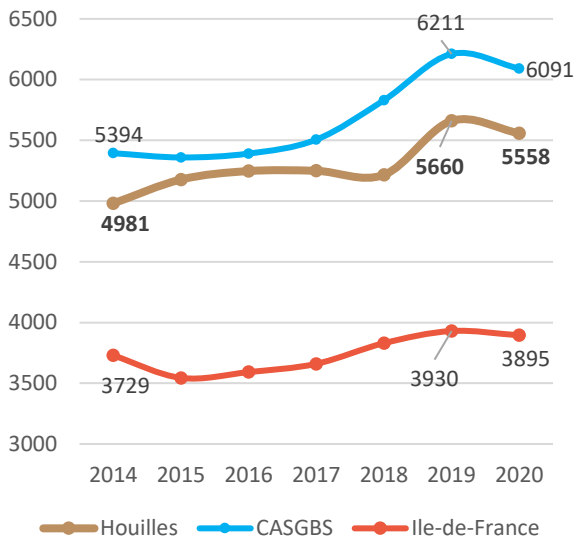
La localisation des logements sociaux en 2018 montre que ceux-ci sont souvent concentrés au sein du même ilot et proches du centre-ville.

Ces îlots correspondent principalement à des développements du début des années 1970 comme la ZAC de la rue Marceau (Cité des Genêts-Pharaons), ilot identifiant la plus forte concentration de logements sociaux.

II. Le logement

II.2. Les caractéristiques des logements

EVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M² DES MAISONS ENTRE 2014 ET 2020 – institut paris région



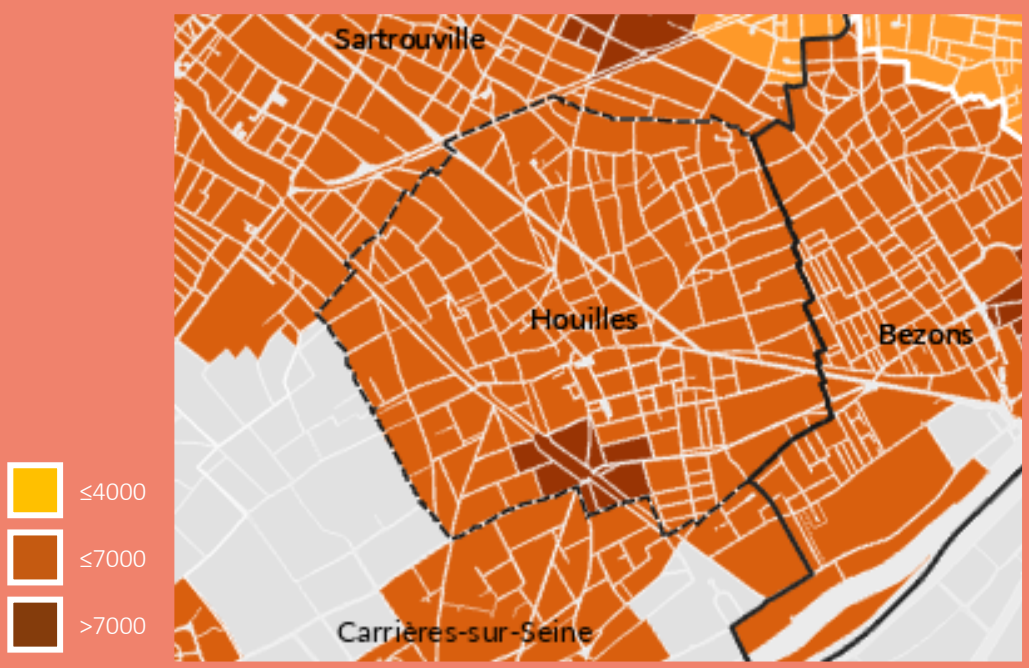
En 2020, selon les données publiées par l'Institut Paris Région, **le prix au m² d'une maison à Houilles se chiffre en moyenne à 5 558 €.** Tous logements confondus, le coût du m² se situe autour de 4 700 €.

La spatialisation des prix par m² révèle quelques disparités selon le quartier d'habitation.

La carte ci-dessous illustre des prix au m² compris entre 4 001 et 7 000 € sur l'ensemble de Houilles, à l'exception **des logements situés en proximité immédiate de la gare où les prix peuvent excéder les 7 000 € par m².**

La dépendance des ovillois aux territoires environnants pour se rendre à leur travail peut expliquer cette forte attractivité pour les logements situés aux abords de la gare.

CARTE DU PRIX AU M² DES MAISONS EN 2020 – Institut Paris Région

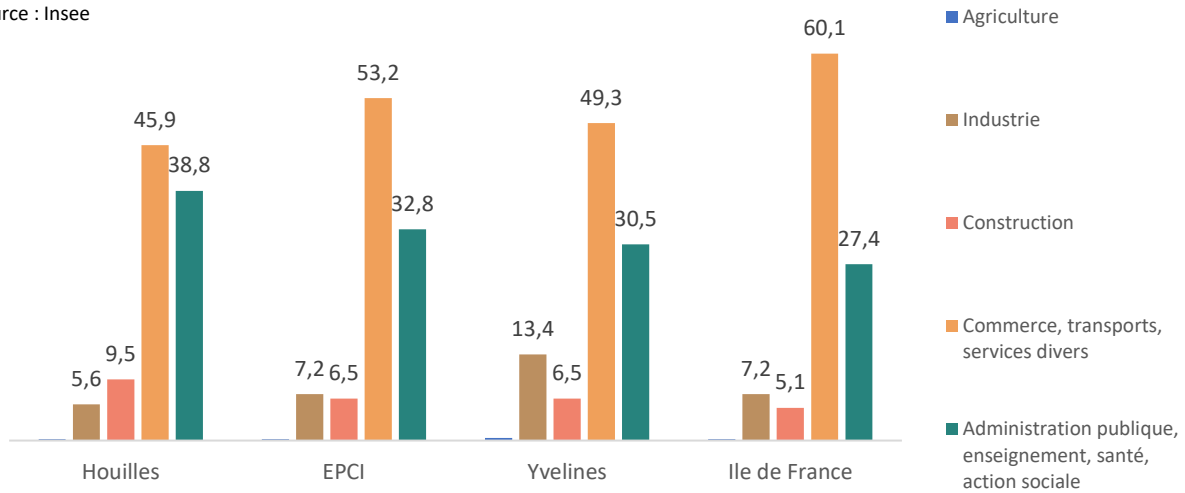


PARTIE 2.
Diagnostic socio-économique

III. Les activités économiques

III.1. La structure des entreprises

REPARTITION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITE EN 2018 (%)
Source : Insee



En 2019, le nombre d'emplois basés à Houilles était de 5 372 pour un total de 2633 entreprises. Ce chiffre est en légère baisse depuis 2008 (5 853 emplois), soit - 8,7 %.

La répartition de l'emploi par secteur d'activité en 2018 montre **une prédominance des activités commerciales, des services et des transports qui représentent près de la moitié des emplois basés à Houilles.** Ce secteur d'activité est cependant moins prépondérant à Houilles que sur l'ensemble du territoire francilien où il excède les 60 %.

Le deuxième secteur d'activité représenté à Houilles en nombre d'emplois correspond à l'ensemble de l'administration et des services publics, soit 38,8 % des emplois basés sur la commune. Ce chiffre est nettement supérieur aux moyennes des territoires de la communauté d'agglomération et franciliens avec respectivement 32,8 % et 27,4 %.

Le secteur de la construction, notamment lié aux activités artisanales présentes dans le quartier des Pierrats et dans la ZA de la Vaudoire, représente près d'un emploi sur dix basé à Houilles. La proportion de ce secteur est de trois points supérieure aux moyennes de l'agglomération et du département.

L'industrie ne représente que 5,6 % des emplois et est essentiellement localisée dans le ZA de la Vaudoire, en limite de Sartrouville. Le nombre d'emplois dans l'industrie est en baisse depuis 2008 (-125 emplois) et confirme la tendance à la baisse de la population ouvrière présente sur le territoire.

INDICATEUR DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI[1]

L'indicateur de concentration de l'emploi correspond au taux d'emploi localisé sur une commune pour 100 habitants.

Houilles dispose d'un indice de concentration de l'emploi très faible de 33,4. Cela signifie que la population municipale est trois fois supérieure au nombre d'emplois basés sur la commune.

En comparaison, cet indice est de 64,5 dans la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine et de 105 en Ile-de-France.

Cet indice est en baisse depuis 2008 où il était de 37,2.

Du fait d'un indice de concentration[1] très faible, la part des travailleurs ovillois résidant dans une autre commune est plus élevée que dans le reste de l'agglomération ou de la région.

En effet, **plus de 86 % des ovillois se déplacent chaque jour sur une autre commune pour aller travailler** contre 82,6 % des résidents de la communauté d'agglomération et 71 % des franciliens.

Cette situation est représentative d'une population ovilloise travaillant essentiellement dans les secteurs tertiaires extérieurs à la ville du fait d'une faible localisation des activités de bureau à Houilles.

III. Les activités économiques

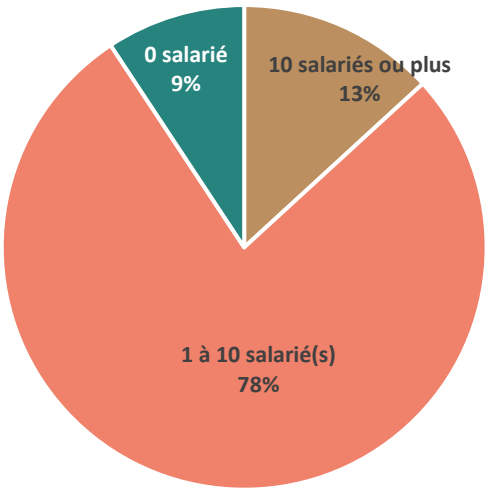
III.1. La structure des entreprises

L'emploi à Houilles est largement dominé par de petites et moyennes structures d'entreprise.

87 % des salariés travaillent ainsi au sein d'entreprises de moins de 10 salariés. Les structures de dix salariés ou plus ne représentent que 13 % des emplois basés à Houilles.

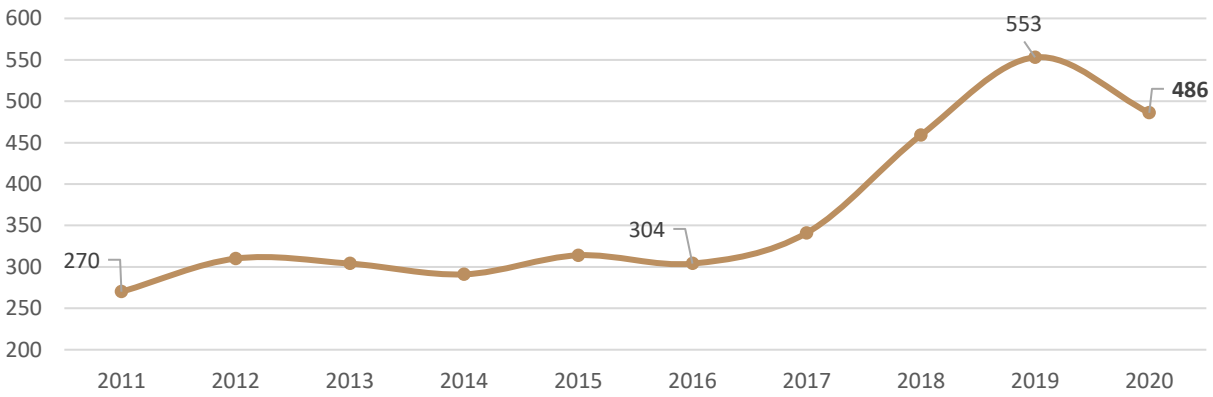
Le rythme de la création d'entreprise, régulier sur la période 2010-2016, **suit une nouvelle dynamique à partir de 2017 en passant de 304 créations d'entreprises annuelle en 2017 à 553 en 2019.**

TAILLE DES ENTREPRISES EN NOMBRE DE SALARIÉS - 2018



Source : Insee

EVOLUTION DES CREATIONS D'ENTREPRISES



Source : Insee

III. Les activités économiques

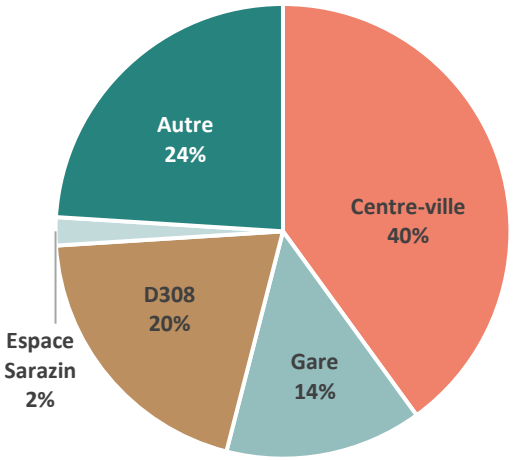
III.2. L'offre commerciale

Houilles compte 318 commerces en 2018, cela représente **10 commerces pour 1 000 habitants**. Le chiffre d'affaires commercial total est de 189,5 millions d'euros.
Parmi ces commerces, 310 forment de petits commerces de moins de 300m² et 8 sont des grandes surfaces. La vacance commerciale concerne 35 commerces soit un taux de vacance d'environ 10 %.

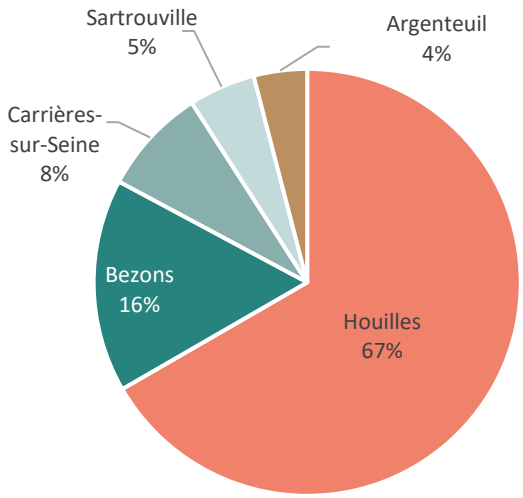
Fort de 127 commerces, le centre-ville concentre la plus importante part des activités commerciales et 40 % du chiffre d'affaires lié aux activités commerciales. L'offre proposée est majoritairement composée de services (28 %), d'activités liées à l'hygiène ou la beauté (24 %) et à l'alimentation (18 %). Le marché couvert abrite l'essentiel de l'offre alimentaire proposée dans le centre-ville.

Les abords des boulevards Henri Barbusse et Emile Zola représentent 20 % de l'offre commerciale de la ville. Les commerces sont principalement des services de restauration/cafés, des commerces liés à l'automobile et à l'habitat.

Répartition de l'offre commerciale par quartier (%)



Provenance des consommateurs dans les commerces ovillois



Le pourtour de la gare représente 14 % de l'offre commerciale et l'Espace Sarazin 2 %.
Bien que ne représentant que 2% de l'offre commerciale ovilloise, l'Espace Sarazin qui est essentiellement composé de grandes surfaces représente 20% du chiffre d'affaires commercial de Houilles.
L'ensemble des commerces de moins de 300m² représentent 27 % du chiffre d'affaires commercial réalisé à Houilles.

Les consommateurs des commerces de Houilles sont majoritairement ovillois à 66 %. Les 33 % restants proviennent des communes voisines : Bezons, Carrières-sur-Seine, Sartrouville et Argenteuil.
La proximité des grandes surfaces de l'Espace Sarazin avec la commune de Bezons porte à 16 % les consommateurs en provenance de cette commune.

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

Sommaire

I. Les caractéristiques physiques du territoire 91

1. Le contexte climatique 91
2. La composition du sol et du sous-sol 92
3. L'exploitation du sous-sol 94
4. La topographie 94
5. Le contexte hydrique et hydrologique 95

II. L'intérêt écologique du territoire 103

1. L'occupation du sol 103
2. Les sites d'intérêt écologiques et la biodiversité communale 104
3. La Trame Verte et Bleue 106

III. Les risques 111

1. Les risques naturels 111
2. Les risques technologiques 116

IV. Les sources de pollutions et de nuisances 118

1. Les pollutions 118
2. Les nuisances 121
3. Les déchets 124

VI. La transition énergétique et climatique 127

1. Les documents cadres en matière de transition énergétique 127
2. La consommation énergétique du territoire 129
3. Le recours aux énergies renouvelables 130
4. L'adaptation du territoire face aux îlots de chaleur 132

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

I. Les caractéristiques physiques du territoire

I.1. Le contexte climatique

La commune de Houilles est marquée par un climat océanique dégradée en raison de son relatif éloignement avec la façade maritime. La station Météo France la plus proche de Houilles est localisée sur la commune de Vélizy-Villacoublay (78), à environ 16 km à vol d'oiseau. Cette station est localisée à 174 m d'altitude et permet, entre autres, d'enregistrer les données de températures, de précipitations et d'ensoleillement.

Étude des températures

D'après les relevés de la station de Vélizy-Villacoublay, la température moyenne annuelle observée est de 11,2 °C. Selon Météo France, la température moyenne minimale est de 7,5 °C (le mois le plus froid étant janvier avec une moyenne de 3,8 °C) et la moyenne maximale atteint 14,9 °C (les mois le plus chaud étant juillet et août avec respectivement 19,2 °C et 19,1 °C de moyenne). Les écarts de température sont donc relativement modérés tout au long de l'année.

Étude des précipitations

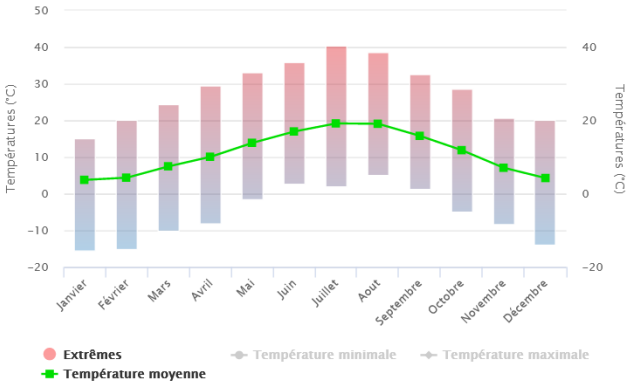
Le graphique ci-contre montre que les précipitations sont assez régulières tout au long de l'année, avec une moyenne annuelle de 675,7 mm/an.

Le mois le plus arrosé est octobre avec une moyenne de 65,2 mm/an. Le mois le plus sec est février avec une moyenne d'environ 49,2 mm/an.

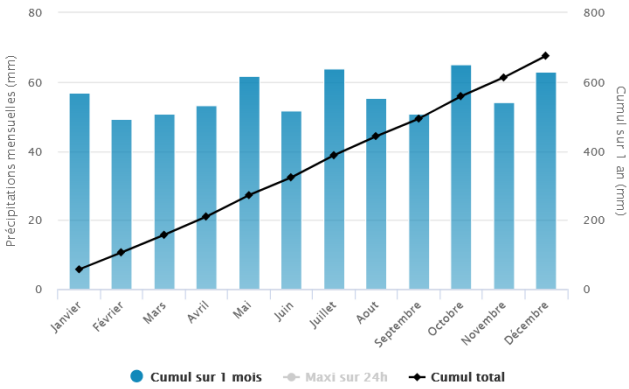
Étude de l'ensoleillement

D'après les relevés de la station de Vélizy-Villacoublay, les moyennes mensuelles et annuelles d'ensoleillement sont respectivement 138 h et 1656,6 heures. Le mois le plus ensoleillé est celui de juillet avec une moyenne de 216,9 heures contre 56,6 heures pour le mois de décembre, mois le moins ensoleillé.

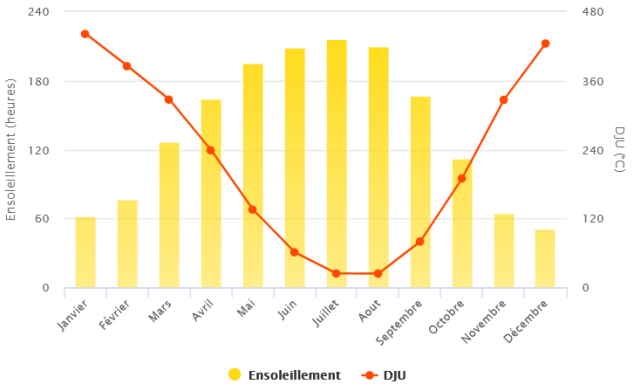
À noter que le degré jour unifié (DJU) est la différence entre la température extérieure et une température de référence.



Températures mensuelles enregistrées sur la station de Vélizy-Villacoublay entre 1981 et 2010 - infoclimat.fr



Précipitations mensuelles enregistrées sur la station de Vélizy-Villacoublay entre 1981 et 2010 - infoclimat.fr



Ensoleillement et DJU mensuelles enregistrées sur la station de Vélizy-Villacoublay entre 1981 et 2010 - infoclimat.fr

I.2. La composition du sol et du sous-sol

Lithologie

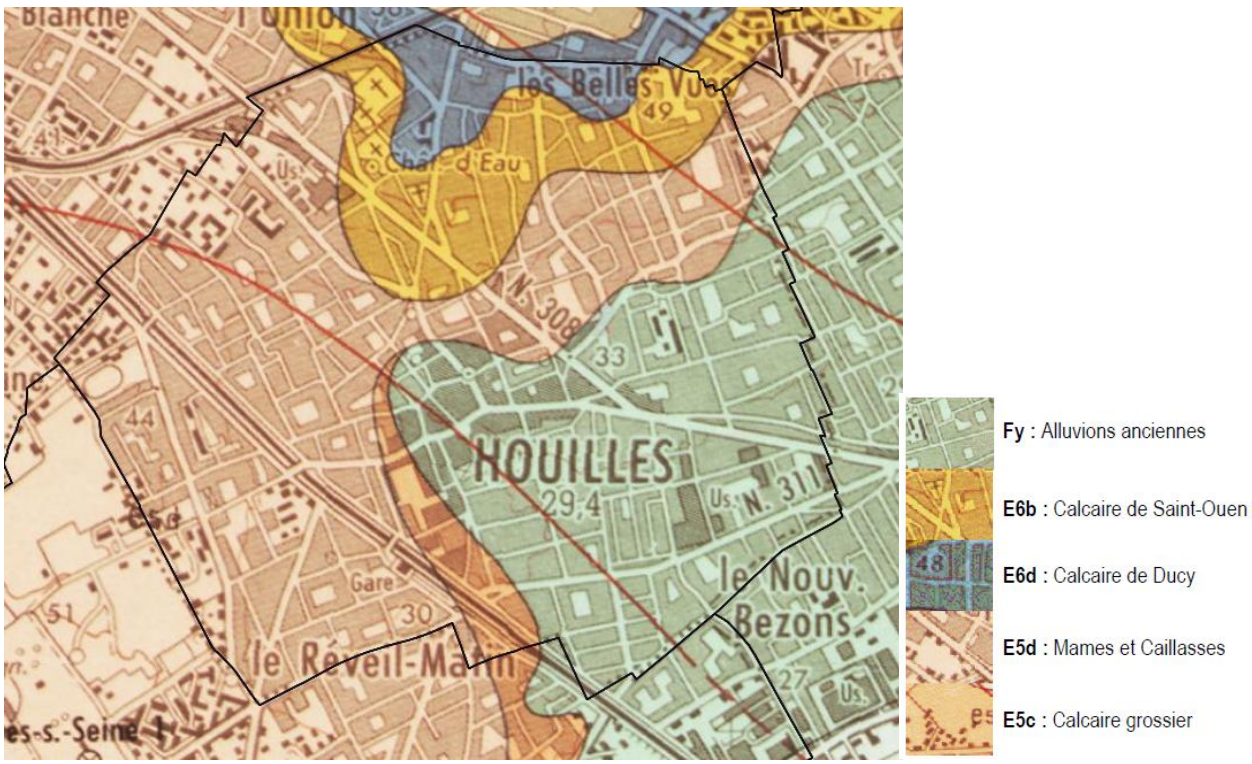
Le territoire communal de Houilles se localise dans la partie Centre-Ouest du bassin parisien correspondant à l'auréole du Cénozoïque. Le Cénozoïque correspond à la plus récente et la plus courte des ères géologiques. Sur le territoire, celle-ci se caractérise par une alternance de calcaires et marnes qui ont été fortement érodées par la Seine et partiellement recouvert par des alluvions du quaternaire (Fy).

Les différentes couches géologiques rencontrées sur le territoire communal sont, par ordre chronologique, les suivantes :

- Le calcaire grossier du Lutétien inférieur (E5c) ;
- Les Marnes et caillasses du Lutétien supérieur (E5d) ;
- Le Calcaire de Saint-Ouen du Bartonien inférieur (E6b) ;
- Le Calcaire de Ducy du Bartonien inférieur (E6d) ;
- Les Alluvions anciennes (Fy).

La composition du sous-sol selon les quartiers communaux est présentée ci-dessous :

- **Quartier des Pierrats** : alluvions anciennes ;
- **Quartier des Blanches** : marnes et caillasses dans sa partie Nord ; alluvions anciennes pour le reste ;
- **Quartier des Belles vues** : principalement des calcaires (calcaires de Saint-Ouen et calcaires de Ducy) ainsi que ponctuellement des marnes et caillasses ;
- **Quartier du Tonkin** : quasi-exclusivement des alluvions anciennes ;
- **Quartier du Centre-Ville** : alluvions anciennes dans sa moitié Sud-Est ; marnes et caillasses dans sa moitié Nord-Ouest ;
- **Quartier de la Main de Fer** : principalement des marnes et caillasses excepté dans sa partie Sud-Est (calcaires de Ducy) ;
- **Quartier du Réveil Matin** : marnes et Caillasses.

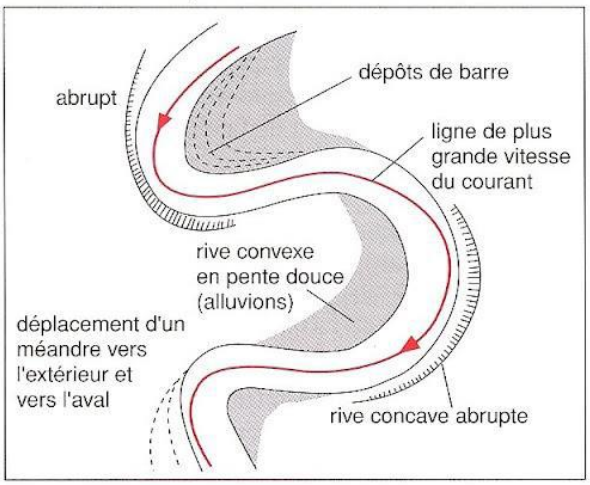


Extrait de la carte géologique de Paris 1/50 000 - BRGM

Pédologie

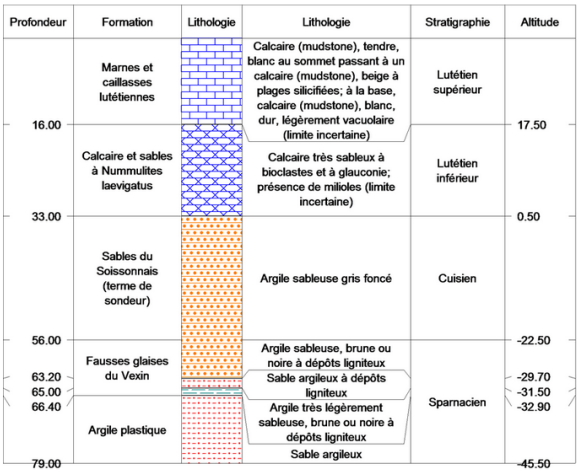
Comme le démontre les profils lithologiques présentés ci-contre ainsi que divers travaux du BRGM, la formation des « Marnes et Caillasses » dispose d'une appellation impropre. En réalité, cette formation est principalement composée de calcaires (marneux ou non) et rarement de marnes.

Les méandres de la Seine forment une série de boucles au sein desquels se réalise des phénomènes d'érosion et de dépôts sédimentaires sur les rives du fleuve. Tandis que l'érosion s'illustre en rive concave, le dépôt de particules sédimentaires s'effectue sur l'autre rive, convexe. La commune de Houilles fait partie de la boucle de Montesson et est localisée en rive convexe de la Seine. Ainsi, les alluvions anciennes recensées dans la partie Sud-Est du territoire communal traduisent ce phénomène.

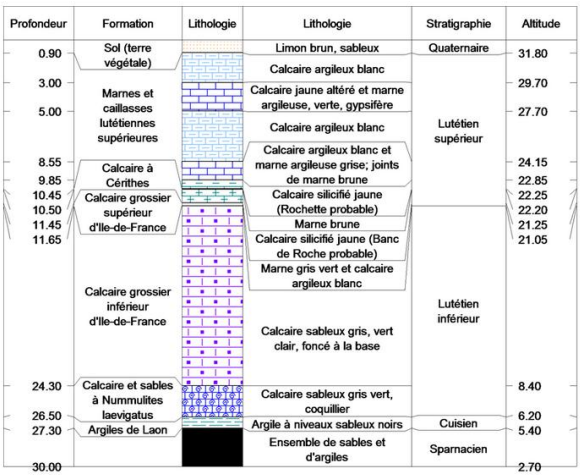


Sédimentation au sein d'un méandre - "Eléments de Géologie" Ch. Pomerol

Les caractéristiques pédologiques du territoire, où affleurent principalement des calcaires et des alluvions, traduisent une relative bonne infiltration des eaux dans le sol. Toutefois, cette tendance est à nuancer, en particulier dans les secteurs couverts par la formation des « Marnes et Caillasses ». En effet, la partie associée à cette formation semble relativement moins perméable (ex : quartiers de la Main de Fer et du Réveil Matin, moitié Nord des quartiers des Blanches et du Centre-Ville). Ainsi, l'infiltration des eaux pluviales plus limitée renforce les ruissellements depuis ces secteurs communaux en direction du Sud, et notamment du quartier du Tonkin. Ces ruissellements s'expliquent également et surtout par le contexte très urbanisé de la commune qui se matérialise par une forte imperméabilisation des sols.



Profil lithologique du quartier du Centre-Ville - BRGM



Profil lithologique du quartier du Centre-Ville - BRGM

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

I.3. L'exploitation du sous-sol

Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Les schémas départementaux des carrières définissent la « *politique locale d'approvisionnement en matériaux dans des conditions économiques et environnementales acceptables* » (DRIEAT). Ils ont été créés par la loi du 04/01/1993 relative aux carrières.

Le SDC des Yvelines a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22/11/2013.

Schéma Régional des Carrières (SRC)

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a réformé les Schémas Départementaux des Carrières (SDC). Désormais, les SDC ont vocation à être remplacés par un schéma régional des carrières. Toutefois, jusqu'à adoption du SRC de la région Île-de-France, en cours d'élaboration, les dispositions du SDC des Yvelines restent applicables.

Besoins de matériaux à venir

Une forte demande en matériaux de construction est enregistrée et se poursuivra durant les prochaines années en raison du projet du Grand Paris. En effet, les objectifs de construction de logements ainsi que la construction de bureaux et de nouveaux équipements de mobilité (ex : gares et lignes de transport ferré) nécessitent un apport important de matériaux extraits dans les carrières franciliennes et d'autres régions.

Carrières et ressources en hydrocarbures

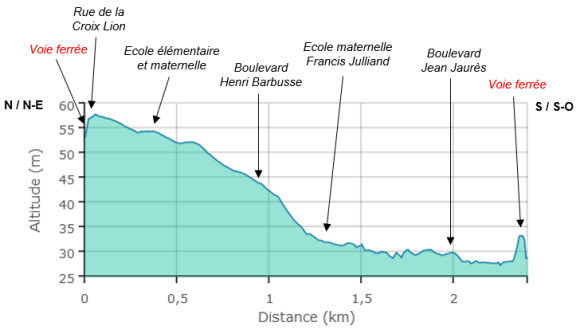
La commune de Houilles ne recense ni carrière en activité, ni titre minier d'hydrocarbure.

I.4. La topographie

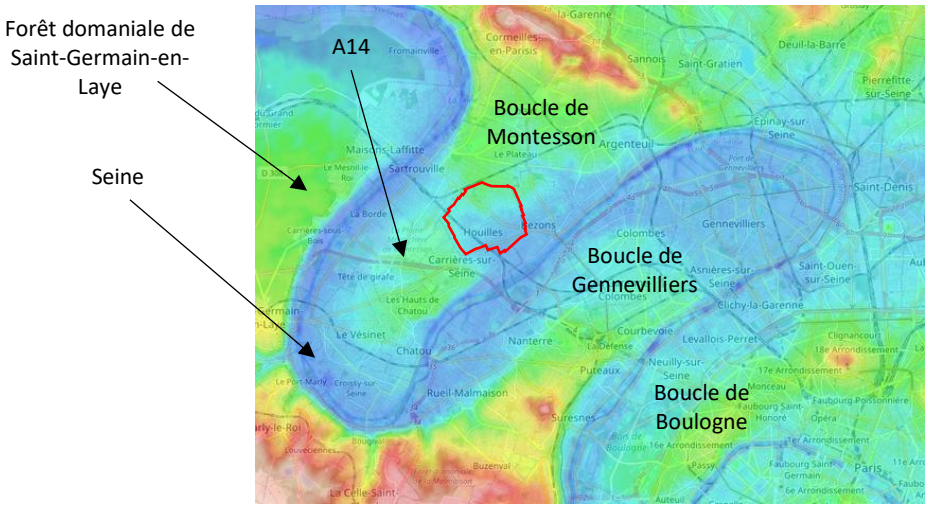
Territoire incliné en direction de la vallée de la Seine

La commune de Houilles se localise au niveau de la troisième boucle de Seine à l'aval de Paris, entre les coteaux de Cormeilles et de Montmorency et la plaine de Montesson.

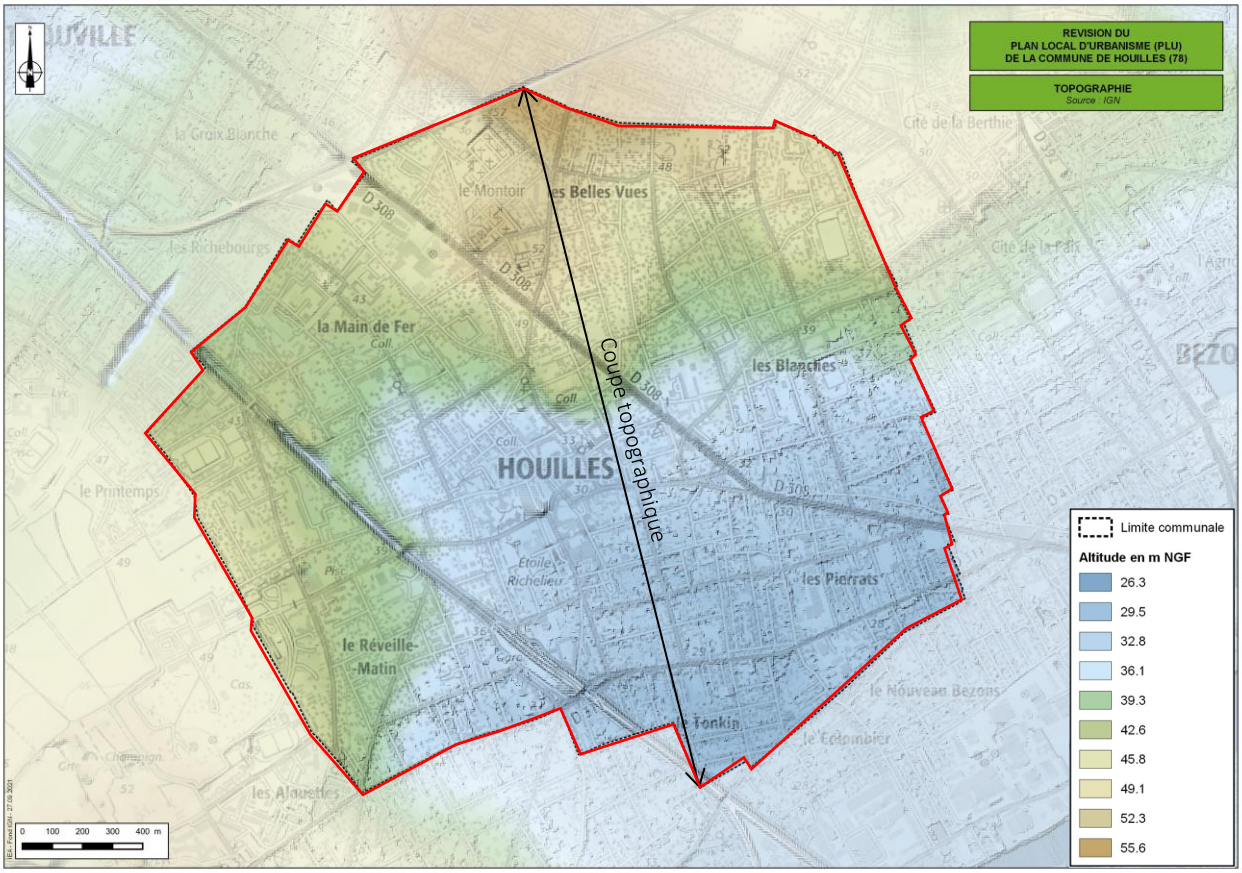
Ce relief offre de nombreux points de vue en direction de l'agglomération parisienne (ex : quartier d'affaires de La Défense).



Profil topographique de Houilles – Géoportail



Contexte topographique – Topographic-map



L'altitude communale varie entre 27 m (quartier du Tonkin) et 57 m (quartier des Belles Vues en limite de Sartrouville). L'amplitude topographique est donc de 30 m. Bien que relativement peu prononcée cette variation topographique, en direction du Sud, dans un contexte très urbanisé et imperméabilisé, n'est pas sans conséquence pour le ruissellement des eaux pluviales.

I.5. Le contexte hydrique et hydrologique

Documents cadres pour la ressource en eau : le SDAGE Seine-Normandie

La directive 2000/60/CE (Directive européenne cadre sur l'eau), adoptée le 23 octobre 2000 et publiée au journal officiel des communautés européennes le 22 décembre 2000, vise à établir un cadre général et cohérent pour la gestion et la protection des eaux superficielles et souterraines, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Cette directive cadre sur l'eau (DCE) fixe des objectifs en termes de quantité et de qualité des eaux dans le but d'atteindre le « bon état » des masses d'eau souterraines et superficielles.

Son application en France s'effectue par la transposition de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Lema) du 30 décembre 2006 et l'élaboration des SDAGE(s).

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, « *les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement* ».

Cette gestion prend en compte « *les adaptations nécessaires au changement climatique* » (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « *la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole* » (article L.430-1 dudit Code).

Ainsi, il fixe les objectifs de qualité et quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

La commune de Houilles est couverte par le SDAGE Seine-Normandie porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie. Ce dernier couvre un bassin versant d'environ 94 500 km².

Le SDAGE 2022-2027 adopté par le comité de bassin le 23 mars 2022 trace les politiques publiques pour atteindre « le bon état » des eaux du bassin Seine-Normandie. Le cap fixé est le suivant : atteindre l'objectif de 52% des masses d'eau superficielle en bon état écologique et au moins 32% de masses d'eau souterraines en bon état chimique d'ici 2027.

Ce SDAGE 2022-2027 définit 5 orientations fondamentales qui sont :
« 1. *Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée*
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral ».

Par ailleurs, le territoire communal n'est inclus dans aucun périmètre de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Contexte hydrogéologique

Une entité hydrogéologique correspond à une couche géologique aquifère (contenant une nappe d'eau souterraine). Les entités hydrogéologiques sont séparées par des formations imperméables. Les principales entités hydrogéologiques affleurantes au droit du territoire communal de Houilles sont :

- Ordre 1 : « *Alluvions actuelles à anciennes de la Seine en aval de la Bassée* » ;

- Ordre 1 : « *Calcaires de Saint-Ouen du Bartonien inf. du Bassin Parisien* » ;

- Ordres 1 et 2 : « *Calcaire de Ducy* » ;

- Ordres 1, 2 et 3 : « *Marnes et caillasses du Lutétien sup. du Bassin Parisien, contenant localement du gypse* » ;

- Ordres 1 à 5 : « *Calcaires grossiers du Lutétien du sud du Bassin Parisien* ».

État des lieux des masses d'eau associées au territoire

Masses d'eau souterraines

Les objectifs d'atteinte du bon état quantitatif des masses d'eau souterraine sont :

- d'assurer un équilibre sur le long terme entre les volumes s'écoulant au profit des autres milieux ou d'autres nappes, les volumes captés et la recharge de chaque nappe ;
- d'éviter une altération significative de l'état chimique et/ou écologique des eaux de surface liée à une baisse d'origine anthropique du niveau piézométrique ;
- d'éviter une dégradation significative des écosystèmes terrestres dépendants des eaux souterraines en relation avec une baisse du niveau piézométrique ;
- d'empêcher toute invasion saline ou autre liée à une modification d'origine anthropique des écoulements.

L'état chimique d'une eau souterraine est considéré comme bon :

- lorsque les concentrations en polluants dues aux activités humaines :
  - ✓ ne dépassent pas les normes définies au niveau national ou européen ;
  - ✓ n'empêchent pas d'atteindre les objectifs fixés pour les eaux de surface et les écosystèmes terrestres alimentés par cette masse d'eau souterraine ;
  - ✓ n'empêchent pas d'atteindre les objectifs liés aux zones protégées (zones de captage d'eau pour la consommation humaine) ;
- lorsqu'il n'est constaté aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines.

La commune de Houilles est associée à la présence de trois masses d'eau souterraines:

- « Alluvions de la Seine moyenne et aval » (FRHG001) ;
- « Éocène du Valois» (FRHG104) ;
- « Albien-néocomien captif » (FRHG218).

Des Objectifs Moins Stricts (OMS) ont été attribués à certaines masses d'eau pour lesquelles l'atteinte de l'objectif de bon état à court terme est inatteignable en raison de conditions naturelles particulières (CN) et/ou d'une infaisabilité technique (FT) et/ou de coûts disproportionnés (CD). Pour celles-ci, l'échéance est systématiquement fixée à 2027.

Masse d'eau souterraine	Contexte hydrogéologique	Niveau de recouvrement	Objectifs	
			Chimique	Quantitatif
Alluvions de la Seine moyenne et aval	Alluvial	1	2027 (non dégradation) / 2033 (bon état) ➔ FT / CN / CD	Depuis 2015
Éocène du Valois	Sédimentaire	1 et 2	2027 (bon état) ➔ FT	Depuis 2015
Albien-néocomien captif	Sédimentaire	2	Depuis 2015	Depuis 2015

Principales caractéristiques des masses d'eau souterraines en relation avec le territoire – Agence de l'eau Seine-Normandie

À noter que dans le cadre du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, un nouvel état des lieux des masses d'eau souterraines a été mené et délivré en 2019.

Masse d'eau souterraine	État		Pression significative en 2019	Pression significative en 2027
	Chimique	Quantitatif		
Alluvions de la Seine moyenne et aval	Médiocre	Bon	Micropolluants ponctuels / Phytosanitaires diffus (*Etrachloroethylene et trichloroethylene, Ammonium, Atrazine desethyl deisopropyl, AMPA*)	Micropolluants ponctuels / Phytosanitaires diffus
Éocène du Valois	Médiocre	Bon	Phytosanitaires diffus (*Atrazine desethyl deisopropyl*) / Prélèvements	Phytosanitaires diffus / Prélèvements
Albien-néocomien captif	Bon	Bon	Aucune recensée	Aucune recensée

État des lieux des masses d'eau souterraines en relation avec le territoire – Agence de l'eau Seine-Normandie

Selon ce nouvel « état des lieux 2019 », la situation quantitative des masses d'eau souterraines est bonne. Néanmoins, une pression significative est tout de même recensée pour la masse d'eau « Éocène du Valois ».

La qualité chimique des masses d'eau souterraines de premier niveau de recouvrement (nappes superficielles) sont jugées médiocres principalement en raison de la présence de produits phytosanitaires diffus trop importants ou de macropolluants ponctuels. Les activités urbaines (industrielle, urbanisation, assainissement, agricole, etc.) sont responsables de ces pollutions des eaux souterraines.

Masses d'eau superficielles

« *Portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE. Une masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de bon état.* » (EauFrance)

Tout comme pour les masses d'eau souterraines, la Directive européenne cadre sur l'eau a fixé des objectifs de « bon état » des masses d'eau superficielles. À l'échelle du bassin, le programme retenu du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 cible un objectif de bon état écologique des cours d'eau à 2027 pour 52 % des masses d'eau cours d'eau et pour 24% des masses d'eau plan d'eau.

Afin d'évaluer l'état biologique des masses d'eau superficielles, des protocoles de mesure rigoureux sont établis. Ces protocoles se basent sur une analyse des organismes fixés ou libres vivant dans les cours d'eau. "Quatre indices biologiques, l'indice macro-invertébré (IBGN), l'indice macrophyte (IBMR), l'indice poisson (IPR) et les diatomées (IBD), permettent la caractérisation de l'état biologique (structure et fonctionnement) des écosystèmes aquatiques, en application de la Directive cadre européenne sur l'eau" (Observatoire-eau-bretagne).

L'analyse physico-chimie de l'état d'un cours d'eau se base sur des paramètres bien définis tels que l'acidité de l'eau, la quantité d'oxygène dissous, la salinité et la concentration en nutriments (azote et phosphore).

L'état écologique d'une masse d'eau superficielle résulte "de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques" (EauFrance).

La commune de Houilles est associée à une unique masse d'eau superficielle correspond à l'entité nommée « *La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)* » (FRHR155B).

Masse d'eau superficielle	Objectifs		
	Chimique avec ubiquistes*	Chimique sans ubiquistes*	Écologique
La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)	2033 (bon état) ➔ FT / CN	Depuis 2015	2021 (bon potentiel) ➔ FT

Objectifs de « bon état » de la masse d'eau superficielle en relation avec le territoire – Agence de l'eau Seine-Normandie

* « *Les ubiquistes sont des substances à caractère persistant, bioaccumulables et sont présentes dans les milieux aquatiques, à des concentrations supérieures aux normes de qualité environnementale. De ce fait, elles dégradent régulièrement l'état des masses d'eau et masquent les progrès accomplis par ailleurs* » (Agence de l'eau)

De même, dans le cadre du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, un nouvel état des lieux des masses d'eau superficielles a été mené et délivré en 2019.

Masse d'eau superficielle	Etat				
	Chimique avec ubiquistes	Chimique sans ubiquistes	Physico-chimique	Biologique	Écologique
La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)	Mauvais	Bon	Bon	Bon	Bon

État des lieux de la masse d'eau superficielle en relation avec le territoire – Agence de l'eau Seine-Normandie

Ce nouvel état des lieux témoigne d'une bonne qualité globale de la masse d'eau. Toutefois, d'après le tableau présenté ci-dessous, des pressions significatives devraient apparaître et impacter le bon état de cette masse d'eau d'ici 2027. Parmi les potentiels paramètres déclassants de l'état chimique recensés d'ici 2027, on recense des hydrocarbures aromatiques mais aussi des virus à ARN.

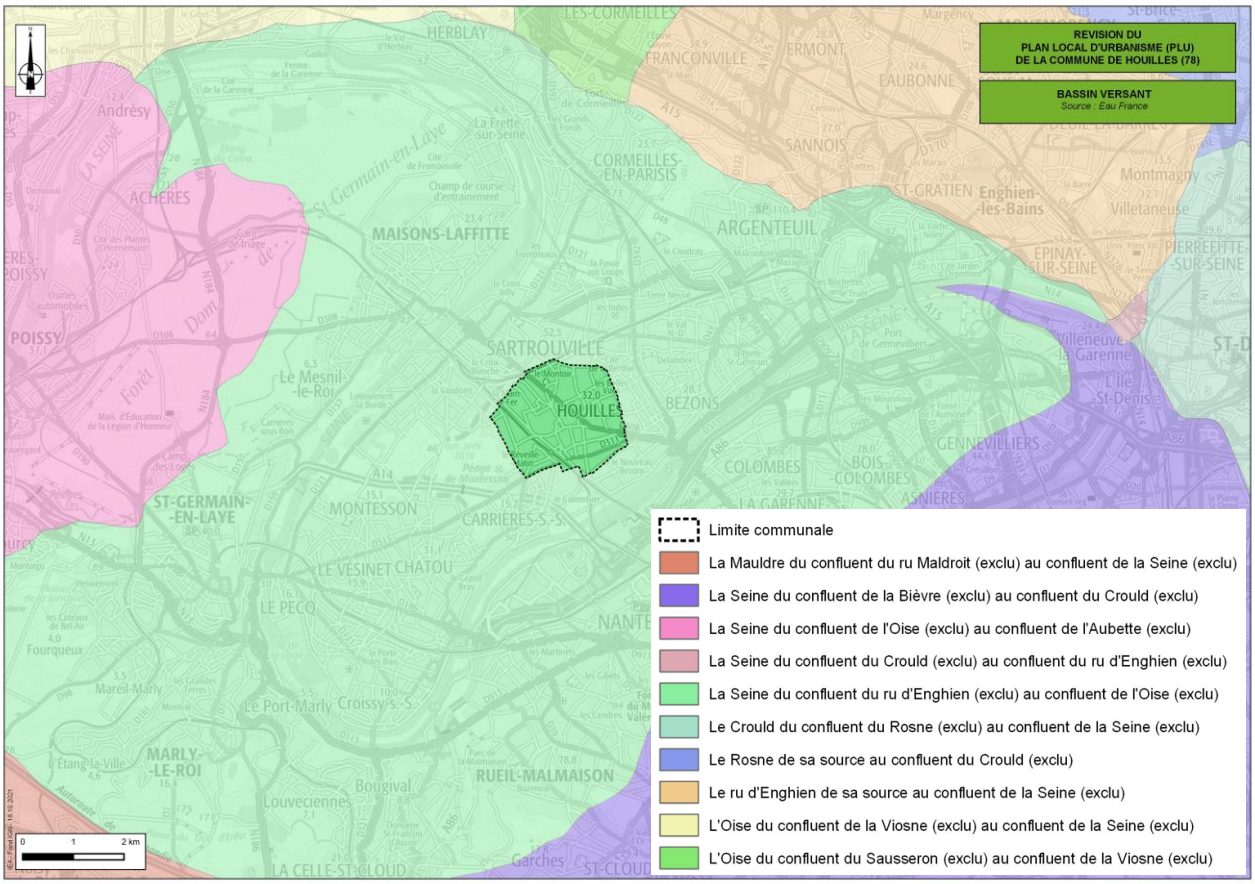
Masse d'eau superficielle	Pressions significatives en 2019	Pressions significatives en 2027
Alluvions de la Seine moyenne et aval	Non	Macropolluants ponctuels / Micropolluants ponctuels / Hydromorphologie

Pression exercée sur la masse d'eau superficielle en relation avec le territoire – Agence de l'eau Seine-Normandie

Réseau hydrographique et sous-bassin versant

Le territoire communal de Houilles n'est traversé par aucun cours d'eau et ne recense aucun plan d'eau. Néanmoins, les eaux pluviales dont le point de chute est le territoire communal s'écoulent naturellement en direction de la Seine.

La commune de Houilles comme l'ensemble du territoire de la boucle de Montesson sont inclus dans le sous-bassin versant nommé « *La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)* ».



Ressource et usages de l'eau

Prélèvements en eau

Malgré l'existence de quelques forages, aucun prélèvement à usage industriel, domestique ou agricole n'est identifié sur le territoire communal.

Ressources en eau

Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) sont des « *zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins* » (DRIEAT).

Lorsqu'il est constaté une insuffisance quantitative, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins, un régime particulier est instauré dans les zones de répartition des eaux. Ces dispositions sont destinées, par une maîtrise de la demande en eau, à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection quantitative et qualitative de la ressource, et sa valorisation économique.

Le territoire communal est concerné par la ZRE pour la nappe de l'Albien.

En absence de piézomètre sur le territoire communal, aucune profondeur des nappes d'eau souterraines au droit de la commune autre qu'approximative n'est disponible :

- Nappe de l'albien : environ 20 m ;
- Nappe des calcaires du Lutétien : environ 30 m ;
- Nappe des sables de l'Yprésien : environ 35 m.

Alimentation en eau potable

La compétence eau potable (production, traitement et distribution) a été transférée à la C.A. Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS) au 1er janvier 2020. Toutefois, des conventions de gestion transitoire ont été signées entre la CASGBS et ses communes membres pour une durée de 1 an, reconductible une fois. A l'issue de ces 2 ans, conformément à la loi « *Engagement et Proximité* » du 27/12/2019, la possibilité est donnée de redéléguer l'exercice de cette compétence aux communes dans le cadre d'une convention.

La commune ne compte aucun captage d'alimentation en eau potable sur son territoire. Par ailleurs, elle n'est couverte par aucune Aire d'Alimentation de Captage (AAC) correspond à un « *ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage, que ce soit par infiltration ou par ruissellement* » (BRGM). De même, aucun périmètre de protection établi autour d'un captage d'alimentation en eau potable ne recoupe le périmètre communal.

L'eau potable distribuée sur le territoire provient exclusivement du traitement d'eau de surface.

Prélèvement	Installation de traitement	Responsable de distribution	Service public de distribution et Maître d'ouvrage
Oise (Méry-sur-Oise)	Usine de Méry-sur-Oise	Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF)	VEOLIA

Informations générales sur l'alimentation en eau potable sur la commune de Houilles – ARS Île-de-France

D'après le prélèvement de contrôle réalisé en date du 15/11/21 et délivré par l'ARS Île-de-France, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Les conclusions générales de ce prélèvement sont présentées ci-dessous.

VEOLIA analyse 63 paramètres différents dont 54 au titre de la réglementation en vigueur. 40 prélèvements ont été effectués par VEOLIA en 2020. Aucun d'entre eux n'a relevé de dépassements de seuil pour les paramètres étudiés suivants : « germes fécaux », « turbidité », « aluminium » et « ammonium ».

Conformité bactériologique	Conformité physico-chimique	Respect des références de qualité	Rendement du réseau
Oui	Oui	Oui	89,70 % en 2020

Qualité en eau potable sur la commune de Houilles – ARS Île-de-France

Une artère principale, déployée le long des boulevards Henri Barbusse et Emile Zola reliant Sartrouville et Bezons, de 400 mm alimente les plus de 66 000 m de canalisations secondaires.

L'usine de Méry-sur-Oise fournit chaque jour 152 000 m³ d'eau à 850 000 habitants du Nord de la banlieue parisienne. Sa capacité de production maximale est de 340 000 m³ par jour.

Nombre d'abonnés au 31/12/2020	Nombre de branchements au 31/12/2020	Volumes consommés en 2020 (m³)	Linéaire de canalisations au 31/12/2020
7 336	7 341	1 596 337	67 365 m

Principales caractéristiques du réseau d'alimentation en eau potable sur la commune de Houilles – SEDIF

Aucun réservoir d'eau ni station de pompage n'est identifié sur le territoire communal.

Les réseaux sont suffisants pour couvrir les besoins de la commune de Houilles

L'Agence de l'Eau Seine-Normandie a approuvé en date du 9/10/2018 son 11ème programme d'intervention (2019-2024).

Ce programme prévoit 3,84 milliard d'euros sur 6 ans pour reconquérir la qualité de l'eau et s'adapter au changement climatique.

Assainissement des eaux usées

La compétence « assainissement non collectif et collectif » est détenue par la CASGBS depuis le 1er janvier 2020 et transférée aux communes. Par délégation de service public, le Syndicat d'Assainissement de la Boucle de la Seine (SABS) assure cette compétence pour les communes de Houilles et Carrières-sur-Seine ainsi que partiellement pour celles de Bezons et Chatou.

L'ensemble de la commune de Houilles est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Ce réseau communal, de type unitaire, dirige les eaux usées du territoire en direction de l'usine d'épuration « Seine aval » gérée par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). Cette station, la plus importante de la région francilienne, est située sur les communes d'Achères, Maisons-Laffitte et Saint-Germain-en-Laye.

L'année 2020 a permis la poursuite des opérations relatives à la Refonte de « Seine aval » ou encore la rénovation de l'unité de clarifloculation de celle-ci.

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Boucle de la Seine (SIABS) assure le transport de la majorité des eaux usées collectées depuis le réseau d'assainissement communal jusqu'au réseau du SIAAP via deux postes de relevage (Postes de l'Abreuvoir et de la Morue sur Carrières-sur-Seine). Grâce à une unique canalisation traversant le territoire du Nord au Sud, ces eaux usées sont dirigées vers la station de traitement « Seine aval ». Toutefois, les eaux usées de certaines portions du territoire ne transitent pas par le réseau du SIABS ; soit elles se rejettent directement dans un collecteur du SIAAP (Nord du quartier de la Main de Fer), soit elles s'écoulent vers Sartrouville (quartier de Belles Vues).
A noter que la commune dispose sur son territoire de 3 déversoirs d'orage gérés par le SIABS.

Mise en service	Capacité	Population desservie	Débit de référence	Volume journalier	Rejet
1940	7,5 millions EqHab	Environ 5 millions EqHab	2 300 000 m³/jour ou 45 m3/s	1 297 336 m³/jour	Seine

Informations générales sur l'usine d'épuration « Seine aval » – SIAAP

Au regard des résultats présentés dans le tableau ci-dessous, la station est jugée conforme en performance et équipement pour l'année 2020.

Paramètres	NGL DERU (%)	Pt DERU (%)	DBO5 (en mg/l)	DCO (en mg/l)	MES (en mg/l)	NTK (en mg/l)	PT (en mg/l)
Concentration maximale	X	X	20	90	30	8	2
Valeur rédhibitoire (en mg/l)	X	X	50	180	70	25	5
Rendement minimal (%)	70	80	X	X	X	X	X
Seine aval	70,03	80,2	13,9	59,7	18,6	6,3	1,15

Conformité de l'usine d'épuration « Seine aval » en 2020 – SIAAP

Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectue principalement via le réseau d'assainissement collectif de type unitaire, en particulier pour les eaux s'écoulant le long des voiries. Toutefois, malgré le caractère très artificialisé et dense du territoire ainsi que la relative perméabilité des sols, une partie des eaux de pluie est directement infiltrée sur le terrain d'assiette des propriétés privées grâce au maintien des espaces de pleine terre. Les quelques espaces verts communaux complètent cette gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Néanmoins, lors d'épisodes pluviométriques importants et ce malgré l'existence de collecteurs intercommunaux, des problématiques liées à cette gestion des eaux pluviales sont constatées. Ces problématiques ne sont donc pas directement liées à un dysfonctionnement du réseau existant (ex : vétusté, manque d'équipements ou d'infrastructures) mais aux dimensionnements de certaines canalisations et à l'existence d'un unique exutoire pour l'ensemble des eaux gérées par le SABS (à noter que la Seine ne peut plus être utilisé comme exutoire des eaux pluviales). En effet, lors d'épisodes pluviométriques très importants, les canalisations ne peuvent gérer l'ensemble des volumes d'eau. Ainsi, dès lors que le réseau sature, une partie des eaux de pluie ruisselle sur la voie publique et converge, selon le sens de la pente, en direction du Sud du territoire. Ce phénomène de ruissellement est accentué par :

- la saturation de la nappe ;
- un taux élevé d'imperméabilisation du sol lié à une forte densité urbaine ;
- une nature du sous-sol peu perméable sur certains secteurs.

C'est la raison pour laquelle, à plusieurs reprises, la commune a enregistré des inondations liées aux ruissellements des eaux pluviales. Même si l'ensemble du territoire communal y est sensible, le quartier du Tonkin l'est plus particulièrement.

Le dernier événement de ce type remonte au 22 juin 2021. Celui-ci résulte d'un orage stationnaire au dessus de Carrières-sur-Seine et Houilles dont les précipitations étaient supérieures à des pluies cinquantennales.

Actuellement, le règlement d'assainissement intercommunal indique une obligation d'infiltration à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer (1L/s/1000 m² terrain aménagé). Le zonage pluvial qui permettra potentiellement d'identifier les secteurs où l'infiltration est techniquement impossible est en cours d'élaboration. De plus, les modélisations du Schéma Directeur d'Assainissement du SABS sont remises en cause par la SAFEGE.

Pour résoudre ces problématiques, le SABS envisage un renforcement du réseau existant.

Outre les problématiques liées aux inondations, ces ruissellements le long des voiries engendrent une dégradation de la qualité des eaux de surface qui se chargent de polluants.



Inondations 22 juin 2021 – Houilles

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

II. L'intérêt écologique du territoire

II.1. L'occupation du sol

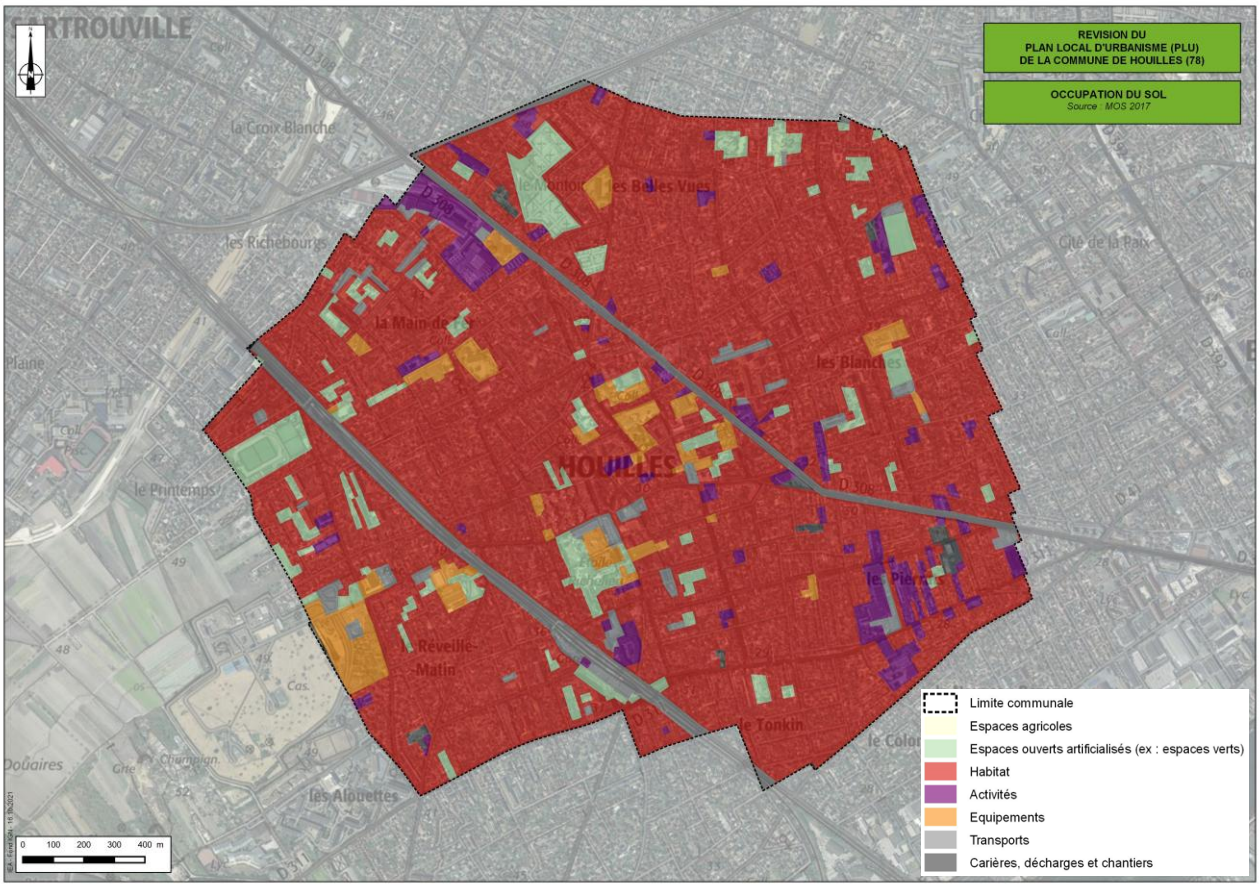
Après analyse du tableau présenté ci-dessous, on constate que sur les 11 postes proposés pour ce niveau de précision du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2017 (pas de 25 m), seuls 7 postes sont recensés pour le territoire communal de Houilles. Ainsi, les 4 postes suivants ne sont pas représentés car absents ou non significatifs à cette échelle : Forêts, Milieux semi-naturels, Espaces agricoles, Eau.

On constate ainsi que les espaces naturels et agricoles sont partiellement ou totalement absents.

De même, le réseau hydrographique est inexistant. Le territoire est quasi-exclusivement urbanisé (93 %), totalement urbanisé et fortement imperméabilisé. En dehors des jardins privatifs des maisons individuelles et collectifs, les surfaces non imperméabilisées correspondent à des espaces verts publics (jardins, parcs, squares) ou à des équipements publics (ex : cimetières, terrains de sport). Dans tous les cas, le degré d'artificialisation de ces espaces non imperméabilisés est important.

Typologie	Pourcentage d'occupation	Typologie	Pourcentage d'occupation
Habitats individuel et collectif (2 postes)	77,2	Transports	5,8
Espaces non artificialisés	7,0	Équipements	4,1
Activités	5,3	Carrières décharges et chantiers	0,5

Mode d'Occupation du Sol 2017 – Institut paris Région



II.2. Les sites d'intérêt écologique et la biodiversité communale

Absence de périmètre de reconnaissance environnementale

Le territoire communal de Houilles n'est pas couvert par un périmètre de reconnaissance environnementale (site Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique [ZNIEFF], Espace Naturel Sensible [ENS], Arrêté de Protection de Biotope [ABP], réserve naturelle régionale ou nationale, etc.). Comme décrit précédemment, l'absence de véritables milieux naturels ou semi-naturels (ex : massif forestier, mare, ripisylve, prairie humide) justifie cette absence de sites reconnus d'intérêt écologique.

Une biodiversité ordinaire plutôt que remarquable

Au regard du caractère très urbanisé et relativement dense de la commune de Houilles ainsi que la présence d'espaces verts de superficie réduite et très anthropisés, le territoire est peu favorable à l'accueil d'une biodiversité dite « remarquable » (ex : espèce ou habitat d'intérêt communautaire, espèce patrimoniale). Celle-ci évoque une dimension symbolique, sauvage, caractérisée par la rareté ou la typicité de ses éléments. L'absence de périmètre de reconnaissance environnementale illustre ce constat.

Néanmoins, bien qu'il ne soit pas favorable à la présence d'habitats ou d'espèces dits « remarquables », le territoire accueille tout de même une biodiversité dite « ordinaire » qu'il convient également de préserver. En effet, cette biodiversité qui se compose d'espèces communes jouent de nombreux rôles y compris en milieu urbain. De par les alignements d'arbres accompagnant certaines voiries, les espaces plantés (trame arborée et/ou arbustive) composant les espaces verts publics ou encore le maintien d'une végétalisation des fonds de jardin privatif, cette biodiversité commune voire très commune valorise le cadre de vie de la commune et participe à son attractivité. La végétalisation des espaces publics **renforce** le caractère récréatif et le sentiment de respiration des lieux. De plus, la présence de cette biodiversité fournit d'autres services écosystémiques tels que la purification de l'air (ex : participation au stockage des émissions de gaz à effet de serre), la réduction des îlots de chaleur, la régulation du cycle de l'eau (ex : infiltration partielle des eaux de pluie, abattement des petites pluies), le renouvellement du sol, la limitation de la pollution des sols et de l'eau (ex : filtration naturelle, réduction des ruissellements), etc. Ainsi, cette biodiversité ordinaire joue un rôle majeur dans l'adaptation du territoire aux changements climatiques et le maintien d'une santé humaine durable.



Végétalisation au sein du square Saint-Nicolas – IEA



Alignements d'arbres le long de la rue Nouvelle – IEA



Végétalisation au sein du parc Victorien Chausse – IEA

Pour renforcer la présence de cette biodiversité en ville et sensibiliser sa population à l'importance des enjeux écologiques, la commune de Houilles a installé plusieurs ruches sur le territoire (cimetière du Montoir, toit du conservatoire de musique et de danse) ainsi que des nichoirs (ex : square du Général Koenig) ou hôtels à insectes (ex : square aux Moineaux, cimetière du Montoir, jardin Georges Brassens) au sein des espaces verts communaux.

De plus, afin de préserver les abeilles des attaques du frelon ou les pinophytes et autres chênes contre les larves de chenilles processionnaires, quelques pièges ont été mis en place. D'autres actions sont menées en faveur de la biodiversité comme le potager bio du parc Charles de Gaulle, la gestion différenciée grâce à une fauche tardive ou la végétalisation entre les tombes au sein du cimetière du Montoir.



Ruches au sein du cimetière du Montoir – IEA

D'après les bases de données disponibles, à l'été 2021, ont été observées et répertoriées sur le territoire communal :

- 55 espèces faunistiques depuis 2009 (*source : faune iledefrance.org*) ;
- 196 espèces floristiques depuis 2002 (*source : CBNBP*) ;
- 9 espèces envahissantes (*source : INPN*) dont 7 espèces floristiques (*source : CBNBP*).

Il s'agit quasi-exclusivement d'espèces communes à très communes. En effet, la très grande majorité des espèces dites remarquables ne trouveront pas de biotopes favorables à leur cycle de vie sur le territoire et les espèces migratrices évitent préférentiellement les grandes agglomérations urbaines lors de leurs déplacements saisonniers.



Nichoirs à mésanges bleues au sein du square du Général Koenig – IEA

Néanmoins, on peut regretter l'absence d'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) qui permettrait d'obtenir une connaissance plus fine des espèces présentes sur le territoire et cibler davantage les actions à mener pour donner davantage de place à la nature.

Actuellement cette biodiversité est soumise à plusieurs pressions et menaces :

- Imperméabilisation des sols (ex : réduction des fonds de jardins) ;
- Fréquentation humaine (ex : piétinement, nuisances sonores) ;
- Gestion intensive (ex : tonte régulière) ;
- Développement d'espèces invasives (ex : Renouée du Japon [*Reynoutria japonica*]) ;
- Changements climatiques (ex : épisode de sécheresse plus fréquents et plus intenses).



Piège à larves de chenilles processionnaires au sein du parc Victorien Chausse – IEA

Par ailleurs, s'agissant des zones humides, au regard des études de prélocalisation réalisées par l'agence Seine-Normandie (Identification de zones à dominante humide) et par la DRIEAT (enveloppes d'alerte), aucune zone humide potentielle n'est recensée sur le territoire communal.

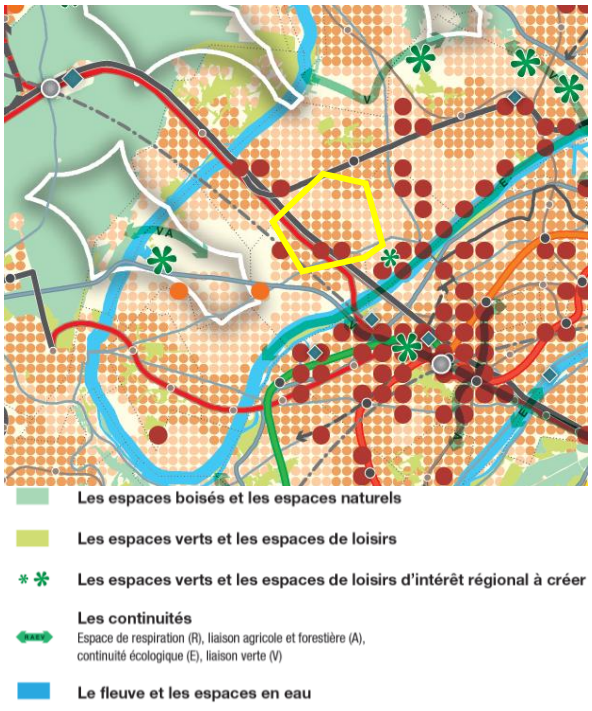
II.3. La Trame Verte et Bleue (TVB)

Territoire exclus des continuités écologiques régionales

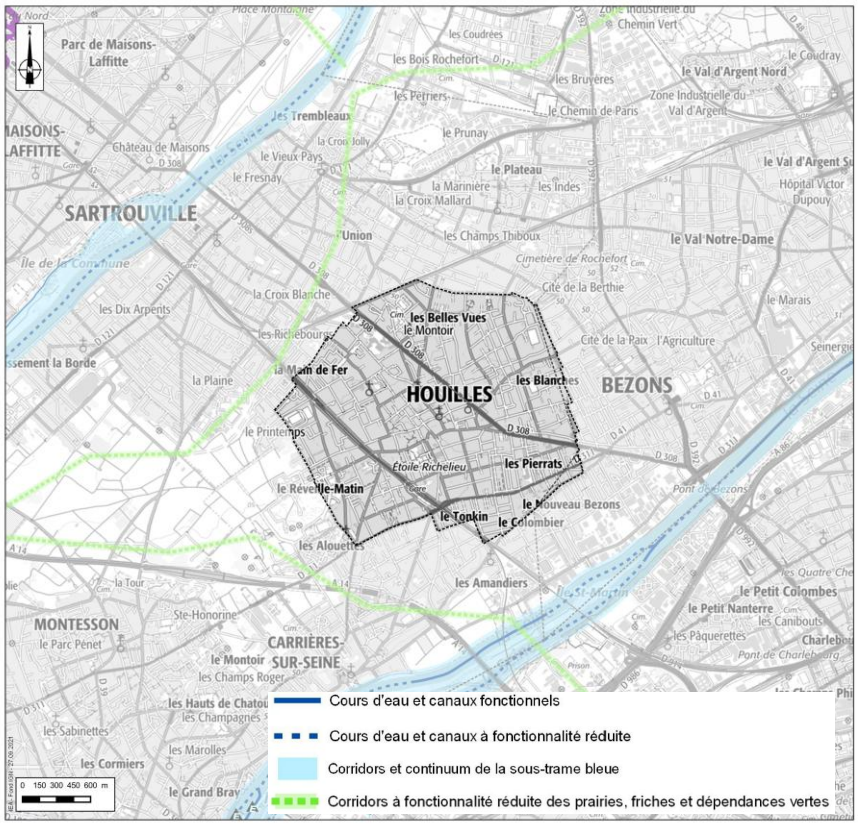
À l'échelle régionale, les continuités écologiques sont définies au sein des documents en vigueur suivants : le Schéma directeur de la région (SDRIF) Île-de-France et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Île-de-France. À la lecture de ces deux documents cadres, le territoire communal de Houilles apparait en dehors de toutes continuités écologiques régionales.

Toutefois, l'absence de continuités écologiques régionales n'implique pas l'absence de déplacements d'espèces au sein de la trame urbaine et/ou de connexions avec des réservoirs de biodiversité périphériques. Cependant, au regard du contexte très urbain (peu d'habitats supports pour la biodiversité) et de la faible richesse spécifique (diversité d'espèces) des individus ceux-ci apparaissent plus diffus et d'importance moindre.

En absence de SCoT ou d'études spécifiques sur la TVB, pour l'heure, aucune déclinaison plus locale n'existe sur le territoire. Une étude plus fine des caractéristiques de la TVB commune est réalisée au sein du présent chapitre.



Continuités écologiques régionales à proximité de la commune de Houilles – SDRIF



Continuités écologiques régionales à proximité de la commune de Houilles – SRCE Île-de-France

Réservoirs de biodiversité périphériques

Afin d'étudier les éventuelles connexions, appelées « corridors écologiques » pouvant exister entre le territoire communal de Houilles et des réservoirs de biodiversité localisées à proximité de celui-ci, une zone tampon de 10 km a été établie. Cette dernière permet de recenser l'ensemble des périmètres de reconnaissance environnementale.

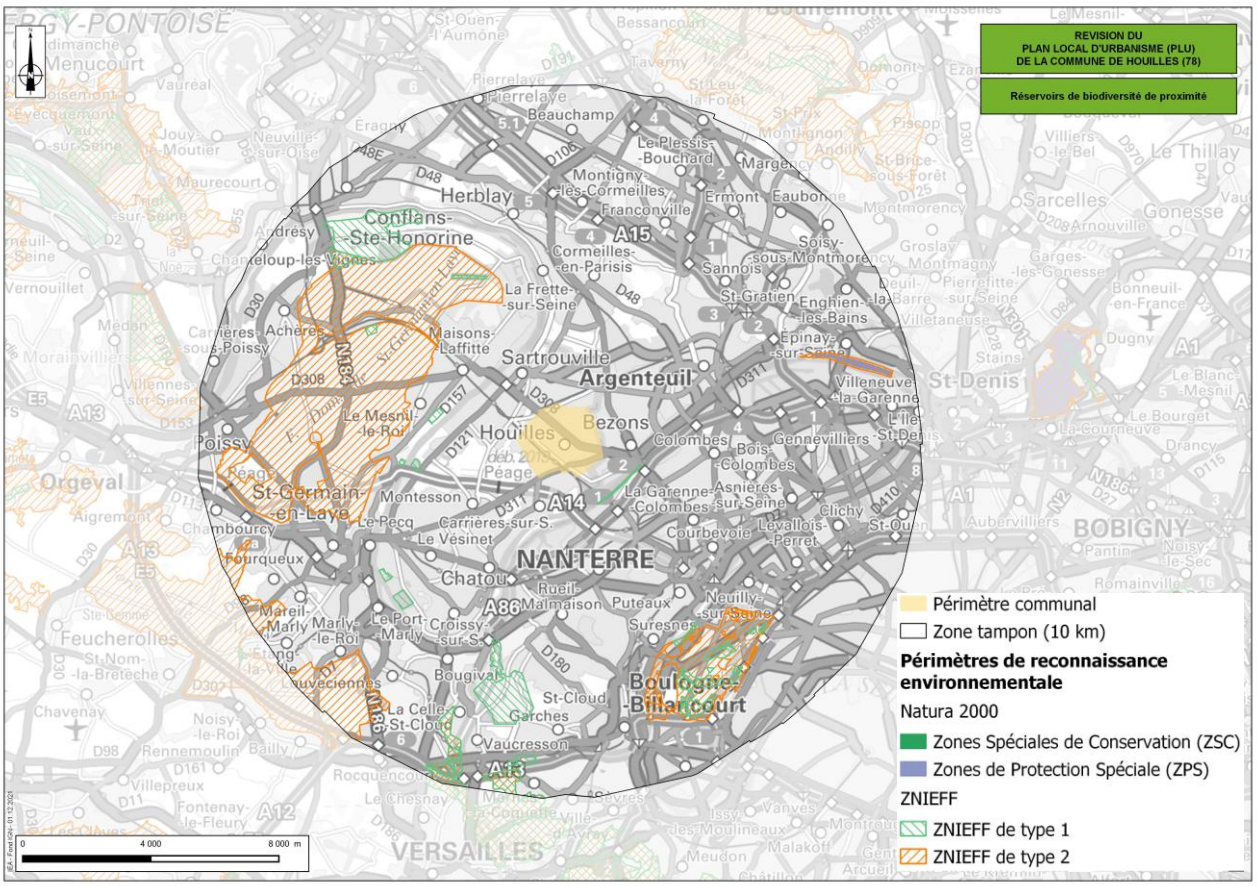
Un seul site Natura 2000 est identifié au sein de cette zone tampon. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) nommée « *Sites de Seine-Saint-Denis* ». Ce site Natura 2000 est fragmenté en 14 entités. Seule une d'entre elles est localisée à moins de 10 km de la commune de Houilles, sur L'Île-Saint-Denis (environ 7 km de la limite communale). L'intérêt de cette ZPS repose essentiellement sur la présence d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. En effet, ce site, contrairement au territoire communal de Houilles, présente une diversité d'habitats (boisements, roselières, plans d'eau, friches) qui offrent des conditions favorables à plusieurs espèces remarquables sédentaires ou de passage pour leur alimentation, reproduction et/ou nidification.

Outres les sites Natura 2000, 13 ZNIEFF de type 1 sont identifiées au sein de la zone tampon. Celles-ci sont listées ci-après :

- « *Berges de la Seine à Nanterre* » ;
- « *Vieux boisements et îlots de vieillissement du bois de Boulogne* »
- « *Parc agricole et plans d'eau d'Achères* » ;
- « *Forêt domaniale de Fausses-Reposes* » ;
- « *Les Près du Marais et le Clos de la Salle* » ;
- « *Bois de Saint-Cucufa et coteaux de Gallicourts* » ;
- « *Pelouse du champ de tir à Saint-Germain-en-Laye* » ;
- « *Ancien hippodrome de la Croix Dauphine* » ;
- « *Étang du Corra à Saint-Germain-en-Laye* » ;
- « *Étang de l'Épinoche à Montesson* » ;
- « *Berges de Seine au bois de Boulogne* »;
- « *Prairies et plan d'eau du parc de Villeneuve-l'Étang et étang de Villeneuve* » ;
- « *Usine des eaux de Pecq* ».

De même, les ZNIEFF de type 2 recensées sont :

- « *Pointe aval de l'île Saint-Denis* » ;
- « *Bois de Boulogne* » ;
- « *Forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud* » ;
- « *Ballastières et zone agricole de Carrières-sous-Poissy* » ;
- « *Forêt de Saint-Germain-en-Laye* » ;
- « *Forêt de Marly* ».



Par ailleurs, aucune Zone Spéciale de Conservation (ZSC) ni de zone concernée par un ABP, une réserve naturelle nationale ou régionale, une réserve biologique ou de biosphère ou encore un Parc Naturel Régional (PNR) n'est identifié au sein de cette zone tampon de 10 km.

Au-delà des caractéristiques de chacun de sites cités ci-dessus (ZPS et ZNIEFF), ce sont les particularités communales décrites précédemment qui fragilisent l'hypothèse d'existence de connexions avec ces sites. Pour rappel, la commune de Houilles ne présente aucun massif forestier ou boisement intéressant d'un point de vue qualitatif et de superficie pouvant justifier une interaction compatible avec d'autres milieux forestiers (ex : bois de Boulogne, forêts domaniales de Meudon, de Fausses-Reposes, de Saint-Germain-en-Laye » ou encore de Marly). De même, l'absence de réseau hydrographique (cours d'eau et plans d'eau) et plus généralement de milieux humides limite fortement l'attraction du territoire pour des espèces inféodées à ces espaces (ex : espèces fréquentant les berges de la Seine ou certains plans d'eau comme les étangs du Corra et de l'Épinoche ou le plan d'eau du parc de Villeneuve-l'Étang). Enfin, le caractère non agricole de la commune et l'absence de coteaux calcaires ou d'anciennes carrières non urbanisées réduisent la probabilité d'existence de corridors écologiques avec des espaces présentant des milieux prairiaux, des pelouses calcicoles, etc. (ex : sites « *Ballastières et zone agricole de Carrières-sous-Poissy* », « *Prairies et plan d'eau du parc de Villeneuve-l'Étang et étang de Villeneuve* », « *Les Près du Marais et le Clos de la Salle* ».

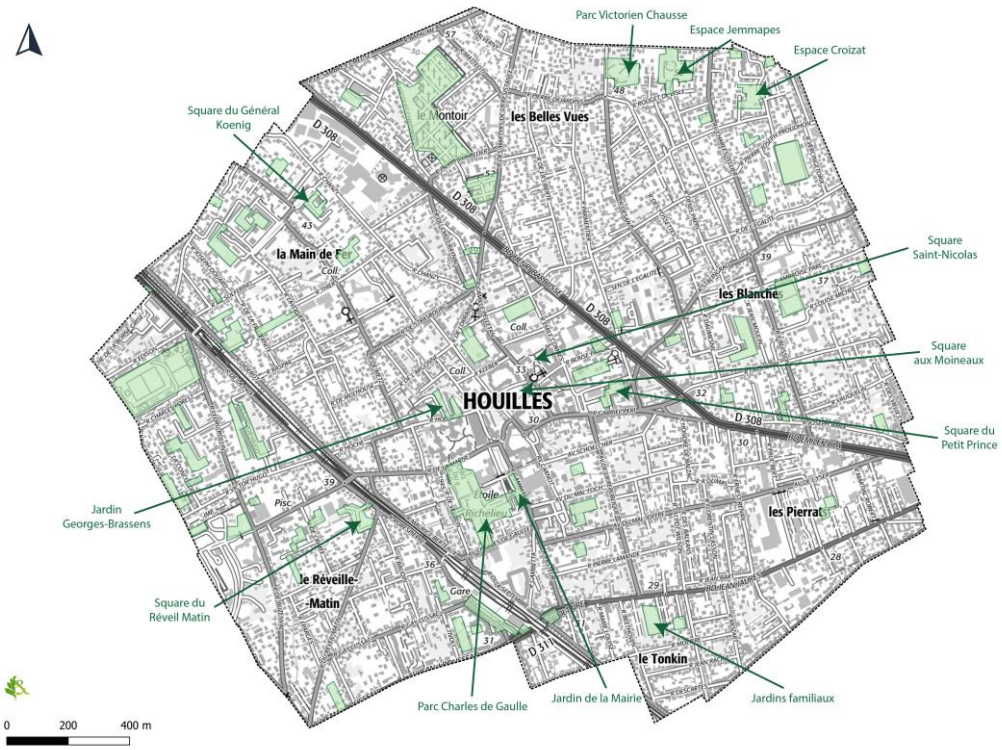
Continuités écologiques intra-communales

Bien que l'analyse précédente conforte l'idée que le territoire soit en retrait des continuités écologiques locales comme le laissait supposer les documents cadres régionaux, cela n'induit pas une absence de connexion entre les potentiels îlots de biodiversité communaux (ex : espaces verts public, équipement communaux, fonds de jardins privatifs, espaces communs de résidences collectives). Une analyse plus approfondie des potentielles interactions entre ces îlots est présentée ci-dessous.

Espaces verts publics

La commune de Houilles recense de nombreux espaces verts publics. Ces derniers sont listés et cartographiés ci-dessous :

- Jardins familiaux du quartier du Tonkin ;
- Square du Général Koenig ;
- Square du Petit-Prince ;
- Espace Croizat ;
- Parcours de santé de l'espace Jemmapes ;
- Parc Charles-de-Gaulle ;
- Jardin Georges-Brassens ;
- Jardin de la Mairie ;
- Parc Victorien-Chausse ;
- Square du Réveil-Matin ;
- Square Saint-Nicolas ;
- Square aux Moineaux.



Localisation des espaces verts publics communaux – MOS 2017

L'analyse de chacun de ces douze espaces verts publics, auxquels s'ajoute le cimetière du Montoir, est annexée au présent rapport à hauteur de l'évaluation environnementale. Bien qu'elle n'ait pas l'exhaustivité d'une étude écologique menée sur un cycle biologique complet par exemple, celle-ci dresse un état des lieux permettant d'établir des enjeux écologiques potentiels. En effet, au regard des éléments relevés (ex : superficie du site, particularités du site [perméabilité des clôtures, mobilier urbain, entretien, etc.], vocation du site, structuration de la végétation), une potentialité d'accueil pour la faune a pu être établie avec précision du groupe taxonomique visé (ex : avifaune, orthoptère) ainsi qu'un potentiel intérêt pour la trame verte et bleue locale.

Les conclusions tirées de cette analyse témoignent d'espaces verts ayant essentiellement un intérêt pour le bien-être des Ovillois. En effet, il s'agit d'espaces récréatifs notamment grâce à l'aménagement d'aire de jeux pour enfants (ex : square Réveil Matin, parc Victorien Chausse), de terrains de sport (ex : parc Charles de Gaulle) ou de parcours de santé (ex : espace Jemmapes), de convivialité (ex : jardins familiaux) ou même d'apprentissage (ex : arboretum au sein de l'espace Jemmapes). Ainsi, ces espaces jouent un rôle pour le maintien du cadre de vie indispensable pour la bonne santé humaine.

Toutefois, d'un point de vue écologique, leur superficie est un réel frein à leur fonctionnalité. En effet, d'après la bibliographie, une surface continue d'au moins 4 ha est nécessaire pour le maintien d'une biodiversité fonctionnelle. Or, aucun des sites étudiés n'atteint cette superficie et, hormis le cimetière du Montoir (environ 3,9 ha) et le parc Charles de Gaulle (environ 2 ha), aucun autre espace ne franchit le seuil de l'hectare.
Les vocations citées ci-avant (récréative, rencontre, respiration, sportive, etc.) sont également peu compatibles avec le développement d'une biodiversité remarquable puisqu'elles impliquent souvent une gestion intensive (ex : tontes régulières empêchant le développement d'une richesse floristique spécifique ou d'une flore mellifère attractive pour de nombreux insectes) et une fréquentation importante. Outre le piétinement qu'elle génère, cette fréquentation apporte également des nuisances sonores répulsives pour certaines espèces craintives (ex : square Réveil Matin limitrophe à une école maternelle).
L'environnement extérieur à ces sites est également défavorable à l'établissement de connexions. À des degrés divers, tous s'insèrent au sein d'un tissu urbain dense et minéral. Cette trame urbaine est donc peu perméable aux déplacements des espèces.
De plus, la faible diversité des strates renforce le manque d'attractivité des espaces (ex : certains espaces sont dénués de strate arbustive et d'autres ne présentent que quelques individus arborés).
En outre, certains espaces, composés uniquement de jeunes pousses, manquent de maturité pour proposer des conditions favorables à l'accueil d'une biodiversité (ex : square du Général Koenig ou l'espace Jemmapes).

S'agissant de la faune, quelques espaces peuvent présenter un intérêt pour l'avifaune. C'est le cas du parc Charles de Gaulle grâce à la présence d'une strate arborée relativement développée et composée d'individus adultes (ex : tilleuls, platanes, chênes). De plus, des cavités ont été observées sur certains marronniers.
La plupart des sites, en particulier ceux présentant plusieurs strates de végétation ou des arbres de hautes tiges, sont susceptibles d'attirer des oiseaux grâce aux caractéristiques propres à ces derniers : le déplacement en vol. Toutefois, les espèces d'avifaune fréquentant les sites sont très communes (ex : Mésanges, Corneille, Pie bavarde, Pigeon ramier, Pinson des arbres).

Pour les autres groupes taxonomiques, leur potentielle présence est réduite, même pour des espèces communes. Certains sites pourraient potentiellement être favorables aux micromammifères (ex : espèces de musaraigne, de campagnols, souris grise) comme l'espace Jemmapes ou le square Saint-Nicolas, à l'entomofaune (ex : square aux Moineaux ou jardins familiaux) ou plus spécifiquement aux orthoptères (ex : jardins de la mairie grâce à la présence de Carex ou de Laîches).

A l'inverse, d'autres sites ne semblent présenter quasi-aucun intérêt pour la faune (ex : square Réveil Matin).

Ainsi, la cumulation de ces éléments traduit un faible intérêt de ces espaces verts publics pour la biodiversité et justifie qu'ils ne peuvent être identifiés comme de véritables supports pour la fonctionnalité de la TVB intra-communale.

Espaces publics

Hormis les grands boulevards, l'organisation de la trame urbaine de la commune se caractérise par des rues majoritairement étroites. Ainsi, ces rues ne laissent que peu d'opportunité à l'aménagement de ces abords afin de conserver des espaces de stationnement et de circulation pour les piétons. Elles sont donc très minérales et seules quelques rues sont végétalisées à partir d'alignements d'arbres. Le réseau viaire qui permet de connecter l'ensemble du territoire est donc un support peu efficace pour le déplacement des espèces.

Les lignes ferroviaires jouent un rôle majeur dans les continuités écologiques d'un territoire en tant que corridor écologique linéaire. Toutefois, le réseau ferroviaire sur la commune de Houilles souffre également d'un manque de végétalisation de ses abords (végétation peu dense et discontinue). Ainsi, son principal intérêt semble être associé au lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

Espaces verts privatifs

Les espaces verts privatifs se composent des espaces privés non imperméabilisés des logements individuels ainsi que des espaces communs des résidences collectives. Comparativement aux espaces verts publics, bien qu'ils soient également d'une superficie limitée voire très limitée pour la plupart, leur nombre et leur proximité est plus importante. En effet, le profil résidentiel de la commune de Houilles se caractérise par une prédominance du logement type pavillonnaire. Ainsi, les parcelles communales se composent très majoritairement d'un espace vert en front de rue et d'un autre espace non imperméabilisé à l'arrière de la construction d'habitation située en retrait de la voie. Cumulée à une densification importante, une multitude de petits espaces verts privatifs parsèment la trame urbaine. Cette configuration est caractéristique des espaces pavillonnaires.
De plus, comme souligné précédemment, les rues de la commune de Houilles se caractérisent par leur étroitesse. Bien qu'elle limite la végétalisation des abords de voiries, cette particularité urbaine favorise, à l'inverse, les déplacements de la faune entre jardins. La présence de la voirie et des clôtures ne permet pas d'établir l'existence de corridors écologiques linéaires continus mais de corridors écologiques dits « en pas japonais ». Ces corridors sont essentiellement adaptés aux espèces en vol (ex : avifaune, hyménoptères, lépidoptères).

Que ce soit de façon latérale ou par-dessus la voirie certaines espèces peuvent assez facilement se déplacer sans parcourir de grandes distances.

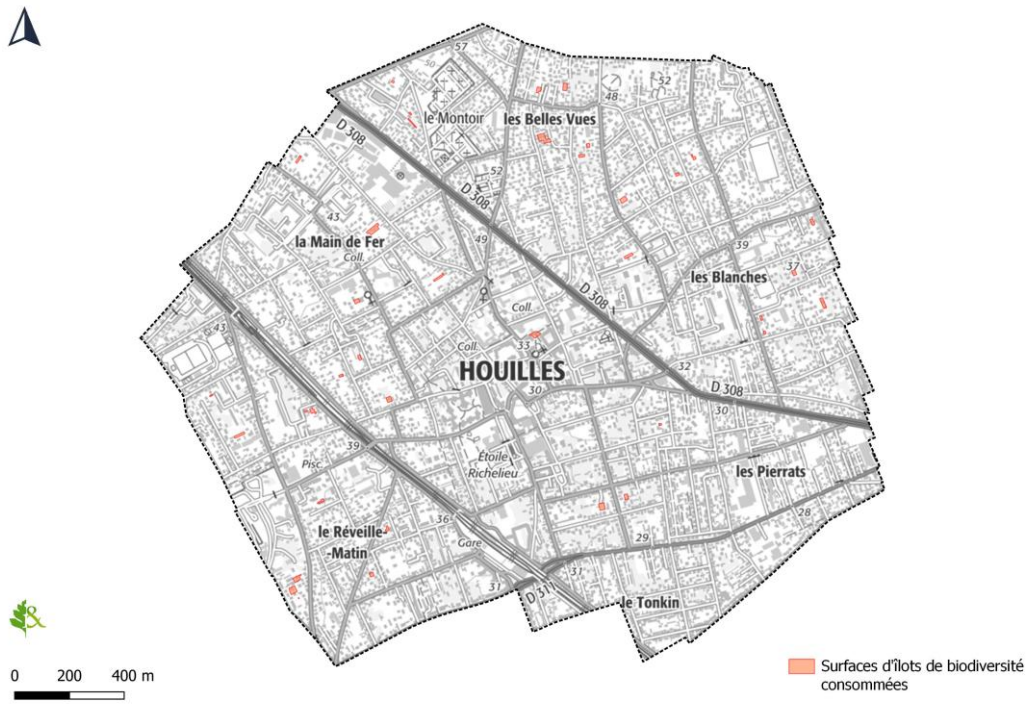
L'avifaune dite « de jardins » semble bien représentée bien que la richesse spécifique devrait être restreinte.

Ainsi, la fonctionnalité écologique du territoire communal semble essentiellement reposer sur ces espaces verts privatifs. Le maintien d'espaces non imperméabilisé de pleine terre est donc essentiel pour la préservation de cette biodiversité ordinaire et le maintien de la fonctionnalité écologique, bien que limitée, sur la commune.

Afin d'évaluer l'évolution de la superficie de ces potentiels îlots de biodiversité, une analyse par diachronie a été réalisée. Cette diachronie repose sur une comparaison entre les îlots de biodiversité inscrits au zonage du PLU approuvé en 2016 et la dernière photo-aérienne de 2018.

S'agissant de la méthodologie, les constructions ou extensions de construction ainsi que les imperméabilisations du sol (ex : terrassement, aire de stationnement) réalisés entre les deux périodes sont comptabilisées en tant que consommation au regard de leur caractère permanent. A l'inverse, les annexes ne sont pas comptabilisées en tant que consommation de l'îlot au regard de leur caractère provisoire. La consommation foncière d'îlots de biodiversité estimée est d'environ 9 820 m².

Le développement de murs ou toitures végétalisés pourraient renforcer la fonctionnalité de la trame verte et bleue intra-communale.



Consommation foncière des îlots de biodiversité depuis 2016 – PLU en vigueur / IEA

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

III. Les risques

Le risque majeur résulte d'un événement potentiellement dangereux impactant une zone concernée par des enjeux humains, économiques et environnementaux. Il existe deux types de risques :

- les risques naturels : *avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme et éruption volcanique* ;
- les risques technologiques : *d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriels, nucléaires, biologiques, liés aux ruptures de barrage*.

Deux critères caractérisent le risque majeur :

- une faible périodicité : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que son irruption est peu fréquente ;
- une importante gravité : il provoque de nombreuses victimes et des dommages importants aux biens et à l'environnement.

En raison de la présence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sur le territoire, commune de Houilles se doit d'établir un Document d'Information Communal sur les RIsques Majeurs (DICRIM).

III.1. Les risques naturels

Les arrêtés de catastrophes naturelles

L'ensemble des communes de France ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre de la tempête de 1999 sous l'intitulé "*inondation, coulée de boue et mouvements de terrain*".

Hormis ce cas particulier, la commune de Houilles a fait l'objet de 5 autres arrêtés de catastrophes naturelles sur la période 1984-2021 ; tous pour le même motif : « *Inondations et coulées de boue* ».

Début	Fin	Arrêté du
21/06/2021	22/06/2021	30/06/2021
23/06/2005	23/06/2005	02/03/2006
26/07/2001	26/07/2001	03/12/2001
25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992
05/05/1984	05/05/1984	16/07/1984

Arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de Houilles – Ministère de la Transition Écologique

Le risque inondation

La gestion du risque d'inondation s'organise à différentes échelles :

- niveau européen : la Directive Inondation (DI)
- niveau national : la Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation (SNFGRI) ;
- niveau du bassin : le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) ;
- niveau local : les stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI). Les SLGRI s'appliquent sur un Territoire à Risque d'Inondation important (TRI).

Plan de Gestion des Risques Inondation

Le PGRI Seine-Normandie est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin Seine-Normandie.

C'est l'outil de mise en œuvre de la directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation au niveau du bassin hydrographique. Ce document est élaboré par l'État (DREAL) avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre des travaux de la commission inondation du comité de bassin. Un second PGRI est programmé sur la période 2022-2027 (Cycle n°2)

Conformément aux articles L.131-1 (10°) du Code de l'Urbanisme, l'Élaboration du PLU de Houilles doit être compatible avec :

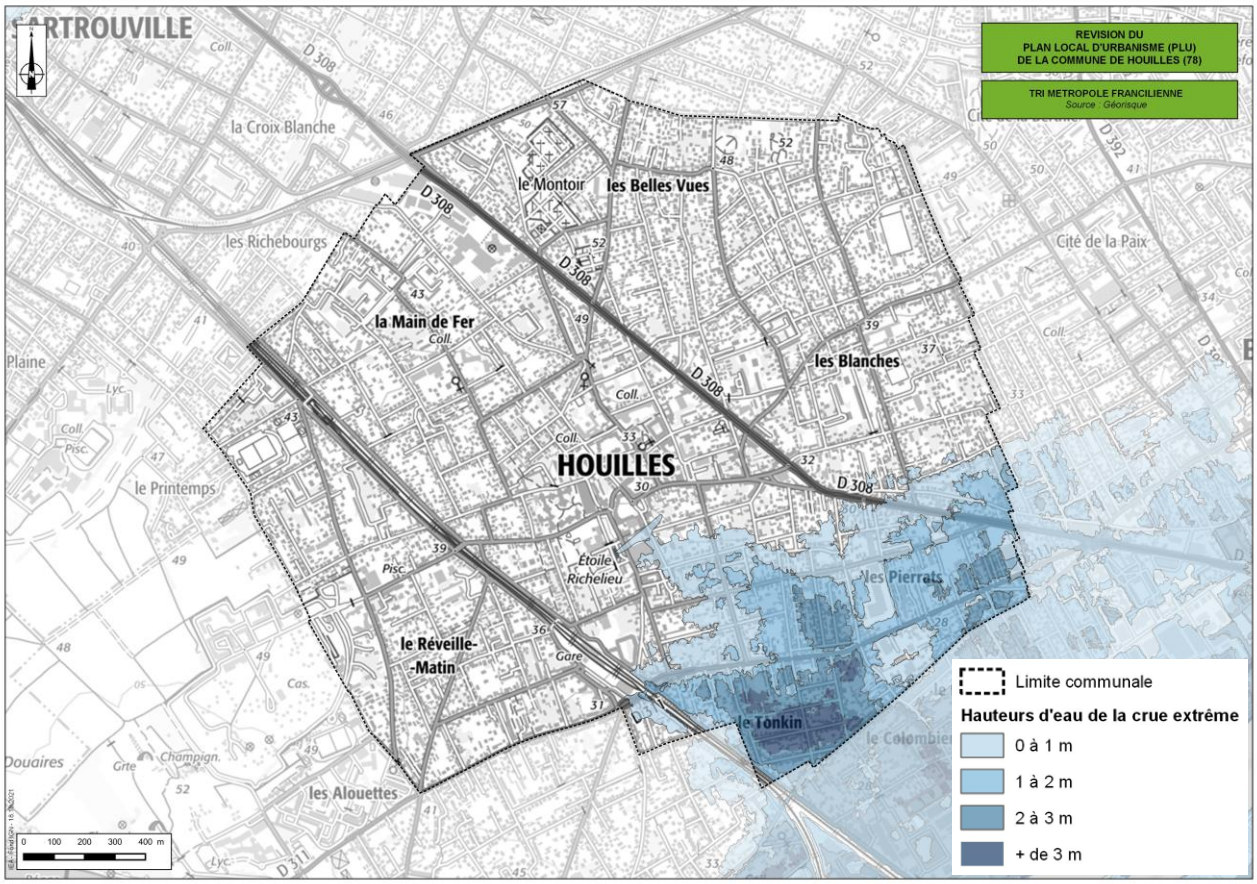
- les objectifs de gestion des risques inondation définis par le PGRI ;
- les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan.

Territoire à Risque d'Inondation important

La commune de Houilles est incluse dans le périmètre du TRI Métropole Francilienne adopté par arrêté préfectoral en date du 20/11/2020.

Dans le cadre de ce TRI, une cartographie des zones potentiellement inondables par débordement de cours d'eau a été réalisée. « *Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force* » (Ministère de la Transition Écologique).

La commune de Houilles est concernée quasi-exclusivement par une faible probabilité de crue liée à la Seine. De plus, seule la partie Sud / Sud-Est est assujettie à ce risque. Il s'agit principalement des quartiers du Tonkin et des Pierrats ainsi que l'extrémité Sud du Centre-Ville. Une cartographie relevant les hauteurs d'eau affectant le territoire en cas de crue extrême est présentée ci-après.



À noter que la commune de Houilles n'est couverte ni par un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ni par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi). Néanmoins, l'absence de ces documents sur le territoire n'implique en aucun cas l'absence de risques d'inondation sur celui-ci.

Comme évoqué précédemment, le territoire est particulièrement assujetti au risque d'inondation. Le nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles, au nombre de 5, pris suite à des inondations liées à cette problématique témoigne de l'importance de ce risque sur Houilles. Ces inondations sont liées à l'action combinée d'inondation par ruissellements et par remontées de nappes.

Bien que certains secteurs du territoire soient plus vulnérables en raison de leur localisation (ex : quartier du Tonkin), l'ensemble de la commune est confronté à ce risque.

Ces inondations, dont la dernière de grande ampleur remonte à juin 2021, génère de nombreux dégâts matériels (habitations, équipements publics, mobilités urbains, parkings souterrains, véhicules, etc.).

Les changements climatiques en cours et à venir pourraient conduire à augmenter la fréquence de ces événements extrêmes (ex : intensification des épisodes orageux).

Risque d'inondation par ruissellement

Cette vulnérabilité au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales est la résultante de plusieurs composantes :

- Une topographie qui favorise les écoulements des eaux pluviales en direction des points bas du territoire ;
- Une surface imperméabilisée importante qui génère des ruissellements ;
- Un sol insuffisamment drainant ;
- Un réseau d'assainissement collectif de type unitaire qui sature lors d'épisodes pluviométriques trop violent (« phénomène entonnoir »).

Risque d'inondation par remontée de nappe

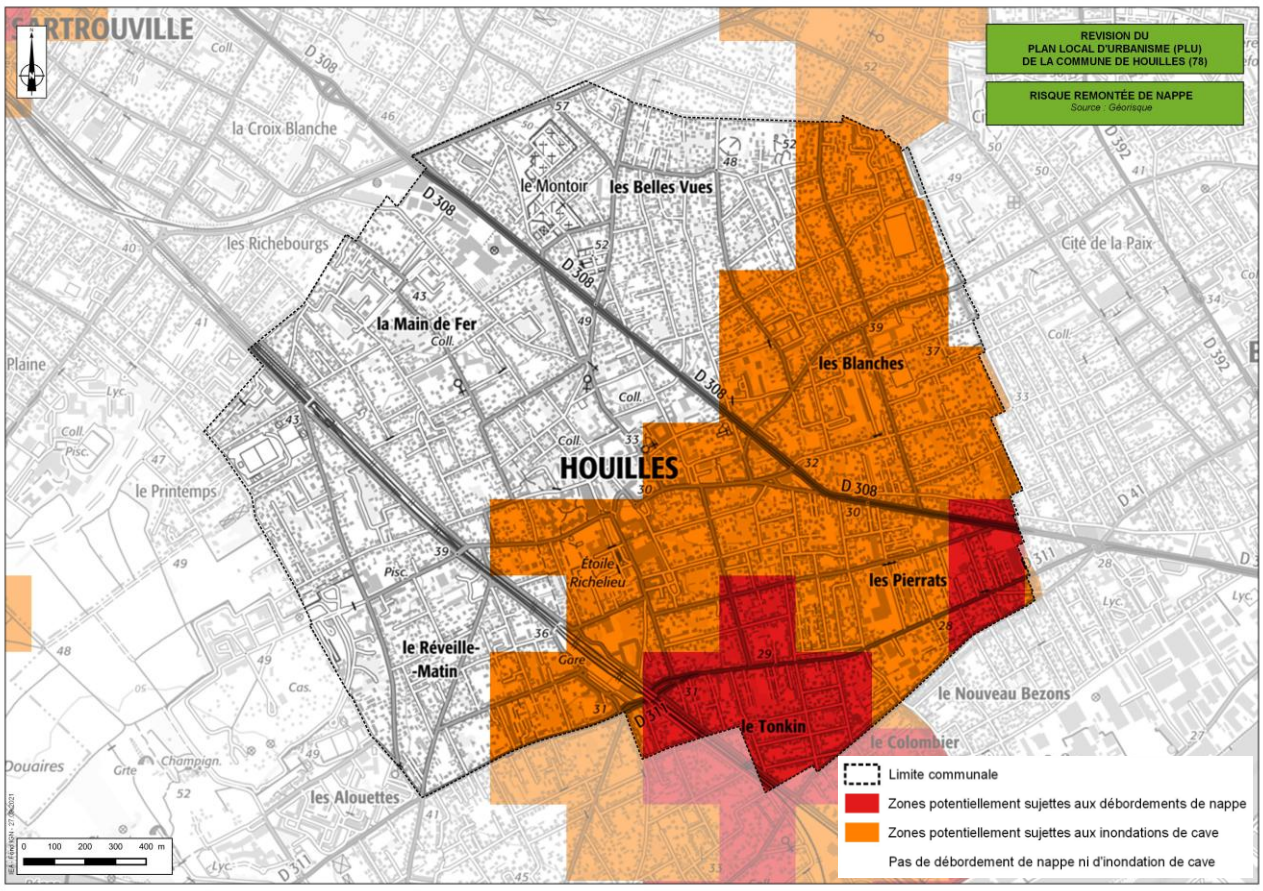
Lors d'épisodes pluviométriques importants, si la nappe d'eau souterraine (nappe phréatique) se retrouve trop chargée, la pression augmente ce qui entraine une remontée des eaux de la nappe en surface.

Ce phénomène peut prendre plusieurs jours en raison de la durée de circulation des eaux dans le sous-sol selon la porosité de ce dernier ainsi que la présence d'interstices naturels. On parle alors d'un phénomène de « crue de nappe ».

Le territoire communal semble inégalement sensible à ce phénomène. La moitié Sud / Sud-Est du territoire, repose majoritairement sur des formations alluvionnaires. De part leurs caractéristiques ces alluvions favorisent les transferts d'eau par capillarité. Ainsi, cette partie de la commune apparaît davantage assujettie à un risque d'inondation par remontée de nappe. Sur le territoire, ces remontées de la nappe peuvent se matérialiser par exemple par des inondations de caves ou des fonds de jardin gorgées en eau.

Compétence GEMAPI

La CASGBS est compétente en matière de gestion des Milieux Aquatiques et de Protection des Inondations (GEMAPI). Toutefois, par délégation de service public, l'intercommunalité a transférée cette compétence, depuis le 1er novembre 2019, au Syndicat Mixte d'Aménagement des Berges de la seine et de l'Oise (SMSO).



Le risque de mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol. On distingue :

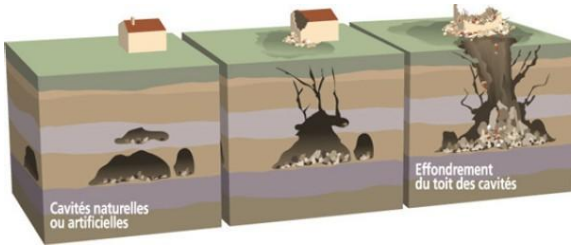
- les mouvements lents, qui entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'homme. Il s'agit principalement des affaissements, tassements, glissements et Retrait-Gonflement ;
- les mouvements rapides, qui se propagent de manière brutale et soudaine. Il s'agit des effondrements, chutes de pierres et de blocs, éboulements et coulées boueuses.

La commune de Houilles est principalement impactée par des risques naturels de mouvements de terrain associés à la présence de cavités souterraines et, dans une moindre mesure, au phénomène de Retrait-Gonflement.

Risque liée à la présence de cavités souterraines

On recense deux types de cavités souterraines : les cavités souterraines naturelles et d'origine humaine. Alors que les cavités souterraines naturelles sont à mettre en relation avec la nature du sous-sol, c'est-à-dire la géologie ; les cavités d'origine humaine sont quant à elles reliées à l'histoire du site et l'exploitation du sous-sol.

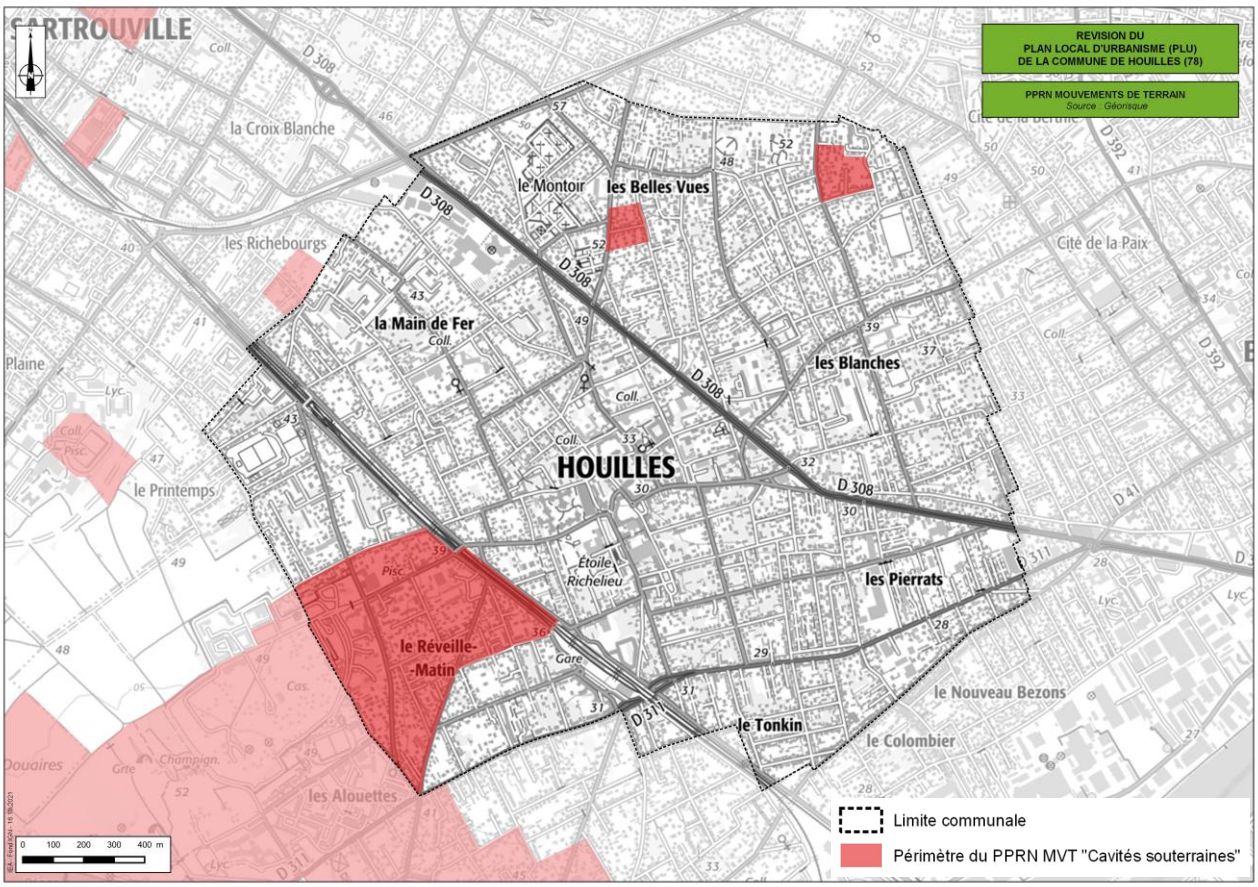
Quel que soit la nature des cavités souterraines, celles-ci peuvent occasionner des dommages humains et socio-économiques importants par mouvements de terrain tels que les effondrements.



Le risque d'effondrement des cavités – DDT Yvelines

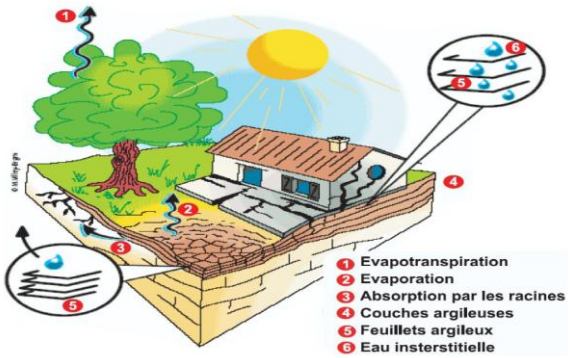
Une partie de la commune de Houilles est couverte par un PPRN lié à l'aléa « *Affaissements et effondrements* » (voir cartographie ci-dessous) approuvé en date du 05/08/1986. Ce PPRN délimite des zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Sur le territoire, ces zones correspondent partiellement au quartier du Réveil Matin ainsi qu'à deux îlots situés dans le quartier des Belles Vues.

Dans le but de renseigner précisément le public sur l'état du sous-sol, le service de l'Inspection Générale des Carrières a pour mission de recenser, d'établir et de tenir à jour la cartographie des cavités.



Risque liée aux Retraits-Gonflements

Ce phénomène concerne principalement les argiles mais s'observe également pour d'autres formations géologiques à des degrés moindres (ex : marnes). Le phénomène de Retrait-Gonflement des argiles est lié aux propriétés physico-chimiques de l'argile : « *Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse et gonflent en période de pluie, ce qui peut se traduire par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions (fissures dans les murs…)* » (DDRM Yvelines).



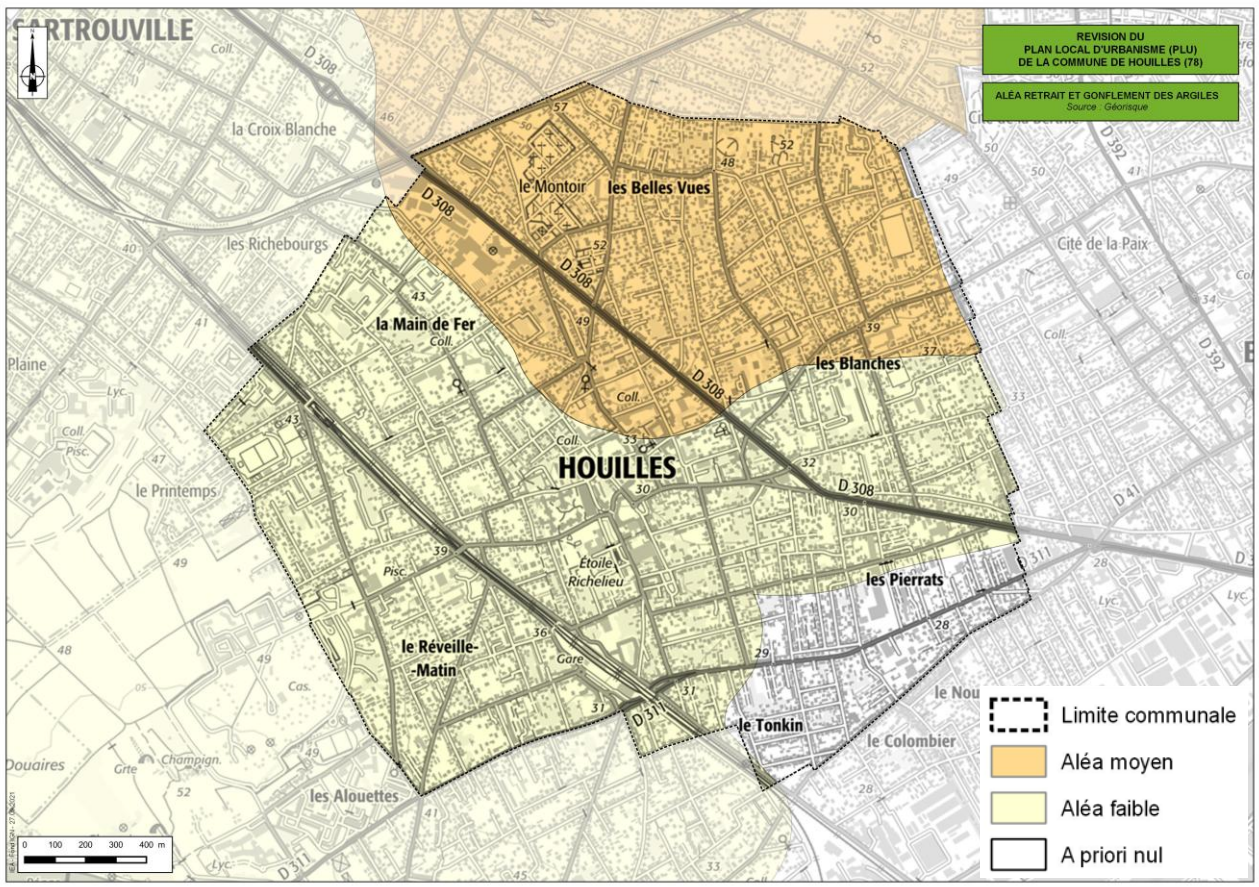
Le risque de Retrait-Gonflement des argiles – DDT Oise

Ainsi, ce phénomène est dépendant des conditions météorologiques et du cycle précipitation – sécheresse.

Ce risque est gradué selon une échelle de mesure allant de « non significatif » à « fort ».

La lenteur et la faible amplitude du phénomène le rendent peu dangereux pour l'homme. Toutefois, il n'est pas sans conséquence d'un point de vue économique au regard des dégâts occasionnés sur les bâtiments.

Au regard de la nature peu argileuse des formations observées au droit du territoire, la commune de Houilles apparait modérément impactée. Un gradient est tout de même constaté à la lecture des données cartographiées ci-dessous. Tandis que la partie Sud du territoire semble peu ou pas assujettie à ce risque, le tiers Nord / Nord-Est de la commune est classé en aléa modéré. Le reste du territoire est concerné par un risque faible. L'absence d'arrêtés de catastrophes naturelles associées à ce phénomène confirme la relative faible exposition du territoire à ce risque bien que localement des incidents peuvent être observés.



Le risque sismique

La commune est inscrite en catégorie 1 (« très faible ») sur 5. Le territoire est donc très peu vulnérable à ce risque.

Le risque lié au radon

« *Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation* » (Ministère de la Transition Écologique).

En raison de la nature des formations géologiques (ex : calcaires, sables), la commune de Houilles est classée en catégorie 1 (« teneurs en uranium les plus faibles ») sur 3 vis-à-vis de ce risque ; elle y est donc très peu soumise.

Le risque de foudre

Le risque de foudre sur le territoire est jugé de niveau 3 (« modéré ») sur 5. A titre de comparaison, la commune de Houilles se positionne en 14 775ème des communes métropolitaines.

Le risque d'incendie de forêt

Au regard de sa position géographique et surtout de l'absence de massifs forestiers, le territoire communal n'est pas concerné par des risques de feux de forêts.

III.2. Les risques technologiques

Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

« *Une matière dangereuse, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement* » (Ministère de la transition Écologique).

On distingue trois grands types de risque TMD :

- *L'explosion* : Elle a des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression lié à l'onde de choc) qui sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres ;
- *L'incendie* : Il engendre des effets thermiques sous forme de brûlures qui sont souvent aggravés par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, suite à l'émission de fumées ;
- *Le dégagement d'un nuage toxique* : En se propageant dans l'air, l'eau ou le sol, ces matières dangereuses sont toxiques par inhalation, ingestion directe ou indirecte, contact ou consommation d'aliments contaminés.

Selon la nature de l'accident, un accident de transport de matières dangereuses est un risque pour la santé (contact cutané ou ingestion) et pour la pollution des sols et des masses d'eau.

La commune de Houilles est concernée par ce risque en raison de la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz qui sont recensées le long des rues Faidherbe, André Lemonnier, du Coteau, Robespierre, du Réveil Matin ou encore du passage des Blanches.

Le réseau routier (ex : RD311, RD308) peut également être ponctuellement identifié comme voie de TMD.

Le risque industriel

Certains établissements industriels présentent une activité dangereuse pouvant générer des risques pour les populations et l'environnement. Parmi eux, on distingue ceux appelés « sites SEVESO » dont les risques d'accident sont définis comme majeurs. À ce titre, afin d'identifier ces sites industriels et faire face aux risques associés, la directive 2012/18/UE dite directive Seveso 3 du 04/07/2012 définit les mesures et les procédures à mettre en place pour lutter contre le risque technologique.

Sans être classés SEVESO, de nombreux établissements peuvent présenter des risques pour l'environnement. Leur prise en compte dans le développement d'un territoire est indispensable car ils nécessitent des distances de retrait pour la sécurité et/ou le bien-être des habitants (nuisances olfactives, sonores, etc.).

Aucun site SEVESO, n'est identifié sur le territoire communal de Houilles. Toutefois, on recense une unique Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit de l'entreprise BLACHERE DECAPAGE spécialisée dans le « *Traitement et revêtement des métaux* » située au 105 Boulevard Jean Jaurès. Son activité est déclarée à l'arrêt.

Le risque nucléaire

Ce risque provient de la survenance éventuelle d'accidents, conduisant à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus à cet effet. Les incidents peuvent survenir lors d'accidents de transport, lors d'utilisations médicales ou industrielles de radioéléments, en cas de dysfonctionnement grave d'une installation nucléaire industrielle et plus particulièrement sur une centrale radionucléaire.

Aucune installation nucléaire n'est identifiée sur le territoire communale. Toutefois, une Installation nucléaire de base (INB) est identifiée à moins de 20 km de la commune. Il s'agit d'un laboratoire de recherche spécialisé notamment dans le plutonium et localisé sur la commune de Fontenay-aux-Roses.

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

IV. Les sources de pollutions et de nuisances

IV.1. Les pollutions

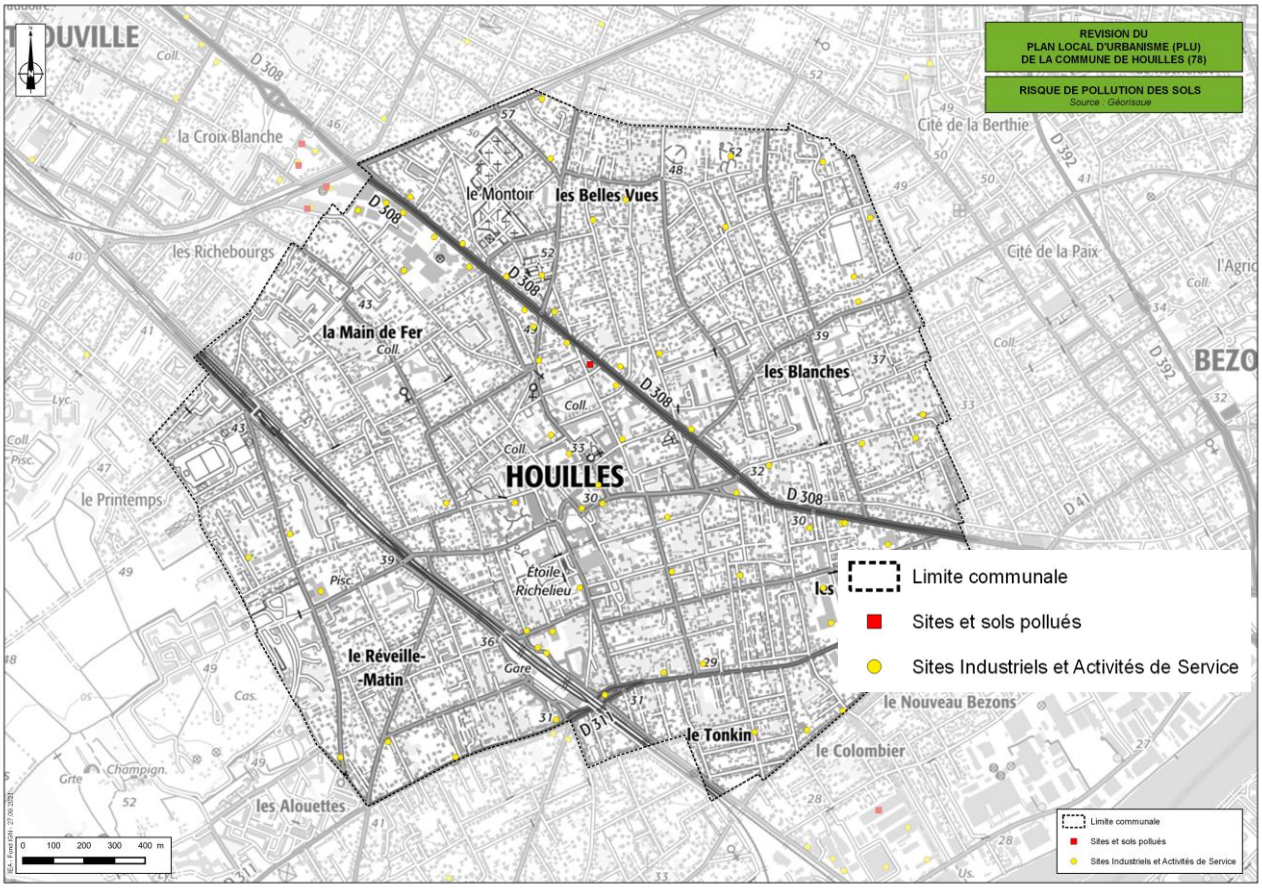
Les pollutions du sol et du sous-sol

Il existe deux bases de données du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) qui répertorient les sites et sols pollués ou potentiellement pollués. Il s'agit des bases de données BASIAS et BASOL.

La base de données BASIAS a été le premier inventaire mis en œuvre dès les années 90 pour recenser les anciens sites industriels et activités de service qui peuvent être à l'origine de pollution des sols. Le second inventaire, nommé BASOL et créé en 2000, permet quant à lui de répertorier les sites pollués ou potentiellement pollués qui appellent une action de l'administration. En 2014, la loi ALUR a permis de franchir une nouvelle étape dans la connaissance des pollutions des sols par la création des SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) permettant un meilleur accès à l'information des terrains sur lesquels l'État a une connaissance de la pollution.

La commune compte un unique site BASOL sur son périmètre. Il s'agit de l'ancien site nommé « BOUSTANY AUTOMOBILES » et localisé au 71 boulevard Henri Barbusse. Cette ancienne entreprise, fermée en 2011, était spécialisée dans la réparation et l'entretien de véhicules et possédait un dépôt souterrain de fuel. Suite à un arrêté préfectoral en date du 05/01/2016, le site a été évacué des produits dangereux afin de supprimer tout risque d'incendie ou d'explosion. Depuis 2018, il est aujourd'hui occupé par un immeuble d'habitation. D'après le site du gouvernement, des pollutions résiduelles potentielles peuvent être associées à ce site.

Par ailleurs, le territoire communal compte 78 sites BASIAS dont au moins 24 sont encore en activité et au moins 36 ne le sont plus.



Les pollutions de l'eau

Pollutions aux nitrates

La directive 91/676/CEE du 12 décembre 1991 dénommée directive « nitrates » constitue le principal instrument réglementaire pour lutter contre les pollutions liées à l'azote provenant de sources agricoles.

Suite à la 7ème campagne de surveillance du réseau nitrates (01/10/2018 au 30/09/2019) les zones vulnérables du bassin Seine-Normandie ont été révisées. Au total, 7475 communes sont ainsi proposées au classement en zones vulnérables en 2021, soit 93 % des communes du bassin Seine-Normandie (selon le référentiel INSEE défini au 1er janvier 2021).

Selon ce nouvel arrêté de désignation signé le 4 août 2021, la commune de Houilles est entièrement classée en zone vulnérable.

Un programme d'action nitrates est décliné au niveau national et régional. Il comprend des mesures obligatoires au titre de la directive européenne ainsi que des mesures issues du Grenelle de l'environnement. L'arrêté définissant le 7e programme d'actions régional nitrates francilien a été signé par le 4 mars 2024. Il fixe les mesures nécessaires à une bonne maitrise des fertilisants azotés et à une gestion des terres agricoles, en vue de limiter les fuites de nitrates à un niveau compatible avec les objectifs de restauration et de préservation de la qualité des eaux souterraines, des eaux douces superficielles et des eaux des estuaires, côtières et marines spécifiques ainsi que la trajectoire de réduction des flux d'azote fixé dans le SDAGE. Les périodes d'interdiction d'épandage pour les fertilisants de type III sur les cultures principales récoltées l'année suivante ont été allongées. La limitation de l'épandage des fertilisants azotés a été renforcée. Des mesures supplémentaires applicables sur les zones d'actions renforcées (constituées par les Aires d'Alimentation et de Captage) ont été ajoutées.

Eutrophisation

Le phénomène d'eutrophisation anthropique est « *un processus associé à la surproduction de matières organiques induit par des apports anthropiques en phosphore et en azote* » (CNRS).

Le classement en « zone sensible » est destiné à protéger les eaux de surfaces des phénomènes d'eutrophisation. Le classement d'un territoire en zone sensible implique des normes sur les rejets des stations d'épuration sur les paramètres phosphore ou azote, voire bactériologiques.

La commune de Houilles, comme l'ensemble du bassin Seine-Normandie, est répertoriée en zone sensible.

Les pollutions atmosphériques

Qualité de l'air

Aucune installation rejetant des polluants n'est identifiée sur la commune. Toutefois, 44 installations de ce type sont recensées dans un rayon de 5 km.

Les principales pollutions atmosphériques rencontrées en Île-de-France sont liées à des concentrations importantes de :

- dioxydes d'azote (NO_2) ;
- particules fines (PM_{10}) et ($PM_{2,5}$) ;
- ozone (O_3).

Le secteur du transport est la principale source d'émissions de dioxydes d'azote.

Un arrêté de la région Île-de-France en date du 04/03/2015 liste les communes de la région inscrites en « *zone sensible à la qualité de l'air* » ; la commune de Houilles en fait partie. Cette zone couvre près de 23 % de la surface de l'Île-de-France sur un tissu urbain continu (plus de 10 millions d'habitants, soit presque 90 % de la population régionale). Ce classement signifie qu' « *au moins une personne ou un espace naturel protégé est potentiellement impacté(e) par un dépassement des valeurs limites de NO_2 ou de PM_{10}» (DRIEAT Île-de-France).*

Afin d'améliorer la qualité de l'air, un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été défini à l'échelle régionale. Sa révision a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 31/01/2018. Il s'applique à tous les secteurs d'activités. Ces objectifs et actions (25 défis et 46 actions), fixés sur la période 2018-2025, doivent permettre de ramener les concentrations de NO_2 et de particules fines en dessous des valeurs limites de qualité de l'air.

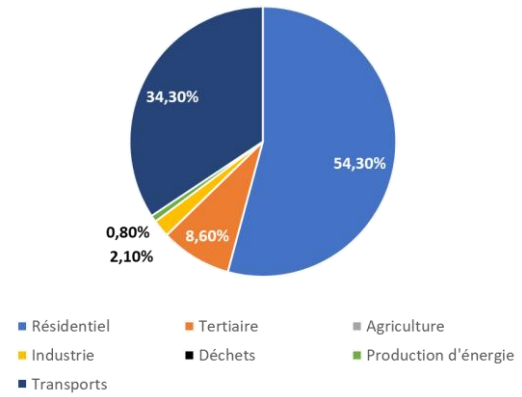
Pour l'année 2021, selon les données de l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France (AIRPARIF), on recense 10 épisodes de dépassements des seuils d'information et d'alerte pour les concentrations de PM_{10} et un épisode de dépassements pour les concentrations de NO_2.
Pour l'analyse plus fine du territoire, l'étude des données de 2019 a été préférée au regard du contexte sanitaire particulier ayant altéré les données de 2020 et, dans une moindre mesure, 2021. D'après celles-ci, malgré la présence des départementales n°311 et n°308, le territoire est relativement peu exposé à des secteurs générant un dépassement des valeurs limites pour la concentration de NO_2. Toutefois, sa proximité avec la capitale et les axes de transport, très fréquentés entourant ou traversant cette dernière, impliquent une qualité de l'air globalement moyenne sur le territoire pour ce polluant. S'agissant de la pollution aux particules fines, la situation est comparable même si elle est légèrement meilleur pour les $PM_{2,5}$.

Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Les émissions de GES étudiées ci-après comprennent les gaz suivants : le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane (CH_4), le protoxyde d'azote (N_2O) et certains gaz fluorés

D'après les données fournies par le Réseau d'Observation Statistique et de l'Energie (ROSE) et AIRPARIF pour l'année 2018, le territoire communal a enregistré une baisse de 7,2 % des émissions de GES par rapport à 2012 et de 29,2 % par rapport à 2005. Avec 67 ktCO2eq émis en 2018, les émissions de GES de la commune de Houilles représentent environ 6,8 % des émissions de l'intercommunalité, environ 1,1 % des émissions du département et 0,16 % des émissions régionales.

Le secteur résidentiel est responsable de plus de la moitié des émissions de GES (54,3 %). Suivent le secteur du transport (34,3 %) devant le secteur tertiaire (8,6 %) et industriel (2,1 %).



Répartition des émissions de GES par type d'activités en 2018 sur Houilles - ROSE

Typologie	Houilles	C.A. Saint Germain Boucles de Seine	Yvelines	Île-de-France
Résidentiel	54,3 %	41,9 %	26,9 %	30,2 %
Tertiaire	8,6 %	14,9 %	12,3 %	16,6 %
Agriculture	< 1 %	< 1 %	2,6 %	2,0 %
Industrie	2,1 %	3,3 %	14,7 %	13,5 %
Transports	34,3 %	39,9 %	38,4 %	32,6 %
Déchets	< 1 %	< 1 %	5,1 %	5,1 %

Répartition des émissions de GES par type d'activités en 2018 - ROSE

Les données fournies par le Réseau d'Observation Statistique et de l'Energie (ROSE) et AIRPARIF les plus récentes sont partagées à l'échelle intercommunale.
Entre 2005 et 2021, il est enregistré une baisse d'émissions de GES de 17% sur la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine.
Cette diminution est moins marquée que la baisse enregistrée pour la commune de Houilles sur une période de temps plus courte (29,2% entre 2005 et 2028).

IV.2. Les nuisances

Le bruit

Le bruit est défini comme une énergie acoustique audible provenant de sources multiples. Il peut être néfaste à la santé de l'homme.

Classement sonore des infrastructures terrestres

Pour chaque département, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. À partir de ce classement, un secteur affecté par le bruit est défini autour de chaque infrastructure.

Ce secteur s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée et sa largeur varie selon la catégorie de la voie classée (voir tableau ci-dessous). Ce secteur est « *destiné à couvrir le territoire sur lequel une isolation acoustique renforcée est nécessaire* » (DDT Yvelines).

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est « *juridiquement opposable et doit être reporté en annexe des documents d'urbanisme. Il ne modifie pas les règles de constructibilité des terrains. Toutefois, pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés, des isolements de façade sont exigés* » (DDT Yvelines).

Niveau sonore de référence Laeq* (6h-22h) en dB(A)		Niveau sonore de référence Laeq* (22h-6h) en dB(A)		Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
Infrastructures routières et lignes à grande vitesse	Lignes ferroviaires conventionnelles	Infrastructures routières et lignes à grande vitesse	Lignes ferroviaires conventionnelles		
L > 81	L > 84	L > 76	L > 79	1	350 m
76 < L ≤ 81	79 < L < 84	71 < L ≤ 76	74 < L < 79	2	250 m
70 < L ≤ 76	73 < L < 79	65 < L ≤ 71	68 < L < 74	3	100 m
65 < L ≤ 70	68 < L < 73	60 < L ≤ 65	63 < L < 68	4	30 m
60 < L ≤ 65	63 < L < 68	55 < L ≤ 60	58 < L < 63	5	10 m

Laeq : niveaux d'émission sonores*

Niveaux sonores de référence pour les infrastructures routières, lignes à grande vitesse et lignes ferroviaires conventionnelles – Arrêté portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 23/07/13

Les tronçons d'infrastructures dont un secteur affecté par le bruit de cette infrastructure concerne la commune de Houilles sont listés dans l'arrêté préfectoral en date du 10/10/2000.

Pour les voies ferroviaires, ce dernier a été mis à jour par arrêté en date du 15/06/2021.

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure
RD308	Totalité	3
RD311	Totalité	4
Rue de Stalingrad	RD 308 – Limite Bezons	4
Voie ferrée n°340 000	Totalité	2
Voie ferrée n°975 900	Limite Carrières-sur-Seine – Ligne n°340 000	3
Voie ferrée n°990 000	Totalité	2

Voies recensées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - Arrêtés préfectoral des 10/10/2000 et 15/06/21

Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) et cartes de bruit stratégiques

Dans le cadre de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, l'État français s'est engagé à réaliser des plans de préventions du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les grandes infrastructures de transports. Les modalités de réalisation de ces PPBE ont été définies par décret en date du 24 mars 2006.

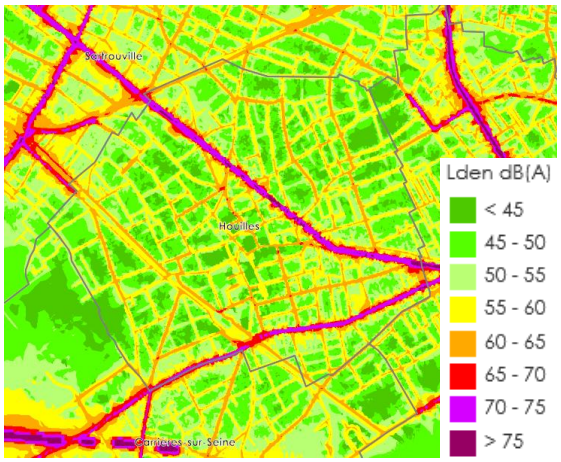
L'objectif des PPBE est d'améliorer au quotidien le cadre de vie et la santé des habitants par la prévention et la réduction, si nécessaire, du bruit dans l'environnement et favoriser l'accès de chacun à une « zone calme » identifiée et préservée. Doivent être considérées les nuisances engendrées par les infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien ainsi que certaines industries.

Des cartes de bruit sont à élaborer pour les infrastructures routières et autoroutières (nationales et départementales) dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an, pour des infrastructures ferroviaires dont le trafic dépasse les 30 000 passages de trains par an, pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants listées dans l'arrêté du 14 avril 2017, ainsi que pour les aérodromes mentionnés dans l'arrêté du 3 avril 2006.

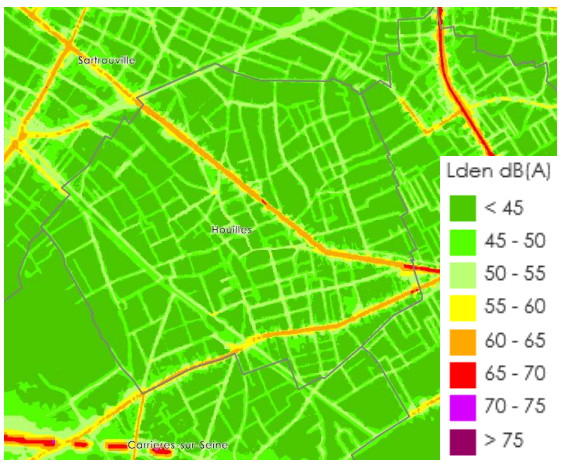
L'objectif des cartes de bruit est d'établir un état des lieux du niveau d'exposition des populations au bruit. En particulier sont localisées les zones bruyantes et les zones dites « calmes » afin de mettre en place un plan de prévention correspondant.

Pour le département des Yvelines, le PPBE 3ème échéance (réexamen quinquennal) a été approuvé par arrêté préfectoral du 16/04/2019. Pour le territoire communal, les infrastructures concernées sont des voies SNCF (n°340 000 et n°975 900), départementales (RD308 et RD311) et communale(s).

Les cartes de bruit permettent d'évaluer sur un territoire donné, l'exposition au bruit induite par les trafics routiers et ferroviaires. Les niveaux de bruit sont exprimés en Lden (jour, soir, nuit), indicateur de gêne donnant un poids plus fort le soir (+ 5dB(A)) et la nuit (+10dB(A)) au niveau de bruit.



Cartes stratégiques de bruit pour la commune de Houilles (Jour) - PPBE Yvelines 3ème échéance



Cartes stratégiques de bruit pour la commune de Houilles (Nuit) - PPBE Yvelines 3ème échéance

S'agissant des limites de bruit, on distingue les seuils réglementaires et les objectifs de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS).

Un détail des dépassements de ces limites est dressé ci-dessous pour chaque catégorie :

Typologie du trafic	Dépassement des seuils réglementaires	Dépassement des objectifs de l'OMS
Routier	1 à 10 % (jour et nuit)	40 à 60 % (jour et nuit)
Ferroviaire	1 à 10 % (jour et nuit)	Moins de 40 % pour le jour / 40 à 60 % pour la nuit
Aérien	Aucun	Moins de 40 % (jour et nuit)
Cumulé	1 à 10 % (jour et nuit)	40 à 60 % (jour et nuit)

Dépassements des limites sonores pour les infrastructures de transports (terrestre et aérien) sur la commune de Houilles- PPBE Yvelines 3ème échéance

Les émissions lumineuses

Pour évoquer les impacts liés aux émissions lumineuses, on parle fréquemment de « *pollution lumineuse* ». Ces émissions résultent des activités de l'Homme et plus particulièrement de l'éclairage artificiel nocturne. Cette lumière nocturne peut avoir des conséquences importantes sur la faune, la flore et la santé humaine. Néanmoins, elle est réversible à l'exception des espèces disparues.

En effet, l'éclairage nocturne est source de multiples nuisances et autres risques pour les espèces faunistiques tels que l'éblouissement, la désorientation, la répulsion, l'attraction (ex : espèces lucifuges) ou encore la collision (ex : voiries, panneaux publicitaires). Cet éclairage nocturne créé des pièges écologiques et peut remettre en cause l'équilibre proie/prédateur ou plantes/animaux. De plus, il fragilise la fonctionnalité des continuités écologiques nocturnes appelées « Trame noire ». L'enjeu lié à ce phénomène est d'autant plus grand quant on sait qu'environ 28 % des vertébrés et 64 % des invertébrés vivent partiellement ou totalement la nuit. Il est vrai que la nuit apporte de nombreux avantages pour certaines espèces, essentiellement actives au crépuscule ou à l'aube. Les conséquences sur la santé humaine sont également bien réelles puisque cette trop importante exposition à la lumière bloque la sécrétion de mélatonine et provoque des troubles du sommeil.

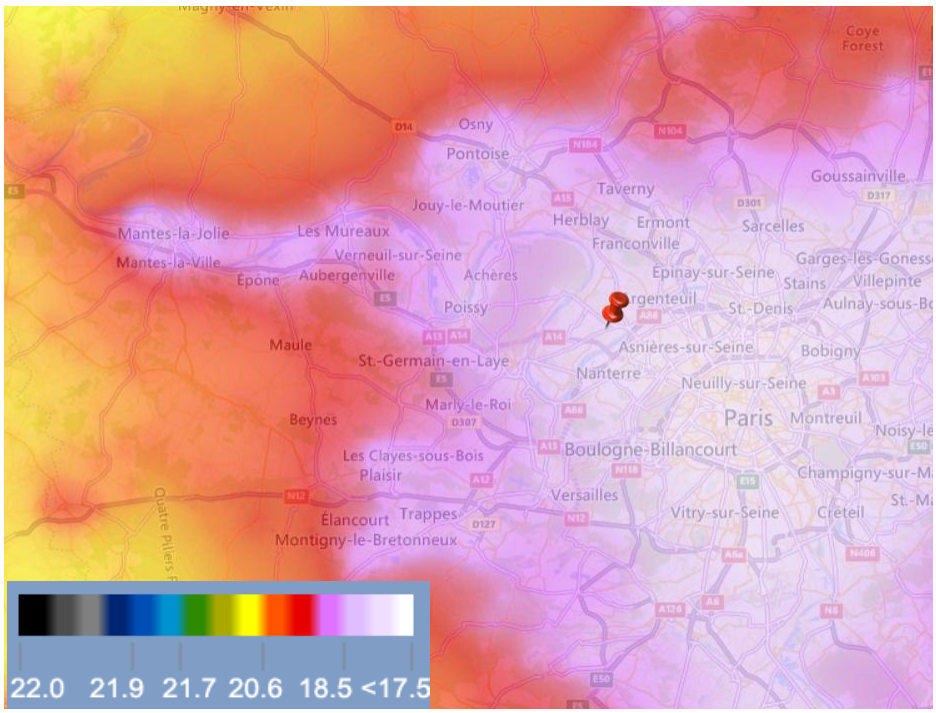
Toutefois, tous les territoires ne sont pas proportionnellement impactés par ces émissions lumineuses. Celles-ci varient en fonction du contexte local et de proximité. Généralement, plus un territoire est urbanisé et dense, plus les émissions lumineuses sont importantes.

A ce titre, le territoire communal de Houilles est particulièrement impacté par cette « *pollution lumineuse* » comme la grande majorité des communes de la métropole du Grand Paris.

En France, des arrêtés visent à interdire l'éclairage de certains bâtiments (ex : enseignes, vitrines, bureaux, façades de bâtiments historiques, par cet jardins, cours d'eau) sur certaines plages horaires. Toutefois, bien que la réglementation existe déjà, son application est plus aléatoire.

D'après les données tirées du site lightpollutionmap.info, le territoire communal est marqué par une diminution globale de ses émissions lumineuses depuis 2013.

Par ailleurs, la commune de Houilles n'est pas labellisée par l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturne (ANPCEN) en tant que « *Villes et Villages Étoilés* ».



Emissions lumineuses sur le territoire communal - lightpollutionmap.info

IV.3. Les déchets

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Par suite de l'adoption de la loi sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), le 7 août 2015, la compétence planification des déchets est transférée des Départements aux Régions. Ainsi, la région Normandie a la charge de l'élaboration d'un nouveau plan à l'échelle régionale : le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD). Celui-ci traite de tous les flux de déchets dans la région : dangereux, non dangereux et inertes. En effet, il remplace plusieurs documents de planification existants, parfois d'échelles différentes : le plan régional d'élimination des déchets dangereux, les plans départementaux de prévention et de gestion des déchets non dangereux, les plans départementaux sur les déchets du bâtiment et des travaux publics .

Le plan comprend notamment :

- un état des lieux en termes de prévention et gestion des déchets ;
- une prospective à 6 et 12 ans de l'évolution tendancielle des quantités de déchets produites sur le territoire ;
- des objectifs de prévention, recyclage et valorisation des déchets en lien avec les objectifs nationaux ;
- les actions prévues pour atteindre ces objectifs.

Des volets spécifiques relatifs aux déchets du bâtiment et des travaux publics et aux biodéchets, incluant des actions de lutte contre le gaspillage alimentaire sont également détaillés.

Le Conseil Régional d'Île-de-France a approuvé le PRPGD par délibération du 21/11/2019.

Temporalité	Objectifs
2020	Réduire de 10% les déchets ménagers
	Atteindre 70% de recyclage des déchets du BTP
2025	Réduire de 50% le stockage des déchets
	Atteindre 65% de valorisation matière et organique

Objectifs nationaux en matière de traitement et de valorisation des déchets - Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte

Outre les objectifs affichés ci-après, le PRPGD Île-de-France vise une diminution de 60 % le gaspillage alimentaire entre 2015 et 2031.

Type de déchets	2015	Objectifs 2025	Objectifs 2031
Déchets ménagers (en millions de tonnes)	5,5	5,97 (sans mesures de prévention)	6,36 (sans mesures de prévention)
		5,48 (avec mesures de prévention)	5,64 (avec mesures de prévention)
Déchets issus des activités économiques (en millions de tonnes)	6	6,31 (sans mesures de prévention)	6,53 (sans mesures de prévention)
		5,90 (avec mesures de prévention)	5,87 (avec mesures de prévention)
Déchets classés dangereux (en millions de tonnes)	0,9	0,95	0,92
Déchets inertes (en millions de tonnes)	22	33,60 (sans mesures de prévention)	28,66 (sans mesures de prévention)
		25,26 (avec mesures de prévention)	22,20 (avec mesures de prévention)

Objectifs du PRPGD Île-de-France – PRPGD Île-de-France

La gestion des déchets sur le territoire

Collecte des déchets

La collecte des déchets ménagers est une compétence de la CASGBS.

La commune de Houilles est rattachée à la déchetterie du SITRU située sur le territoire de Carrières-sur-Seine.

Pour faciliter la gestion des déchets sur son territoire, l'intercommunalité a mis en place une application gratuite nommée « BOUCLE_TRI ».

En 2019, les déchets ménagers représentent 64 % des déchets collectés par l'intercommunalité. Viennent ensuite les emballages, journaux et magazines (10 %), les déchets végétaux (10 %), les encombrants (7 %), le verre alimentaire (6 %) et les déchèteries mobiles (3 %).

Traitement et valorisation des déchets

Par délégation de service public, le Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains de la Boucle de la Seine (SITRU) assure sur le territoire communal de Houilles :

- le traitement des déchets ménagers et assimilés via la déchetterie (équipement de tri) ;
- la production et la distribution de chaleur.

Les données décrites ci-après sont tirées du rapport annuel 2018 du SITRU.

Le SITRU est propriétaire d'un centre de traitement et de valorisation des déchets (CTVD), dénommé CRISTAL. Cet équipement est situé sur la commune de Carrières-sur-Seine et dispose d'une usine d'incinération des ordures ménagères et d'une aire de transit du verre. L'exploitation de ce centre de traitement a été déléguée à la société SUEZ RV ENERGIE par convention d'affermage. D'après le rapport annuel du SITRU de 2018, le site CRISTAL se compose de deux fours d'une capacité totale de 16 tonnes par heure. L'arrêté préfectoral d'exploitation autorise l'incinération de 123 000 tonnes par an.

Chaque four est complété par une chaudière permettant de récupérer l'énergie dégagée lors de la combustion des déchets. L'énergie est récupérée sous forme de vapeur qui est utilisée pour produire de l'électricité ou pour alimenter un réseau chaleur d'un équivalent de 3 900 logements. Le territoire de Houilles, au même titre que les communes de Carrières-sur-Seine et Chatou, bénéficie de cette énergie.

Par ailleurs, hormis ce site CRISTAL, le SITRU fait appel à des centres de traitement de déchets privés ou public par marchés publics ou convention de coopération.

Depuis le 1er janvier 2016, dans le cadre d'une convention de coopération signée entre le Syctom de Paris et le SITRU, l'usine traite, pour le compte du SITRU, plusieurs milliers de tonnes d'ordures ménagères en provenance de ce syndicat.

Malgré un tonnage réceptionné en baisse de 2%, en 2018, l'usine a réceptionné plus de déchets que sa capacité d'incinération.

Le SITRU incinère deux types de déchets résiduels sur l'usine CRISTAL :

- les déchets apportés directement par les collecteurs des collectivités adhérentes au SITRU, par les services des communes, par Emmaüs ou le Syctom ;
- les déchets apportés par les prestataires du SITRU : refus de tri des collectes sélectives, encombrants préparés pour la valorisation énergétique, tout-venant incinérables de la déchetterie.

En 2018, une tonne de déchets incinérés produit :

- 209,2 kg de résidus (-10% par rapport à 2017) ;
- 679 kWh d'énergie valorisée dont 77% sous forme vapeur et 23% sous forme électrique.

Toutefois, la performance énergétique de 44,3 % (avec autoconsommation de vapeur) du site CRISTAL étant largement inférieure à 65% (performance énergétique à partir de laquelle le processus est considéré comme une valorisation énergétique), il n'est, pour l'heure, pas considéré comme une filière de valorisation mais d'élimination.

Évolution de la quantité de déchets

Les données décrites ci-après sont tirées du rapport annuel 2018 du SITRU ou du rapport annuel 2019 de la CASGBS.

Sur la CASGBS, on note une augmentation globale de la production de déchets de 1,27 % en 2019 par rapport à 2018 alors que les tonnages avaient globalement baissé de 1,99 % entre 2017 et 2018. Ainsi, la production totale de déchets par habitant s'élève à 409 kg en 2019 contre 403 kg en 2018.

L'augmentation est significative pour les déchets végétaux (+ 11, 57 %). Les ordures ménagères ont quant à elles diminué (-0,77 %) contrairement aux emballages, journaux et magazines (+ 4,08 %).

Par ailleurs, le taux moyen de refus de tri des emballages et papiers représente environ 20,4 % des déchets triés en 2019 soit 8,6 kg de déchets.

Pour le territoire d'action du SITRU, les chiffres sont présentées dans les tableaux ci-dessous :

Déchets	Tonnages	Répartition	Évolution 2017/2018
Déchets SITRU	99 813	81 %	- 1,9 %
Déchets tiers	23 816	19 %	- 2,7 %
Total	123 629	100 %	- 2,0 %

Évolution de la quantité de déchets sur le périmètre d'action du SITRU – Rapport annuel du SITRU 2018

	Déchets	Tonnages	Répartition	Évolution 2017/2018
Apports directs	Ordures ménagères	69 029	69,2 %	- 4 %
	Déchets de nettoiement	10 317	10,3 %	57 %
	Apports SYCTOM	11 933	12,0 %	- 21 %
	Divers (Emmaüs)	463	0,5 %	- 37 %
Déchets SITRU	Refus de tri	3 140	3,1 %	42 %
	Encombrants incinérables	3 343	3,3 %	- 5 %
	Tout-venant de déchetterie	1 589	1,6 %	- 4 %
	Total	99 813	100 %	- 2 %

Évolution de la quantité de déchets sur le périmètre d'action du SITRU – Rapport annuel du SITRU 2018

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

V. La transition énergétique et climatique

V.1. Les documents cadres en matière de transition énergétique

Le contexte législatif

Aux niveaux national et international, la problématique des émissions GES a abouti à de nombreux objectifs. Lors de la COP21, avec la signature de l'Accord de Paris, les pays se sont engagés à limiter l'augmentation de la température moyenne à 2°C, et si possible à 1,5°C d'ici 2100. Cet objectif a été réaffirmé lors de la COP26. En traduction de cet accord de Paris sur le climat, le ministère de la transition écologique et solidaire a présenté, en juillet 2017, le plan climat de la France dont le principal objectif est la neutralité carbone à l'horizon 2050. Depuis la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, cet objectif est désormais inscrit dans la loi.

De plus, introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) de 2015, la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), du 18 novembre 2015, est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. La loi Énergie-Climat, publié en date du 09 novembre 2019, contient quant à elle de nombreuses mesures visant à assurer la trajectoire vers la neutralité carbone : *arrêt des centrales thermiques dès 2020, adoption d'une loi quinquennale sur la politique énergétique, inscription des risques liés au changement climatique et à la biodiversité, création du Haut Conseil pour le Climat, évolution du bilan des émissions de gaz à effet de serre, etc.*

La loi du 22 août 2021 portant la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat Résilience, conforte la trajectoire de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de consommation énergétique. Un des objectifs est de réduire les émissions de GES de 40% d'ici 2030

L'atteinte de la neutralité carbone en 2050, la loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire est promulguée le 10 février 2020. Cette loi vise à accélérer le changement de modèle de production et de consommation à travers la réduction des déchets et la réutilisation des ressources.

En raison de son retard sur les objectifs européens de 2020, une nouvelle loi nationale est promulguée le 10 mars 2023 : la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite loi APER. Cette loi a principalement pour objectif d'augmenter la production d'énergie renouvelable. La principale mesure de cette loi APER est la désignation de zones d'accélération pour l'installation d'énergie renouvelables (ZAENR)

Conformément aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme (CU), l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit, dans le respect des objectifs du développement durable, s'orienter en faveur de « *la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ».

Ainsi, conformément à l'article L.141-1 du CU, cette action doit se retranscrire au sein des documents d'urbanisme qui sont le reflet et l'instrument d'un projet de territoire et représentent des leviers puissants de diminution des émissions de GES.

	2020	2030	2050
Consommation énergétique (par rapport à 2012)	X	- 20 %	- 50 %
Émissions de GES (par rapport à 1990)	X	- 40 %	Vers facteur 4 (- 75 %)
Énergies renouvelables	23 %	32 %	X

Objectifs nationaux en matière de consommation énergétique, émissions des GES et part des énergies renouvelables dans le mix énergétique - TECV de 2015

PARTIE 3.
Etat initial de l'environnement

V. La transition énergétique et climatique

V.1. Les documents cadres en matière de transition énergétique

Le SDRIF

Ce document a été approuvé par décret en Conseil d'État , le 27/12/2013.

« *Pour répondre à l'enjeu planétaire de réduction des GES et participer pleinement aux engagements internationaux de la France, le SDRIF s'inscrit dans l'engagement européen ''3x20'' à l'horizon 2020 et l'atteinte du facteur 4 d'ici 2050, en cohérence avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie* » (SDRIF).

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) Île-de-France

Le SRCAE a été approuvé par le conseil régional le 23/11/2012 et arrêté par le préfet de la région Ile-de-France en date du 14/12/2012.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. En particulier, il définit trois grandes priorités que sont :

- « *le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;*
- *le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;*
- *la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)* » (SRCAE Île-de-France).

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la CASGBS

"*Un plan climat énergie territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités*" (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie - ADEME).

Les Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET) ont été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

Les enjeux du PCAET sont les suivants :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour atténuer le changement climatique ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la qualité de l'air ;
- la sobriété énergétique ;
- l'efficacité énergétique ;
- le développement des énergies renouvelables.

Le PCAET à l'échelle de la CASGBS a été approuvé le 28 juin 2023. Les grands axes du PCAET sont :

- Axe 1 Favoriser la mobilisation générale pour une mise en œuvre efficace des orientations « Climat-Air-Énergie »
- Axe 2 Préserver et valoriser nos ressources environnementales
- Axe 3 Développer une économie locale et durable
- Axe 4 Améliorer les conditions de déplacement par de nouvelles pratiques sobres et décarbonées
- Axe 5 Favoriser la résilience des bâtiments, des espaces publics et des aménagements.

Les objectifs chiffrés du PCAET de l'agglomération sont d'ici 2050 :

- Réduction de 79% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2015 ;
- Réduction de 56% des consommations énergétiques par rapport à 2015 ;
- Augmentation de 38% de la production locale d'énergies par rapport à 2017.

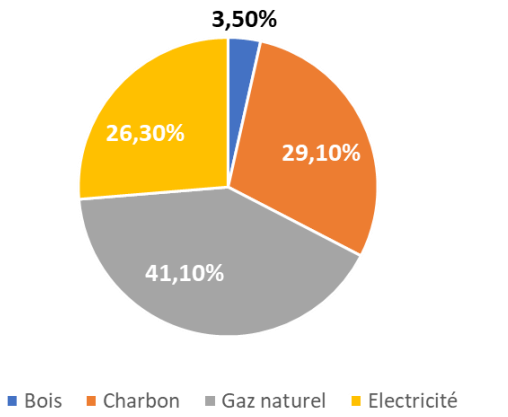
V. La transition énergétique et climatique

V.2. La consommation énergétique du territoire

Évolution de la consommation d'énergie finale

Par rapport à 2018, la consommation énergétique finale du territoire communal de Houilles a reculé d'environ 4,1 % depuis 2015 et d'environ 20,7 % depuis 2005. La commune de Houilles représente respectivement environ 7 %, 1.3 % et 0.2 % des consommations énergétiques intercommunale, départementale et régionale.

Le gaz est la principale source d'énergie utilisée (41,1 %). Ce chiffre peut s'expliquer par le caractère très résidentiel de la commune. En effet, il est observé ces dernières années, un recul progressif du charbon pour le chauffage des logements au profit du gaz et, dans une moindre mesure, de l'électricité. Toutefois, le recours au charbon est encore important (29,10 %). À noter que le chauffage représente en moyenne 49,0 % de cette consommation d'énergie finale.

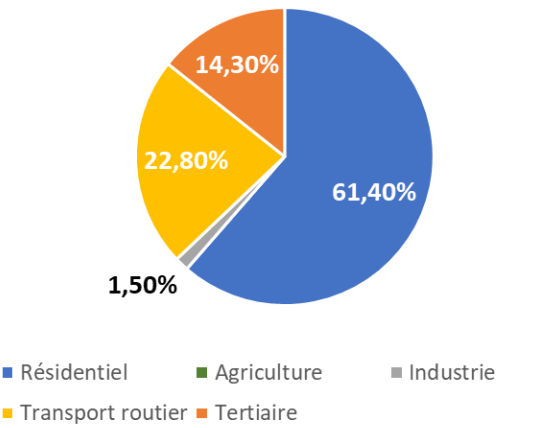


Répartition en 2018 de la consommation d'énergie par type énergie sur la commune de Houilles - ROSE

Consommation d'énergie finale par secteur d'activités

Le secteur résidentiel est de loin le premier poste de consommation d'énergie sur le territoire (61,40 %). De part la présence notamment des routes départementales n°308 et n°311 qui drainent un trafic important, le secteur du transport routier arrive en seconde position des postes les plus consommateurs d'énergie sur la commune de Houilles (22,80 %). Il devance le secteur tertiaire (14,3 %).

Plusieurs actions et initiatives ont déjà été engagées sur le territoire en faveur de la réduction de la consommation d'énergie telles que le recours aux ampoules basses consommation pour l'éclairage public, la mise en place de véhicules électriques ou à combustion mixte pour le parc automobile communal. D'autres actions seront engagées dans le cadre du futur PCAET de la CASGBS.



Répartition en 2018 de la consommation d'énergie par type d'activités sur la commune de Houilles - ROSE

V. La transition énergétique et climatique

V.3. Le recours aux énergies renouvelables

Au regard des caractéristiques communales (urbanisation dense, zone non favorable à l'éolien, absence de cours d'eau, absence de massifs forestiers, etc.), les possibilités offertes au territoire communal de Houilles, dans le cadre d'un développement d'une mixité énergétique, semblent limitées. Toutefois, la commune peut s'appuyer sur certaines énergies renouvelables compatibles avec ses caractéristiques (ex : solaire photovoltaïque et réseau de chaleur) et étudier ou développer de nouvelles opportunités (ex : géothermie).

Le réseau de chaleur communal

Comme évoqué précédemment, la majorité des déchets collectés par la CASGBS sont envoyés et traités par le SITRU au sein du CTVD « CRISTAL » situé sur la commune de Carrières-sur-Seine. Ce site assure une valorisation énergétique d'une partie de ces déchets par combustion au sein des fours d'un incinérateur. Des chaudières sont intégrées au fonctionnement de cet incinérateur afin de récupérer l'énergie dégagée lors de la combustion. En 2018, l'énergie produite était de 242 701 MWh (-4,3 % par rapport à 2017). Le taux de valorisation moyen de l'énergie produite a augmenté de 3,4 % entre 2017 et 2018 bien que l'énergie totale valorisée a quant à elle été réduite de 1 %. Cette énergie alimente , entre autres, le réseau de chaleur développé sur le territoire.

L'éolien

D'après le Schéma Régional Éolien de la région Île-de-France, la commune de Houilles est un territoire jugé non favorable au développement de cette énergie renouvelable.

Le solaire photovoltaïque

L'énergie solaire est utilisée essentiellement pour deux usages :

- la production d'électricité : énergie solaire photovoltaïque ou énergie solaire thermodynamique ;
- la production de chaleur : énergie solaire thermique.

En 2019, la commune comptait 73 installations photovoltaïque sur toiture soit deux de plus qu'en 2018.

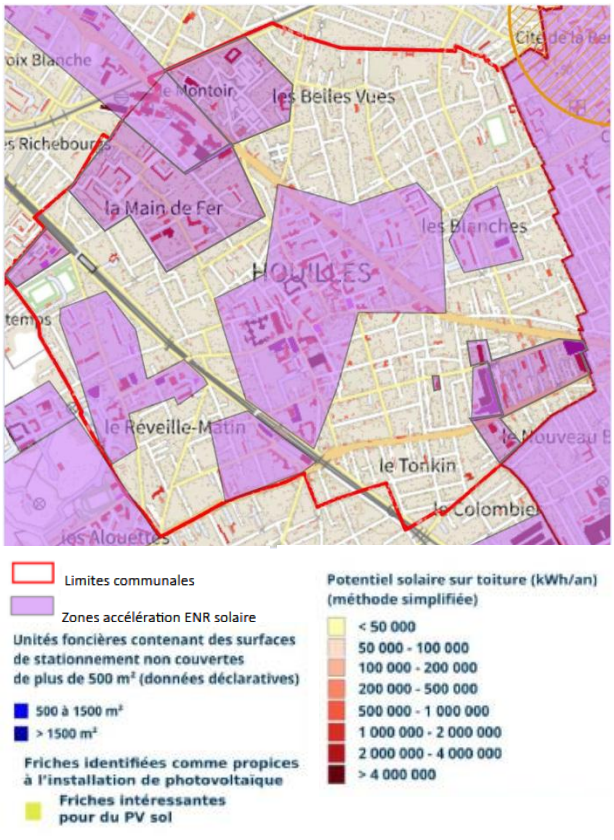
D'après l'outil « Mon Potentiel Solaire », l'exploitation de l'intégralité du potentiel solaire des bâtiments permettrait de couvrir 43% de la consommation du territoire communal. Le potentiel des toits et des parkings est estimé à 42 190 MWh/an.

	Potentiel moyen	Potentiel intermédiaire	Potentiel important
Nombre de bâtiments	8 552	204	14
Part du potentiel	64%	17%	5%
Nombre de parkings	0	0	15
Part du potentiel	0%	0%	14%

Détail du potentiel par catégorie sur la commune de Houilles – Mon potentiel Solaire

Le potentiel solaire sur la commune repose principalement sur le tissu urbain résidentiel (64%) puis sur le tertiaire (18%) et enfin sur les commerces et l'hôtellerie (16%).

La ville de Houilles a défini les zones d'accélération des énergies renouvelables en 2024. À la suite des délibérations du conseil municipal du 27 février 2024, seules des zones d'accélération EnR pour le solaire photovoltaïque sur bâtiment et au sol sont identifiées.



Carte des zones d'accélération d'énergie renouvelable – Ville d'Houilles

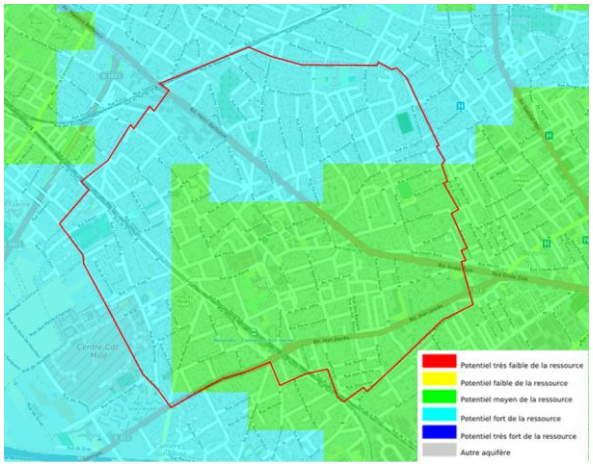
La géothermie

La géothermie est une énergie renouvelable utilisant la chaleur contenue dans le sous-sol. Ses valorisations sont multiples, selon la température, les usages énergétiques et les contextes géologiques. Il s'agit d'une énergie disponible en permanence et qui est indépendante des variations saisonnières.

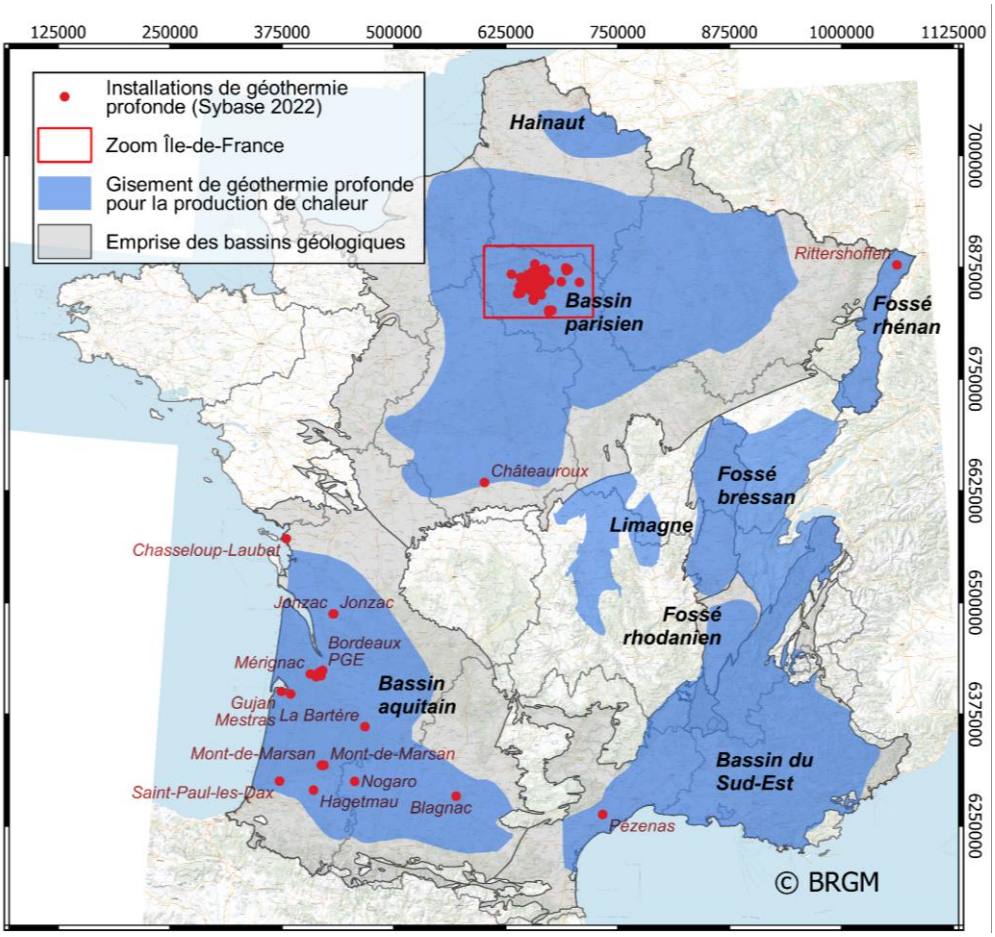
D'après le site GEOTHERMIES, développé en collaboration par le BRGM et l'ADEME, le territoire communal de Houilles dispose d'un potentiel moyen à fort pour les ressources géothermiques de surface.

Le Bassin parisien est aussi considéré comme un gisement de géothermie profonde pour la production de chaleur. La commune de Houilles ne comporte pas d'installation exploitant la géothermie profonde. Les installations les plus proches sont celles de Rueil-Malmaison, de Saint-Germain-en-Laye et de Paris Nord-Est.

L'exploitation de la chaleur du sous-sol peut aussi se faire à travers l'installation de pompes à chaleur alimentées par des sondes géothermiques verticales. Ce potentiel est encore à évaluer sur le territoire communal.



Potentiel géothermique de surface sur la commune de Houilles - Geothermies.fr

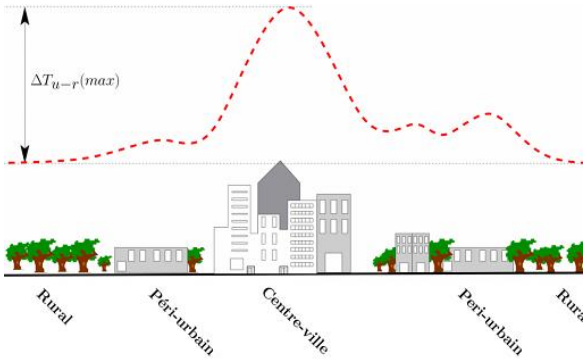


Potentiel géothermique profonde à l'échelle nationale - BRGM

V.4. L'adaptation du territoire face aux îlots de chaleur

Territoire sensible aux îlots de chaleur

« *Le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbains, c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit* » (CEREMA).



Phénomène d'îlots de chaleur selon les typologies urbaines - CEREMA

Plusieurs caractéristiques communales liées à son contexte général expliquent la relative forte sensibilité du territoire de Houilles au phénomène d'îlots de chaleur :

- Un contexte urbain dense qui implique la présence d'importantes surfaces (bâtiments, voiries, infrastructures) aux propriétés thermophysiques favorisant la conservation de la chaleur dans les matériaux ;
- Un contexte très minéral avec des rues étroites aux abords peu végétalisés limitant l'existence d'îlots de fraicheur ;
- Une morphologie urbaine avec quelques grands boulevards (ex : boulevard Henri Barbusse) augmentant sa rugosité ;
- Une résidentialisation importante synonyme de déplacements en partie motorisés (émissions de GES) ainsi qu'un recours important au chauffage et à la climatisation.

Les secteurs identifiés comme particulièrement affectés par les îlots de chaleur sont les cœurs des grands ensembles collectifs (ex : collectif entre les rues de la Marne et Hoche), certains équipements publics accompagnés d'aires de stationnement peu ou pas végétalisées (ex : Gymnase Franco Brondani, parking Gambetta) ou des cours d'écoles non plantées (ex : collège Lamartine). Au contraire, la présence importante de tissus pavillonnaire caractérisés par des espaces de jardins privés le long de l'espace public (voieries) crée partiellement des zones d'ombres.

Impacts des ilots de chaleur sur le territoire communal

Les conséquences d'une élévation de la température sur le territoire sont multiples :

- Dégradation de la santé humaine, du bien-être des habitants et donc du cadre de vie et de son attractivité ;
- Érosion de la biodiversité liée à l'intensification de la sécheresse et à une inadaptation de certaines espèces aux augmentations de la température ;
- Augmentation des consommations énergétiques liées à l'utilisation de la climatisation ;
- Une perte de résilience des infrastructures et les réseaux urbains face à des conditions climatiques extrêmes plus fréquentes.

Commune	Valeur de l'ilot de chaleur	Catégorie
Houilles	**4,63**	**Fort**
Paris (3ème)	6,23	Très fort
Argenteuil	5,22	Fort
Carrières-sur-Seine	4,35	Fort
Orléans	3,99	Fort
Le Mesnil-le-Roi	2,75	Non négligeable

Quantification et comparaison du phénomène d'îlot de chaleur sur la commune de Houilles– MApUCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.2.1

Annexes au diagnostic et état initial de l'environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal du **10 juin 2025**



Ville de Houilles

ÉTUDE URBAINE COMPLÉMENTAIRE

LES GRANDS AXES

VOLET 1 : DIAGNOSTIC

RENDU FINAL

OCTOBRE 2022

SOMMAIRE

3 LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

4 ANALYSE URBAINE DES GRANDS AXES

- L'analyse de l'occupation du sol
- Les opérations récentes et projets en cours

7 LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

- L'occupation du sol
- L'analyse du foncier
- La qualité urbaine et paysagère
- Les circulations
- Synthèse

14 L'AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET LE BOULEVARD JEAN JAURÈS

- Le contexte
- L'occupation du sol
- L'analyse du foncier
- La qualité urbaine et paysagère
- Les circulations
- Synthèse

21 LE QUARTIER LES PIERRATS

- Le contexte
- L'occupation du sol
- L'analyse du foncier
- La qualité urbaine et paysagère
- Les circulations
- Synthèse

28 HYPOTHÈSES DE MUTABILITÉ

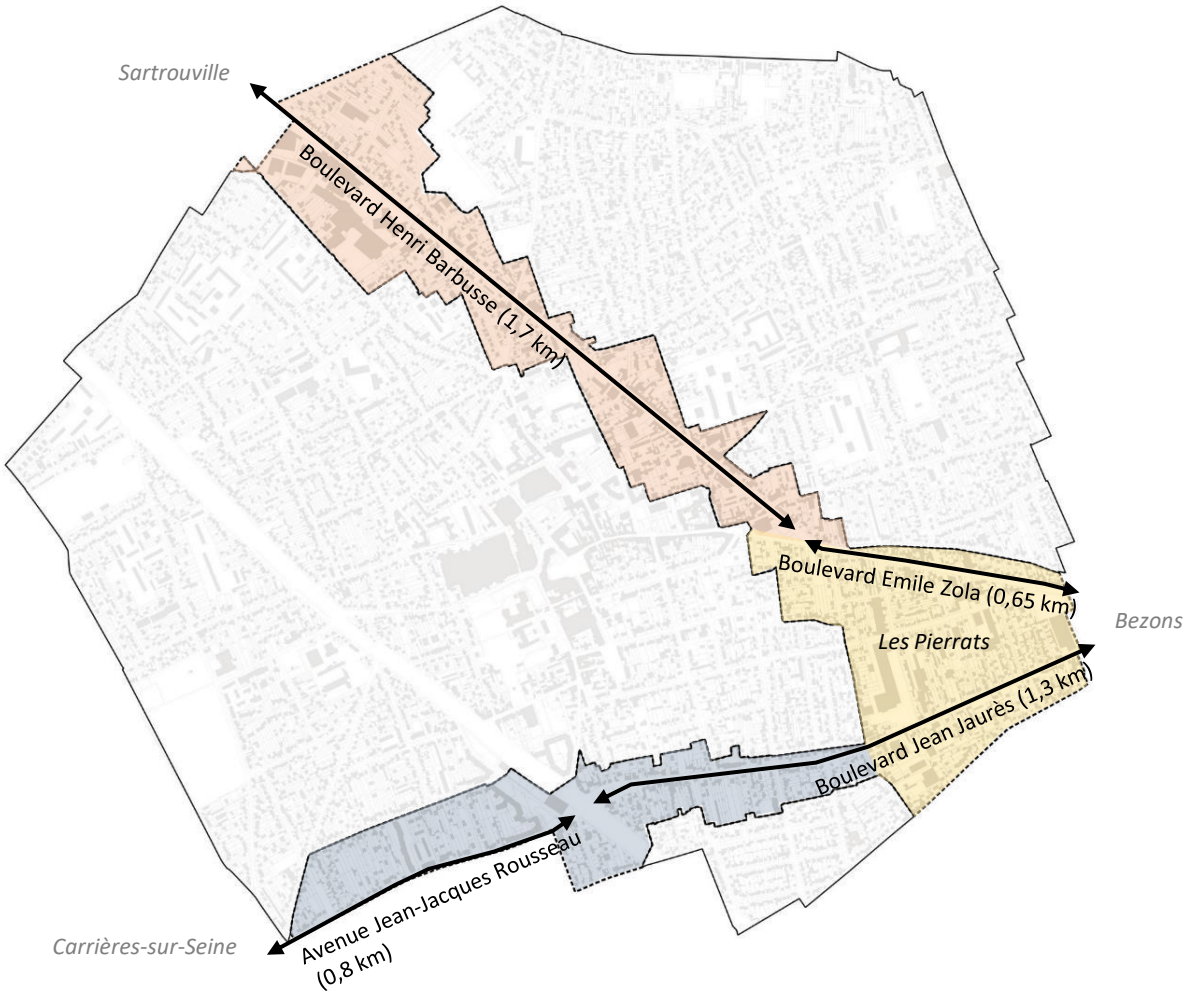
- Les critères de mutabilité
- La réceptivité des ilots

LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

La présente étude a pour objectif de dresser un état des lieux de chacun de ces secteurs urbains et d'en caractériser les singularités. Les enjeux ressortis de cette analyse permettront d'aboutir à un projet d'aménagement global cohérent traduit dans le plan guide.

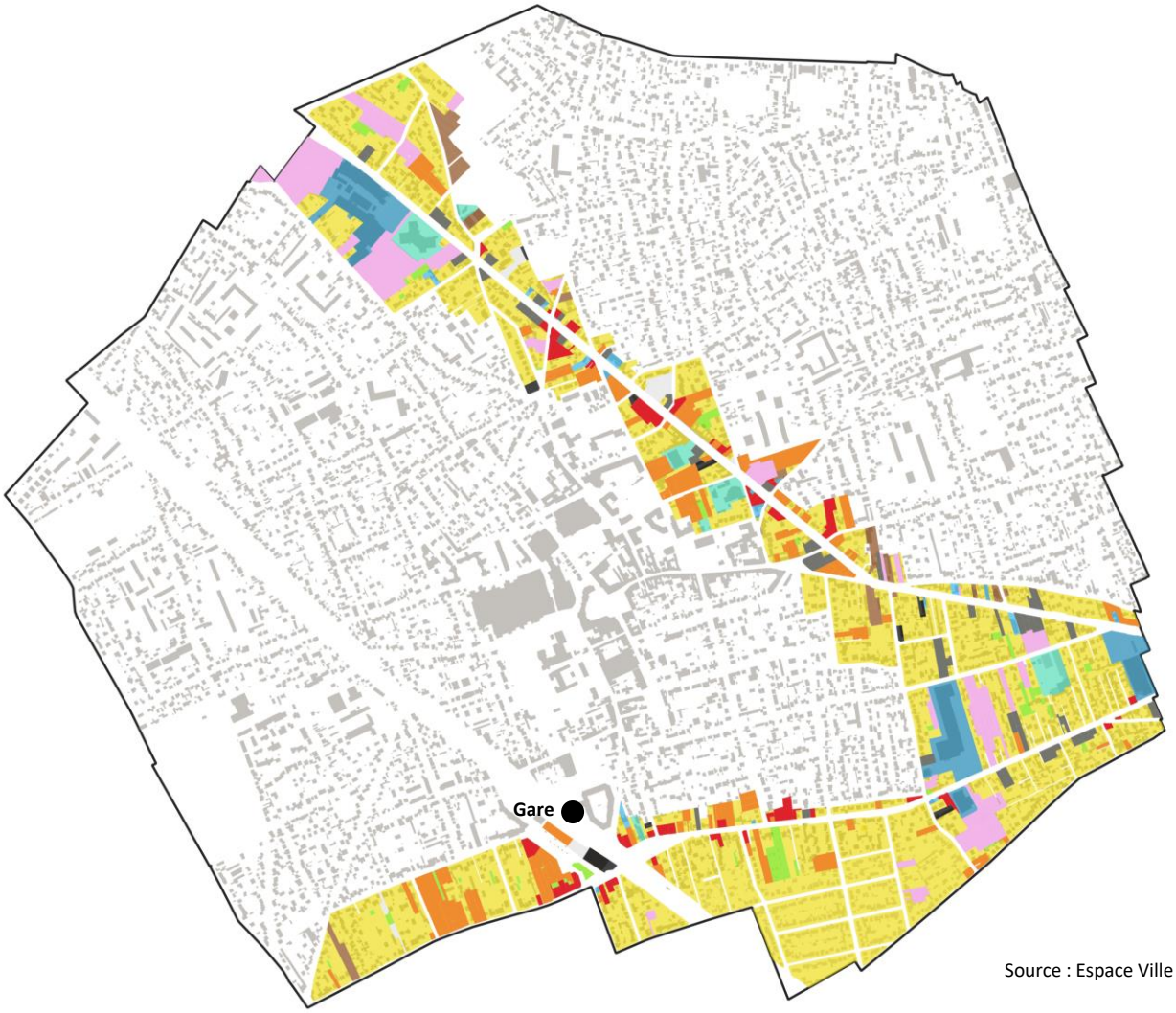
Trois secteurs d'étude ont ainsi été définis dont les périmètres ont été approuvés par délibération du conseil municipal de Houilles en séance du 28 septembre 2021 :

- ***Le boulevard Henri Barbusse ;***
- ***Le quartier les Pierrats ;***
- ***Le boulevard Jean Jaurès et l'avenue Jean-Jacques Rousseau.***



ANALYSE URBAINE DES GRANDS AXES

L'OCCUPATION DU SOL

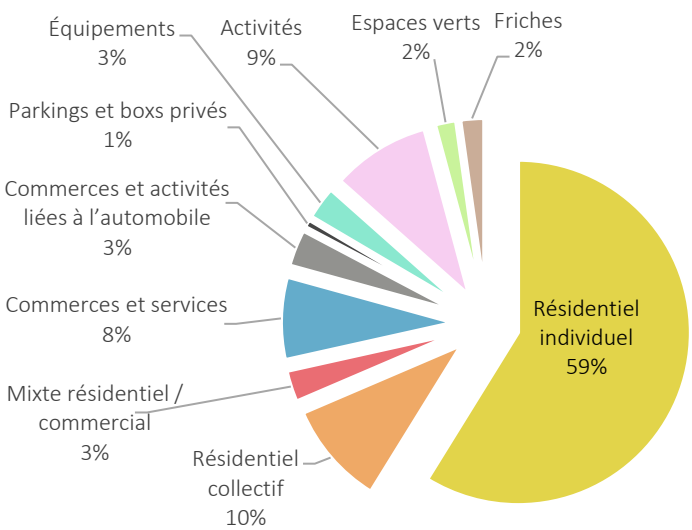


Source : Espace Ville 2022

L'occupation du sol à Houilles le long des grands axes est dominée pour près de 60 % par de l'habitat individuel. Néanmoins, certaines portions comme le boulevard Henri Barbusse et les abords de la gare sont caractérisées par une mixité plus importante des occupations du sol.

47,4 ha	Résidentiel individuel
7,9 ha	Résidentiel collectif
2,4 ha	Mixte résidentiel et commercial
6,3 ha	Commerces et services
2,8 ha	Commerces et activités liées à l'automobile
0,6 ha	Parkings et garages
2,5 ha	Équipements
7,5 ha	Activités
1,6 ha	Espaces verts
1,8 ha	Friches

Pourcentage de la superficie communale par type d'occupation du sol



ANALYSE URBAINE DES GRANDS AXES

L'OCCUPATION DU SOL

L'habitat résidentiel

Près de 60 % des terrains situés sur les abords des grands axes sont alloués à une occupation résidentielle.

Les grands axes sont caractérisés par une typologie d'habitat majoritairement pavillonnaire dans les quartiers du Réveil-Matin, du Tonkin et les Belles-vues.

En revanche, le boulevard Henri Barbusse dans sa partie proche du centre-ville et le boulevard Jean Jaurès dans le prolongement de la gare forment des tronçons mixtes où se mêlent de l'habitat collectif, des petits commerces et de l'habitat individuel.





Résidentiel individuel

Résidentiel collectif

Mixte résidentiel et commercial

Source : Espace Ville 2022

Les commerces, services activités et équipements

L'activité commerciale et de services se divise en trois catégories :

- les petits commerces et services de proximité implantés en mixité avec du résidentiel sur la partie Sud du boulevard Henri Barbusse et à proximité de la gare .
- Les commerces de grande surface implantés au sein des zones d'activités de la Vaudoire en limite avec la commune de Sartrouville et des Pierrats en limite avec Bezons.
- Les commerces liés à l'activité automobile répartis sur l'ensemble des boulevards et notamment dans le quartier des Pierrats.

Des équipements sont également présents sur l'ensemble des boulevards. Le centre de secours et les services techniques sont implantés au sein des zones d'activités tandis que l'on retrouve un gymnase, une église ou une maison de jeunesse sur les tronçons proches de la gare et du centre-ville.

De même, peu d'activités artisanales sont présentes sur ces deux tronçons proches du centre-ville et de la gare.





Mixte résidentiel et commercial

Commerces et services

Commerces et activités liées à l'automobile

Équipements

Activités

Source : Espace Ville 2022

ANALYSE URBAINE DES GRANDS AXES

LES OPÉRATIONS RÉCENTES



Source : Espace Ville 2022
Carte réalisée sur la base des données des permis de construire transmis par la commune.

La carte ci-dessus représente les principales opérations récentes ou en cours d'achèvement réalisées ces dix dernières années aux abords des grands axes.

Ces développements représentent la construction d'environ 1 300 logements, soit plus de la moitié des nouvelles constructions réalisées dans la ville de Houilles sur la période.

Une grande partie de constructions récentes ont été édifiées sur les abords du boulevard Henri Barbusse et notamment à proximité et dans le centre-ville. Le boulevard Jean Jaurès, l'avenue Jean-Jacques Rousseau et le quartier des Pierrats ne connaissent pas la même dynamique de développement.

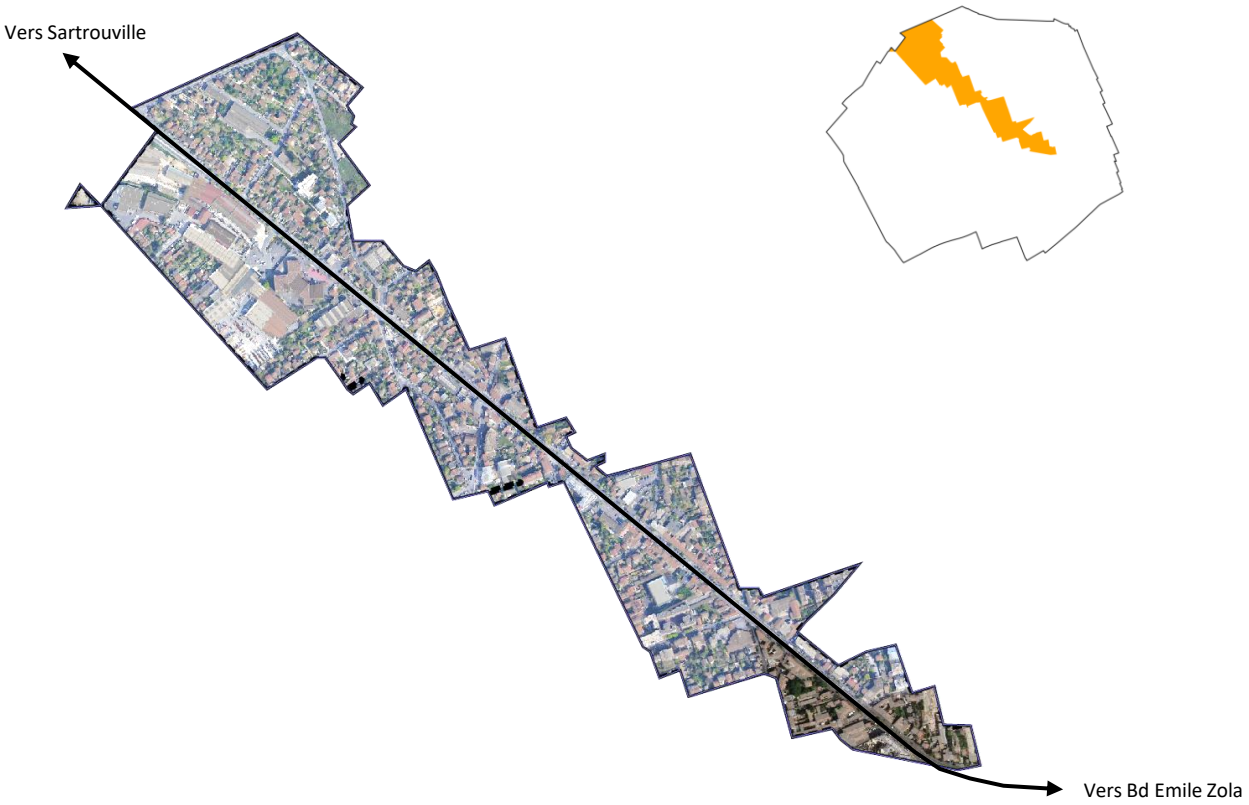
La programmation de ces opérations varie d'une trentaine à plus d'une centaine de logements et compte entre 4 et 5 niveaux (rez-de-chaussée inclus) mais se caractérise par une destination quasi exclusivement résidentielle. Seuls les immeubles édifiés dans le cadre de la ZAC de l'Église intègrent une part de mixité fonctionnelle à vocation commerciale.

La multiplication des rez-de-chaussée résidentiels, notamment sur le boulevard Henri Barbusse, pose les questions de l'exposition aux nuisances, des affectations souhaitées et interroge sur la nécessité d'une réflexion globale pour l'aménagement des grands axes.









LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

CONTEXTE



En limite avec la commune de Sartrouville, les abords de la partie Nord-ouest du boulevard Henri Barbusse s'inscrivent dans un environnement urbain hétéroclite constitué d'une zone industrielle partagée entre les deux communes, d'habitats pavillonnaires et de quelques développements collectifs récents. La limite entre les deux communes est matérialisée par le passage d'une voie ferrée.

La confrontation entre les zonages des deux communes révèle des possibilités de développement différentes.

À Houilles, la zone UI *« à vocation dominante d'activités industrielles »* intègre en partie des habitations pavillonnaires où les nouvelles constructions sont limitées à être en lien avec les destinations industrielles. Du côté de Sartrouville, le zonage Ulc exclut les zones d'habitat.

Sur les abords du boulevard, la zone Uba *« Secteur de transition (…) »* ***règlemente les constructions de la façon suivante :***

- 10 mètres de hauteur maximale à l'égout du toit ;
- 20 % minimum de pleine terre ;
- 80 % maximum d'emprise au sol.

Son pendant côté Sartrouville correspond à la zone UC3, réglementée par :

- Une emprise au sol maximale de 30 % ;
- Une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit ;
- 50 % de pleine terre ;
- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 8 mètres par rapport au boulevard.

Bien que plus protectrice en termes de volumétrie des nouvelles constructions, la zone UC3 de Sartrouville permet le développement de grands collectifs sans alignement par rapport au boulevard et n'intégrant aucune mixité fonctionnelle.

La zone UG de Sartrouville et la zone UHb de Houilles, s'inscrivent dans des environnements urbains comparables caractérisés par une dominante d'habitat pavillonnaire.

La zone UG à Sartrouville réglemente les nouvelles constructions comme suit :

- 30 % d'emprise au sol maximum ;
- 6 mètres de hauteur à l'égout du toit ;
- 35 % de pleine terre.

La zone Uhb *« secteur de projet : pavillonnaire dense et logements intermédiaires »* dispose des réglementations suivantes :

- 60 % d'emprise au sol (80 % avec du logement social) ;
- 10 mètres à l'égout du toit ;
- 10 % de pleine terre.

Les règles d'implantation du secteur UHb doublent quasiment les possibilités à construire du côté de Houilles par rapport au zonage UG voisin. Cette particularité favorise le développement de collectifs imposants sans lien avec la trame pavillonnaire d'origine.

LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

L'OCCUPATION DU SOL

Le boulevard Henri Barbusse est caractérisé par une diversité de fonctions :

- Des activités économiques via la zone industrielle et commerciale de la Vaudoire ainsi que de nombreux garages automobiles et petits commerces ;

  - Activités
  - Mixte résidentiel et commercial
  - Commerces et services
  - Commerces et activités liées à l'automobile

- Des équipements (centre de secours, gymnase, église) ;

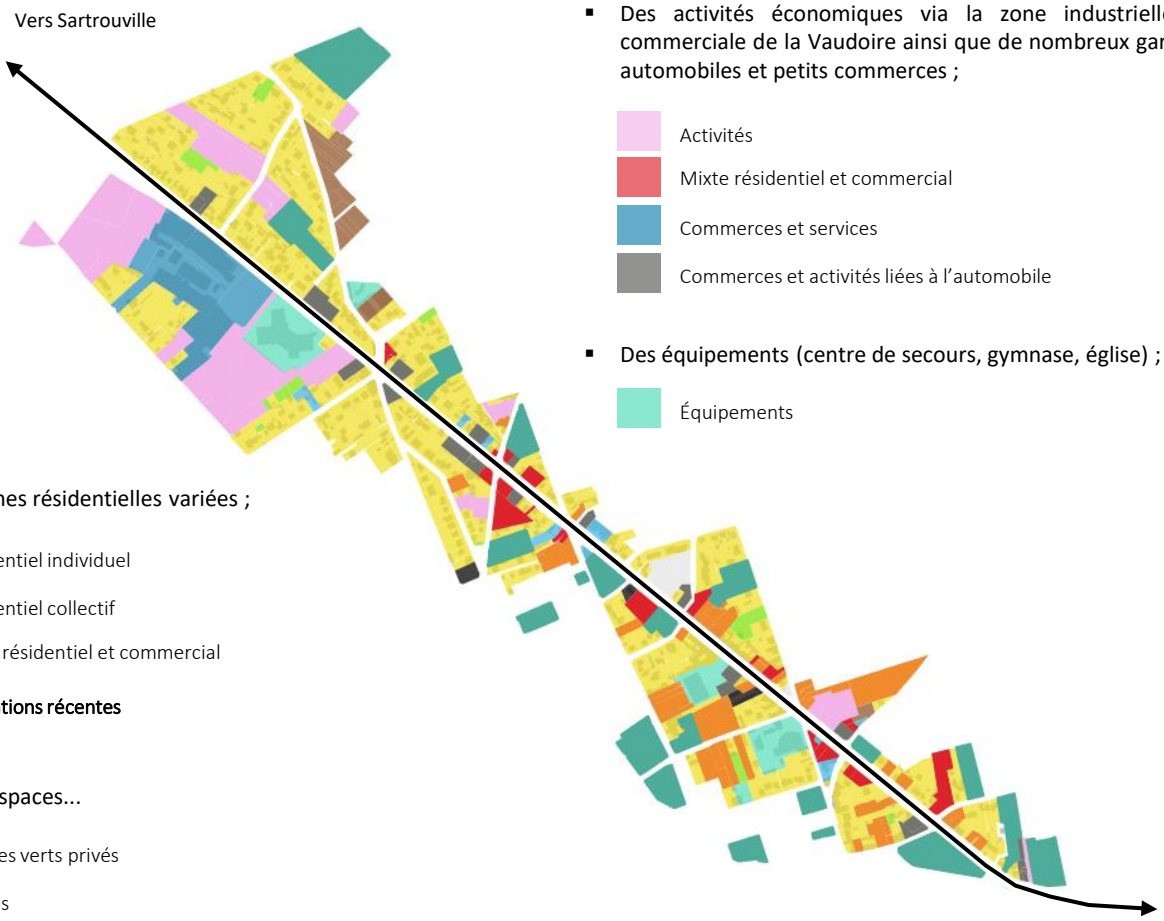
  - Équipements

- Des formes résidentielles variées ;

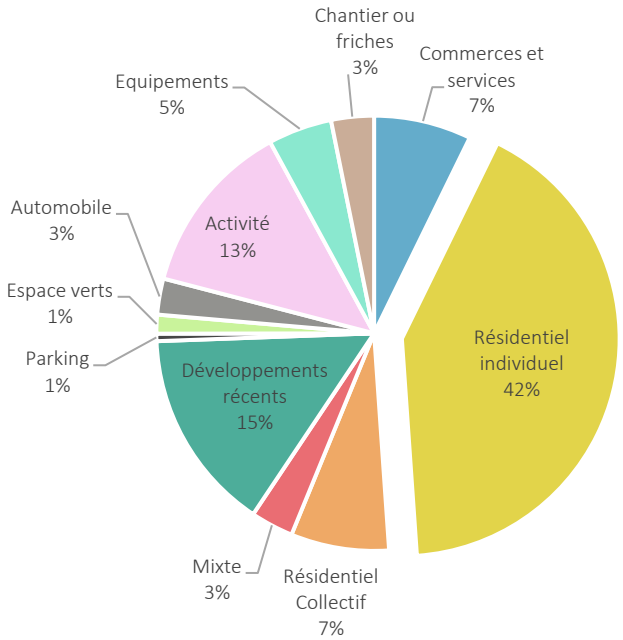
  - Résidentiel individuel
  - Résidentiel collectif
  - Mixte résidentiel et commercial
  - Opérations récentes

- Autres espaces...

  - Espaces verts privés
  - Friches
  - Parkings et garages



Pourcentage de la superficie des abords du boulevard par type d'occupation du sol



Les abords du boulevard Henri Barbusse sont occupés à près de 65 % par l'habitat, individuel et pavillonnaire.

Cette proportion est en augmentation du fait du développement de nouvelles opérations très souvent à vocation 100 % résidentielle et parfois édifiées en remplacement d'occupations non résidentielles (activités, friches etc.).

LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

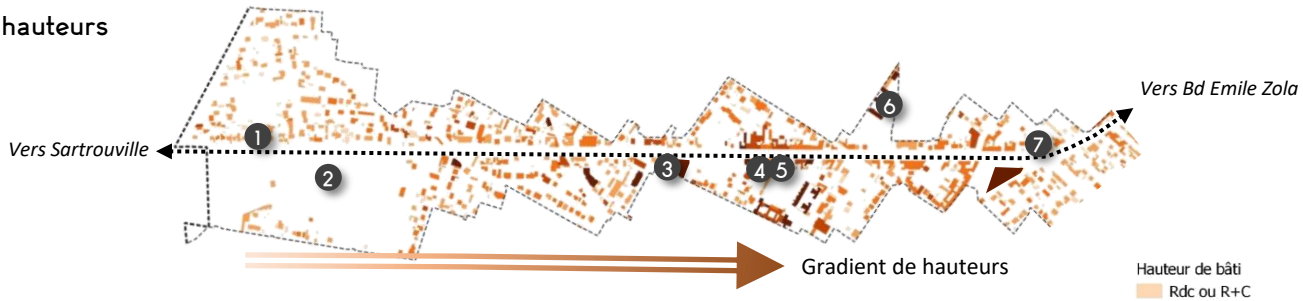
L'ANALYSE DU FONCIER

Source : Espace Ville 2022
Cartes réalisées à partir des données IGN BDtopo

	1	2	3	4	5	6	7
Hauteur :	R+C	RDC	R+4	R+1	R+4	R+6	R+C
Parcelle :	360 m²	3 8000 m²	1 760 m²	150 m²	240 m²	3 870 m²	160 m²
Emprise :	20 %	60 %	85 %	50 %	70 %	45 %	50 %

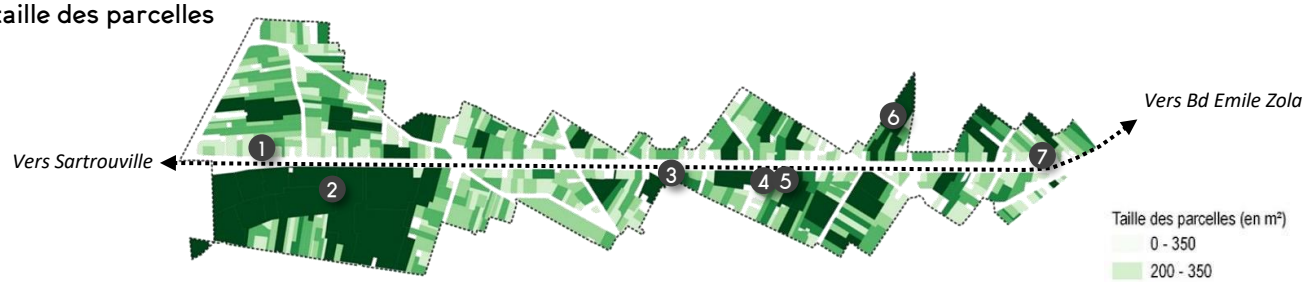


Les hauteurs



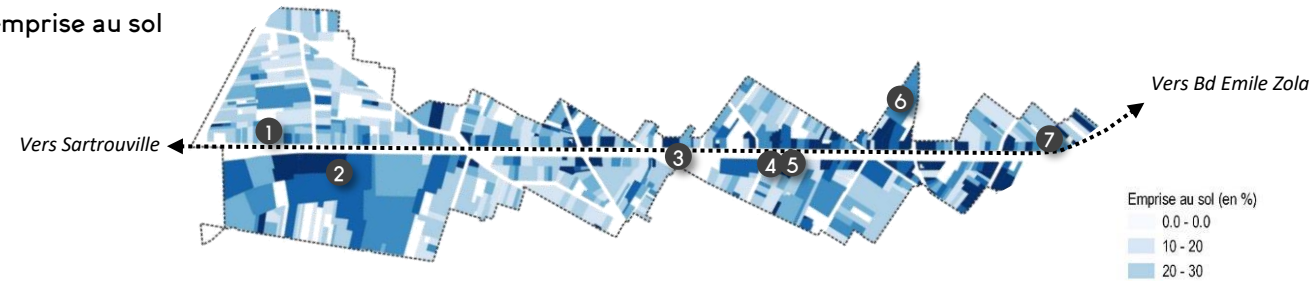
Les hauteurs du bâti le long du boulevard Henri Barbusse suivent un gradient ouest-est à mesure que l'on se rapproche du centre-ville, en passant d'une hauteur moyenne de deux niveaux (RDC + combles) en limite avec Sartrouville à des hauteurs d'environ 5 niveaux (RDC + 4 étages) à l'est. Néanmoins, l'hétérogénéité du bâti vient limiter l'effet visuel de cette progression des hauteurs, en conservant au sein du linéaire des maisons individuelles de faible hauteur créant ainsi un paysage en dents de scie.

La taille des parcelles



La taille et la forme des parcelles varient le long du boulevard et selon le type d'occupation du sol. Sur le boulevard, le front bâti est composé de petites parcelles assez régulières, à l'exception des très grandes parcelles du secteur industriel de la Vaudoire. Dans le secteur Tangentielle Bapaume, les parcelles sont plus profondes et irrégulières en forme de lanières ; elles bénéficient de fait d'une couverture végétale plus importante.

L'emprise au sol



La zone industrielle de la Vaudoire concentre des emprises au sol du bâti importantes et supérieures à 50 %. À l'inverse, les parcelles en lanières du secteur Tangentielle Bapaume ont une emprise au sol du bâti plus faible et inférieure à 30 %. Le front bâti du boulevard Henri Barbusse, du fait de petites parcelles et d'un bâti en moyenne plus dense, comprend des emprises au sol moyennes de 50 % et atteint par endroit des emprises supérieures à 80 %, notamment au sein des opérations récentes.

LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le patrimoine bâti

Les abords du boulevard Henri Barbusse se caractérisent par un tissu urbain bâti hétérogène aux architectures éclectiques.

Un immeuble d'architecture Art Déco marque l'angle avec la rue Camille Pelletan et s'inscrit dans une mouvance assez courte des années 1930 à laquelle se rattachent plusieurs bâtiments du centre-ville de Houilles comme le collège Guy de Maupassant (1939).

D'anciennes fermes, aujourd'hui rattrapées par l'urbanisation, sont présentes le long du boulevard. Elles forment une continuité bâtie homogène caractérisée par un bâti dense et de faible hauteur composé de grandes portes de garage servant initialement au passage des engins agricoles.

La résidence des Arcades située à l'angle avec la rue Stalingrad tranche avec le paysage environnant tant par ses hauteurs que par son implantation et les matériaux employés pour sa construction (briques).

Elle forme ainsi un ensemble urbain à part entière mais peu ouverte sur le boulevard du fait de son organisation en cul-de-sac.



1

2

3

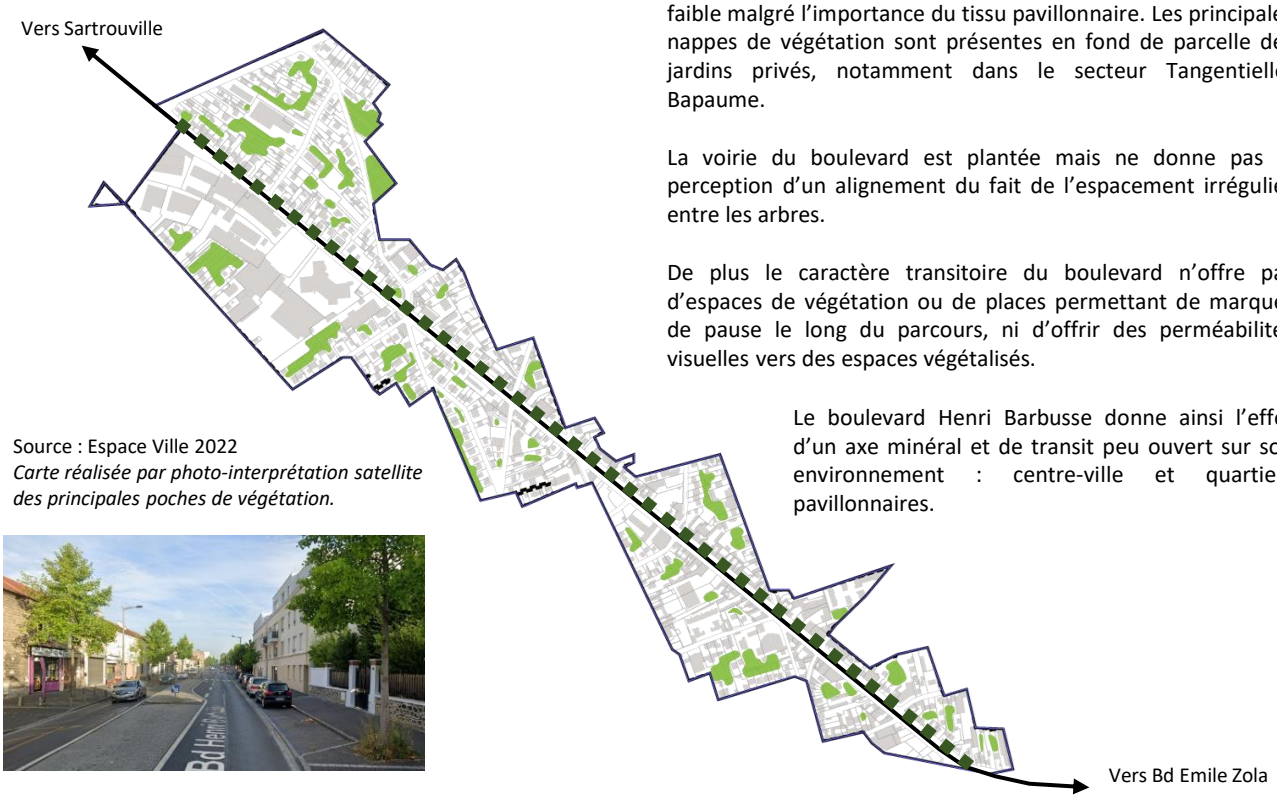
La couverture végétale

La couverture végétale du boulevard Henri Barbusse est assez faible malgré l'importance du tissu pavillonnaire. Les principales nappes de végétation sont présentes en fond de parcelle des jardins privés, notamment dans le secteur Tangentielle-Bapaume.

La voirie du boulevard est plantée mais ne donne pas la perception d'un alignement du fait de l'espacement irrégulier entre les arbres.

De plus le caractère transitoire du boulevard n'offre pas d'espaces de végétation ou de places permettant de marquer de pause le long du parcours, ni d'offrir des perméabilités visuelles vers des espaces végétalisés.

Le boulevard Henri Barbusse donne ainsi l'effet d'un axe minéral et de transit peu ouvert sur son environnement : centre-ville et quartiers pavillonnaires.

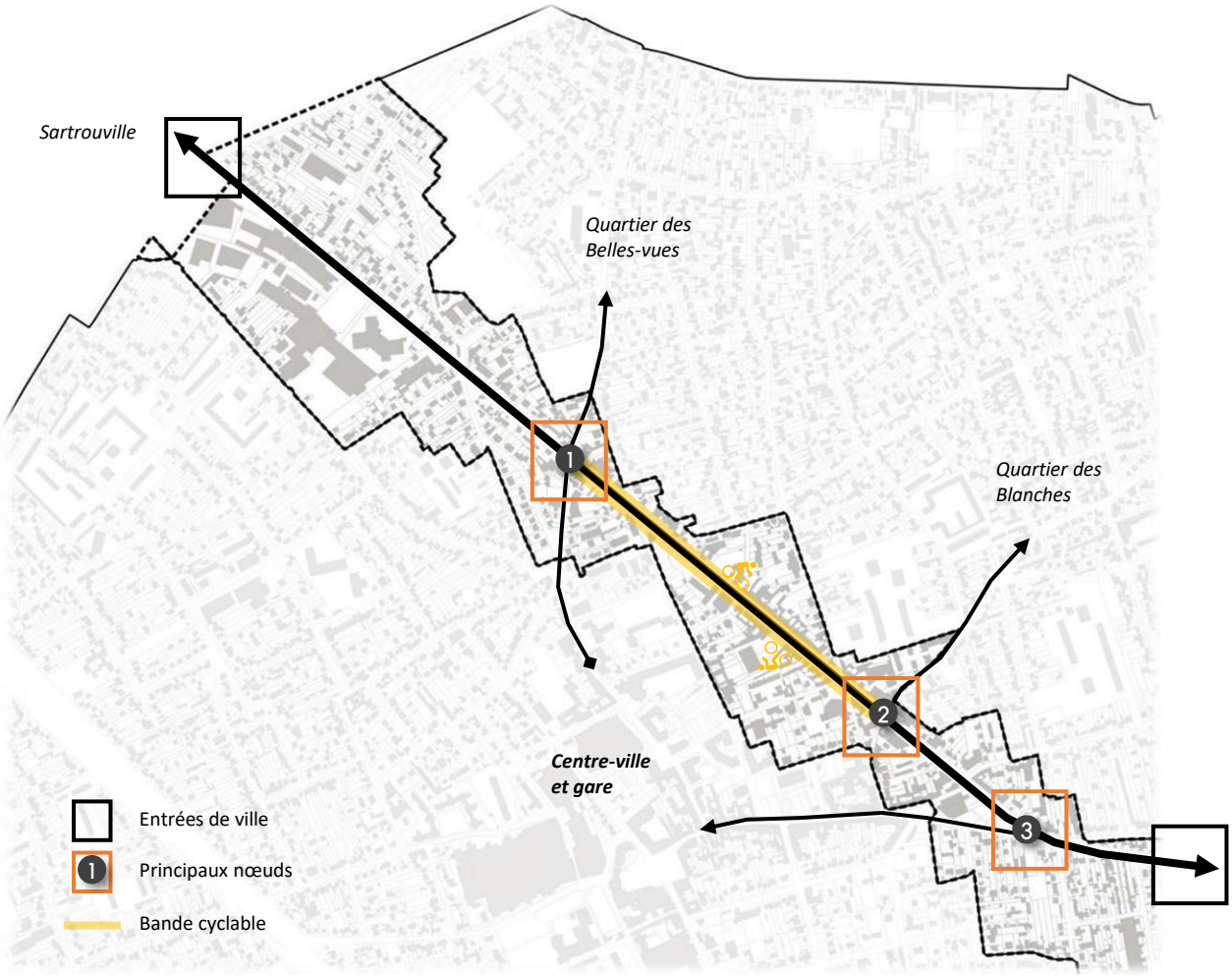


Source : Espace Ville 2022

Carte réalisée par photo-interprétation satellite des principales poches de végétation.

LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

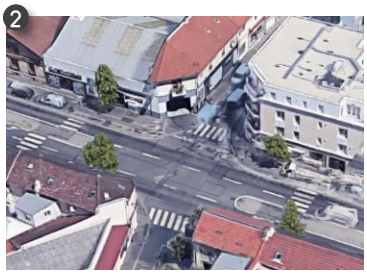
LES CIRCULATIONS



Source : Espace Ville 2022



Henri Barbusse / C. Pelletan



Henri Barbusse / Stalingrad



Henri Barbusse / G. Péri

Situé sur l'axe permettant de relier La Défense via Bezons, le boulevard Henri Barbusse forme le principal axe de circulation de la ville de Houilles.

Il est traversé par trois axes secondaires structurants : Camille Pelletan, Stalingrad et Gabriel péri. Ces axes offrent une perméabilité vers le centre-ville et les quartiers pavillonnaires des Blanches et des Belles-vues. Étroites, ces voies secondaires sont sujettes à des problématiques de congestion et rendent difficiles les déplacements doux, notamment piétons. De plus, l'aménagement du boulevard Henri Barbusse et de ses carrefours ne favorise pas les mobilités douces le long de son parcours du fait d'une répartition des circulations peu efficace.

De fait, le boulevard est équipé d'une bande cyclable sur une portion de son linéaire. D'une part, cette portion cyclable est fragmentée et ne permet pas de réaliser un itinéraire complet et d'autre part, l'aménagement en partage de la voie piétonne sur le trottoir est inadapté et encombré de nombreux mobiliers urbains la rendant difficilement praticable.

LE BOULEVARD HENRI BARBUSSE

SYNTHÈSE

Suite à l'analyse de ses différentes caractéristiques et composantes, le boulevard Henri Barbusse peut être divisé en deux séquences urbaines.







SÉQUENCE 1 – TANGENTIELLE-BAPAUME

- **Un habitat à dominante pavillonnaire**, caractérisé par de faibles hauteurs et emprises en sol du bâti.
- **Une couverture végétale assez importante** des fonds de parcelle en lanière.
- **Un enjeu quant à l'absence de dialogue et de perméabilité entre la zone industrielle** de la Vaudoire **et l'habitat pavillonnaire** lui faisant face.
- **Une situation d'entrée de ville** en limite avec Sartrouville à valoriser, notamment sur le plan des mobilités douces.

SÉQUENCE 2 – BOULEVARD HENRI BARBUSSE SUD

- **Une variété de formes urbaines et d'architectures** (hauteurs plus importantes, emprise au sol élevée, bâtiments patrimoniaux).
- **Une mixité des fonctions plus importante** (commerces, équipements, résidentiel) **mais à renforcer.** Les nouvelles opérations ont limité ce potentiel en réalisant des programmation 100 % résidentielles.
- **Un boulevard de transit uniquement**, peu ouvert sur le centre-ville et une absence d'espaces publics de loisirs.
- **Une organisation des circulations peu favorable aux mobilités douces**, et notamment cyclables.



AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET BOULEVARD JEAN JAURÈS

AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET BOULEVARD JEAN JAURÈS

CONTEXTE



L'avenue Jean-Jacques Rousseau est située en limite communale avec Carrières-sur-Seine. Elle s'inscrit au sein d**'un quartier majoritairement pavillonnaire** d'assez faible densité malgré sa proximité avec la gare.

Pour autant, **bien que le tissu urbain soit identique entre les deux villes, des différences réglementaires importantes existent entre leurs documents d'urbanisme.**

Les abords Nord de l'avenue Jean-Jacques Rousseau sur la commune de Houilles sont situés en zone « UBb » permettant la construction de bâtiments d'une hauteur maximale de 13 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale du bâti de 60 %, ou 80 % si la programmation intègre du logement social.

Les abords Sud de cette même avenue, côté Carrières-sur-Seine sont zonés « UG » et permettent une hauteur maximale du bâti de 11 mètres au faîtage et une emprise maximale au sol de 40 %, soit moitié moindre que les possibilités offertes à Houilles.

Secteur d'étude des boulevards

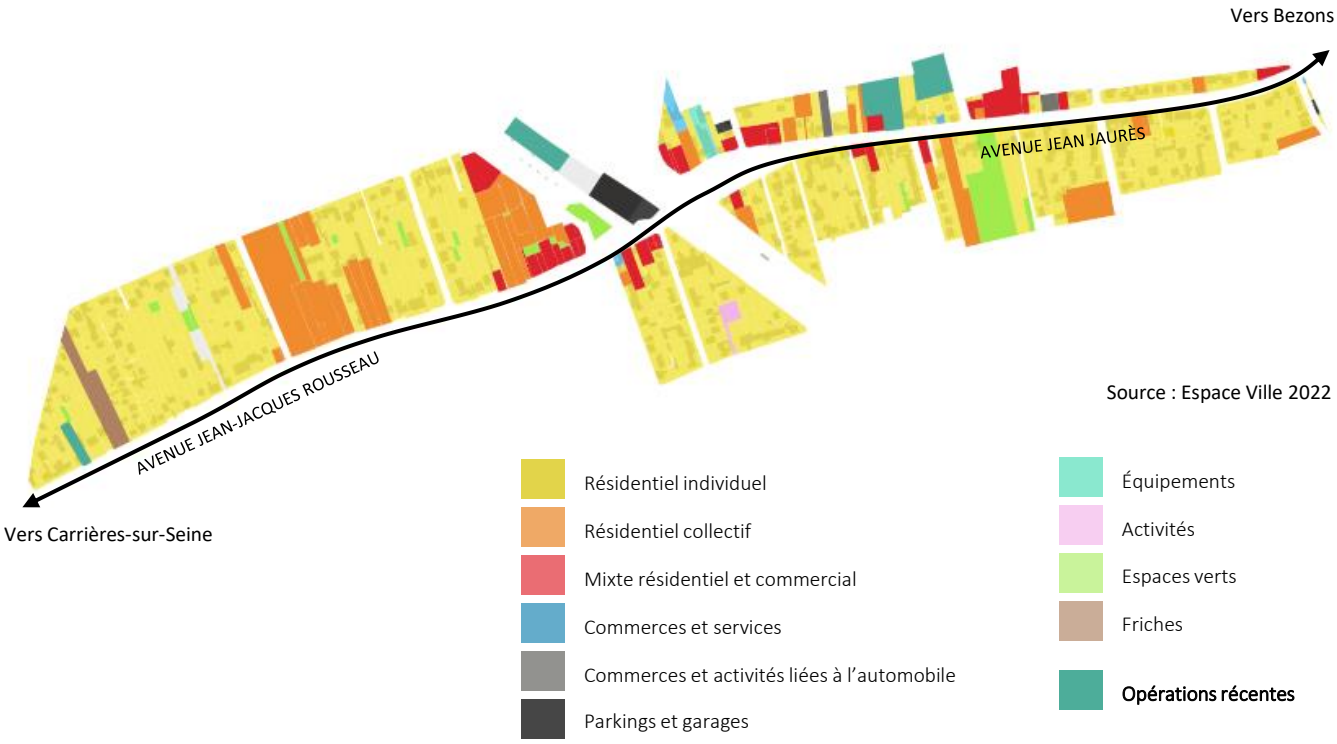
Rayon 500m autour de la gare

Limite communale

AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET BOULEVARD JEAN JAURÈS

L'OCCUPATION DU SOL

Un tissu urbain composé à 90 % de logements individuels.



Source : Espace Ville 2022

La portion Ouest située le long de l'avenue Jean-Jacques Rousseau est caractérisée par un habitat individuel ponctué de quelques poches d'habitat collectif à proximité immédiate de la gare et à l'est de la rue de Chatou.

Peu d'occupations autres que résidentielles sont présentes le long de ce tronçon à l'exception des abords de la gare où des activités commerciales occupent les rez-de-chaussée des immeubles collectifs.

Ces dix dernières années, l'avenue Jean-Jacques Rousseau a été épargnée par de nouvelles opérations de logements.



Le boulevard Jean Jaurès s'inscrit dans un paysage urbain aux fonctions plus diversifiées. La proximité avec la gare se traduit par une mixité des usages plus importante que dans la partie Est du boulevard et est composée de petits commerces en rez-de-chaussée.

Initialement plus dense, le boulevard Jean Jaurès a fait l'objet de quelques opérations récentes à vocation résidentielle, notamment à proximité de la rue de la République.

Très peu d'activités économiques autres que commerciales ou de service sont présentes.

Ce tronçon n'est doté que d'un seul espace vert, il s'agit des jardins familiaux. Cependant son accessibilité reste restreinte aux personnes exploitant ces parcelles.



AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET BOULEVARD JEAN JAURÈS

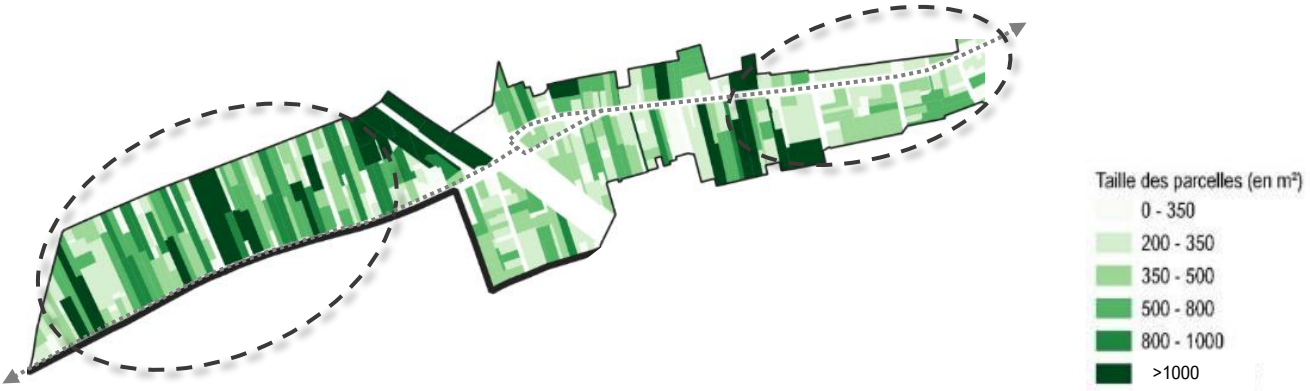
L'ANALYSE FONCIÈRE

Les hauteurs



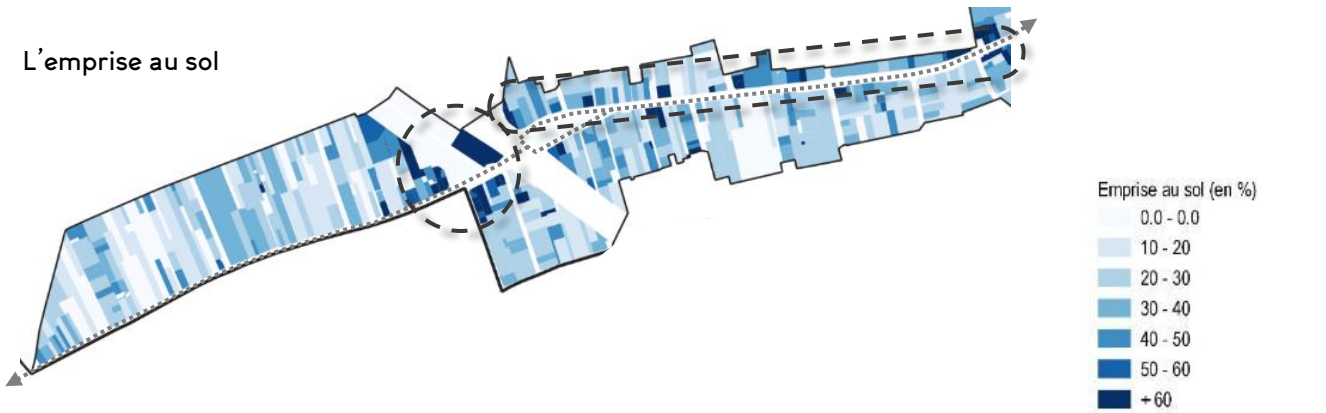
La hauteur moyenne du bâti, à dominante pavillonnaire, est d'environ 4 à 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur des immeubles collectifs varie de 9 à 15 mètres en moyenne. L'axe suit un gradient de hauteurs depuis la gare vers les périphéries.

La taille des parcelles



La forme des parcelles est distincte entre l'est et l'ouest de la gare. Sur le boulevard Jean Jaurès dans sa partie Est, la superficie moyenne des parcelles est inférieure à 350 m². Elles sont également plus régulières et s'inscrivent dans le prolongement du lotissement du parc. L'avenue Jean-Jacques Rousseau et la partie Sud du boulevard Jean Jaurès se caractérisent par de plus grandes parcelles en lanière favorisant la couverture végétale des fonds de jardin.

L'emprise au sol



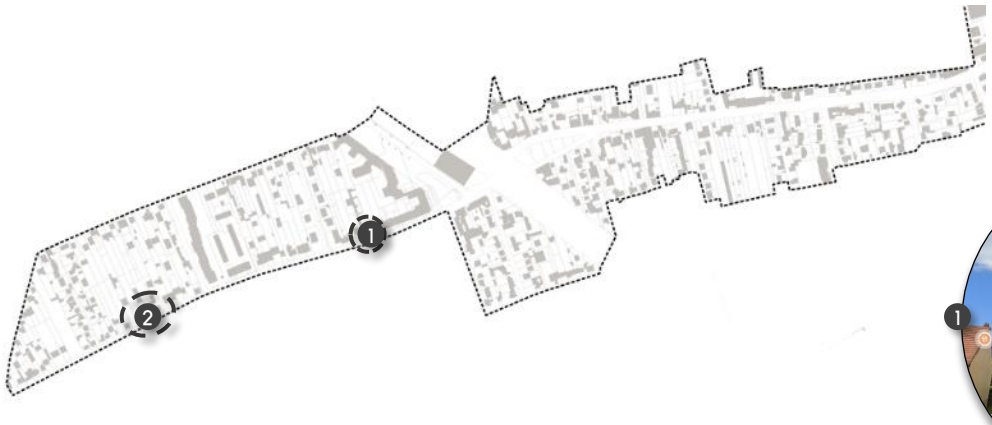
Du fait de la taille des parcelles et de la morphologie des bâtiments, l'emprise au sol sur l'avenue Jean-Jacques Rousseau est faible (moins de 30 %) et suit un gradient ascendant à proximité de la gare. En revanche l'emprise au sol demeure assez élevée dans la partie Est de l'axe sur le boulevard Jean Jaurès, les parcelles étant plus petites, les logements collectifs plus nombreux et l'occupation du sol plus diversifiée.

Source : Espace Ville 2022
Cartes réalisées à partir des données IGN BDtopo

AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET BOULEVARD JEAN JAURÈS

LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les caractéristiques architecturales







Le tissu urbain est caractérisé par des formes architecturales variées. Toutefois, les portions Est et Ouest de l'axe se distinguent par l'implantation de leur bâti.

La portion Ouest est constituée en grande majorité de pavillons individuels en retrait par rapport à la voirie et relativement alignés les uns par rapports aux autres. Les logements collectifs conservent cet alignement en retrait. Cette implantation favorise sur l'avenue Jean-Jacques Rousseau la perception d'un axe paysager et verdoyant.

Aux abords de la gare, les styles architecturaux sont éclectiques de même que les volumes bâtis. Collectifs et pavillons se mêlent sans cohérence apparente d'implantation.

La portion sur le boulevard Jean Jaurès est composée de nombreux pavillons meulières implantés en marge de recul dans lesquels s'insèrent des immeubles de rapport de grandes hauteurs et des garages automobiles implantés à l'alignement par rapport à la voirie. **Le linéaire du boulevard Jean Jaurès est perçu comme plus irrégulier et plus dense.**

La couverture végétale



alignement d'arbres

espace vert



Jardins partagés

La structure des parcelles influence fortement la couverture végétale. L'avenue Jean-Jacques Rousseau concentre de grandes poches de végétation créées par la succession de fonds de jardin arborés privés. Cependant les parcelles en lanières du sud du boulevard Jean Jaurès ne disposent pas d'une couverture végétale aussi abondante du fait de nombreuses divisions parcellaires.

En effet, dans la partie Est de l'axe, la couverture végétale est très limitée malgré la présence d'habitations individuelles, les jardins partagés y forment la principale poche de végétation.

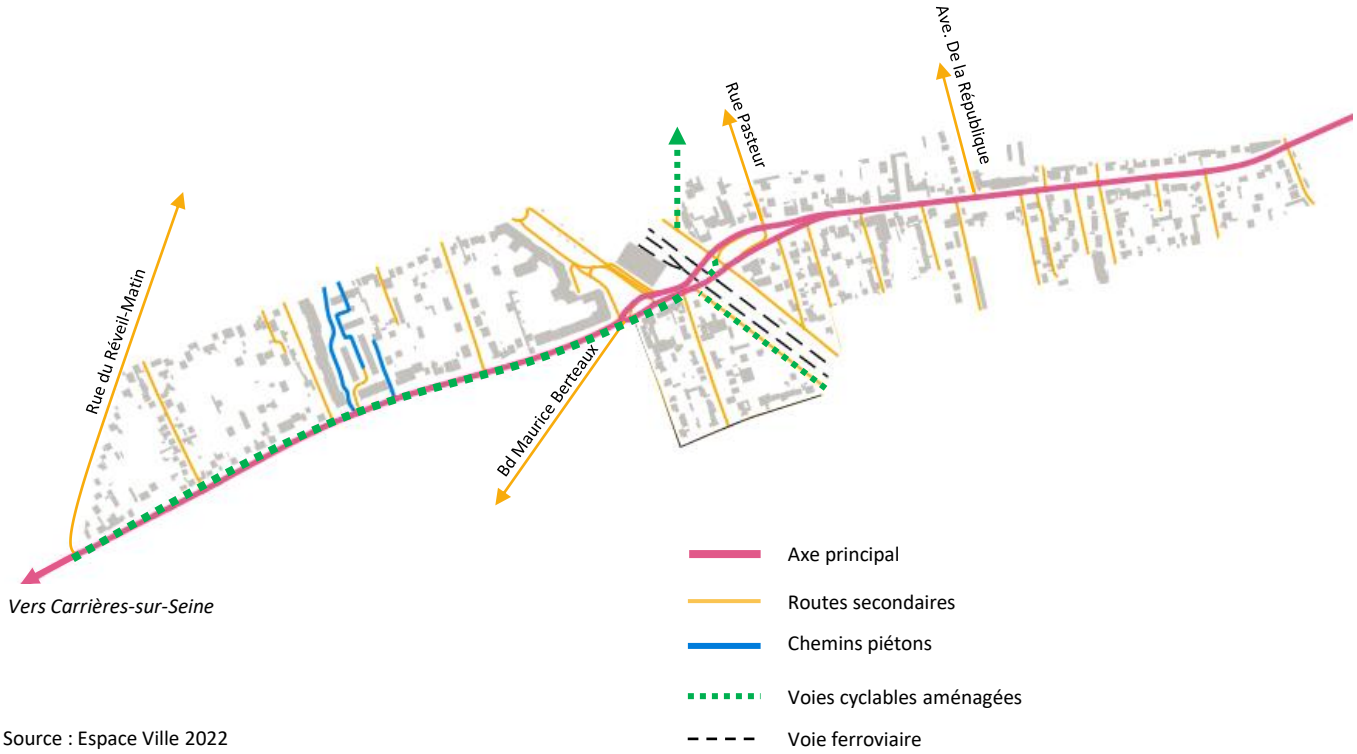
Un alignement d'arbres est présent sur la quasi-totalité des linéaires de l'avenue et du boulevard.

Source : Espace Ville 2022

Carte réalisée par photo-interprétation satellite des principales poches de végétation.

AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET BOULEVARD JEAN JAURÈS

LES CIRCULATIONS



Source : Espace Ville 2022

Le réseau routier

L'avenue Jean-Jacques Rousseau et le boulevard Jean Jaurès, situés sur la RD310 forment un axe majeur de circulation malgré l'étroitesse de l'emprise publique. Permettant de relier Montesson à Bezons en passant par la gare de Houilles - Carrières-sur-Seine, l'axe est fréquenté quotidiennement par environ 10 000 véhicules (Traffic Routier des Yvelines – 2009).

L'axe offre des perméabilités vers le centre-ville via les rues du Réveil-Matin, Pasteur et l'avenue de la République.

Il comprend une entrée de ville dans sa partie occidentale en limite avec Carrières-sur-Seine.

Les cheminements piétons et cyclables

Peu de cheminements piétons sont aménagés sur ce tronçon. Seuls les espaces paysagers des logements collectifs au niveau de la rue de Chatou permettent une liaison douce depuis l'avenue Jean-Jacques Rousseau.

Cette même avenue est aménagée avec une piste cyclable bidirectionnelle depuis la limite communale avec Carrières-sur-Seine, jusqu'à la place André Malraux. La jonction avec le boulevard Jean Jaurès n'est pas assurée ce qui renforce la coupure urbaine exercée par la voie ferrée.

Une bande cyclable à sens unique est aménagée rue Pierre Curie jusqu'en limite communale, puis la piste s'interrompt avant de se poursuivre jusqu'au collège les Amandiers.

La rue Gambetta en direction du centre-ville est également aménagée avec une bande cyclable jusqu'au croisement avec l'avenue Charles de Gaulle.

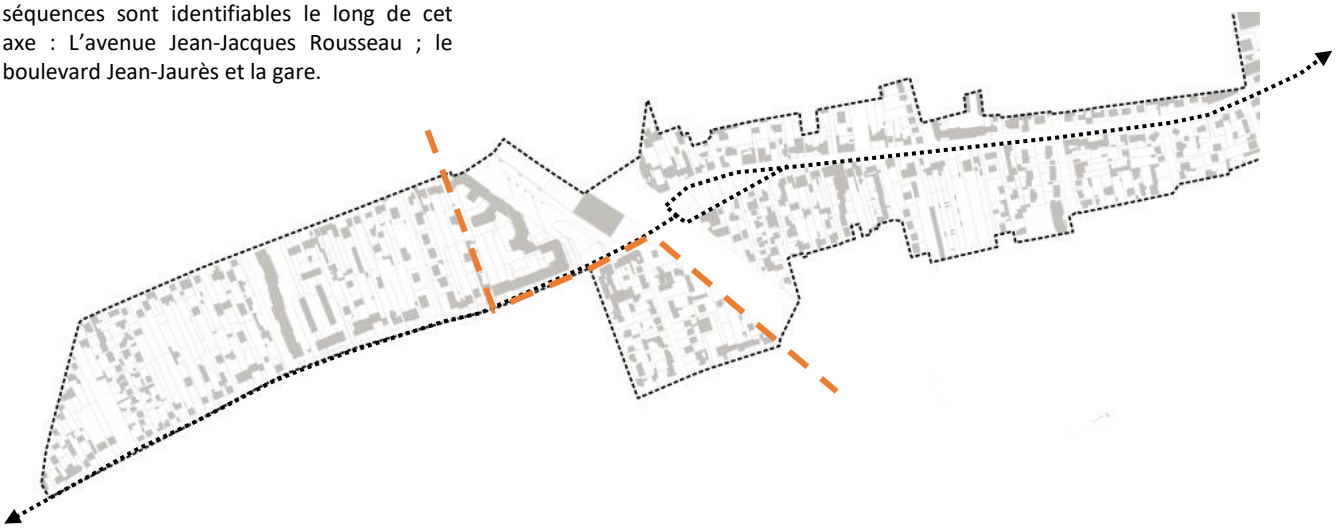
Le réseau cyclable sur cette portion de l'axe et à ses abords est fragmenté et peu sécurisé, notamment au niveau du tunnel de la gare. Le boulevard Jean Jaurès n'est pas pourvu d'un itinéraire cyclable.

À terme, le carrefour de la gare pourrait devenir un axe cyclable stratégique dans le cadre de la construction d'une passerelle au dessus de la Seine permettant une liaison cyclable vers La Défense, ainsi qu'en lien avec le plan « RER vélo ».

AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ET BOULEVARD JEAN JAURÈS

SYNTHÈSE

Suite à l'analyse de ses différentes caractéristiques et composantes, deux séquences sont identifiables le long de cet axe : L'avenue Jean-Jacques Rousseau ; le boulevard Jean-Jaurès et la gare.



SÉQUENCE 1 – AVENUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU

- **Un zonage permissif au regard des règlements environnants.**
- **Un habitat individuel ponctué de quelques poches d'habitat collectif.** La séquence demeure assez préservée des développements immobiliers ces dix dernières années.
- **Un tissu bâti homogène malgré des styles architecturaux variés.**
- **Une couverture végétale abondante en fond de parcelle et une perception paysagère et verdoyante depuis l'avenue.**
- **Un axe très fréquenté mais aux franchissements sécurisés par des ralentisseurs et doté de pistes cyclables des deux côtés.**
- **Pas de stationnements automobiles latéraux.**

SÉQUENCE 2 – BOULEVARD JEAN-JAURÈS ET GARE

- **Une occupation du sol diversifiée grâce à la présence de petits commerces et de quelques activités.**
- **De nombreux pavillons meulière implantés en retrait par rapport à la voirie mais un linéaire perçu comme plus irrégulier et plus dense du fait de la présence d'immeubles de rapport et d'activités.**
- **Une faible couverture végétale en fond de parcelle mais présence de jardins partagés à l'accès malgré tout limité.**
- **Un axe très fréquenté où aucun itinéraire cyclable n'est aménagé.**
- **Présence de stationnements automobiles latéraux sur l'ensemble de la séquence.**







LE QUARTIER LES PIERRATS

LE QUARTIER LES PIERRATS

CONTEXTE



Quartier les Pierrats

Limites communales

À Houilles, **la zone UG qui ne permet pas la construction de nouveaux logements non liés à une activité, ne reflète pas la réalité du terrain** majoritairement constitué de logements.

La zone UBb en revanche est plus permissive pour la densification que les zonages des communes voisines ayant une typologie du bâti similaire.

Si les Pierrats se caractérisent par la présence de nombreuses activités, celles-ci s'insèrent au sein d'un tissu pavillonnaire constitué, dont la situation d'entrée de ville est à prendre en compte.

HOUILLES

Zone UG :

Hauteur : 11m *au faîtage*
Emprise au sol : 60 %

(Zonage artisanal ne permettant pas les constructions résidentielles)

Zone UBb :

hauteur : 13 m au faîtage
Emprise : 80 % (dont logement social)

CARRIÈRES-SUR-SEINE

Zone UG :

Hauteur : 11m *au faîtage*
Emprise au sol : 40 %

BEZONS

Zone UG :

Hauteur : 9,5m *au faîtage*
Emprise au sol : 40 %

LE QUARTIER LES PIERRATS

L'OCCUPATION DU SOL

66 %
De l'occupation du sol

- Résidentiel individuel
- Résidentiel collectif

Dont :

2 % **Opérations récentes**

19 %
De l'occupation du sol

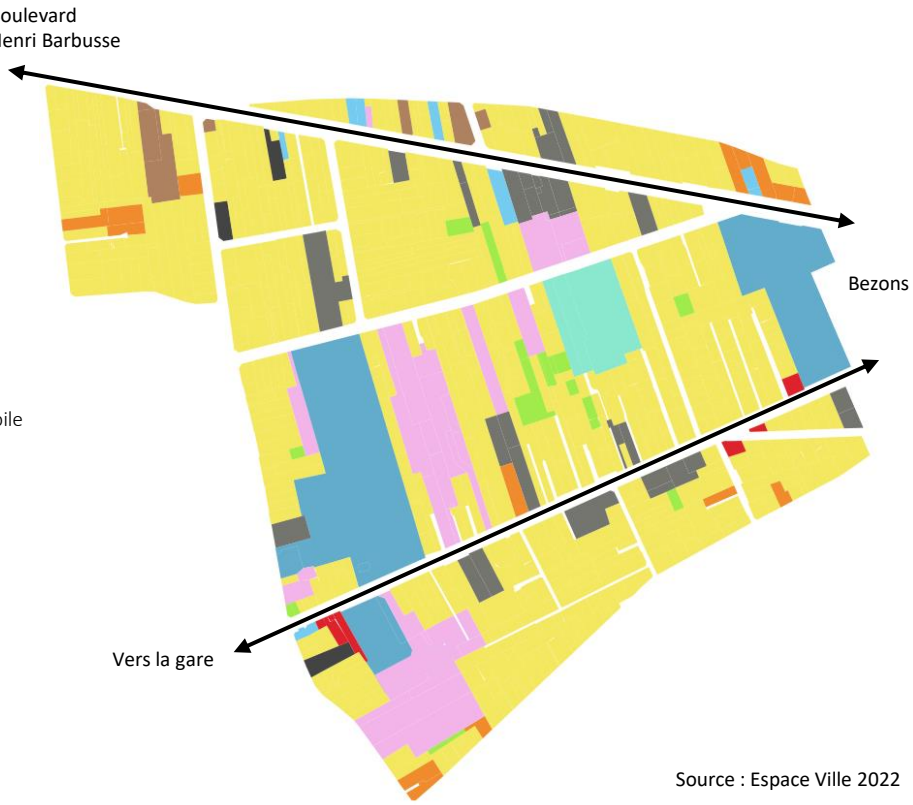
- Commerces et services
- Commerces et activités liées à l'automobile
- Mixte résidentiel et commercial

12 %
De l'occupation du sol

- Activités
- Équipements

3 %
De l'occupation du sol

- Parkings et garages
- Espaces verts
- Friches



Source : Espace Ville 2022

La carte de l'occupation du sol dans le quartier des Pierrats montre que l'occupation dominante y est résidentielle et majoritairement individuelle.

La quartier est tout de même caractérisé par une mixité importante des fonctions, bien que celle-ci se traduise davantage par une juxtaposition de différentes fonctions sans aménagement d'ensemble.

Ainsi, les activités commerciales couvrent 19 % de la superficie du quartier et se composent de deux principales grandes surfaces, Auchan et l'Espace Sarazin (comprenant notamment le supermarché Leclerc). Quelques petits commerces ou services sont présents sur les boulevards Emile Zola et Jean Jaurès mais demeurent marginaux. Les activités de réparation automobile sont en revanche très répandues le long des deux axes principaux.

Les activités artisanales couvrent environ 10 % de la superficie du quartier auxquels s'ajoutent les équipements des services techniques municipaux, récemment implantés rue de l'Yser. Ces activités sont implantées au sein du tissu bâti résidentiel.

Activités et résidences sont implantées de façon spontanée sur des parcelles initialement agricoles et composées de vergers. Ces parcelles sont reconnaissables par leur forme longue et étroite.



LE QUARTIER LES PIERRATS

L'ANALYSE FONCIÈRE

Les hauteurs

Les hauteurs dans le quartier sont globalement assez faibles bien qu'hétérogènes du fait de l'organisation spatiale spontanée des Pierrats. Les constructions n'excèdent pas le R+1+combles.

Les activités commerciales de grande surface de l'Espace Sarazin et Auchan se démarquent par des hauteurs un peu plus importantes mais inférieures à 10 mètres.



La taille des parcelles

La taille des parcelles est très hétérogène et témoigne de l'absence de plan d'aménagement pour la zone. Les ilots sont étendus, peu perméables et se composent de parcelles irrégulières longues et étroites.

Les parcelles les plus étendues sont occupées par des activités commerciales ou artisanales tandis que les plus restreintes sont résidentielles.

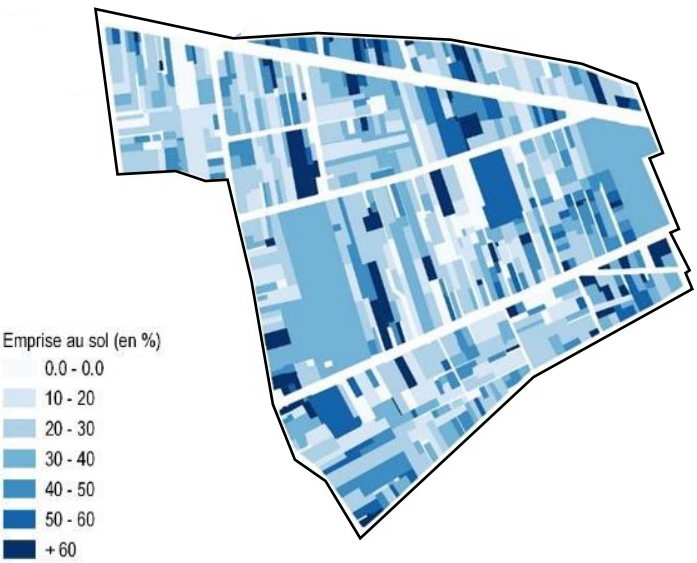
Les parcelles présentes sur les abords du boulevard Emile Zola et au sud du boulevard Jean Jaurès se distinguent de celles du centre du quartier. Plus petites et plus régulières, elles témoignent de la destination principalement résidentielle des axes.



L'emprise au sol

Les emprises au sol du bâti dans le quartier Les Pierrats sont plus importantes que dans les autres quartiers pavillonnaires de Houilles et avoisinent les 30 %.

Ici, l'importance de l'emprise au sol est assez peu révélatrice de l'occupation du sol.



Source : Espace Ville 2022
Cartes réalisées à partir des données IGN BDtopo

LE QUARTIER LES PIERRATS

LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les caractéristiques architecturales

Les formes bâties sont hétérogènes du fait de la diversité des fonctions urbaines, mais aussi des époques de construction et d'un parcellaire désorganisé qui influence la forme des constructions.

Peu d'architectures remarquables composent le quartier des Pierrats mais un habitat pavillonnaire de la fin du 19e - début du 20e siècle est présent ponctuellement le long des deux boulevards, et notamment sur Jean Jaurès. Celui-ci se mêle à des constructions plus récentes et traduit **un quartier pendant longtemps renouvelé sur lui-même.**

Le zonage du PLU de 2016 est venu limiter la constructibilité sur une grande partie du quartier les Pierrats en interdisant les constructions de nouveaux logements sans lien avec une activité économique.



La couverture végétale

La couverture végétale sur les boulevards est assez faible.

Le boulevard Emile Zola est doté d'une rangée d'arbres centrale qui aide à créer une continuité visuelle au sein d'un bâti aux implantations très hétérogènes. Cependant celle-ci est limitée par le passage en 2x2 voies en entrée de ville depuis Bezons où la végétation est absente et le paysage ouvert sur une nappe de stationnements offrant une ambiance très minérale.

La couverture végétale est également faible sur le boulevard Jean Jaurès le long duquel aucun alignement d'arbres n'est planté. Cette absence est compensé par des bacs d'arbustes permettant de limiter l'effet minéral du boulevard.

Malgré la profondeur importante des ilots, la couverture végétale des Pierrats est parmi les plus faibles de Houilles. Les divisions parcellaires successives ont en grande partie urbanisé ces fonds de parcelles morcelant ainsi la couverture végétale.



Source : Espace Ville 2022

Carte réalisée par photo-interprétation satellite des principales poches de végétation.

LE QUARTIER LES PIERRATS

LES CIRCULATIONS



Source : Espace Ville 2022

Le réseau routier

Située en entrée de ville entre les deux principaux axes de la commune, la circulation dans le quartier des Pierrats est importante. La circulation se traduit par des déplacements de transit engendrés par la présence des deux axes, ainsi que par des déplacements de destination vers les grandes surfaces commerciales Sarazin et Auchan.

Le profil de la voirie sur le boulevard Emile Zola est large et constitué d'un terre plein central. La largeur des trottoirs varie en fonction de l'emprise publique disponible et de la présence ou non de stationnements automobiles.

Le profil du boulevard Jean Jaurès se traduit quant à lui par une emprise plus étroite et encadrée par un bâti davantage resserré. Ce profil semble sous-dimensionné au regard de sa fréquentation et est plus constitutif d'un axe secondaire que d'un boulevard.

Les circulations internes au quartier sont limitées par un tissu discontinu organisé en de nombreuses impasses et peu de liaisons nord-sud.

Les cheminements piétons et cyclables

Les cheminements dédiés à la marche ou aux autres déplacements doux sont peu nombreux. Bien que Les Pierrats soient constitués de nombreux chemins étroits et apaisés, beaucoup se terminent en impasses ou restreints au passage des riverains limitant la perméabilité du tissu urbain.

En effet, à l'exception de la rue Ernest Renan où les trottoirs sont étroits, aucune perméabilité piétonne ne permet de traverser le quartier du nord au sud.

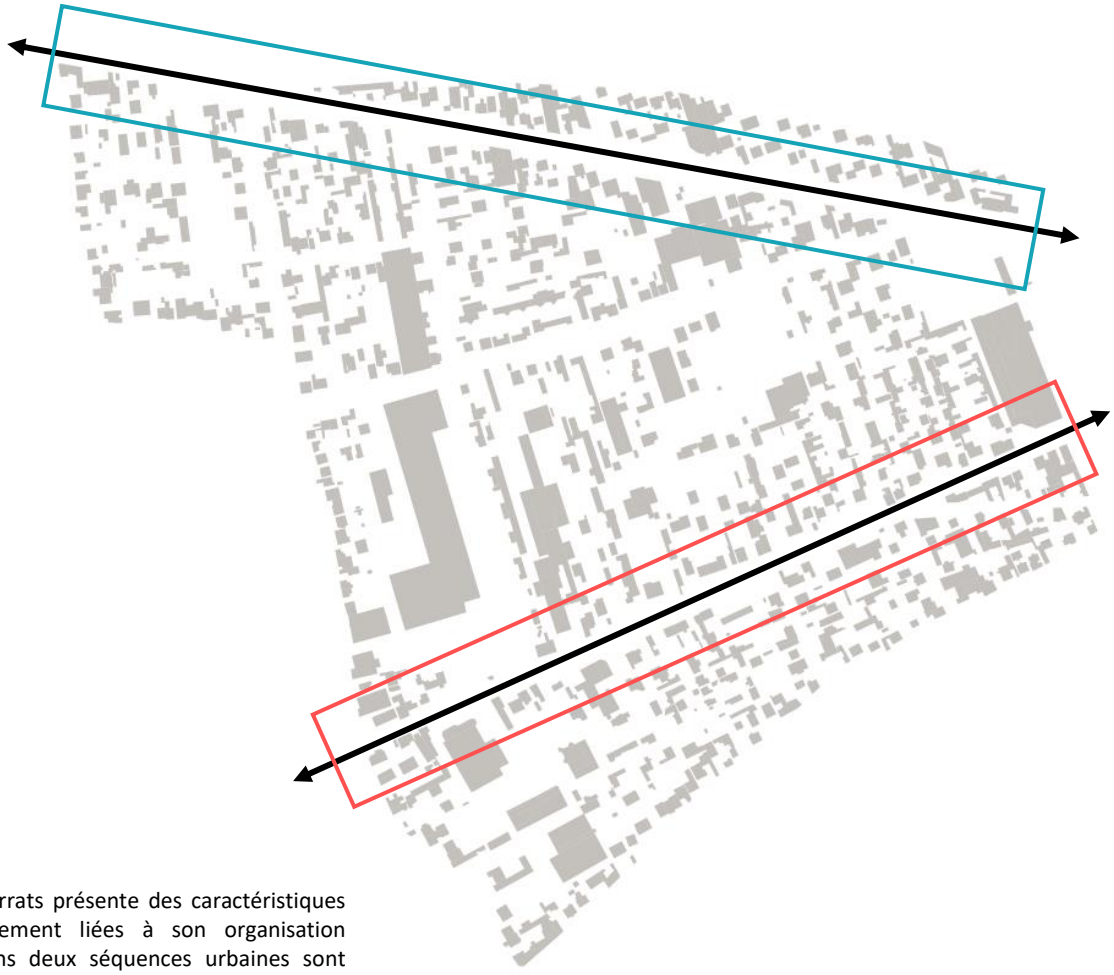
Le parking de l'Espace Sarazin, traversant entre le boulevard Jean Jaurès et l'avenue de l'Yser offre une ouverture supplémentaire mais ne propose pas d'aménagement permettant les déplacements piétons ou cyclables et est fermé la nuit.

À vélo, aucun itinéraire dédié n'est aménagé dans le quartier. Les boulevards forment des axes cyclables stratégiques permettant notamment de relier le tramway T2 au Pont de Bezons.

Ces différents aspects font l'objet d'une analyse plus détaillée dans l'étude dédiée aux quartiers du Tonkin et des Pierrats.

LE QUARTIER LES PIERRATS

SYNTHÈSE



Le quartier Les Pierrats présente des caractéristiques uniques essentiellement liées à son organisation spatiale. Néanmoins deux séquences urbaines sont distinctes entre les deux boulevards.

SÉQUENCE 1 – BOULEVARD EMILE ZOLA

Une absence d'alignement des implantations bâties par rapport au boulevard. Le parcellaire est organisé en épis.

Un profil de la voirie large, organisé autour d'un terre plein et en partie en 2x2 voies.

Le boulevard est planté en son centre par une rangée d'arbres.

Une entrée de ville marquée par une ambiance très minérale influencée par le stationnement de façade du supermarché et la largeur de l'emprise publique.



SÉQUENCE 2 – BOULEVARD JEAN JAURÈS

Pas d'alignement du bâti mais des constructions organisées perpendiculairement à la voirie.

Une voirie étroite et sous-dimensionnée au regard de sa fréquentation automobile.

Le boulevard n'est pas doté d'alignements d'arbres. Il se compose par endroits de bacs d'arbustes.

Une entrée de ville discrète sans interruption de la continuité urbaine avec la commune voisine.



LES HYPOTHÈSES DE MUTABILITÉ

LES POSSIBILITÉS DU PLU EN VIGUEUR

HYPOTHÈSES DE MUTABILITÉ

En partant du principe de ne construire que du logement et en exploitant au maximum les possibilités à construire permises par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, **le potentiel théorique de création de nouveaux logements est estimé à 19 000 logements après démolition/reconstruction de l'existant.**

Aujourd'hui, Houilles compte 15 000 logements sur l'ensemble de la commune.



Source : Plan de zonage – PLU de Houilles 2016

Nombre théorique de logements par zone :

- 3 900 — **UB** (zone de faubourg en continuité du centre-ville)
- 4 400 — **UBa** (Secteur de transition le long du boulevard Henri Barbusse)
- 5 300 — **UBb** (secteur de projet : petits collectifs)
- 2 250 — **UH** (Zone pavillonnaire)
- 700 — **UA** (Zone de centralité)
- 1 700 — **UHa** (secteur pavillonnaire peu dense)
- 800 — **UHb** (secteur de projet pavillonnaire dense et logement intermédiaire)
- 0 — **UG** (zone à vocation dominante d'activités artisanales)
- 0 — **UI** (zone à vocation dominante d'activités industrielles)

CRITÈRES DE MUTABILITÉ

HYPOTHÈSES DE MUTABILITÉ

Les critères d'évaluation de la mutabilité du tissu urbain pris en compte sont relatifs à :

- **La forme urbaine et la nature de l'occupation du sol ;**

Les activités liées à l'automobile, les hangars ou les friches sont considérées comme ayant une mutabilité importante. En revanche, les développements récents ou les équipements publics sont considérés comme ayant une mutabilité nulle.

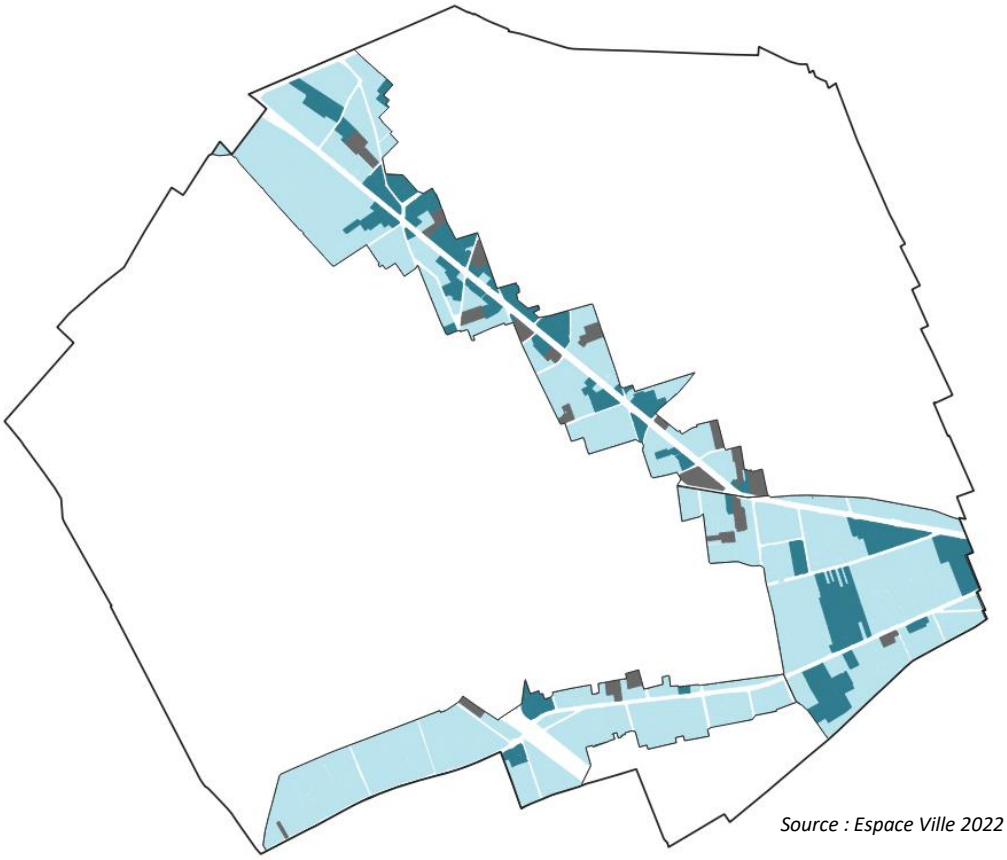
L'état général extérieur des bâtiments a également été pris en compte dans les critères de mutabilité.

- **La localisation de la parcelle par rapport aux principaux axes, au centre-ville et à la gare ;**

L'accessibilité à la parcelle et son positionnement influencent sa mutabilité.

- **L'environnement immédiat de la parcelle.**

Le contexte de la parcelle est pris en compte pour assurer une bonne insertion de la future opération. Les zones mutables identifiées sont donc « lissées » pour englober des secteurs de projet qui permettent une réflexion d'ensemble. Les parcelles plus petites et isolées sont exclues.



Source : Espace Ville 2022

Mutabilité nulle



- Les espaces verts existants
- Les équipements
- Les résidences collectives
- Les opérations récentes

Mutabilité faible



- la zone d'activités de la Vaudoire
- L'habitat individuel
- Les zones commerciales

Mutabilité forte



- Les activités susceptibles de cesser leurs activités
- Les commerces peu qualitatifs liés à l'automobile
- Les parkings
- Les quelques friches existantes

RÉCEPTIVITÉ DES ILOTS

HYPOTHÈSES DE MUTABILITÉ

Une différenciation a ensuite été appliquée en fonction du niveau de mutabilité de chaque zone. Ainsi **trois niveaux de mutabilité ont été définis auxquels s'appliquent une densité moyenne attendue.**

Mutable fort : Probabilité importante de muter à court terme.



150 logements par hectare

Mutable potentiel : Zone potentiellement mutable selon le choix politique retenu.



80 logements par hectare

Mutable intermédiaire : Probabilité importante de muter à moyen terme.



50 logements par hectare

Le potentiel de création de logements le long des grands axes est estimé à environ 1 400 logements.

En considérant que les abords du boulevard Henri Barbusse nécessitent d'être aérés et que de nouvelles fonctions seront ajoutées (équipements, commerces, espaces verts, etc.), la densité du mutable fort est abaissée de 20 %.

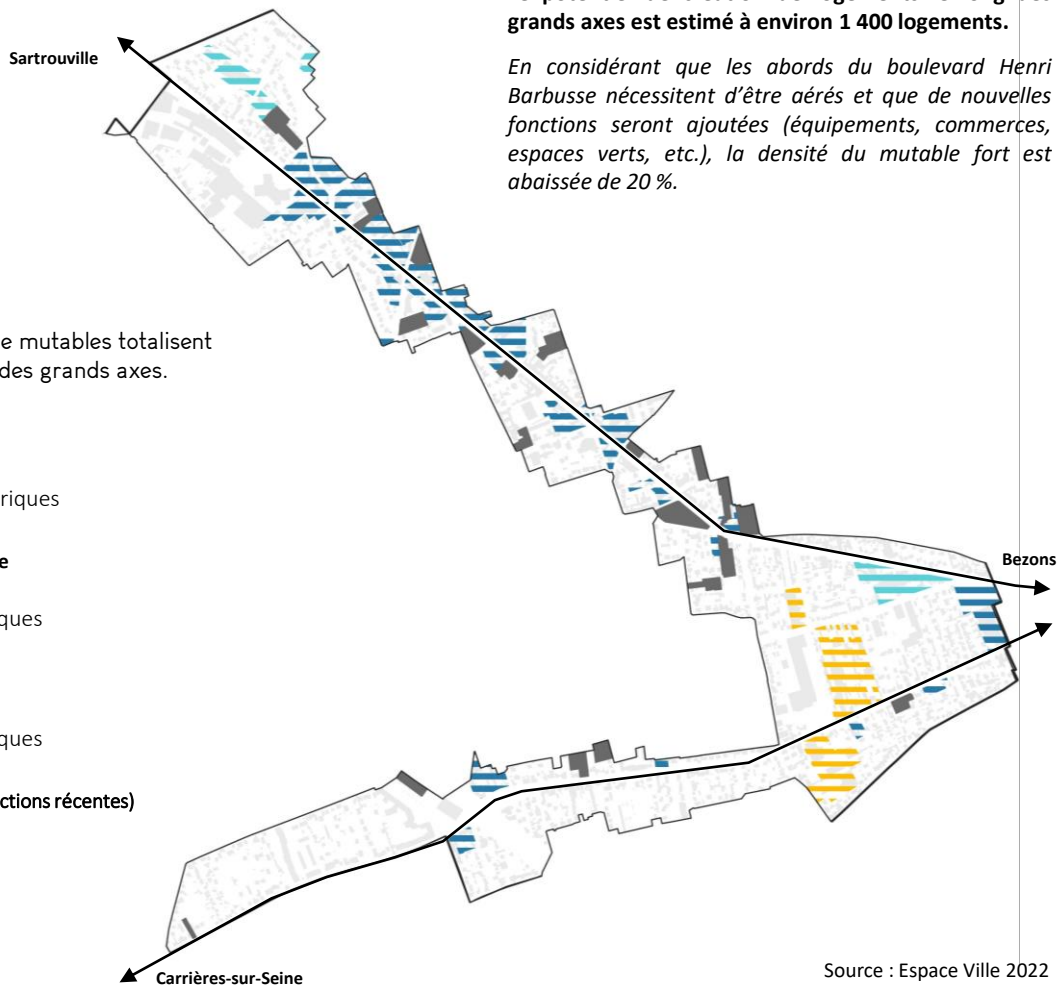
Les zones identifiées comme mutables totalisent environ 14 hectares le long des grands axes.

Mutabilité forte
8 hectares
1 000 logements théoriques

Mutabilité intermédiaire
2 hectares
100 logements théoriques

Mutabilité potentielle
4 hectares
300 logements théoriques

Mutabilité nulle (constructions récentes)



Source : Espace Ville 2022

Ville de Houilles

ÉTUDE URBAINE COMPLÉMENTAIRE

LES PIERRATS ET LE TONKIN

VOLET 1 : DIAGNOSTIC

RENDU FINAL

OCTOBRE 2022

SOMMAIRE

3 CONTEXTE GÉNÉRAL DES PIERRATS ET DU TONKIN

- Historique du quartier
- Occupation du sol
- Analyse du foncier
- Evolutions du zonage

9 ENJEUX DANS LE QUARTIER DU TONKIN

- La vulnérabilité face aux inondations

15 ENJEUX DANS LE QUARTIER DES PIERRATS

- Les cheminements

HISTORIQUE DU QUARTIER

CONTEXTE GÉNÉRAL DES PIERRATS ET DU TONKIN

Dès les années 1950, les quartiers des Pierrats et du Tonkin sont en grande partie urbanisés. Le lotissement du Tonkin est aménagé tandis qu'un tissu bâti peu dense et spontané occupe le quartier des Pierrats. Le sud du quartier est encore agricole ou composé de vergers où l'on observe **un mitage urbain progressif jusqu'aux berges de Seine**.

Des entrepôts et activités économiques occupent déjà en partie le quartier des Pierrats mais l'on observe que **la vocation principale du quartier est résidentielle et essentiellement formée de petites maisons individuelles.**

Le passé agricole et son mitage marquent aujourd'hui la forme du parcellaire et l'organisation de la trame viaire des Pierrats. Ces parcelles sont longues et étroites, et accessibles depuis de longues voies en impasses. Seuls les jardins familiaux du Tonkin témoignent de ce passé, ils constituent le seul espace vert du quartier.

Les activités artisanales et commerciales actuelles se sont développées dans le prolongement des industries et entrepôts déjà présents en 1950. Certaines fonctions ont évolué : l'Espace Sarazin, principal centre commercial de Houilles, a été développé sur d'anciennes activités industrielles. Le supermarché Auchan, s'est également en partie implanté de cette façon.

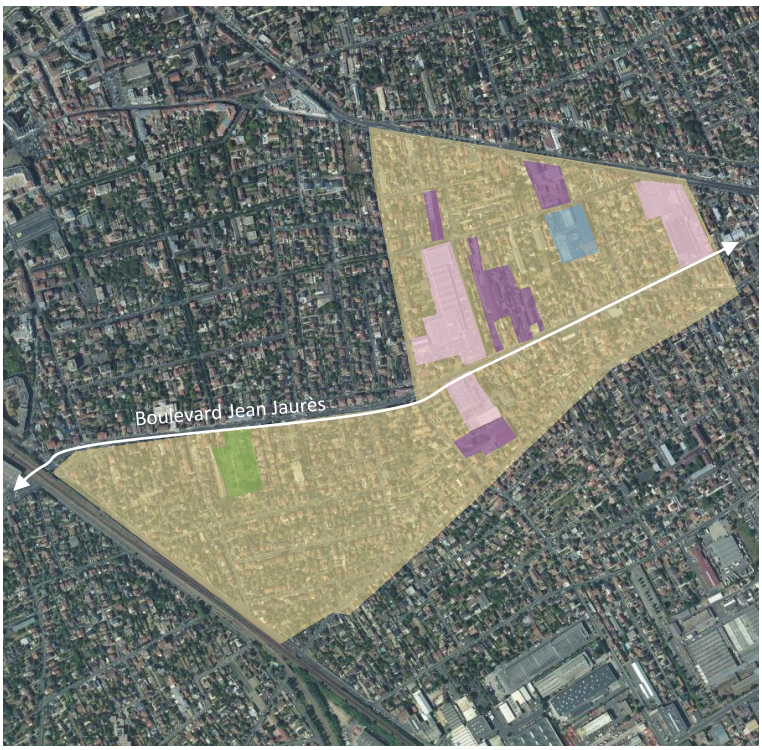
L'urbanisation s'est accompagnée d'une densification sur l'ensemble du quartier où de nombreuses maisons individuelles sont venues progressivement combler les dents creuses sans aménagement d'ensemble. **Ces évolutions aboutissent à un quartier hétéroclite, dense et aux multiples usages mais qui demeure majoritairement résidentiel et pavillonnaire.**

Années 1950



Sources : IGN

Aujourd'hui



Sources : IGN

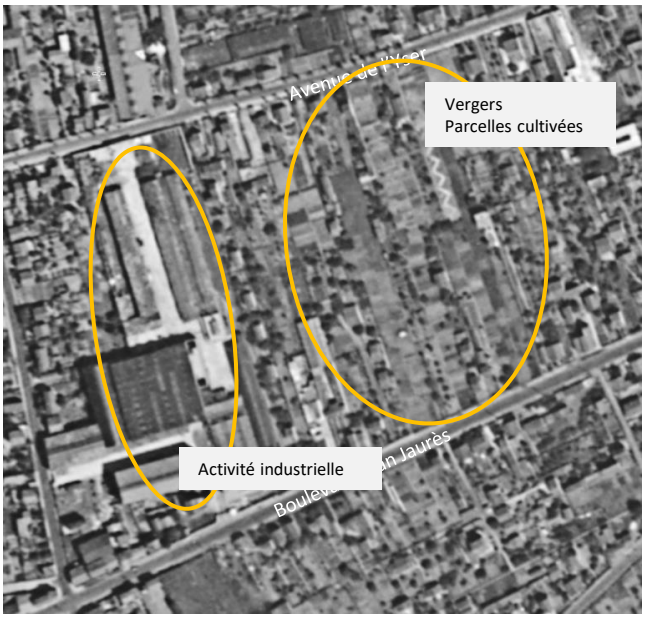
- Espaces verts et vergers
- Activités existantes en 1950
- Tissu urbain résidentiel à dominante pavillonnaire
- Activités artisanales actuelles
- Équipements techniques municipaux

HISTORIQUE DU QUARTIER

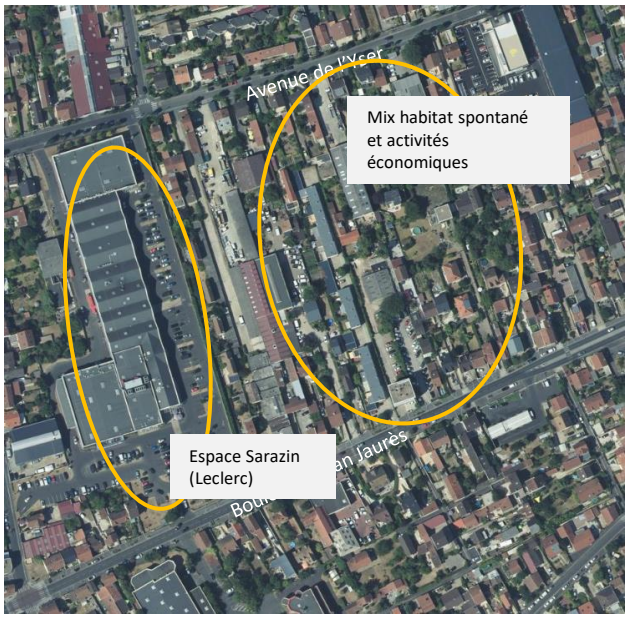
CONTEXTE GÉNÉRAL DES PIERRATS ET DU TONKIN

Le Tonkin et Les Pierrats : des évolutions profondément différentes

Les Pierrats dans les années 1950

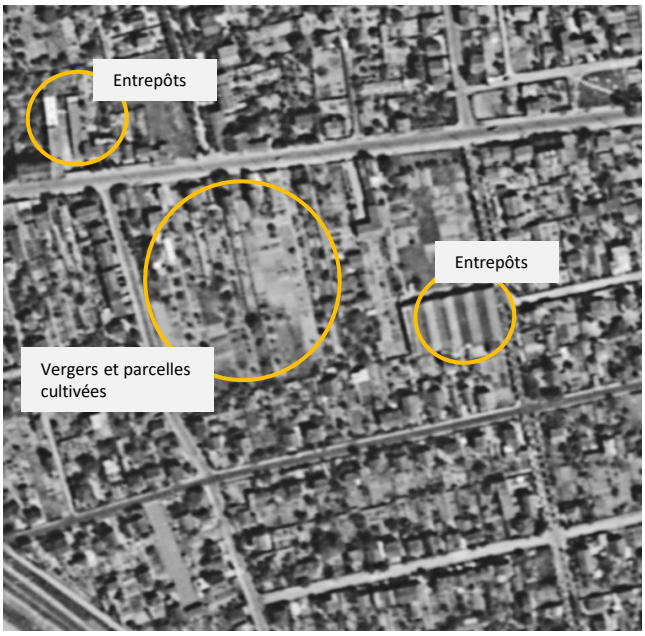


Aujourd'hui

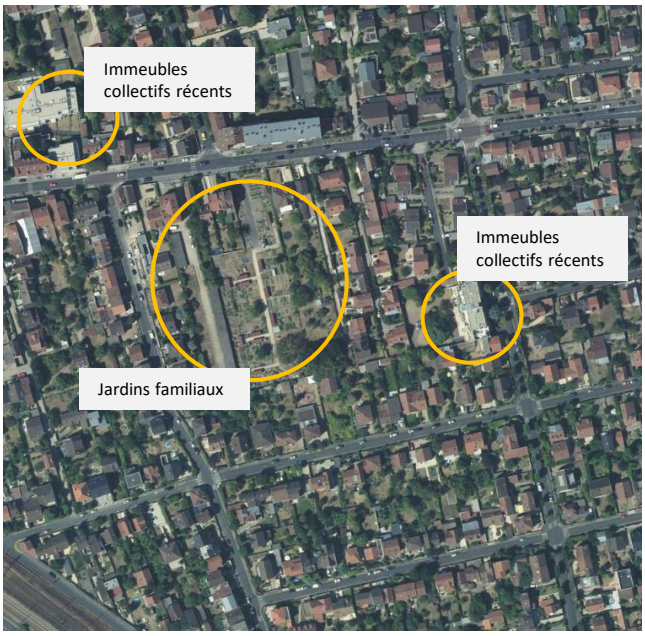


L'évolution des Pierrats est caractérisée par une succession de découpages parcellaires liés à l'absence de plan d'ensemble d'aménagement. De nombreuses fonctions urbaines se côtoient et aucun espace vert n'est conservé.

Le Tonkin dans les années 1950



Aujourd'hui



Déjà en grande partie urbanisé dans les années 1950 selon un plan d'aménagement orthogonal, le quartier du Tonkin connait des évolutions plus ponctuelles en densification. Les quelques entrepôts présents dans le quartiers ont été remplacés ces dernières années par des immeubles d'habitation collectifs conférant au quartier une vocation essentiellement résidentielle. Les vergers présents dans la partie sud du boulevard Jean Jaurès ont en partie été transformés en jardins familiaux.

OCCUPATION DU SOL

CONTEXTE GÉNÉRAL DES PIERRATS ET DU TONKIN



Sources : Espace Ville 2022

Les Pierrats



L'occupation du sol dans Les Pierrats montre une hétérogénéité importante des fonctions (habitat, activités artisanales, commerces, équipements). Toutefois la mixité apparente des fonctions urbaines du quartier résulte davantage d'**une juxtaposition de différentes occupations sans lien entre elles.**

En effet, aucune logique d'implantation des bâtiments n'est identifiable, conduisant à **un espace peu lisible, imperméabilisé, aux circulations complexes et générant des nuisances.**

Du fait de son règlement restrictif (logements non autorisés)**, le quartier n'est que très peu concerné par des opérations récentes de promotion immobilière.**

Le Tonkin



Dans le quartier du Tonkin, le mode d'occupation du sol est très différent. **La majorité du quartier est organisée en rues résidentielles pavillonnaires à l'exception des abords du boulevard Jean Jaurès où quelques immeubles collectifs et commerces sont présents.**

Malgré sa proximité avec la gare, **le quartier demeure préservé des opérations immobilières du fait de son organisation urbaine mais aussi de son positionnement topographique sujet aux risques d'inondation.**

ANALYSE DU FONCIER

CONTEXTE GÉNÉRAL DES PIERRATS ET DU TONKIN

Les différences d'organisation spatiale entre les deux quartiers conduisent à des emprises au sol nettement supérieures dans les Pierrats.

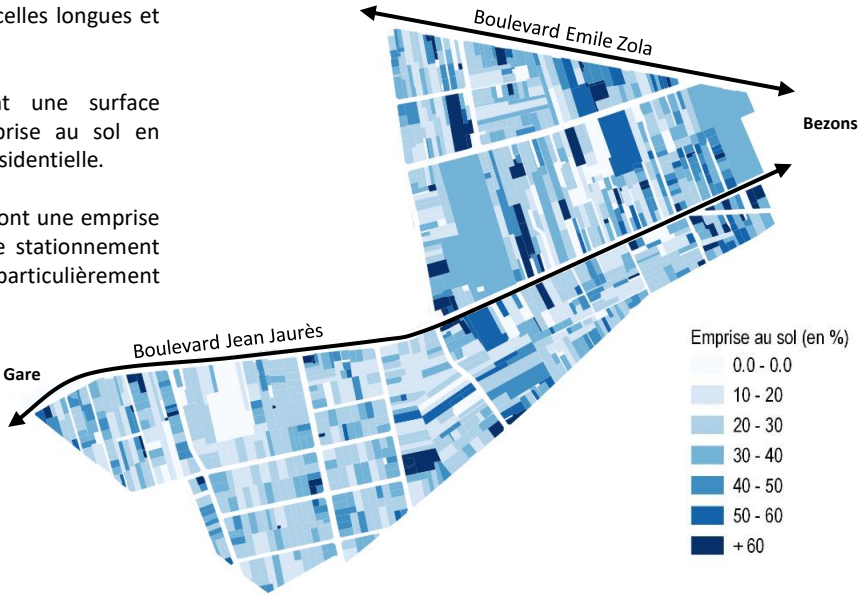
L'emprise au sol dans le quartier des Pierrats est en moyenne de 40 à 50 % du fait de l'organisation en parcelles longues et étroites et de la faible couverture végétale.

Les activités artisanales couvrent souvent une surface importante et conduisent ainsi à une emprise au sol en moyenne plus élevée que pour l'occupation résidentielle.

Les activités commerciales de grande surface ont une emprise moyenne de 40 %. Cependant les nappes de stationnement contenues sur la parcelle offrent un paysage particulièrement minéral et imperméabilisé.

Dans le Tonkin, l'emprise au sol moyenne est inférieure à 30 %. Les espaces libérés par le bâti sont aussi moins imperméabilisés du fait de l'occupation résidentielle dominante et de l'organisation parcellaire.

Emprise au sol



Sources : Espace Ville 2022

Cartes réalisées à partir des données IGN BDtopo

Les hauteurs sur l'ensemble des Pierrats et du Tonkin sont assez homogènes et faibles du fait d'un bâti résidentiel pavillonnaire prédominant.

Quelques immeubles collectifs de plus de 4 étages s'insèrent ponctuellement dans le tissu urbain mais demeurent largement minoritaires.

Les activités artisanales et commerciales conservent des hauteurs moyennes comparables à celles des maisons individuelles.

Hauteurs



Sources : Espace Ville 2022

Cartes réalisées à partir des données IGN BDtopo

ANALYSE DU FONCIER

CONTEXTE GÉNÉRAL DES PIERRATS ET DU TONKIN

La taille et l'organisation parcellaire témoignent des différences notables du tissu urbain présent dans chaque quartier.

Le quartier des Pierrats est caractérisé par un parcellaire aux formes et tailles variées lié à son urbanisation plus tardive et réalisée au coup par coup, ainsi qu'à la diversité de ses occupations du sol.

Les parcelles occupées par des activités commerciales et équipements se distinguent par leur taille excédant 20 000m².

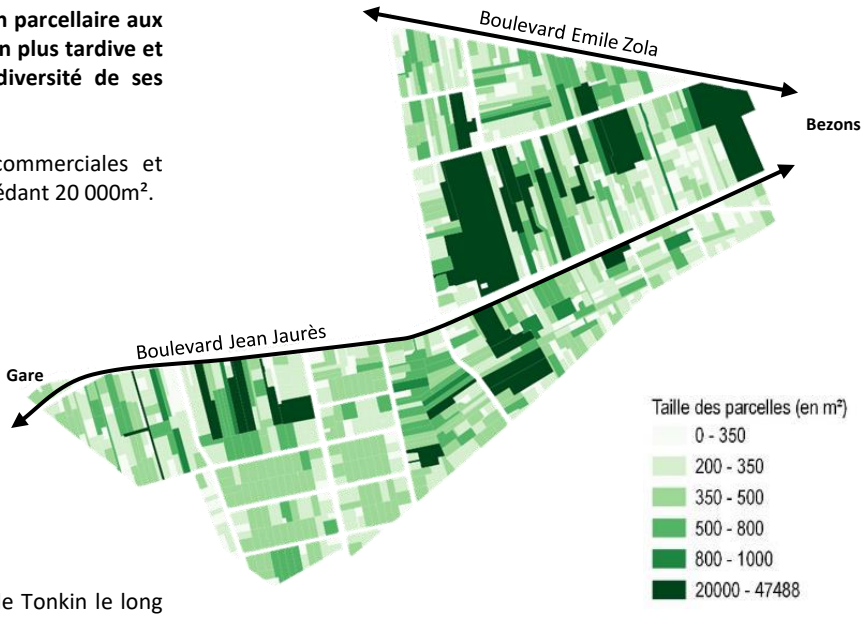
À l'inverse, les parcelles résidentielles sont très petites et de formes irrégulières. La forme initiale en lanière du parcellaire agricole est perceptible via les accès en impasses et témoigne des découpages ultérieurs successifs en de petites parcelles destinées à de l'habitat.

Les activités artisanales ont conservé cette forme particulière en lanière et se caractérisent ainsi par des parcelles de tailles variées et irrégulières.

Ces parcelles en lanières se retrouvent dans le Tonkin le long du boulevard Jean Jaurès, notamment au niveau des Jardins familiaux.

La majorité du quartier du Tonkin se caractérise cependant par des parcelles de taille homogène d'environ 400 à 500 m² chacune et se distinguant par leur forme proche du carré.

Taille des parcelles



Sources : Espace Ville 2022

Cartes réalisées à partir des données IGN BDtopo

Couverture végétale

L'homogénéité du parcellaire dans le quartier du Tonkin favorise la présence de végétation en cœur d'ilot où l'on retrouve de grandes poches de verdure.

Dans le quartier des Pierrats, les surfaces végétalisées sont plus rares et les poches de végétation sont de fait plus restreintes. Cette situation est influencée par la forme de son parcellaire et les occupations du sol.



Source : Espace Ville 2022

Carte réalisée par photo-interprétation satellite des principales poches de végétation.

LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

CONTEXTE GÉNÉRAL DES PIERRATS ET DU TONKIN

Le statut de la UG correspondant à une large partie du quartier Les Pierrats a connu une évolution de zonage importante dans les documents de planification antérieurs de Houilles.

Le POS de 1999 identifie le secteur comme un « quartier mixte à forte présence d'activités ».

Le PLU de 2013 qui le succède identifie le secteur comme une « zone mixte activités/pavillonnaire ». Cependant, le zonage évolue et intègre désormais un secteur initialement zone Uha et à dominante habitat.

Lors de sa révision en 2016, le secteur UG est zoné « zone à vocation dominante artisanale ». Le zonage de 2013 est conservé mais les possibilités de construire sont restreintes, seules les habitations liées à une activité industrielle ou artisanale étaient autorisées.

Ce nouveau zonage en incohérence avec l'occupation réelle du sol gèle de fait les possibilités d'évolution sur le secteur des Pierrats.

PLU de 2013



UH : Zone pavillonnaire

UHa

UG : Zone mixte activités/pavillonnaire

POS de 1999

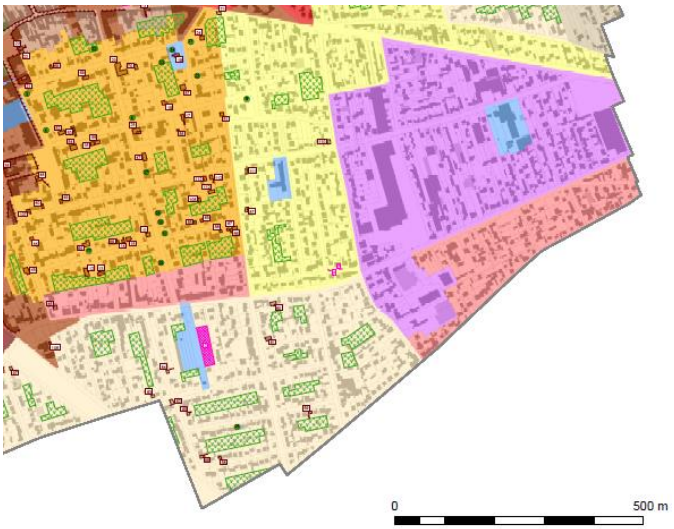


UG Les quartiers mixtes à forte présence d'activités.

UHa Les quartiers mixtes à dominante habitat.

UHb Les quartiers mixtes à dominante habitat.

PLU de 2016



Zone UH ..... *Zone pavillonnaire*

Secteur UHa . *Secteur pavillonnaire peu dense*

Zone UG ..... *Zone à vocation dominante d'activités artisanales*

Secteur UBb . *Secteur de projet (petits collectifs)*

QUARTIER
DU TONKIN

LA VULNÉRABILITÉ FACE AUX INONDATIONS

QUARTIER DU TONKIN

Dans le quartier du Tonkin, quatre principaux facteurs influencent le risque d'inondation.

- **La topographie**
- **L'artificialisation des sols**
- **L'imperméabilité du sol**
- **Le réseau d'assainissement**



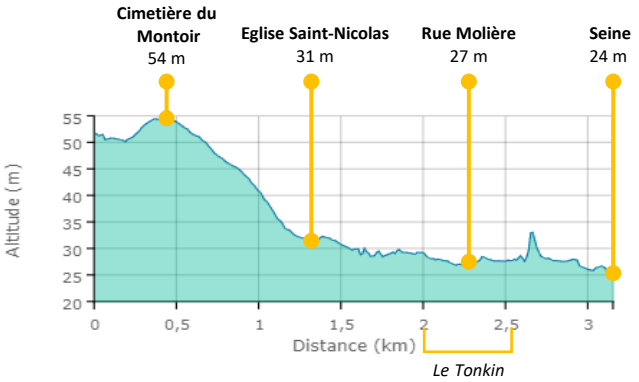
LA TOPOGRAPHIE

Le quartier du Tonkin est situé au point le plus bas de Houilles. Le quartier forme une légère cuvette qui trouve son point le plus bas au niveau de la rue Molière à 27 mètres d'altitude.

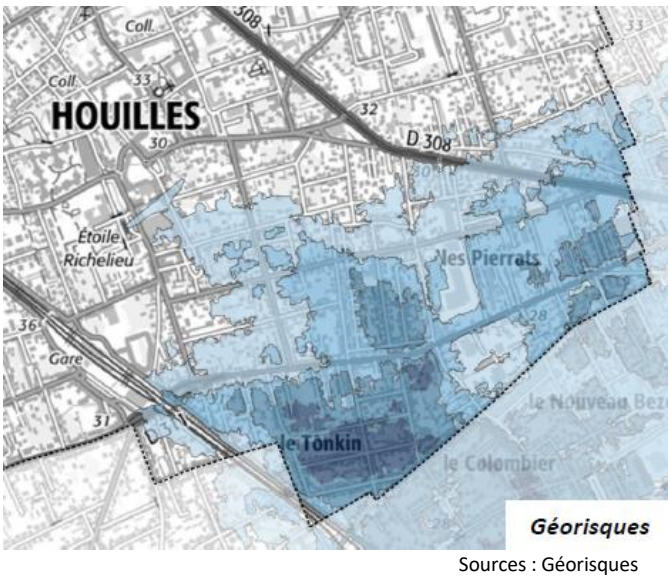
De ce fait, **le quartier est sujet aux inondations par débordement de la Seine** dont le niveau est situé autour de 24 mètres. La carte ci-après montre que le Tonkin n'est pas la seule zone à risque de débordement du fleuve, l'ensemble du quartier des Pierrats et la partie sud du centre-ville sont également concernés. En revanche, le risque de crue la plus extrême (égale ou supérieure à 3 mètres) est concentré dans le cœur du quartier du Tonkin.

Du fait de son positionnement topographique, le quartier du Tonkin est également vulnérable au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. En effet, la coupe topographique ci-contre montre que lors de fortes précipitations, le contexte altimétrique de la ville conduit une partie conséquente des eaux à ruisseler vers son point le plus bas : le Tonkin.

Le quartier s'inscrit donc dans un contexte de vulnérabilité intrinsèque lié à son positionnement géographique.



Sources : Espace Ville – 2022



Hauteurs d'eau de la crue extrême
- 0 à 1 m
- 1 à 2 m
- 2 à 3 m
- + de 3 m

Sources : Géorisques

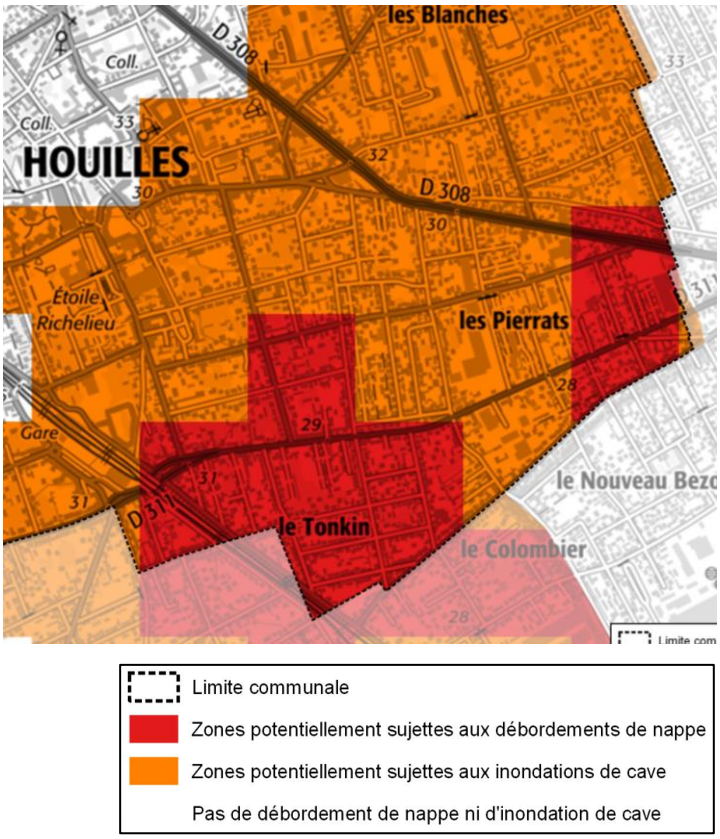
LA VULNÉRABILITÉ FACE AUX INONDATIONS

QUARTIER DU TONKIN

LE RISQUE DE REMONTÉE DES NAPPES PHRÉATIQUES

Le quartier du Tonkin est également sujet sur la totalité de son territoire au risque potentiel de débordement de la nappe phréatique. Toutefois c'est l'ensemble de la moitié sud-est de la commune qui est assujettie à un tel risque de débordement.

Le sous-sol de cette partie de la ville repose sur des formations alluvionnaires. Les caractéristiques de ces alluvions favorisent les transferts d'eau par capillarité. Ainsi, cette partie de la commune apparaît davantage assujettie à un risque d'inondation par remontée de nappe. Sur le territoire, ces remontées de la nappe peuvent se matérialiser par exemple par des inondations de caves ou des fonds de jardin gorgés en eau.



Sources : Géorisques

L'ARTIFICIALISATION ET L'IMPERMÉABILITÉ DES SOLS

Inscrit dans un contexte urbain d'une densité relativement importante, le territoire est artificialisé en totalité. Aucune zone naturelle ou agricole n'est située dans l'environnement immédiat du quartier. La commune en est d'ailleurs totalement dépourvue.

L'artificialisation du territoire joue un rôle important dans la capacité du sol à infiltrer les surplus d'eau. Toutefois, cette capacité dépend en grande partie du niveau d'imperméabilité du sol.



Dans le quartier du Tonkin, l'emprise au sol est assez faible et la couverture végétale abondante. Pour autant, malgré une part importante de jardins, les espaces verts ne parviennent pas à absorber suffisamment les surplus de précipitation. En effet, du fait de son positionnement géographique, **les sols du Tonkin doivent en partie prendre en charge le ruissellement de quartiers situés en amont.**
Cet effet de ruissellement, combiné à une formation alluvionnaire favorisant les remontées de nappes, peut conduire à une inondation.

Source : Espace Ville 2022

LA VULNÉRABILITÉ FACE AUX INONDATIONS

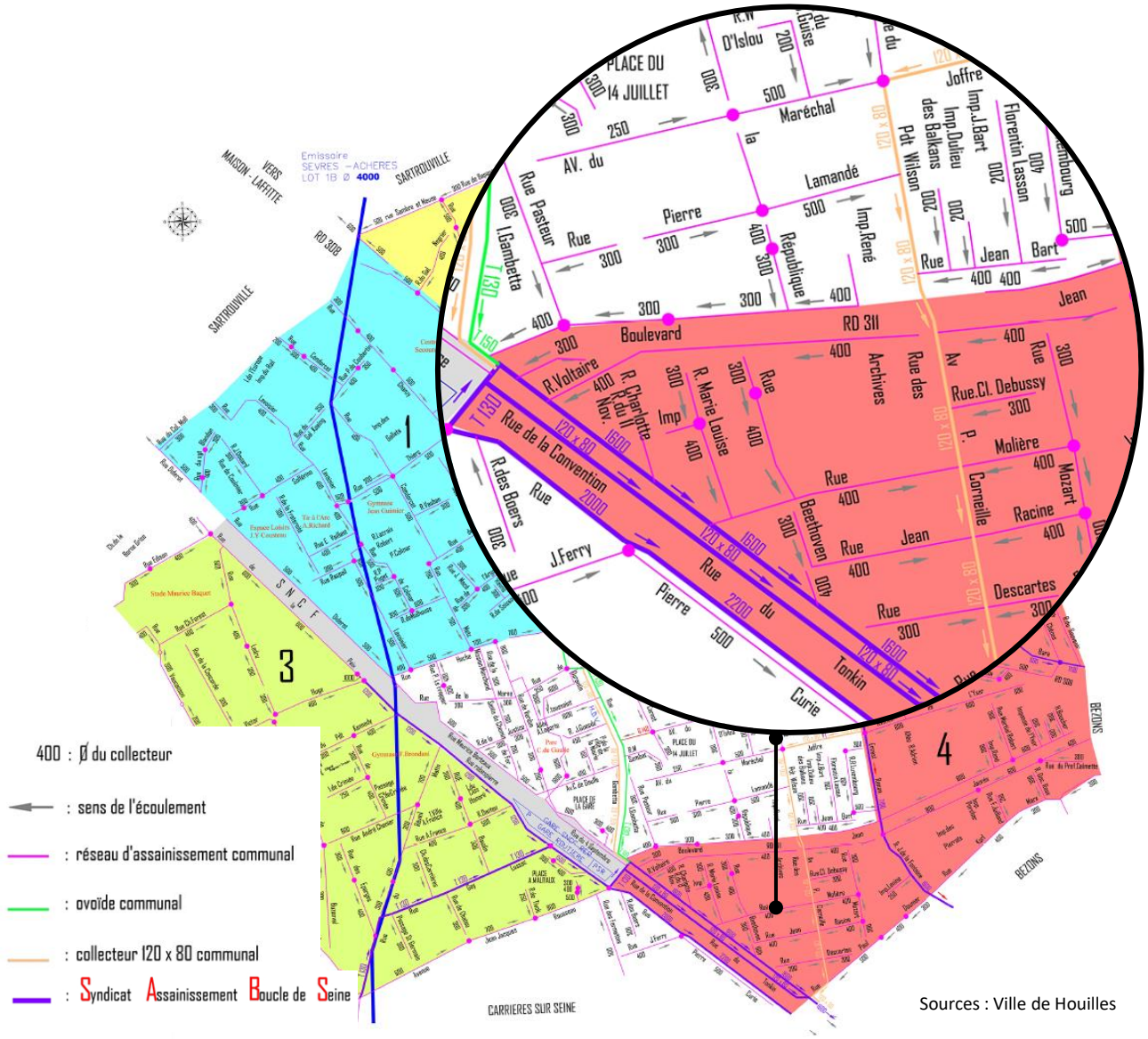
QUARTIER DU TONKIN

LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

À Houilles, **le réseau d'assainissement est unitaire.** Cela signifie que toutes les eaux (eaux usées et eaux pluviales) transitent par une seule et même canalisation et se mélangent.

Le dimensionnement des canalisations dans le quartier du Tonkin est compris dans la moyenne communale : entre 300 et 400 millimètres. Ces canalisations convergent en partie par gravité vers un collecteur situé sous l'avenue Corneille.

L'absence d'espaces verts dans le secteur ne permet pas de séparer les eaux pour rediriger les excès d'eaux pluviales vers un stockage temporaire et ainsi limiter le risque d'inondation.



Sources : Ville de Houilles

CONCLUSIONS

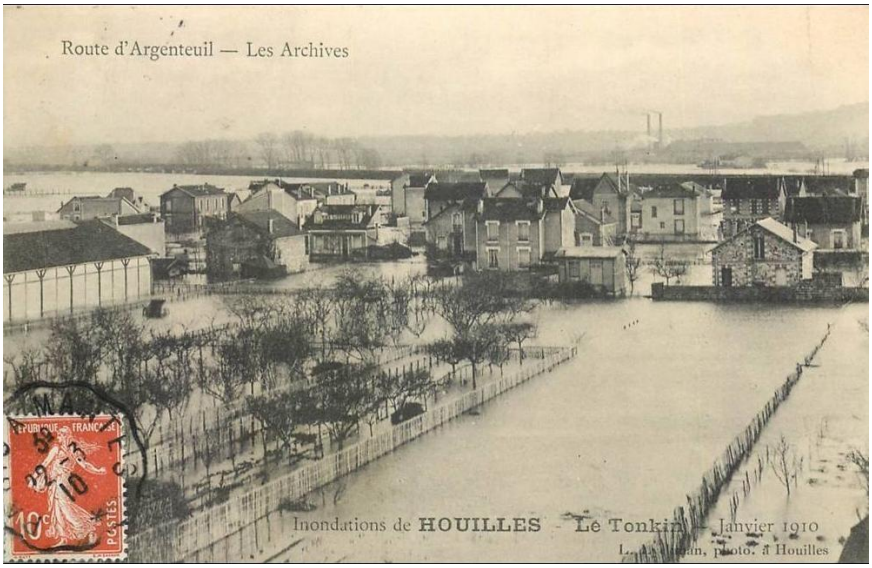
QUARTIER DU TONKIN

À la vue des éléments de diagnostic analysés, il n'est pas possible d'affirmer un lien de cause à effet entre le réseau d'assainissement communal et la survenue d'inondations.

Les inondations résultent d'une combinaison de facteurs liés au contexte géographique du quartier du Tonkin.

Une étude hydrologique pourrait être menée en ce sens pour identifier plus en détail le ruissellement des eaux pluviales, leur provenance, leur quantité et les capacités d'absorption des sols.

Bien que le contexte géographique du quartier conduise à une vulnérabilité intrinsèque du secteur des Pierrats liée à son positionnement topographique et à la nature de son sous-sol, des leviers d'intervention peuvent être mis en place dans le cadre de l'élaboration du Plan Local D'Urbanisme pour limiter le risque lié aux inondations et en réduire les impacts.



Inondations de 1910



Inondations de 2021

CONCLUSIONS

QUARTIER DU TONKIN

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, des mesures coercitives peuvent être intégrées pour limiter l'exposition au risque d'inondation.

Proposition 1 : Créer un cadre réglementaire spécifique et strict au niveau local

- **Appliquer un zonage spécifique sur les secteurs soumis au risque d'inondation**

Ce zonage permettrait dans les secteurs les plus à risque de cibler un ensemble de mesures de gestion et d'adaptation comme le traitement des eaux de pluie, la couverture végétale, le stationnement, l'implantation des nouvelles constructions etc.

- **Fixer un seuil d'emprise au sol proche ou égal à l'emprise actuelle pour limiter les possibilités d'imperméabilisation du sol**

Restreindre ou geler les possibilités d'imperméabilisation permettra de ne pas aggraver l'effet des inondations. Cela permet des évolutions sur les parcelles à condition que celles-ci ne viennent pas imperméabiliser davantage les sols (revêtement alvéolé pour le stationnement par exemple).

- **Ne plus permettre les sous-sols dans le cadre de nouvelles construction**

Une adaptation des pratiques dans le cadre de nouvelles opérations est essentielle. L'interdiction des sous-sols aurait le double effet de limiter l'exposition au risque et de limiter l'imperméabilisation des sols tout en réduisant les dommages possibles sur la structure du bâtiment.

- **Généraliser la surélévation dans le cadre de nouvelles constructions**

Au sein des nouvelles opérations, garantir des pièces de vie situées au-delà du niveau de crue décennal ou centennal.

Proposition 2 : Intégrer une gestion du risque à l'échelle communale

- **Réduire les seuils d'emprise au sol et augmenter le minimum de pleine terre des parcelles de l'ensemble du territoire communal**

Les inondations dans le quartier du Tonkin résultant en partie du ruissellement d'eaux pluviales depuis les quartiers situés en amont, une action sur l'ensemble du bassin versant concerné et situé sur le territoire communal est préconisée pour y limiter les possibilités d'imperméabilisation.

- **Intégrer des emplacements réservés pour la création d'espaces verts perméables**

Les inondations étant en partie liées à un manque de capacité d'absorption des surplus de précipitations du fait de l'imperméabilisation du sol, l'aménagement de bassins de rétention pourrait aider à réduire les risques d'inondation. Ces bassins peuvent combiner la fonction d'espace vert et être identifiés au PLU par des emplacements réservés.

Préconisation : Intégrer l'ensemble des propositions pour conjuguer une action spécifique sur les secteurs soumis au risque d'inondation avec une prise en compte globale du risque.

QUARTIER
DES PIERRATS

LES CHEMINEMENTS

QUARTIER DES PIERRATS

Pour ouvrir davantage le quartier sur le reste de la ville et améliorer les circulations internes, notamment douces, il est nécessaire de repenser ses connexions.

Un seul axe permet de traverser le quartier du nord au sud, il s'agit des rues Ernest Renan et Jean de la Fontaine ; le reste de la trame viaire est majoritairement constitué d'impasses ou de cheminements incomplets.

Le quartier est composé de quelques sentes et voies tertiaires qui pourraient être valorisées.

Des opportunités existent pour compléter certains chainons manquants et ainsi recoudre la trame viaire tout en rendant le quartier favorable aux piétons.



Sources : Espace Ville – 2022

DES CHEMINEMENTS VALORISABLES

Valorisation d'une sente



Les sentes sont nombreuses à Houilles. Étroites et discrètes, elles favorisent les déplacements piétons en offrant des raccourcis à l'écart de la circulation routière. Pour autant, ces sentes sont rarement valorisées et ne raccordent souvent que deux rues sans être intégrées dans un réseau plus large de circulations douces.

La sente située entre le boulevard Emile Zola et la rue du Rocher constitue l'une des seule voie piétonne du quartier. À ce titre, elle pourrait être valorisée, notamment concernant son revêtement de sol qui pourrait faire l'objet d'une perméabilisation et d'une végétalisation partielle.

Les connexions aux abords des sentes pourraient également être repensées et complétées pour s'inscrire au sein d'un réseau favorable aux mobilités piétonnes.

LES CHEMINEMENTS

QUARTIER DES PIERRATS

Valorisation des rues étroites

L'étroitesse des rues et notamment des trottoirs est également une problématique récurrente dans les déplacements doux aux Pierrats et plus généralement à Houilles.

Les rues Martial Robert ou Paul Bert sont des exemples de rues étroites et peu fonctionnelles où l'étroitesse des trottoirs, voire leur absence, rend difficile les circulations douces. Dans ces rues, le partage de la voirie est à l'avantage de l'automobile pour laquelle la circulation demeure malgré tout complexe.

Les rues partagées de Fribourg en Allemagne sont un exemple fréquent mais pertinent d'aménagement urbain redonnant une place équitable à l'ensemble des circulations (automobiles, piétonnes et cyclables) au sein d'un espace restreint. Toutefois cet aménagement est issu d'une conception d'ensemble et non d'une adaptation.

Des exemples plus récents mais aussi plus locaux de développement de rues jardins sont de plus en plus nombreux. Les rues jardins montre l'exemple de rues résidentielles apaisées et végétalisées.



Rue Martial Robert



Rue partagée à Fribourg (DE)



Rue Paul Bert



Quartier Nansouty à Bordeaux

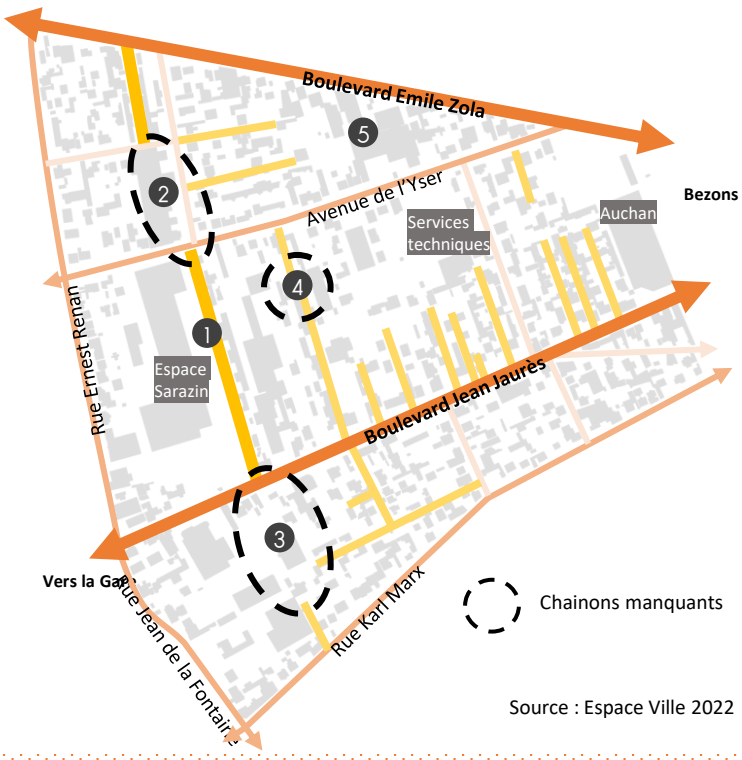
Des opportunités pour compléter le réseau de circulations douces

Afin de développer un réseau doux efficace et de recoudre le tissu urbain du quartier, des opportunités pourraient être saisies pour la complétion de chainons manquants.

1 L'espace Sarazin

Lieu de destination important dans le quartier, l'Espace Sarazin et ses activités commerciales ne favorise pas les circulations piétonnes. Son stationnement fermé en dehors des horaires d'ouverture conduit a fragmenter un peu plus les circulations douces dans le quartier.

En lien avec l'allée Raymond Adrien connexe au stationnement, un cheminement doux pourrait être aménagé pour venir créer une continuité nouvelle qui permet de rallier l'Espace Sarazin de façon sécurisée et agréable, ainsi que son franchissement en tout temps.



Source : Espace Ville 2022

LES OPPORTUNITÉS À SAISIR

QUARTIER DES PIERRATS

2 Le garage Marceau

Entre une sente revalorisée et un nouveau cheminement franchissable à travers l'Espace Sarazin, le garage Marceau fait office de liant stratégique pour la création d'un réseau doux.

Implantée au cœur d'un ilot pavillonnaire, cette activité pourrait faire l'objet d'une mutation en un nouvel espace vert qui assurerait ainsi la connexion nord-sud.



3 Impasse du magasin « Téréva »

Cette petite zone d'activité aménagée en impasse, elle offre un potentiel intéressant pour perméabiliser l'ilot entre le boulevard Jean Jaurès, la rue Karl Marx et l'impasse Pierrats.
Cette liaison pourrait former le fil conducteur d'un réaménagement plus global de l'ilot en lien avec un redéveloppement éventuel des activités existantes.



4 Impasses avenue de l'Yser < > boulevard Jean Jaurès

Cet espace résidentiel, constitué en deux impasses non communicantes et séparées par un mur, forme une autre opportunité de liaison nord-sud entre l'avenue de l'Yser et le boulevard Jean Jaurès.



5 Avenue de l'Yser < > Boulevard Emile Zola

Cet ilot formé par la rue Paul Bert, le boulevard Emile Zola et l'avenue de l'Yser n'offre aucune perméabilité sur près de 400 mètres et participe à cloisonner Les Pierrats depuis le boulevard Emile Zola.

Une petite zone d'activités enclavée dans un ilot essentiellement pavillonnaire pourrait faire l'objet d'une mutation dans le cadre du renouvellement du boulevard Emile Zola et permettre une nouvelle liaison au sein d'une programmation mixte intégrant des espaces verts.



Ville de Houilles

ÉTUDE URBAINE COMPLÉMENTAIRE

LE CENTRE-VILLE ET LA GARE

VOLET 1 : DIAGNOSTIC

RENDU FINAL

OCTOBRE 2022

SOMMAIRE

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ? **4**

Le contexte historique




- Les grandes évolutions depuis 1950

Les formes urbaines





- Un village historique
- Un héritage moderniste
- Une polarité d'équipements

Les éléments de patrimoine





- L'église Saint Christophe
- Le Centre d'Action Sociale
- Le collège Guy de Maupassant

Les équipements et commerces





- Le marché couvert
- La gare
- Les écoles

Les espaces publics





- Le parc Charles de Gaulle
- La place Michelet
- La place du 14 Juillet

SOMMAIRE

Les entrées et déplacements






- La gare
- Les sentes et passages
- Les stationnements

QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ? 13

Les développements récents et les projets en cours




- La rue Robespierre (sud-gare)
- Les mobilisations contre l'urbanisation

Le foncier communal





- 120 000 m² en centre-ville
- La moitié en équipements
- Un quart en espaces verts
- Un quart en stationnements

Le potentiel mutable



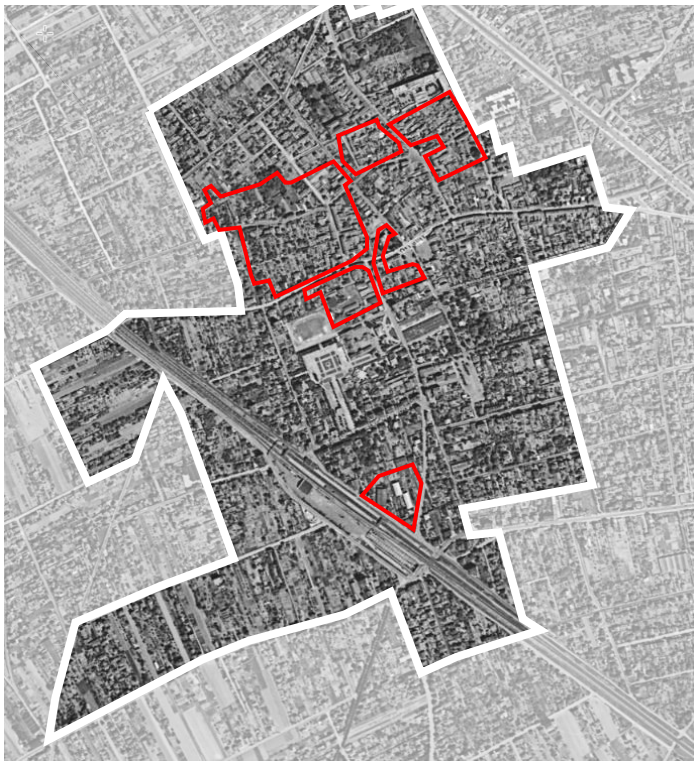

- La friche de la gare
- Parking et équipements du Dôme

QU'EST-CE QUI FAIT **CENTRE VILLE ?**

LE CONTEXTE HISTORIQUE

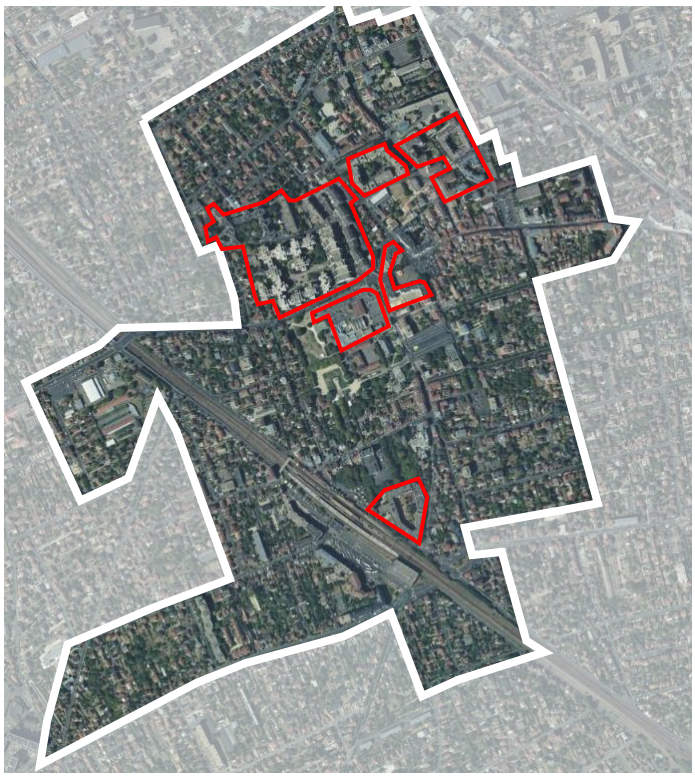
QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?

Années 1950



Source : IGN

Aujourd'hui



Source : IGN

Le centre-ville de Houilles a connu de grandes évolutions de sa trame urbaine au fil des époques.

Les évolutions les plus radicales du tissu urbain correspondent à la construction de la Cité Genêts-Pharaons le long de la rue de la Marne dans les années 1970, et aux ensembles encadrant la place Michelet. Ces développements s'opposent en rupture totale avec le tissu villageois préexistant. De conception moderniste et construits sur dalle, les immeubles sont implantés en cœur de parcelle et sont reliés entre eux via des cheminements piétons et des passerelles. Le stationnement automobile est relégué en sous-sol. Ces immeubles tranchent également avec le tissu villageois par leurs hauteurs plus importantes.

Les redéveloppements de cette époque ont également transformé les circulations à hauteur de la place Michelet. La rue de la Marne qui communiquait initialement avec la rue Gabriel Péri est détournée sur la rue Maréchal Galienni. Cette évolution a eu pour conséquence de fermer la place sur l'ouest, le cheminement piéton s'y rendant étant peu lisible et engageant, et la percée visuelle rompue.

Les rénovations urbaines ont également conduit à la démolition des activités présentes à l'angle des rues de la Marne et Gambetta pour y implanter le stationnement Durantin et les équipements du Dôme, aujourd'hui en grande partie inoccupés.

Ces évolutions opérées dans les années 1970 ont donc considérablement modifié le caractère du centre-ville de Houilles ainsi que son organisation viaire et ses fonctions.

La fin des années 1980 marque la mutation de l'ilot formé par les rues Gambetta, Charles de Gaulle et 4 septembre. La portion Sud mute pour accueillir un ensemble collectif en lieu et place d'habitats individuels et d'activités. Ce développement n'offre en l'état pas de dialogue avec la potion Nord, aujourd'hui partiellement en friche, et tourne le dos à la gare.

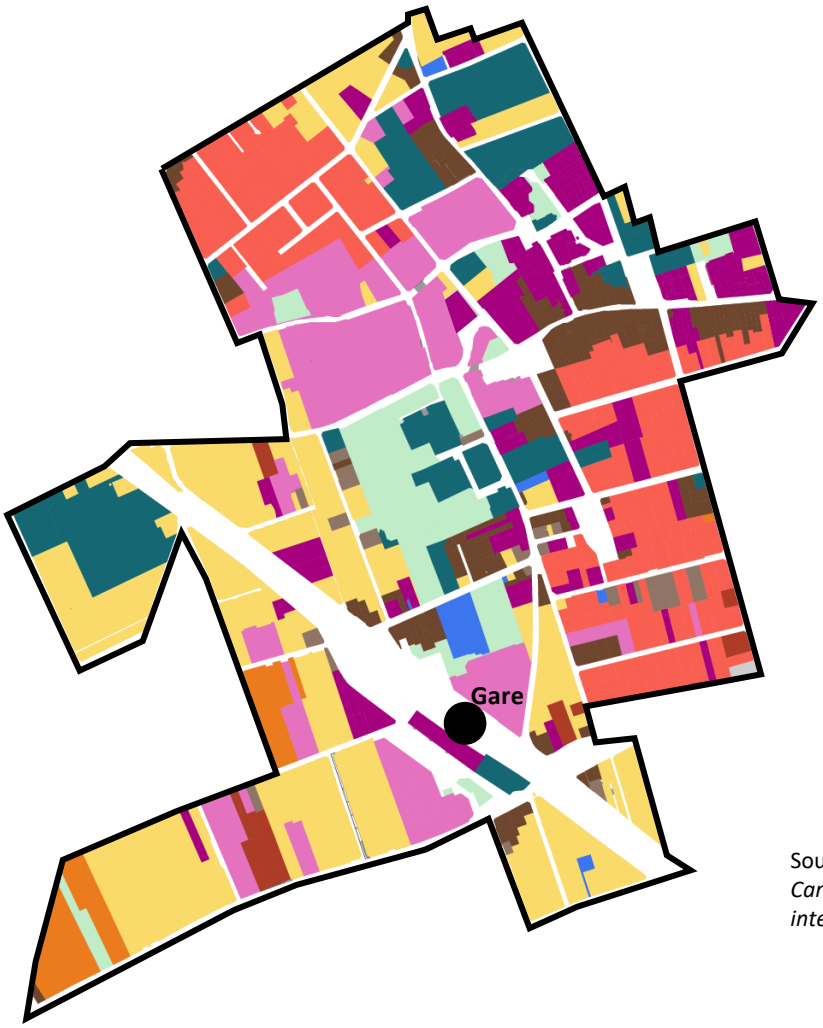
Durant les années 2000, les abords de l'église Saint Christophe ont fait l'objet d'une ZAC. Les nouveaux développements créés s'intègrent par leur volumétrie au sein du tissu urbain du centre-ville existant. Ils sont aménagés autour d'une promenade verte « le chemin des écoliers » qui permet une liaison piétonne depuis la place des arts jusqu'au collège Guy de Maupassant.

LÉGENDE

Évolutions majeures de la trame urbaine

LES FORMES URBAINES

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?



Source : Espace Ville 2022
Carte réalisée à partir de photo-interprétation des formes urbaines

Le centre-ville de Houilles s'est reconstruit sur lui-même au fil du temps. La carte ci-dessus révèle un patchwork de formes urbaines et usages distincts mais complémentaires les uns par rapport aux autres et qui forgent l'unicité du centre-ville.

Parmi ces multiples formes urbaines, trois se distinguent assez nettement, le village historique autour de la rue G. Péri, les grands collectifs de la rue de la Marne, et les équipements publics, notamment concentrés autour de la mairie (CCAS, Dôme, Marché, Conservatoire, écoles etc.).

Vient à cela s'ajouter une part non négligeable d'habitat pavillonnaires à mesure que l'on s'éloigne du centre. Celui-ci se caractérise notamment autour de l'avenue de la République par de grandes maisons bourgeoises construites sur des terrains arborés.

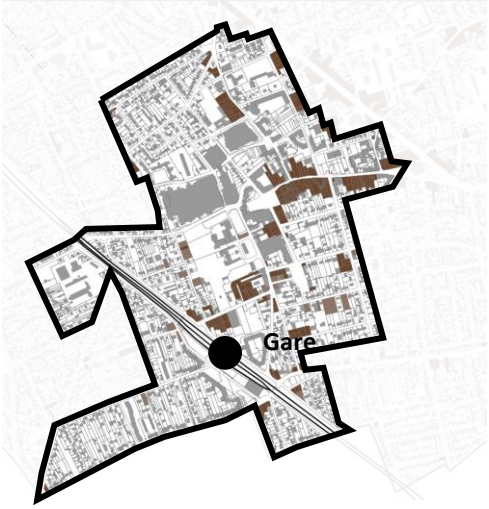
Les espaces verts sont peu nombreux à Houilles et dans le centre-ville. Le parc Charles de Gaulle constitue l'espace vert le plus vaste de la ville. Il est complété par de petits squares disséminés dans le centre-ville.

LÉGENDE

- Bâti ancien / bâti de faubourg
- Pavillonnaire historique
- Collectifs isolés et/ou récents
- Grands collectifs
- Maisons organisées
- Maisons groupées
- Habitat individuel diffus
- Activités économiques
- Espaces ouverts (friche, parking aérien, parc…)

LES FORMES URBAINES

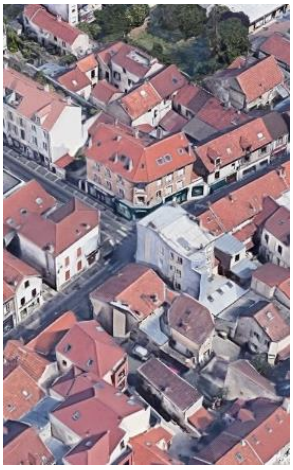
QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?



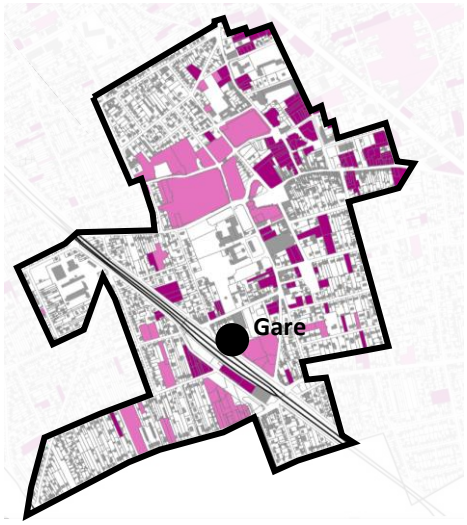
Le village historique

Le village historique correspond essentiellement aux rues Gabriel Péri et de l'Église et se caractérise par des rues commerçantes étroites et sinueuses. Le bâti est de faible hauteur (R+2 en moyenne) et l'emprise au sol est importante et proche de 100 % de la surface de la parcelle.

Cette typologie comprend également ponctuellement des immeubles de rapport de hauteur plus importante et insérés au sein de ce tissu historique.



Rues G. Péri et de l'Eglise



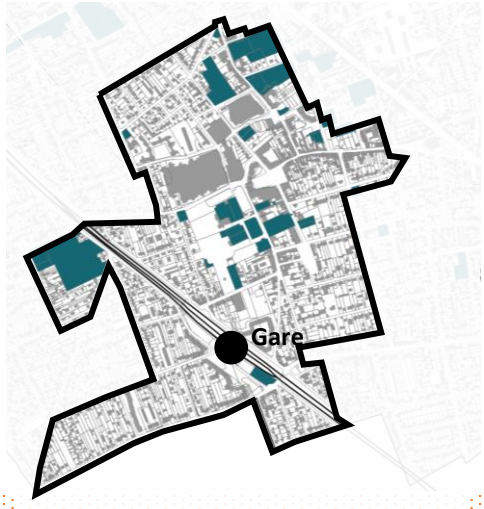
Les grands collectifs

Les grands collectifs du centre-ville de Houilles se traduisent par une variété de formes et d'époques. Néanmoins ils ont en commun des hauteurs importantes pouvant aller jusqu'à 10 étages, une emprise au sol assez faible offrant des espaces verts généreux et ont été bâtis dans le cadre d'opérations d'ensemble sans s'insérer dans le tissu bâti existant.

Bâtie en rupture avec le tissu existant, la Cité des Genêts-Pharaons symbolise cette identité nouvelle de centre-ville.



Cité des Genêts-Pharaons



La polarité fonctionnelle

Le centre-ville concentre également une part importante des équipements qui par leurs identités visuelles multiples et leurs usages constituent une composante essentielle du centre-ville.



Le « Dôme »

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?



LÉGENDE

Zonage patrimonial
(UD et UDa)

Bâtiments patrimoniaux

Source : Espace Ville – 2022
Les bâtiments patrimoniaux identifiés sont issus du repérage issu du PLU en vigueur.

Le centre-ville est caractérisé par un éclectisme des styles architecturaux du fait des différentes époques qui ont participé à le forger. De ce fait, il concentre une grande partie des bâtiments patrimoniaux repérés qui se répartissent en deux principales fonctions : les équipements publics, et les immeubles et maisons résidentielles.

Des équipements publics remarquables comme le collège Guy de Maupassant d'influence Art Déco ou le CCAS de style Art Nouveau offrent une multitude d'ambiances architecturales à l'environnement urbain du centre-ville.

Des immeubles collectifs du centre-ville, souvent situés en angle de rue, bénéficient d'un intérêt patrimonial notable au regard de leur architecture allant du classicisme aux mouvances Art Déco.

Les immeubles de la rue Marceau de conception moderniste marquent fortement l'identité du paysage urbain de Houilles sans pour autant être repérés pour leur intérêt patrimonial.

De nombreuses habitations individuelles, dont la maison de Victor Schoelcher, essentiellement situées dans les quartiers pavillonnaires historiques viennent compléter ce repérage.



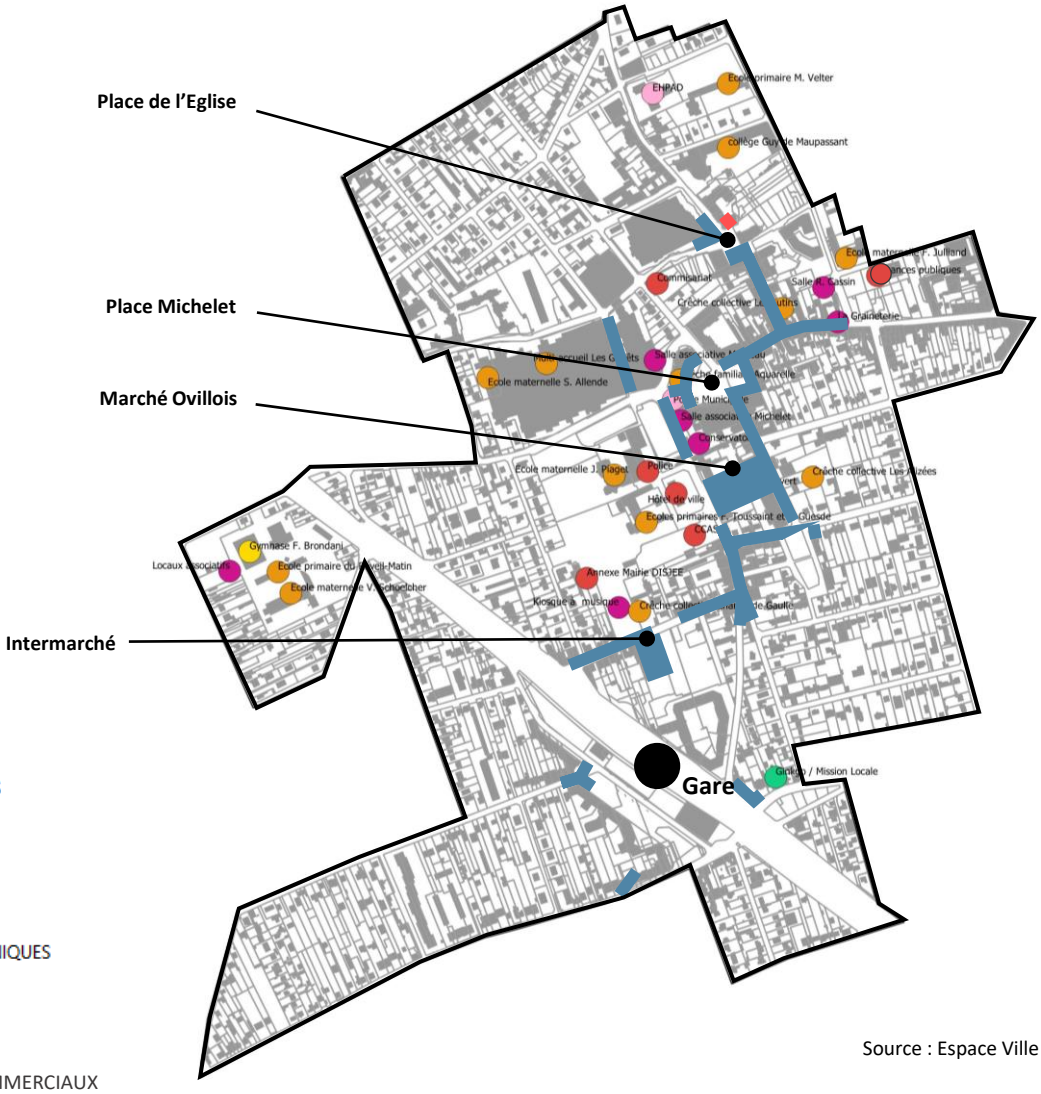
Collège Guy de Maupassant
Patrimoine Art Déco



Centre communal d'action sociale
Patrimoine Art Nouveau

LES COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?



LÉGENDE

équipements :

- ADMINISTRATIFS
- COMMERCIAUX
- CULTURELS
- JEUNESSE
- PETITE ENFANCE
- SCOLAIRES
- SERVICES TECHNIQUES
- SOCIAUX
- SPORTIFS

Commerces :

- LINÉAIRES COMMERCIAUX

Source : Espace Ville – 2022

ATOUTS

Une forte concentration des équipements, notamment administratifs, sociaux et culturels.

Une polarité commerciale dynamique qui représente plus de la moitié de l'offre commerciale de Houilles. L'offre est notamment dynamisée par la présence du marché ovillois.

Le centre-ville offre ainsi toutes les commodités essentielles.



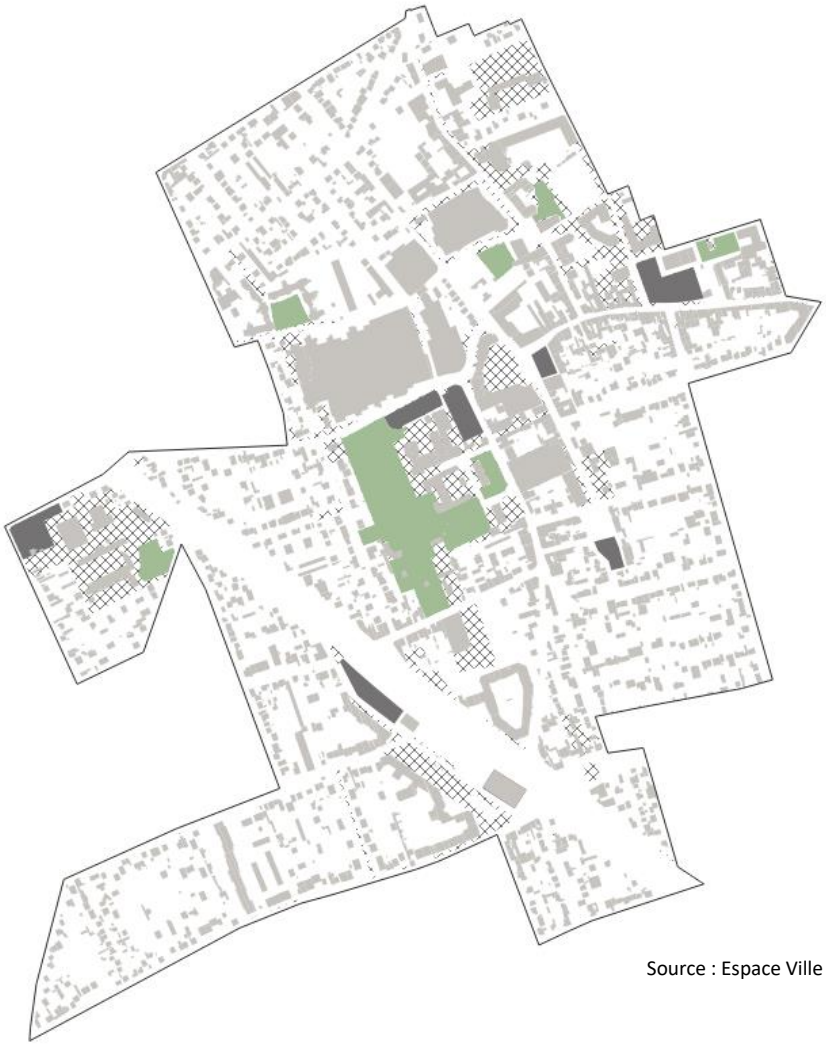
FAIBLESSES

Manque de lisibilité parmi les équipements présents.
Leur concentration en cœur de ville n'est pas marquée par un repère clairement identifiable.

La continuité du linéaire commercial (Gare – Place de l'Eglise) manque également de lisibilité. Les abords du marché couvert sont peu mis en valeur.

LES ESPACES PUBLICS

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?



LÉGENDE

Les espaces publics :

Espaces verts

Parkings

Le foncier :

Propriétés communales

Source : Espace Ville – 2022



Parc Charles De Gaulle



Square du Petit Prince



Place de l'Abbé Grégoire



Place du 14 Juillet

Les espaces verts représentent plus de 3 hectares, soit un quart du foncier communal en centre-ville.

Le centre-ville et la gare comptent **plus de 900 places de stationnement** (dont 400 dans le parking silo de la gare).

ATOUTS

Une trame urbaine organisée autour de nombreux espaces publics (places, parcs) créant des points de repère qui participent à l'identité du centre-ville.

Présence d'un parc de 2 hectares apportant un point de respiration.

FAIBLESSES

Un espace public largement aménagé en stationnements de surface qui induit un ressenti très minéral et une faible appropriation de l'espace public.

Le parc Charles de Gaulle est aménagé en de larges cours à l'ambiance minérale et joue davantage un rôle de transit que de loisirs.

LES DÉPLACEMENTS

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?

ATOUTS

Le centre-ville présente un maillage conséquent de sentes et cheminements, notamment autour du parc Charles de Gaulle. Il offre une continuité allant ainsi de la rue de l'Argonne à la gare.

Les cheminements piétons sont en grande partie issus des grandes évolutions apportées dans le centre-ville, soit la cité des Genêts-Pharaons et ZAC de l'Eglise. Ces cheminements sont sinueux et végétalisés, ils rejoignent des espaces verts et des équipements entre eux.

Quelques sentes sont également présentes au sein d'ilots bâtis plus anciens mais se caractérisent par des voies étroites et droites.

Le parc Charles de Gaulle forme le point de convergence autour duquel s'organise le réseau de cheminements piétons du centre-ville et de la gare.

FAIBLESSES

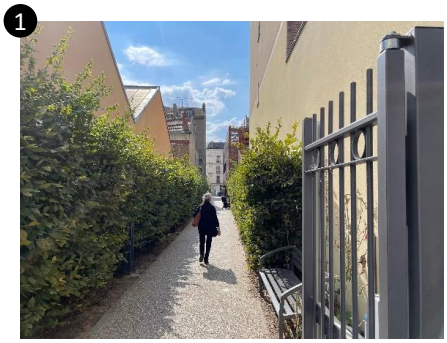
Cependant, des connexions sont manquantes ou peu qualitatives pour assurer un cheminement efficace entre les différentes composantes du centre-ville, notamment la liaison entre le parc Charles de Gaulle et le parvis Nord de la Gare, ou encore entre la Place Michelet et l'Eglise Saint Christophe.

Cela aboutit à une fragmentation de l'espace public marquée par des trames urbaines aux typologies très différentes et par des espaces piétons peu valorisés.



Source : Espace Ville – 2022

1



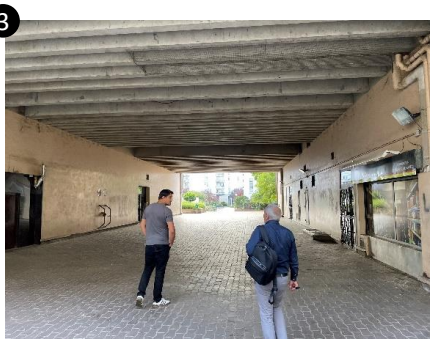
Passage Victor F. Verrimst

2



Passerelle surplombant la rue de la Marne

3

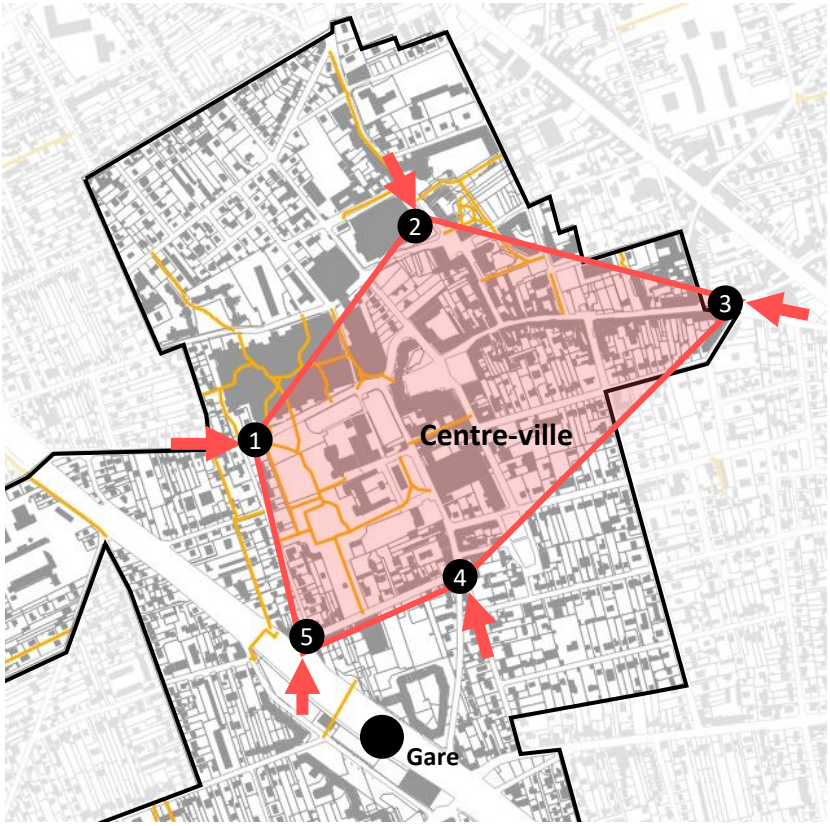


Passage Cité Genêts-Pharaons vers rue Marceau

LES PORTES D'ENTRÉES

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?

Un centre-ville se caractérise aussi par des portes d'entrée. Bien que celle-ci soit subjective, la perception des limites du centre-ville sont influencées par la forme urbaine, les occupations du sol et la nature de l'espace public.



Source : Espace Ville – 2022

1



Entrée Ouest : **Rue de la Marne**

- Rupture du type de bâti ;
- Présence d'équipements et espaces publics.

2



Entrée Nord : **Rue Camille Pelletan**

- Rupture du type de bâti ;
- Présence d'équipements et espaces publics.

3



Entrée Est : **Rue Gabriel Péri – Place Victor Schoelcher**

- Rupture du type de bâti ;
- Présence d'espaces publics.

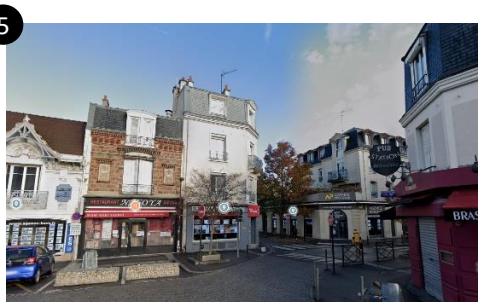
4



Rue Gambetta

- Rupture du type de bâti ;
- Rue commerçante.

5



Entrées Sud : **Rue du 4 septembre**

- Entrée piétonne depuis la gare ;
- Rue commerçante.

QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ?

LES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS ET PROJETS EN COURS

QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ?



ZAC de l'Eglise : **680 logements (2005-2017)**



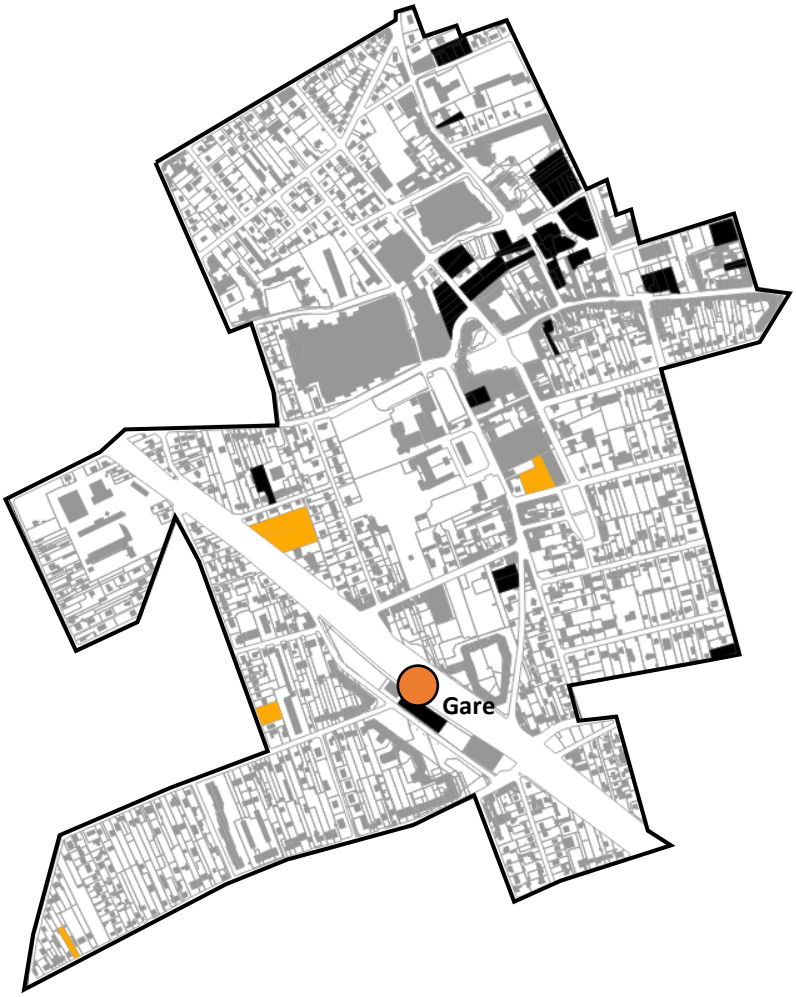
Rue Robespierre : **205 logements livrés en 2021**



Rue Berteaux : **projet de 55 logements**



Avenue Mar. Foch : **projet de 42 logements sociaux et d'une maison médicale**



LÉGENDE

Constructions récentes

Projets de construction

Source : Espace Ville – 2022

Carte réalisée à partir des données de permis de construire déposés transmis par la commune.

Ces dix dernières années, plus de 2 000 logements ont été construits à Houilles. Parmi ces logements, un grand nombre a été réalisé dans le centre-ville.

Parmi les opérations récentes, on peut noter la finalisation de la ZAC de l'Église qui totalise la création de 680 logements entre 2005 et 2017. Plus récemment, 205 nouveaux logements ont été livrés en 2021 au sein d'une seule opération, rue Robespierre en limite sud de la gare, le long de la voie ferrée.

De nouveaux développements sont actuellement en projet, notamment rue Berteaux ou encore rue Maréchal Foch. Certains de ces projets font face à une opposition grandissante des riverains. En effet, les règles d'implantation permissives du PLU en vigueur conduisent à des développements immobiliers mal insérés dans le tissu urbain existant.

LE FONCIER COMMUNAL

QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ?

Les propriétés foncières détenues par la municipalité de Houilles totalisent **120 000 m² dans le centre-ville.**

Parmi elles, la moitié sont des équipements publics, un quart sont des espaces verts et un quart sont occupées par des stationnements.

Les équipements

La principale emprise d'équipements publics correspond aux équipements du Dôme. Aujourd'hui en partie inutilisés, ils constituent un foncier stratégique pour la ville et offrent l'opportunité d'un renouvellement urbain sur ce secteur en lien avec le parc Charles de Gaulle et le parking Durantin.

Les espaces verts

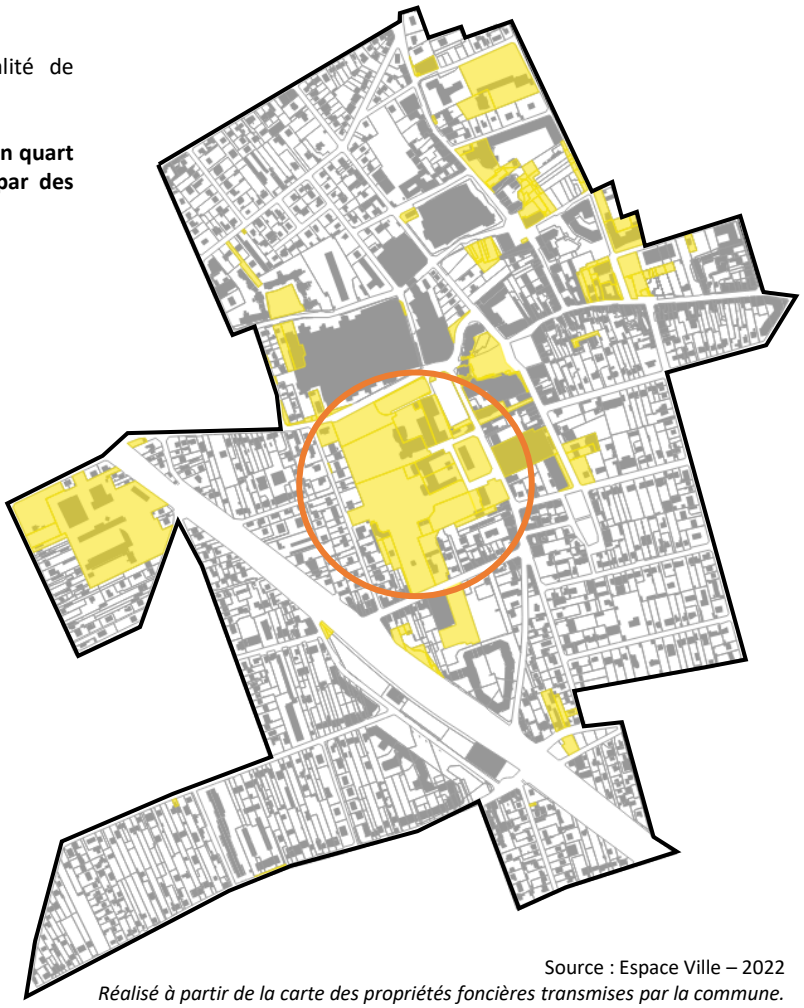
Les squares du centre-ville participent à améliorer le cadre de vie du centre-ville de Houilles, de même que le parc Charles de Gaulle. Pour autant, ce dernier est déprécié par les ovillois du fait de son manque de végétation et de sa vocation de transit.

Constituant un foncier communal majeur, le parc Charles de Gaulle offre un levier d'intervention conséquent dans le centre-ville pour y améliorer la qualité des espaces verts mais aussi des circulations douces.

Les aires de stationnement

De nombreuses places publiques agrémentent le centre-ville de Houilles : les places Michelet, de l'Abbé Grégoire, du 14 Juillet et de l'Église notamment. Parmi elles, la majorité sont aménagées, au moins en partie en stationnements automobiles.

Récemment, la moitié nord de la place du 14 Juillet a été piétonnisée.



Source : Espace Ville – 2022

Réalisé à partir de la carte des propriétés foncières transmises par la commune.

Propriétés communales

Un tiers du foncier communal du centre-ville est concentré à l'intérieur de ce cercle formé par les rues Charles de Gaulles, Gambetta et de la Marne.

CRITÈRES DE MUTABILITÉ

QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ?

Les critères d'évaluation de la mutabilité du tissu urbain pris en compte sont relatifs à :

- **La forme urbaine et la nature de l'occupation du sol ;**

Les activités liées à l'automobile, les hangars ou les friches sont considérés comme ayant une mutabilité importante. En revanche, les développements récents ou les équipements publics sont considérés comme ayant une mutabilité nulle.

L'état général extérieur des bâtiments a également été pris en compte dans les critères de mutabilité.

- **La localisation de la parcelle par rapport aux principaux axes, au centre-ville et à la gare ;**

L'accessibilité à la parcelle et son positionnement influencent sa mutabilité.

- **L'environnement immédiat de la parcelle.**

Le contexte de la parcelle est pris en compte pour assurer une bonne insertion de la future opération. Les zones mutables identifiées sont donc « lissées » pour englober des secteurs de projet qui permettent une réflexion d'ensemble. Les parcelles plus petites et isolées sont exclues.

Mutabilité nulle



- Les opérations récentes
- Les parcs

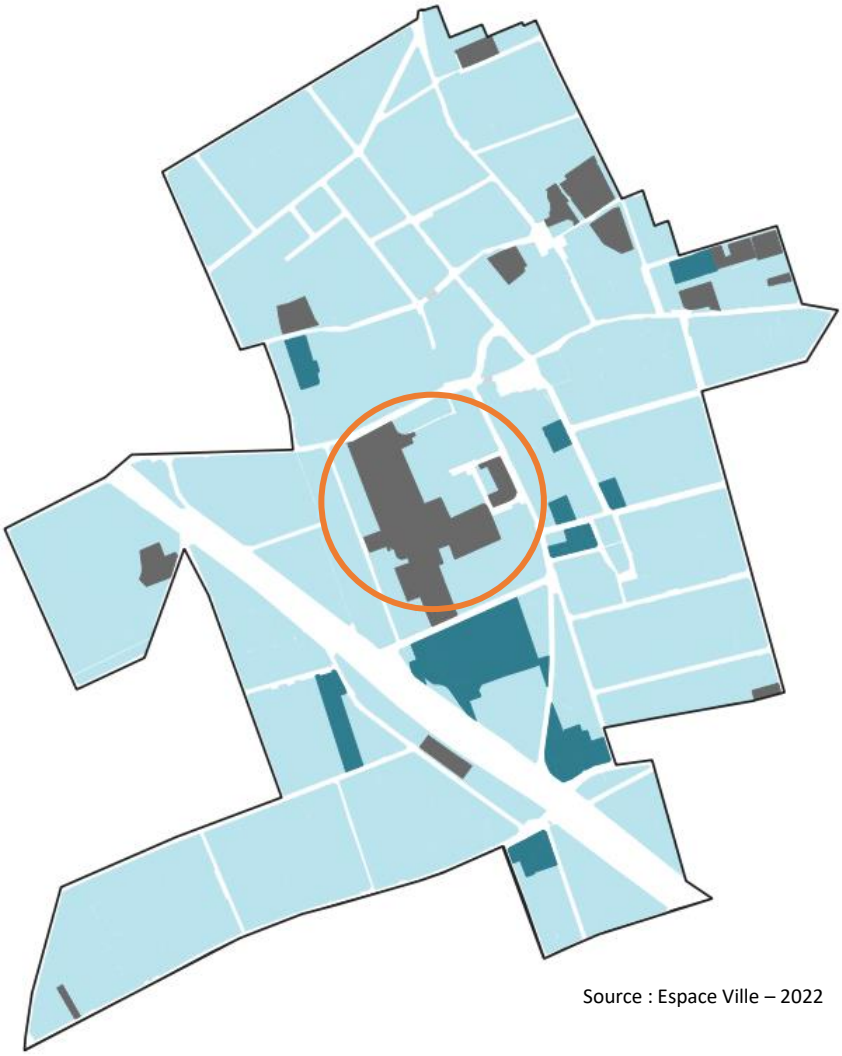
Mutabilité forte



- La friche de la gare
- L'habitat peu qualitatif ou vétuste proche de la gare
- Les équipements vétustes

Mutabilité faible

- Tout ce qui n'est pas identifié comme fort ou nul.



Source : Espace Ville – 2022

À noter, que les équipements du Dôme n'ont pas été inclus dans les zones mutables dans la mesure où il s'agit de propriétés foncières communales non destinées à la création de logement.

LE POTENTIEL MUTABLE

QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ?

Une différenciation a ensuite été appliquée en fonction du niveau de mutabilité de chaque zone. Ainsi **trois niveaux de mutabilité ont été définis auxquels s'appliquent une densité moyenne attendue.**

Mutable fort : Probabilité importante de muter à court terme.



150 logements par hectare

Mutable potentiel : Zone potentiellement mutable selon le choix politique retenu.



80 logements par hectare

Mutable intermédiaire : Probabilité importante de muter à moyen terme.



50 logements par hectare

Les terrains identifiés comme mutables dans le centre-ville totalisent 3,5 hectares. Parmi ces terrains, 90 % sont identifiés comme ayant une mutabilité forte.

Le nombre de logements théorique qu'il serait possible de créer est d'environ 485 logements.

Pour rappel, les équipements du Dôme ne sont pas destinés à la création de logements et n'ont donc pas été inclus dans le compte du nombre théorique de logements.

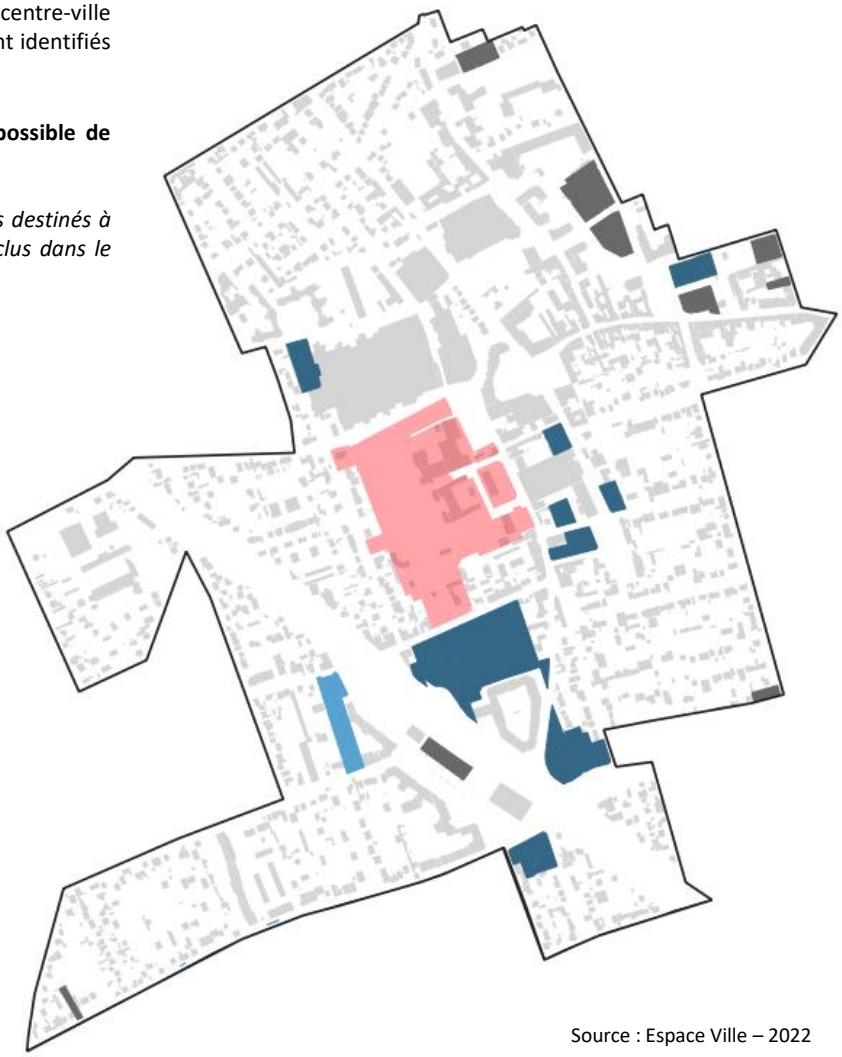
Les zones identifiées comme mutables totalisent environ 3,5 hectares dans le quartier.

Mutabilité forte
3,1 hectares
465 logements théoriques

Mutabilité intermédiaire
0,4 hectare
20 logements théoriques

Mutabilité nulle
(constructions récentes)

Propriétés communales de l'ilot formé par les rues Charles de Gaulle, Gambetta et de la Marne.



Source : Espace Ville – 2022

LE POTENTIEL MUTABLE

QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ?

1



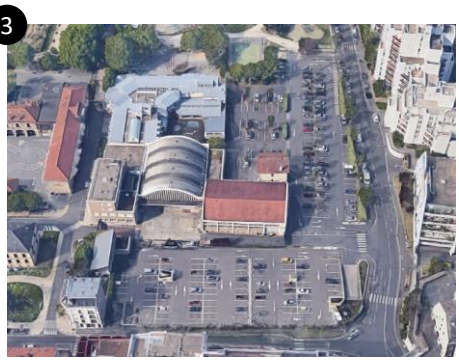
Ecole Salvador Allende
Foncier ville
Superficie : 2 000 m²

2



Centre des Finances publiques
Foncier Etat
Superficie : 1 900 m²

3

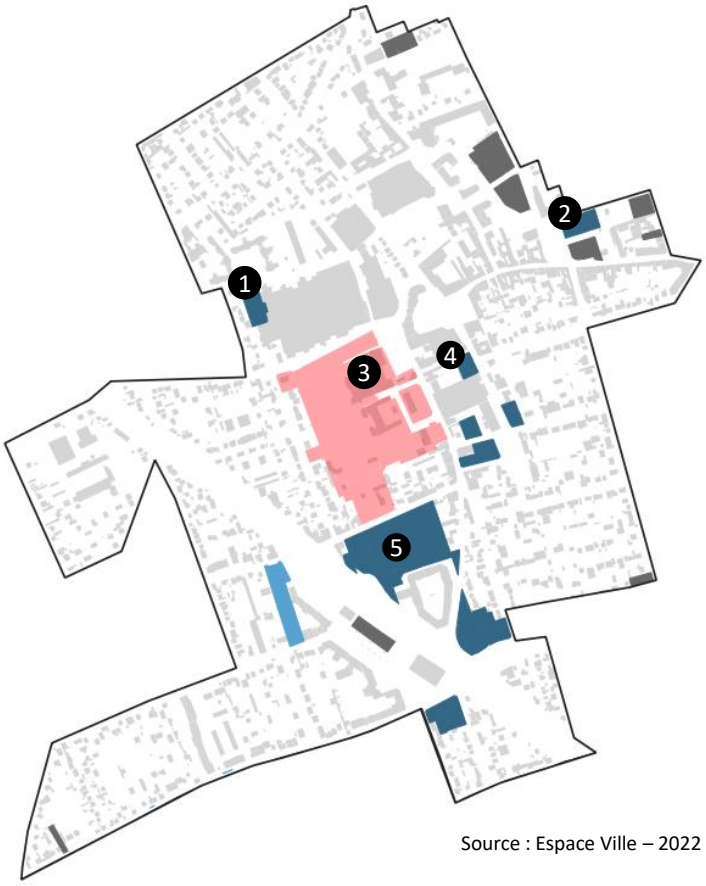


Equipements municipaux du Dôme et stationnements – *Foncier ville*
Superficie : 9 000 m²

4



Avenue Carnot – *Foncier privé*
Superficie : 1 100 m²



Source : Espace Ville – 2022

Propriétés communales de l'ilot formé par les rues Charles de Gaulle, Gambetta et de la Marne.

Mutabilité forte
3,1 hectares
465 logements théoriques

Mutabilité intermédiaire
0,4 hectare
20 logements théoriques

Mutabilité nulle (constructions récentes)

5



Friche de la gare – *Foncier privé*
Superficie : Plus de 10 000 m²

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.2.2

Annexes au diagnostic et état initial de l'environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal du **10 juin 2025**





VILLE DE HOUILLES

ELABORATION D'UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DE HOUILLES ET DE SES POLARITES

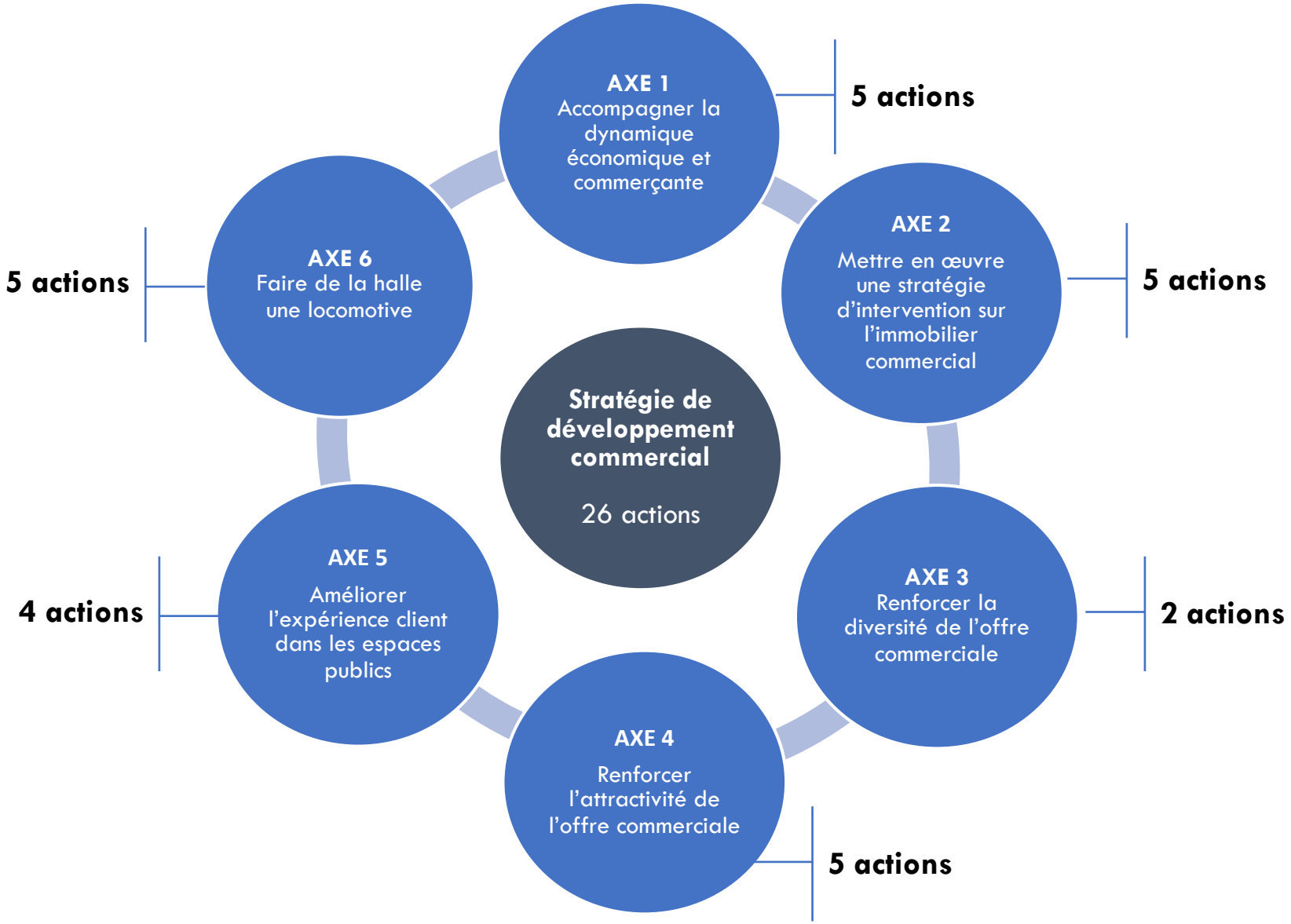
Phase 2 – Stratégie et plan d'action

David SARRAZIN | Directeur associé

Juliette DEFOULOUNOUX | Chargée de projet

a.i.d OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

SYNTHESE DU PLAN D'ACTIONS

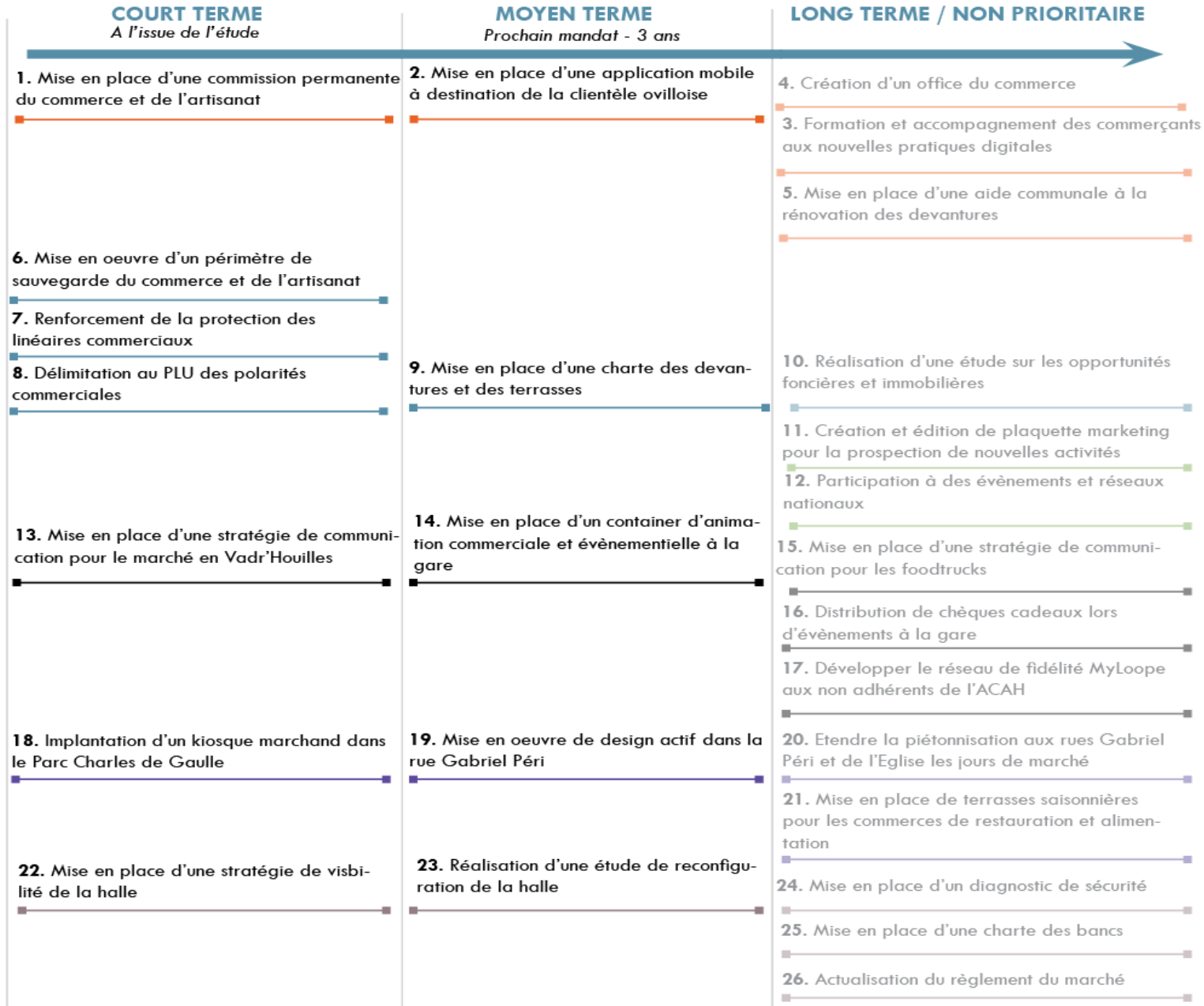


- **26 actions au total** (court, moyen et long terme)

- **4 fiches annexes:**
  - Les modalités de portage pour l'acquisition de foncier
  - La liste des concepts à potentiellement déployer et leurs localisations préférentielles
  - Les services à la population des quartiers excentrés
  - Actualisation des tarifs et droits de place

- **2 fiches projets:**
  - Préconisations pour le quartier gare
  - Préconisations pour la place Michelet

TEMPORALITÉ DES ACTIONS PROPOSÉES



VILLE DE
HOUILLES

FICHES ACTIONS DÉTAILLÉES

a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

VILLE DE
HOUILLES

AXE 1: ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERÇANTE

a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

Axe n°1 : Accompagner la dynamique économique et commerçante

Actions prioritaires

1. **Mise en place d'une commission permanente du commerce et de l'artisanat**
2. **Mise en place d'une application mobile à destination de la clientèle Ovilloise**

Actions non prioritaires

3. Création d'un office du commerce

4. Formation et accompagnement des commerçants aux nouvelles pratiques digitales

5. Mise en place d'une aide communale à la rénovation des devantures

1. Mise en place d'une commission permanente du commerce et de l'artisanat

Objectif(s)

- Mettre en œuvre le plan d'actions
- Suivre son déploiement
- Evaluer sa mise en œuvre
- Associer le monde économique à la stratégie

Mode opératoire

1. Elaboration de la liste d'acteurs économiques à intégrer dans la commission et prise de contact

- Association de commerçants et commerçants sédentaires non adhérents à l'ACAH
- Associations d'entrepreneurs (Emergy, Bouge ta boîte, Suzanne Michaux) et entrepreneurs non adhérents aux associations
- Indépendants (non sédentaires et commerçants sans local)

2. Définition du mode de gouvernance

- **Formel:** création d'une Assemblée Générale et constitution d'un bureau (avec un Président, nécessité d'inscrire la commission dans le statut de la collectivité)
- **Informel:** format basé sur des temps d'échanges informels, sans structure ni bureau (ex: Café du commerce ou petits déjeuners commerçants)

3. Organisation des temps d'échange

- **Formel:** décider de la temporalité des rencontres (biannuelles, trimestrielles, annuelles)
- **Informel:** format plus souple, prévoir des formats mensuels ou trimestriels

4. Préparation des temps d'échange et des ordres du jour

- **Volet suivi de la stratégie et du plan d'action** (2 fois par an): faire le point sur l'avancée et la mise en œuvre des actions
- **Volet actualités:** arrivées de nouveaux commerçants, travaux et projets en cours (requalification de la place Michelet et du Parc Charles de Gaulle par exemple)
- **Volet opérationnel:** associer la commission à élaboration d'un guide pour l'arrivée de nouveaux commerçants, à la mise en place d'actions de communication pour valoriser le commerce Ovillois (container, fêtes, marchés etc.), à la mise en place de la charte des devantures et des terrasses

5. Production éventuelle d'un compte rendu de chaque réunion à diffuser à l'ensemble des participants

NB : Intégrer un temps d'échange spécifique à la stratégie (volet halle et marché) lors de la commission marché pour les commerçants du marché

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : ACAH et commerçants de la commune, associations d'entrepreneurs

Coût

Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 1 à 2 jours par mois

Temporalité

Court Terme | Moyen Terme | Long Terme | ***En Continu***

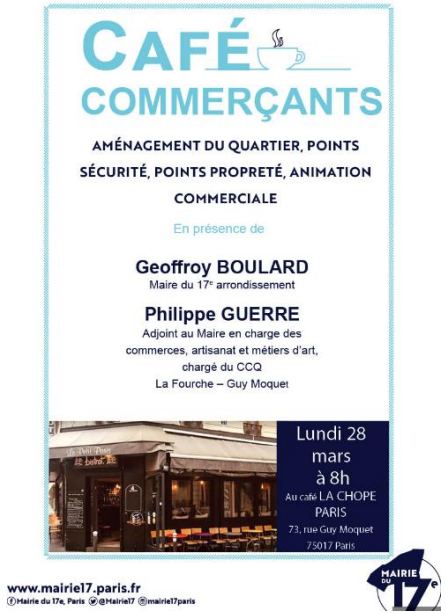
Évaluation

- Nombre et régularité des rencontres
- Satisfaction des participants

Exemples de mise en œuvre

Affiches pour les cafés commerçants







Indicateurs de suivi de l'évolution de l'armature marchande

- Evolution du taux de vacance
- Taux de commercialité
- Evolution du taux de commerces alimentaires
- Evolution du taux de cafés, hôtels, restaurants
- Nombre de transactions
- Valeurs locatives et vénales de murs
- ….



Pour le suivi et l'évaluation de la stratégie, il est possible de prendre en compte ces différents indicateurs et de les mettre à jour (une fois par an avec la commission commerce) afin d'observer l'évolution du tissu commercial

2. Mise en place d'une application mobile à destination de la clientèle ovilloise

Objectif(s)

- Améliorer la visibilité des activités marchandes de la commune
- Informer et communiquer sur les évènements auprès des habitants

Mode opératoire

1. Création d'un groupe de travail avec les acteurs économiques du territoire

- Membres de la commission permanente du commerce et de l'artisanat
- Autres acteurs du monde économique non membres de la commission

2. Identification des besoins et objectifs de l'application

- Portée de l'application et les entreprises que l'on peut trouver (commerçants, entrepreneurs, artisans, services, médical, services publics …)
- Informations disponibles qui pourront notamment concerner: le nom des enseignes, les horaires d'ouverture, les coordonnées, les liens vers les sites web / réseaux sociaux, les actualités (concernant la mairie mais aussi les actions de promotion), les évènements (Marché en Vadr'Houilles, marché de noël), les modalités de stationnement (nombre de places disponibles), les modalités d'accès (itinéraires modes doux, parking à vélo)
- Notifications envoyées pour les activités ou évènements
- Fidélisation
- …

3. Elaboration d'un cahier des charges, sélection du prestataire

4. Déploiement de l'application et mise en œuvre d'une campagne de communication

- L'Ovillois Mag'
- Réseaux sociaux de la mairie (page Facebook, Instagram, LinkedIn) et relais via l'ACAH / ACMO
- Site internet de la mairie
- QR codes dans les zones de flux (notamment la gare)

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires: Chambres consulaires, Commission commerce, prestataire spécialisé
- Exemple de prestataire: Téco (développeur de l'application mobile à destination des commerçants – quartier Montchat Lyon 03) / Comercéa (développeur de l'application mobile et de la plateforme Laval Cœur de Commerces)

Coût

- Développement de l'application mobile par un prestataire: 15 K€ HT
- Mise en œuvre d'une campagne de communication: 5 K€ HT
- Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 4 à 5 jours durant la phase de conception et de mise en place

Temporalité

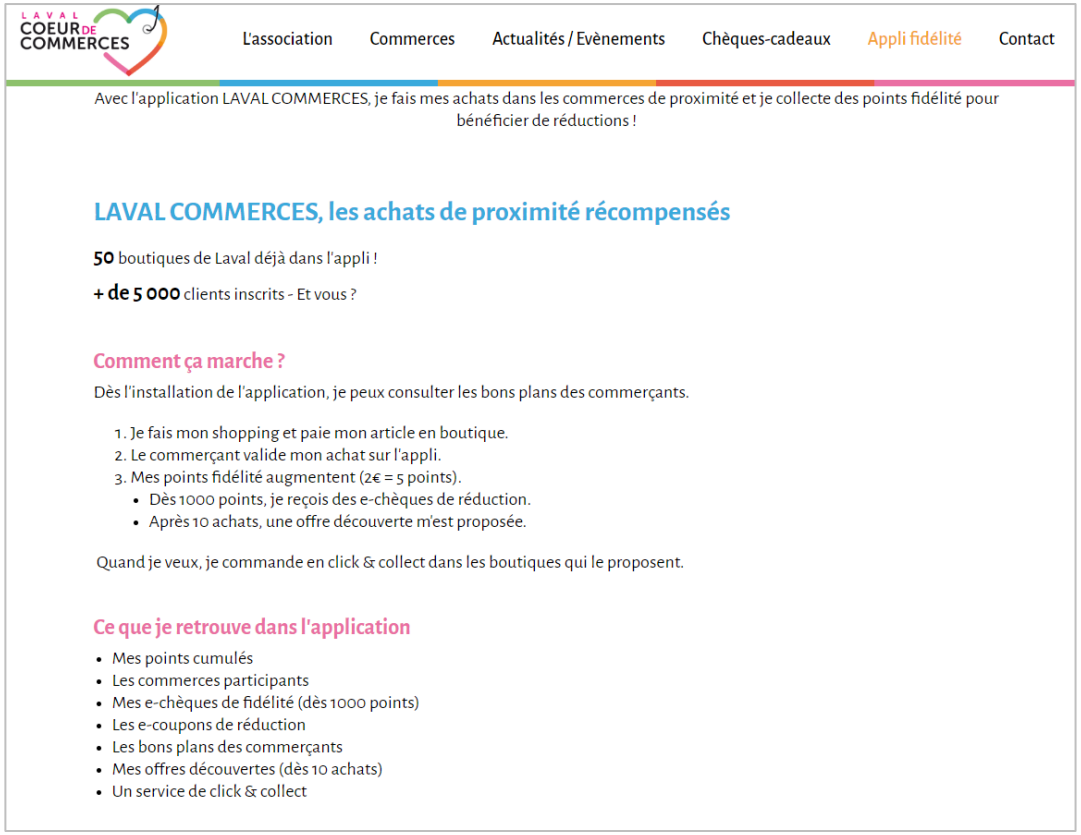
Court Terme | **Moyen Terme** | Long Terme | *En Continu*

Évaluation

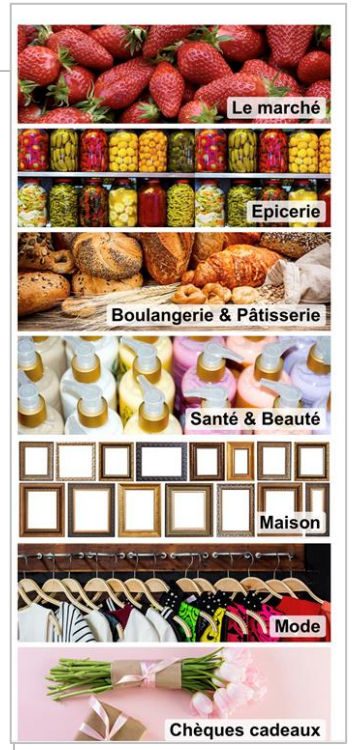
- Nombre de téléchargements de l'application
- Satisfaction clientèle

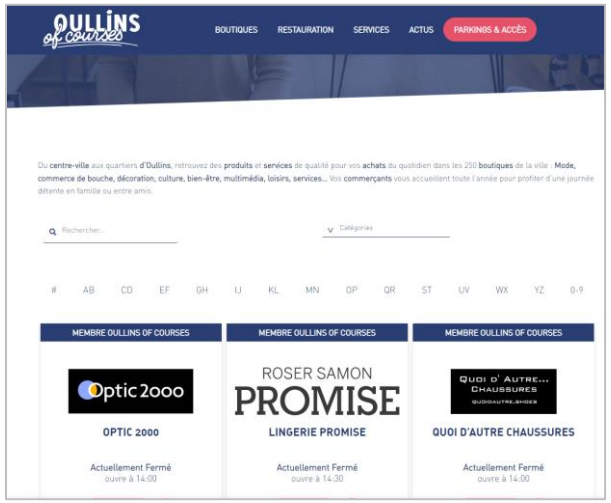
Exemples de mise en œuvre











- Exemple de la **ville de Laval** (53) : application mobile « Laval commerces » qui recense les commerçants de la commune, propose un service de livraison et de commande en ligne, une carte fidélité et la possibilité de faire des chèques cadeaux

- Exemple de la **ville d'Oullins** (69) : site « Oullins of courses » qui recense tous les commerçants de la commune, différentes modalités de recherche (par enseigne ou activités) et relaye diverses informations (actualités, évènements)

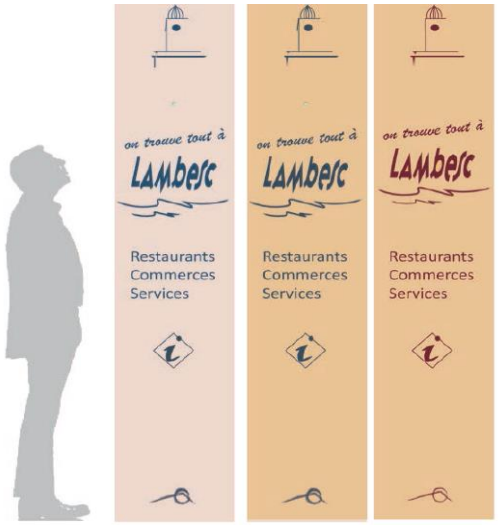
Proposition d'action complémentaire à l'application mobile

Il s'agit ici d'une proposition complémentaire à l'action relative à l'application mobile.

Cette proposition a une visée plus court terme et s'inscrit dans un objectif d'amélioration de la visibilité des commerces.



Exemple – charte signalétique urbaine et commerciale – Landerneau (29)



Exemple – panneau d'accueil – lecture automobile



Exemple – panneau directionnel centre-ville





Exemple – mâts multidirectionnels avec temps de parcours à pieds

VILLE DE
HOUILLES

AXE 2: METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE D'INTERVENTION SUR L'IMMOBILIER COMMERCIAL

a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

Axe n°2 : Mettre en œuvre une stratégie d'intervention sur l'immobilier commercial

Actions prioritaires

1. **Mise en œuvre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat**
2. **Renforcement de la protection des linéaires commerciaux**
3. **Délimitation au PLU des polarités commerciales intégrant des seuils maximum pour le commerce**
4. **Mise en place d'une charte des devantures et des terrasses pour le centre-ville**

Actions non prioritaires

5. Mise en place d'une étude sur les opportunités foncières et immobilières potentielles

1. Mise en œuvre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Objectif(s)

- Disposer d'un outil de veille
- Orienter les transactions
- Maitriser les mutations commerciales

Mode opératoire

1. Elaboration d'un périmètre de sauvegarde à partir des conclusions de l'étude préalable *(Cf. rapport écrit)*
2. Envoi du projet de délibération aux chambres consulaires (CCI et CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune. Les chambres ont 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délais, leur avis est considéré comme favorable
3. Validation et délibération d'un périmètre de sauvegarde en conseil municipal
4. Annexion au PLU et communication auprès des bailleurs, des notaires, des agents immobiliers…
5. Mise en place d'une veille à partir des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et intégration des données dans un observatoire géoréférencé
6. Mise en œuvre du dispositif

Portage de l'action :

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : CCI / CMA, bailleurs, agents immobiliers, notaires

Coût:

Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain :
- Mise en place : 3 à 5 jours
- Mise en œuvre : 1 jour par mois

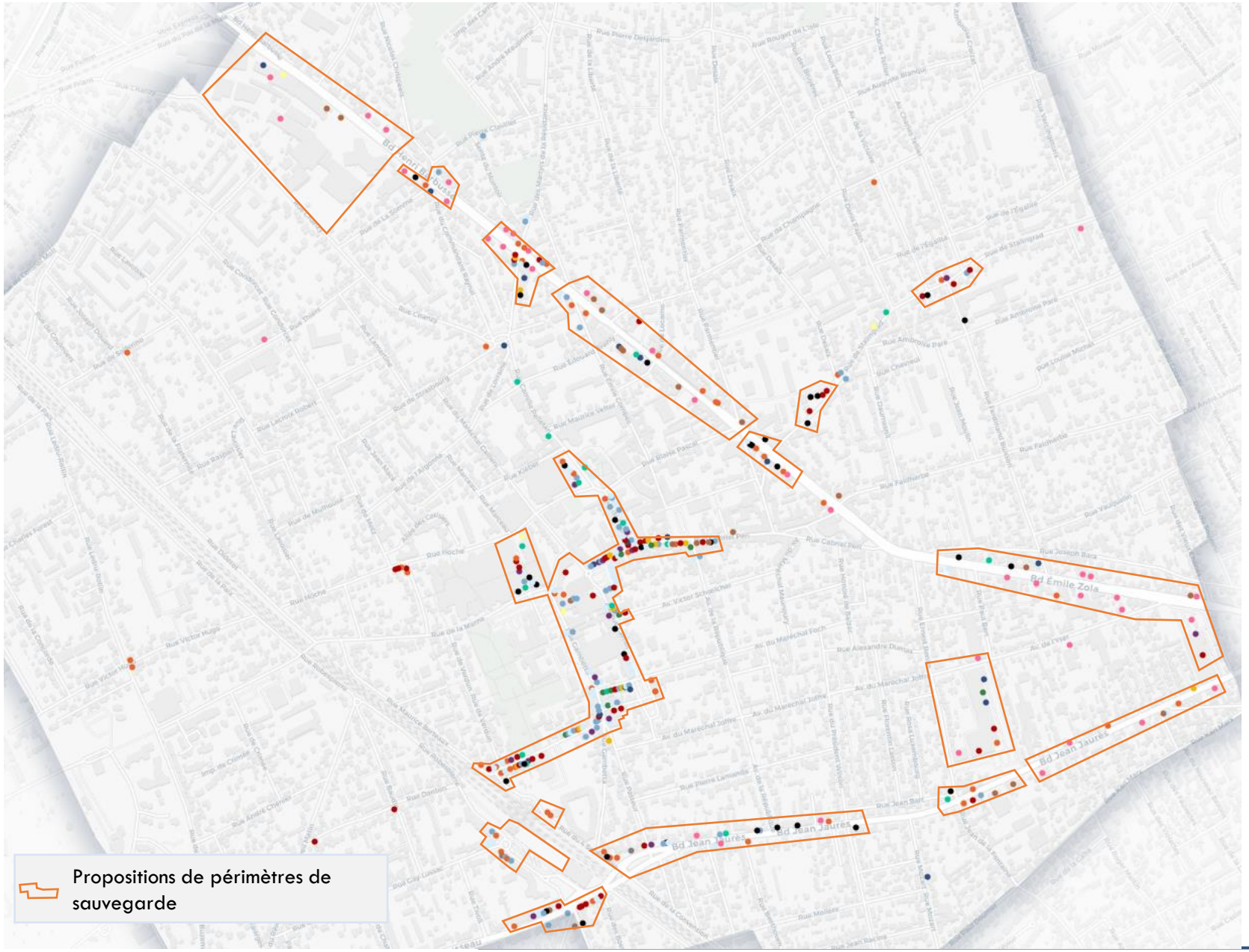
Temporalité

Court Terme Moyen Terme Long Terme En Continu

Évaluation

- Evolution du taux de commercialité

Proposition de périmètre – extrait du rapport



2. Renforcement de la protection des linéaires commerciaux

Objectif(s)

- Protéger les linéaires commerciaux existants
- Déterminer les linéaires susceptibles de recevoir de nouveaux commerces et ceux qui doivent être recyclés vers d'autres usages
- Atténuer la pression des services dans des secteurs comme la Place Michelet et le centre-ville

Mode opératoire

1. Définition des linéaires au sein des polarités à protéger :
   - Centre-ville: Avenue Charles de Gaulle, rue de l'Eglise, Rue Gabriel Péri, Rue Carnot, Place Michelet etc.
   - Gare: rue Robespierre
   - Boulevards Jean Jaurès et Henri Barbusse

(Cf. proposition ci-après)

2. Intégration des alignements au PLU (règlement graphique et règlement écrit)

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : -

Coût

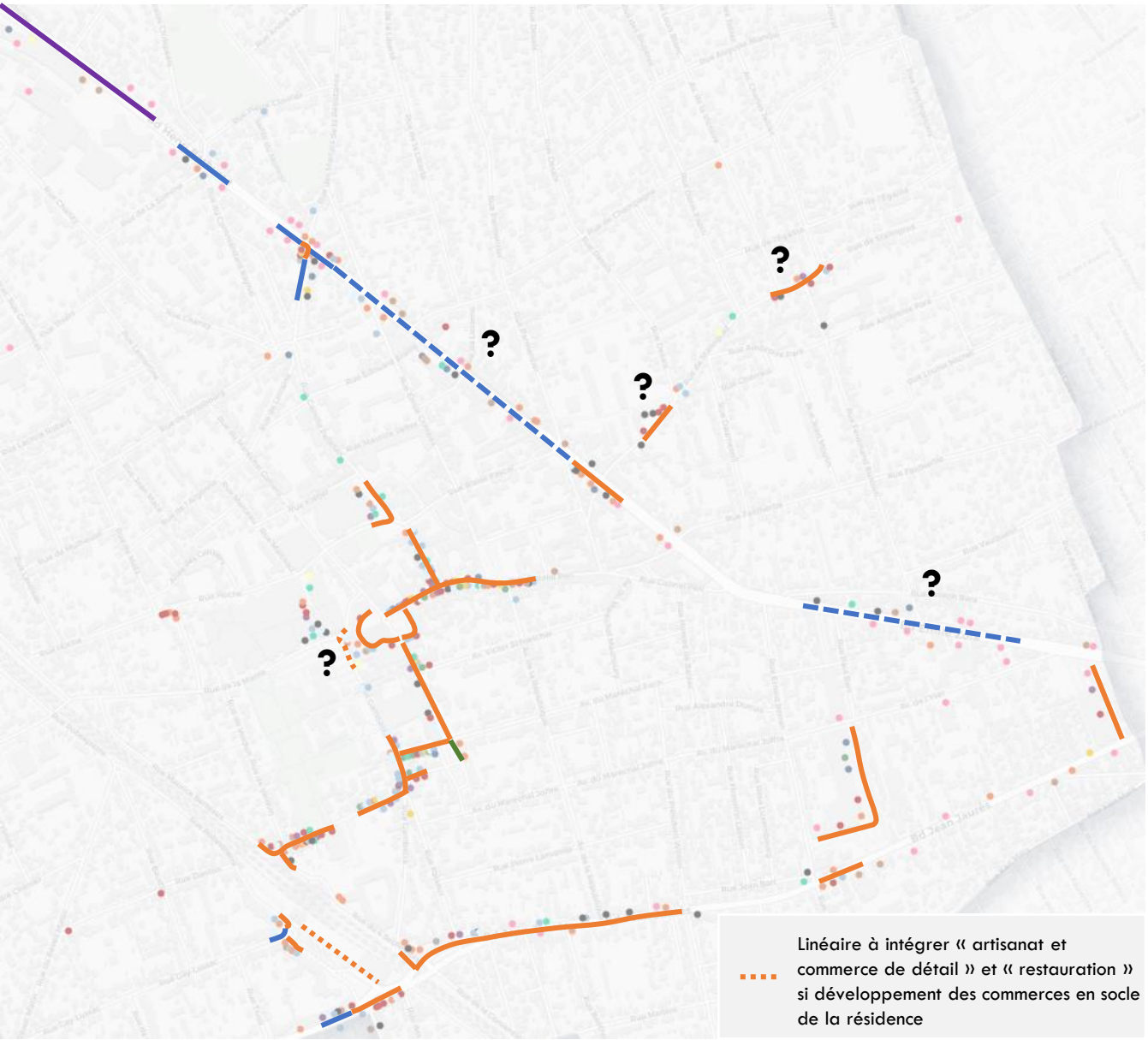
Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 2 à 3 jours durant la phase d'étude

Temporalité

Court Terme Moyen Terme Long Terme En Continu

Évaluation

Proposition de linéaires



Propositions de linéaire « artisanat et commerce de détail » et « restauration »

Propositions de linéaire « restauration » (Place du 14 juillet) permettant de préserver les activités dominantes actuelles

Propositions de linéaire « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Propositions de linéaire « toutes activités »

NB : Cette délimitation permet le changement de destination sur les linéaires non tracés (boulevard Henri Barbusse et Jean Jaurès) vers d'autres destinations telles que l'habitat ou les bureaux afin de limiter la linéarité de l'offre et les nuisances générées par les activités automobiles notamment.

Définition des sous-destinations pour la protection des linéaires

Extrait de la fiche technique du ministère sur les sous-destinations:

- *« **La sous-destination artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. »*

- *« **La sous-destination restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. »*

- *« **La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa… »*

3. Délimitation au PLU des polarités commerciales intégrant des seuils maximum pour le commerce

Objectif(s)

- Définir des secteurs d'implantation prioritaires
- Favoriser le développement commercial maîtrisé

Mode opératoire

1. Délimitation des polarités commerciales au regard des secteurs pré-ciblés de la stratégie :
   - Centre-ville / Gare
   - Gare côté gare routière
   - Polarités Boulevard Henri Barbusse
   - Polarités Boulevard Jean Jaurès et espace commercial Sarazin
   - ZI de la Vaudoire en vue du futur projet de création de logements et commerces en RDC
2. Définition des formats et des seuils maximum de développement commercial pour chacune des polarités
3. Définition d'un zonage spécifique pour chacune des polarités
4. Inscription de ces polarités commerciales au PLU (règlement graphique et règlement écrit)

Portage de l'action

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles

Coût

Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 3 à 5 jours pour la phase de mise en place

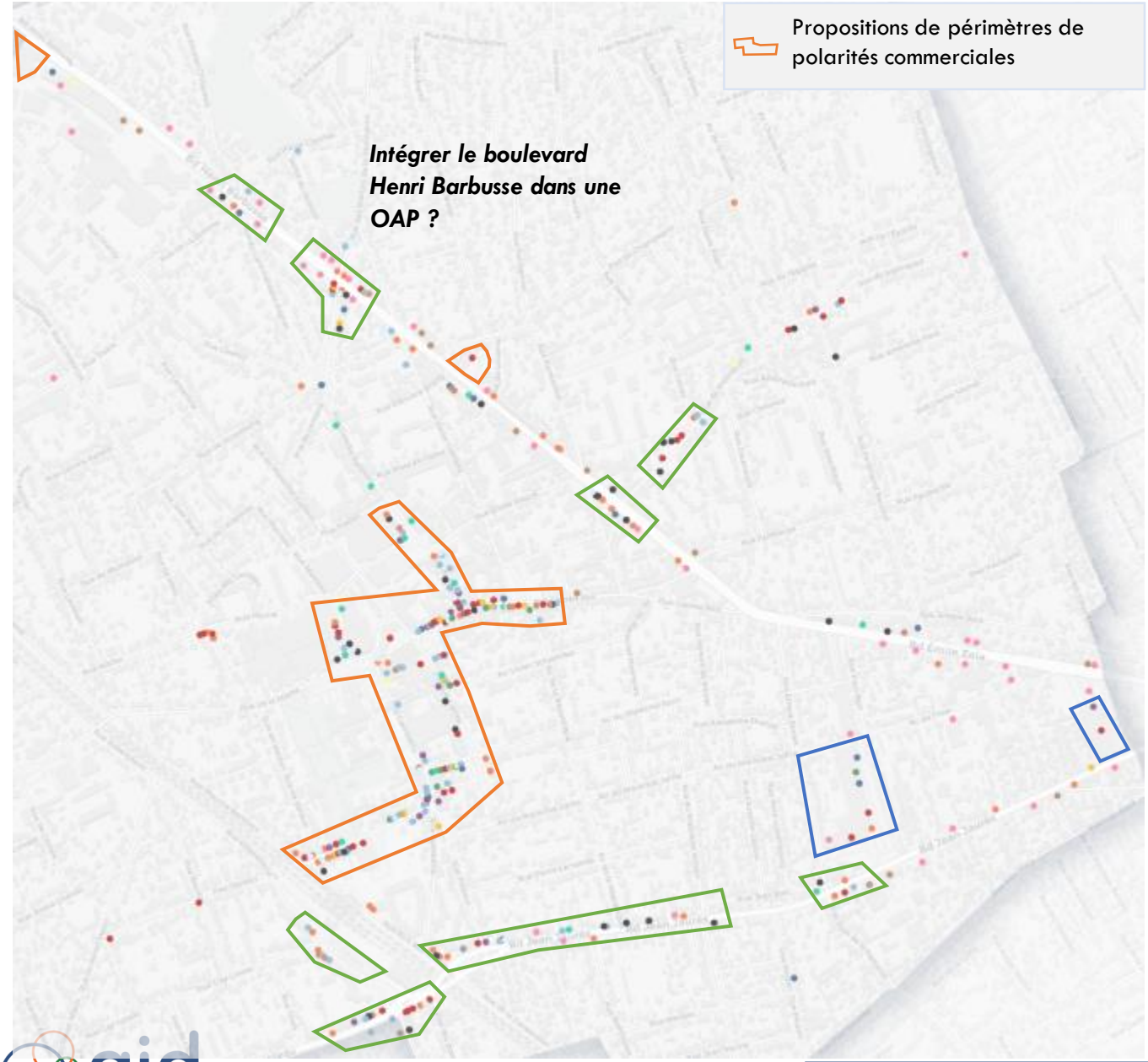
Temporalité

Court Terme Moyen Terme Long Terme En Continu

Évaluation

Délibération instaurant le périmètre de sauvegarde

Propositions de périmètres



Une polarité commerciale concerne un périmètre précis (dessiné à la parcelle) avec un zonage spécifique déterminant des seuils précis et des formats de vente.

Extrait du PLU-H de la Métropole de Lyon: « *Les polarités commerciales sont des périmètres géographiques où les constructions à destination commerciale sont admises dans la mesure où la surface de plancher par unité commerciale destinée au commerce de détail, ainsi qu'à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services :*
- est inférieure ou égale à la surface de plancher maximale associée
- ou n'est pas limitée. »

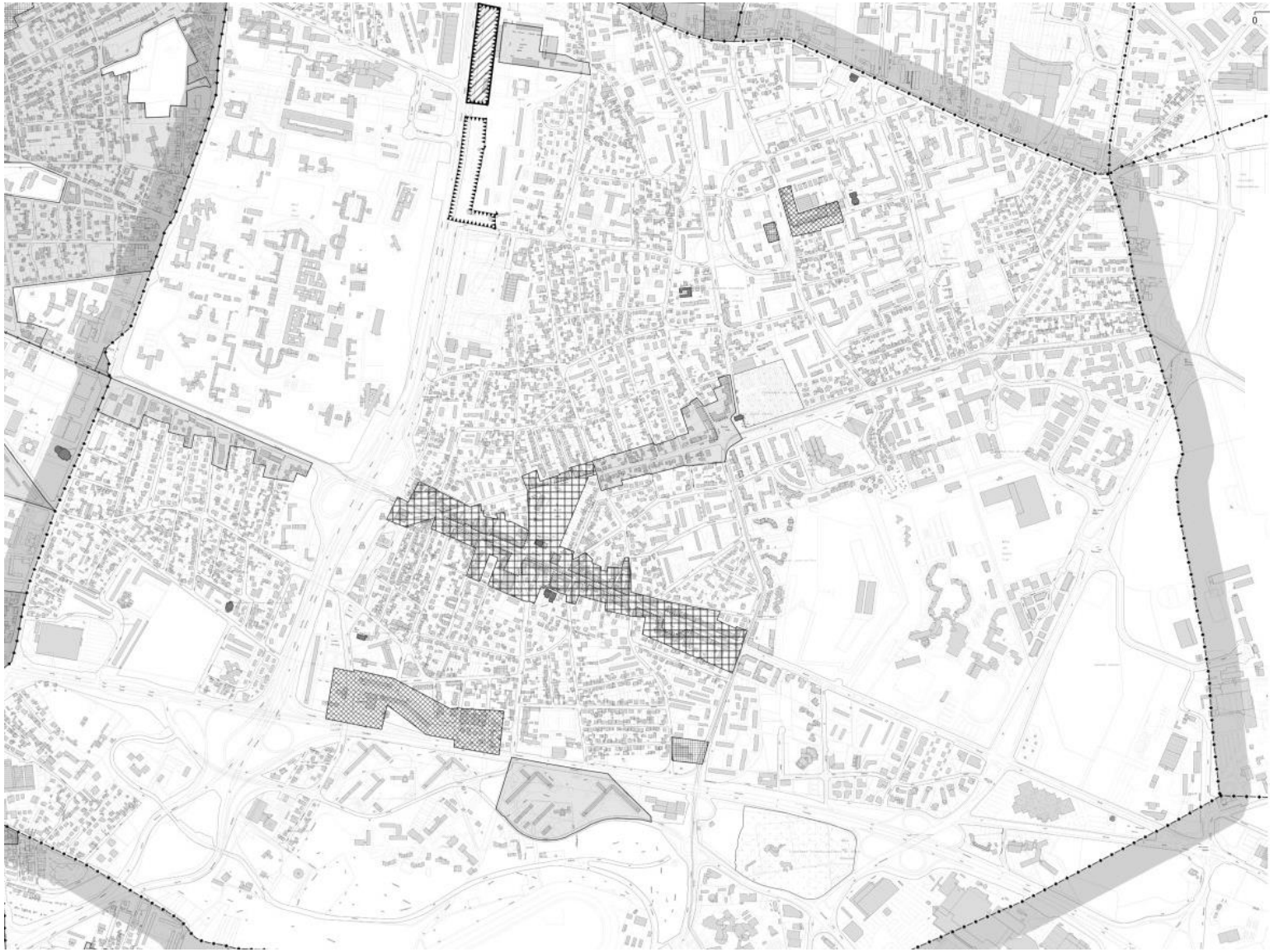
Propositions de périmètres sur les principaux pôles commerciaux (Espace Sarrazin et Auchan).
Seuil plafond par unité commerciale : 3 000 m²

Propositions de périmètres sur les zones denses et/ou en mutation.
Seuil plafond par unité commerciale : 1 500 m²

Propositions de périmètres sur les zones moins denses mais polarisées
Seuil plafond par unité commerciale : 300m²

En dehors des polarités commerciales, la création de commerce dont la surface de plancher par unité est inférieure à 100 m² est autorisée

Exemple: extrait du PLU-H de la ville de Bron (69)



En dehors des polarités commerciales, la création de commerce dont la surface de plancher par unité est inférieure à 100 m² est autorisée

Source: extrait du PLU-H de la ville de Bron (Métropole Lyonnaise)

4. Mise en place d'une charte devantures et terrasses pour le centre-ville

Objectif(s)

- Rendre la déambulation plus attractive
- Harmoniser les linéaires marchands
- Valoriser l'immobilier commercial

Mode opératoire

1. Définition du périmètre de la charte (centre-ville et gare, polarités Boulevard Henri Barbusse) et des spécificités des secteurs: patrimoine protégé, site patrimonial remarquable
2. Elaboration d'un cahier des charges et validation par le comité de suivi partenarial
3. Sélection d'un prestataire spécialisé
4. Co-production de la charte avec les acteurs locaux : élaboration d'un document pratique et pédagogique qui guidera les bailleurs et les commerçants dans la conception de leur projet et fera référence pour toute délivrance d'autorisation pour la rénovation des façades, l'aménagement des devantures et enseignes comprenant :
   - Un **diagnostic préalable et analyse qualitative des façades** (typologie architecturale, matériaux et couleurs, accessibilité …)
   - les **règles communes et particulières d'occupation du domaine public,**
   - les **impératifs fonctionnels** (législation en vigueur en matière de partage de l'espace, de sécurité sur le domaine public et d'accessibilité pour tous)
   - **l'utilisation des matériaux et des couleurs,**
   - **les démarches administratives à effectuer** en fonction des travaux envisagés
5. Présentation auprès des professionnels de l'intérêt de la démarche et signature de la charte
6. Mise en relation de la charte avec d'éventuels dispositifs d'aide à la modernisation
7. Ajout possible de la charte en tant que composante du guide pour l'arrivée de nouveaux commerçants
8. Suivi de la mise en œuvre de la charte

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : commission commerce, CCI, CMA

Coût

- Elaboration de la charte devantures et terrasses : 20 K€ HT
- Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 2 à 3 jours durant la phase d'étude

Temporalité

Court Terme **Moyen Terme** Long Terme En Continu

Évaluation

Conformité des travaux de mise aux normes

Exemples de mise en œuvre

AVENUE DE GENÈVE - Commune de Gaillard, Ambilly, Annemasse
Propositions d'amélioration des façades et devantures commerciales

Plus que partout ailleurs sur le territoire d'Annemasse les Voirons, les façades et devantures de la rue de Genève doivent être rénovées :
- elles se situent sur le corridor tramway et sont la vitrine du territoire en arrivant de Suisse
- elles vont bénéficier d'une requalification urbaine importante et doivent être au même niveau de gamme (sinon leur dégradation sera encore plus criante).

Le bâti traditionnel, la maison de ville de type sarde
- revenir au plus près du dessin initial de la façade,
- utiliser des matériaux de rénovation traditionnels, utilisés localement pour la réhabilitation des façades et des devantures commerciales : volets et menuiseries en bois, enduits à la chaux, palette de couleurs locales à privilégier.



Pour plus de précision, consulter la charte des devantures de centres bourgs, à partir de la page 5.

Le bâti traditionnel, immeuble du début XXème
- revenir au plus près du dessin initial de la façade : devanture débarrassée de tous les éléments superflus, hauteur de vitrine constante sur le même linéaire, un choix de matériaux de qualité pour les menuiseries.
- tous les composants sont positionnés en dessous du balcon, enseigne sur le lambrequin de store lorsque le rez-de-chaussée est insuffisamment haut pour positionner les enseignes.
- les stores sont de bons éléments de repérage de loin, ils remplacent les enseignes drapeau.




Pour plus de précision, consulter la charte des devantures de centres urbains.

Les immeubles des années 60 à 90
Un grand nombre de constructions de ces époques, bâties sur la rue de Genève, sont des immeubles avec les commerces en retrait sous des balcons filants.
Pour une meilleure visibilité : ramener les lambrequins de store au nu du balcon avec l'enseigne de l'activité, éclairer les vitrines même en pleine journée.
Tous les composants du commerce seront positionnés au dessous du balcon.




Pour plus de précision, consulter la charte des devantures de centres urbains.

Exemple de rendu : Annemasse Agglo

Animation de l'espace public

La terrasse

L'espace public doit rester accessible à tous, ouvert et convivial, propre et accueillant :

La terrasse devra s'intégrer à l'environnement architectural et urbain :
- le mobilier des terrasses (chaises, tables, paravents, jardinières...) devra être assorti et choisi en matériau durable : bois, métal, résine, ...
- les éléments textiles (coussins et parasols) devront être choisis de teinte unie assortie.
- parasol : un seul modèle et une seule couleur par terrasse

Tous les éléments mobiles seront rentrés le soir, le sol de la terrasse sera maintenu propre par l'exploitant (cendriers).

Profiter de la qualité du bâti traditionnel et de l'environnement paysager pour créer une ambiance conviviale en terrasse.
Le végétal se marie parfaitement avec le bâti traditionnel, il crée une ambiance agréable et apporte une note de fraîcheur en été.

L'espace public doit rester accessible à tous :
La terrasse doit préserver une circulation piétonne libre et confortable
. pour l'usage du trottoir (1,40 m minimum),
. pour l'accès aux entrées d'immeuble,
. pour les services de secours et d'entretien.

Non admis

Le mobilier en plastique souple, ou détérioré, ou dépareillé.
Les stores en toile plastique, ou à motifs

Toute inscription publicitaire autre que le nom de l'établissement



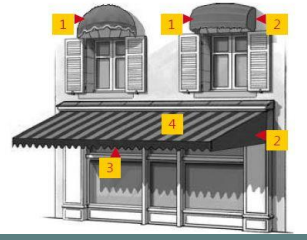


Exemple de rendu : Vals-les-Bains

Les stores

Le store joue un rôle de protection solaire mais entre également dans la composition de la devanture.
Les stores ne pourront être posés que devant les façades où il existe un trottoir.
Toutes les parties de ces ouvrages, ainsi que leur support, seront à plus de 2,50 m au-dessus du trottoir.
Le lambrequin, lorsqu'il est marqué au nom du commerce, joue un rôle d'enseigne.

1. Corbeille
2. Joue
3. Lambrequin
4. Store





Exemple de rendu : Ajaccio

VILLE DE
HOUILLES

AXE 4: RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE

a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

Axe n°4 : Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale

Actions prioritaires

1. **Mise en place d'une stratégie de communication pour le marché en Vadr'Houilles**
2. **Mise en place d'un container d'animation commerciale et évènementielle à la gare**

Actions non prioritaires

3. *Mise en place d'une stratégie de communication pour les foodtrucks*
4. *Distribuer des chèques cadeaux lors d'évènements à la gare*
5. *Développer le réseau de fidélité MyLoope aux non adhérents de l'ACAH*

1. Mise en place d'une stratégie de communication pour le marché en Vadr'Houilles

Objectif(s) :

- Renforcer l'attractivité du marché itinérant
- Lui donner plus de visibilité
- Décliner l'identité du marché et valoriser ses atouts

Mode opératoire:

1. Constitution d'un groupe de travail incluant la commission commerce, des référents du marché en Vadr'Houilles, les services économique et communication de la ville

2. Décliner différentes activités autour du marché:

- Mise en place d'ateliers de type DIY / création d'objets / bijoux / découverte de l'artisanat pour enfants et adultes
- Mise en place d'actions de sensibilisation autour des questions écologiques via les ateliers DIY (création de savons / lessive / cosmétiques / papier cadeau réutilisable …): se rapprocher de la Graineterie pour la mise en place d'ateliers et communiquer dans les écoles pour capter le jeune public
- Prévoir une exposition temporaire dans le container vitrine pour la mise à l'honneur des créations des artisans et donner de la visibilité au marché
- Créer des jeux concours sur les réseaux sociaux et faire gagner des chèques cadeaux à dépenser chez les artisans du marché
- Mise en place d'un réseau d'ambassadeurs du marché (personnalités locales / commerçants phares) pour promouvoir l'évènement
- Retravailler la communication et les affiches diffusées en donnant à voir les différents exposants / thématiques via des images ou design spécifiques

3. Diffusion du document (en plus de la diffusion actuelle, se rapprocher de l'office du tourisme intercommunal pour une diffusion globale)

NB: possibilité d'augmenter le tarif des exposants afin de mettre en place des bons d'achat ou des chèques cadeaux à destination de la clientèle du marché

Portage de l'action :

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires: placiers, commission commerce

Coût:

- Coût de fonctionnement interne à la mairie
- Temps homme: 3 à 4 jours en fonction de la fréquence du marché

Temporalité :

Court Terme Moyen Terme Long Terme En Continu

Évaluation :

- Hausse des flux clientèles au marché

Exemples de mise en œuvre







Exemples d'affiches promotionnelles





Exemples d'ateliers

Association des Commerçants de Cognac
20 décembre 2020 ·

🎁 JEU CONCOURS DE NOËL 🎁

Vous l'attendiez le voici
Cette année nous lançons un jeu concours pour vous faire gagner 2000€ de chèques cadeaux à dépenser chez vos commerçants participants.

Pour jouer c'est simple il suffit de ⬇️

✔️Liker le post
✔️Donner vos réponses en commentaire au questionnaire ci-dessous
✔️Partager sur votre page

📓 LE QUESTIONNAIRE 📓

1. Combien de commerces sont sur le site de e-commerce « achetez à Cognac » ?
2. En quelle année a été lancé le site ?
3. Dans quelle ville sont implantés les commerçants présents sur le site ?

Fin du jeu concours le Vendredi 25 Décembre à 22h.
Tirage au sort le Samedi 26 Décembre. 40 gagnants à 50€.

Alors à vous de jouer 😀

Exemples de jeux concours

2. Mise en place d'un container d'animation commerciale et évènementielle à la gare

Objectif(s) :

- Améliorer l'attractivité du centre-ville
- Favoriser les flux piétons à destination du centre-ville
- Disposer d'une vitrine du centre-ville dans les zones de flux

Mode opératoire

1. Mise en place d'un groupe de travail associant la Ville de Houilles, la commission commerce et l'ACMO
2. Définition annuelle des objectifs et du mode de fonctionnement du dispositif :
   - Mise en place temporaire du container (uniquement pendant les animations) ou mise en place permanente du container (animations supplémentaires à prévoir)
   - Elaboration d'un calendrier d'occupation du container
     - Mise en place temporaire: prévoir des animations communes à tous les acteurs (Saint-Valentin, Noël, Pâques) et implanter des produits de commerçants dans le container (chocolats, décorations, vêtements …)
     - Mise en place permanente: définir un calendrier d'action (trimestriel ?) pour la mise à l'honneur de produits / créations / expositions / thématiques, mais aussi pour les animations, prévoir une maison du projet lors de la phase travaux de la friche gare
   - Calibrage des moyens humains et des profils à mettre en œuvre
3. Recherche, achat d'un container et mise en place
4. Mise en œuvre d'une campagne de communication locale : panneaux d'affichage municipaux, flyers, spot radio

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : service urbanisme, service culture et animations, commission commerce, ACMO…

Coût:

- Achat du container [occasion] et livraison : 3 à 5 K€ HT
- Communication : 3 à 5 K€ HT par an
- Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 3 à 5 jours de mise en œuvre par an

Temporalité

Court Terme **Moyen Terme** Long Terme En Continu

Évaluation

Fréquentation du container

Exemples de mise en œuvre









- Différentes utilisations possibles des containers à travers une exposition ou un stand d'information pour des animations

- Démarche éco-responsable puisqu'il est possible d'acheter un container maritime d'occasion et de permettre sa réutilisation vers d'autres usages (site: www.containerland.fr)

VILLE DE
HOUILLES

AXE 5: AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE CLIENT DANS LES ESPACES PUBLICS

a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

Axe n°5 : Améliorer l'expérience client dans les espaces publics

Actions prioritaires

1. **Implantation d'un kiosque dans le parc Charles de Gaulle**
2. **Mise en œuvre de design actif dans la rue Gabriel Péri**

Actions non prioritaires

3. Mise en place de terrasses saisonnières sur l'espace public pour les commerces de restauration et alimentaires

4. Etendre la piétonisation les jours de marché

1. Implantation d'un kiosque marchand dans le Parc Charles de Gaulle

Objectif(s)

- Valoriser le parc
- Créer de l'animation
- Favoriser la déambulation piétonne

Mode opératoire

1. Création d'un groupe de travail associant la ville de Houilles, la commission commerce
2. Elaboration d'un cahier des charges pour une occupation du domaine public contenant notamment :
   - Les objectifs d'exploitation (objet de la convention)
   - La durée d'exploitation (périodes et horaires d'ouverture) : potentiellement le mercredi après-midi, vendredi après-midi, samedi et dimanche (prévoir des horaires et jours d'ouverture plus larges l'été)
   - Les équipements mis à disposition (matériel, terrasse, assises etc.)
   - Les dispositions financières (tarification, redevance, taxes)
   - Les modalités de remise du dossier
3. Mise en œuvre d'un appel à candidature pour rechercher un porteur de projets comprenant :
   - Description du contexte et de l'environnement du projet
   - L'objet de l'appel à candidature
   - Description du contrat pour l'occupation du domaine public et de l'espace mis à disposition
   - Les conditions que devront respecter les porteurs de projets (prise de bail, conditions financières d'exploitation)
   - Les conditions de dépôt de candidatures (pièces du dossier, délai de dépôt des candidatures)
   - Les étapes et le calendrier de la procédure (date de publication, rappel des dates limites)
   - Les principes et critères de sélection (types de projets éligibles, critères de sélection)
4. Recherche et achat d'un kiosque
5. Sélection du porteur de projets (via les Élus et la commission commerce)
6. Mise en œuvre d'une campagne de communication locale : panneaux d'affichage municipaux, flyers, spot radio

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : commission commerce

Coût

- Achat du kiosque [occasion] et livraison : 10 K€ HT
- Communication : 3 à 5 K€ HT par an
- Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 3 à 5 jours de mise en œuvre par an

Temporalité

Court Terme | Moyen Terme | Long Terme | *En Continu*

Évaluation

- Evolution de la fréquentation du parc
- Viabilité de l'activité du kiosque

Exemples de mise en œuvre



Briant Park – New York


Parc Walt Disney - USA



Montréal – Canada


Kiosque à fleurs - Paris



2. Mise en œuvre de design actif dans la rue Gabriel Péri

Objectif(s)

- Apaiser la circulation
- Favoriser la déambulation piétonne et sécuriser les parcours marchands

Mode opératoire

1. Mise en place d'un groupe de travail avec la ville, la commission commerce, les habitants et le service communication
2. Définition des objectifs du design actif :
   - Favoriser les modes doux
   - Apaiser la circulation
   - Rendre l'espace public plus agréable
   - Rendre attractive la rue commerçante principale
3. Définition de la stratégie :
   - Phase test: moins coûteuse (environ 30€/m²) mais dure moins longtemps (quelques semaines)
   - Phase de pérennisation de la démarche: plus coûteuse (entre 100 à 150€/m²) et dure plus longtemps (+ ou – 5 ans)
4. Etudier et définir les modalités de mise en œuvre:
   - Emplacement (carrefours, passages piétons, portions de rues, place Michelet le temps des travaux)
   - Couleurs, motifs (rappel d'éléments architecturaux de la commune, rappel de la halle par exemple)
   - Prestataire: se rapprocher d'un artiste ou graphiste spécialisé dans le design urbain
5. Elaboration d'un cahier des charges et sélection d'un prestataire spécialisé
6. Création d'un évènementiel de lancement

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : commission commerce, habitants, service culture

Coût

- Création : 10 K€ HT
- Evènementiel : 5 K€ HT
- Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 3 à 5 jours de mise en œuvre par an

Temporalité

Court Terme **Moyen Terme** Long Terme En Continu

Évaluation

- Hausse des flux de la clientèle piétonne
- Rallongement des temps de fréquentation

Exemples de mise en œuvre


Passages piétons – Rouen


Carrefour – Rouen


Marquage voie cyclable et cheminement piéton – Blois

- **Rouen:** inspirations à partir d'éléments du patrimoine de la ville pour la création des motifs (clocher de l'Eglise, plafond de la cour d'Assises)

- **Blois:** utilisation de formes graphiques et de couleurs vives aux abords des écoles


Carrefour et passage piéton – Rouen


Marquage voie cyclable – Blois



VILLE DE
HOUILLES

AXE 6: FAIRE DE LA HALLE UNE LOCOMOTIVE

a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

Axe n°6 : Faire de la halle une locomotive

Actions prioritaires

1. **Mise en place d'une stratégie de visibilité de la halle**
2. **Réalisation d'une étude de reconfiguration de la halle**

Actions non prioritaires

3. *Mise en place d'un diagnostic de sécurité*
4. *Mise en place d'une charte des bancs*
5. *Actualiser le règlement du marché*

1. Mise en place d'une stratégie de visibilité pour la halle

Objectif(s) :

- Donner la visibilité aux commerçants de la halle
- Valoriser les produits du terroir et qualitatifs
- Rendre la halle plus attractive

Mode opératoire

1. Mise en place d'un groupe de travail associant ville de Houilles et association des commerçants du marché
2. Identification des outils pour le déploiement de la stratégie :
   - Création d'une marque « Halles de Houilles »: véhiculer un concept dans différents médias, possibilité d'accompagner le logo par un slogan
   - Développement de la signalétique directionnelle pour guider la clientèle vers les halles
   - Création d'un site internet permettant d'informer sur le fonctionnement de la halle (horaires et jours d'ouverture, commerçants présents, plan de la halle etc.)
   - Ajout potentiel du volet « halle » dans l'application mobile
   - Mise en place de partenariats avec les restaurateurs utilisant les produits de la halle, des enseignes du centre ville occupant un stand dans les halles : chocolaterie, épicerie fine, une AMAP pour des points retrait des paniers ou l'association des commerçants du centre-ville
   - Mise en place d'un système de fidélisation (carte fidélité, jeux …)
   - Animer l'espace: la semaine du goût, des cours de cuisine / démonstration, ateliers scolaires et périscolaires, inauguration des nouvelles halles
3. Sélection d'un prestataire spécialisé, mise en œuvre des actions

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : association de commerçants de la halle, CCI, CMA

Coût

- Pack communication : 15 K€ HT par an
- Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 3 à 5 jours de mise en œuvre

Temporalité

Court Terme Moyen Terme Long Terme En Continu

Évaluation

Evolution de la fréquentation de la halle

Exemples de mise en œuvre

Exemples de marques

Vauban LES HALLES PERPIGNAN

Halles Marchés de Lourdes

Les Halles de Lyon — LA OU LE PRODUIT EST ROI !

LES Halles SAINT-PIERRE

LES HALLES DE LA MAJOR

Site Internet des Halles - Limoges





Page d'animation – Halles de Lyon



Campagne d'affichage tout public - Nîmes



Site Internet des Halles – Saint-Etienne



2. Réalisation d'une étude de reconfiguration de la halle

Objectif(s)

- Créer de l'immobilier commercial sédentaire supplémentaire pour implanter de nouvelles activités
- Donner de nouveaux usages à la halle (espaces conviviaux, de dégustation)
- Valoriser la halle et la reconnecter aux cheminements piétons

Mode opératoire

1. Mise en place d'un groupe de travail permettant de poursuivre le travail amorcé lors de l'étude stratégique
2. Elaboration d'un cahier des charges ayant pour objectif
   - ➢ de répondre aux problématiques identifiées lors de l'étude stratégie de développement :
     - Manque de lieux de convivialité en centre-ville
     - Manque d'immobilier commercial à l'échelle de la ville
     - Manque de visibilité de la halle à l'échelle de la zone de chalandise
     - Sous occupation chronique de la halle
     - Besoin de mise aux normes de la halle : sécurité incendie, absence de locaux sociaux, absence de local poubelle normé…
   - ➢ de tester des hypothèses d'occupation et/ou de nouveaux usages de la halle
3. Sélection d'un prestataire spécialisé et réalisation de l'étude

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : Association des commerçants du marché

Coût

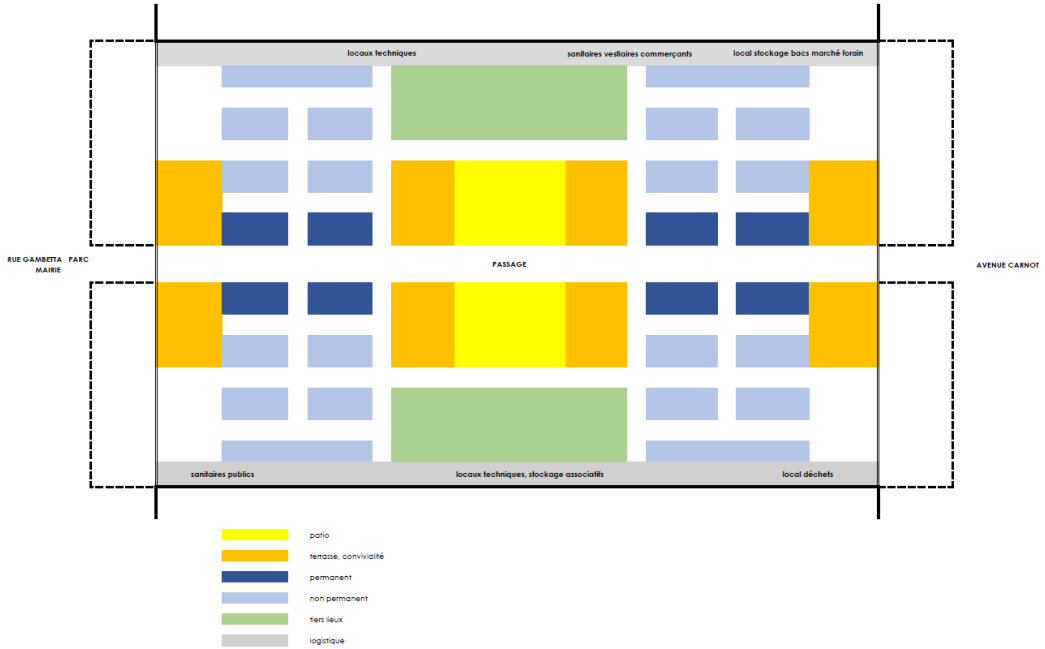
- Réalisation de l'étude : 25 K€ HT
- Ville de Houilles | Service développement économique et Direction du développement urbain : 3 à 4 jours durant la phase d'étude

Temporalité

Court Terme **Moyen Terme** Long Terme En Continu

Évaluation

Exemple d'hypothèses d'occupation de la halle



Scénario 1



Scénario 2



Scénario 3

Les invariants des 3 scénarios:

- **Création d'une rue principale traversante** entre l'Avenue Carnot et la rue Gambetta
- **Création d'espaces de convivialité** (disposés à des endroits différents selon les scénarios) de type terrasses, food-court permettant de consommer sur place les produits des commerçants traiteurs
- **Création de patios** ouverts par le toit:
  - Scénario 1: patios centraux permettant d'apporter de la lumière naturelle zénithale et diffuse
  - Scénario 2: patio déporté et unique permettant de disposer d'avantage de permanents
  - Scénario 3: deux patios perceptibles depuis l'extérieur pour donner l'image d'un espace à la lumière naturelle bien répartie
- **Intensification de l'activité** de la halle en installant des permanents (nombre plus ou moins variable en fonction des scénarios): activités à implanter à définir avec l'étude de reconfiguration
- **Création de tiers-lieux** permettant de diversifier les usages de la halle
- **Créations de locaux** techniques (gestion des déchets, vestiaires commerçants, stockage etc.)

Exemple d'hypothèses d'occupation de la halle

Compléments concernant les scénarios

GESTION DES DÉCHETS

La modernisation des halles de Houilles est orientée vers l'hypothèse suivante : *le profil des halles est pensé pour une offre de produits de qualité et une production de déchets limitée.*

Les halles ne comporteront pas de laboratoires de préparation pour éviter l'introduction de volumes d'emballages conséquents ainsi que des déchets carnés avec os. Dans le même sens les produits surgelés ou industrialisés ne sont pas introduits dans les halles.

La surface indiquée est une estimation, elle dépend du régime de collecte (qui, périodicité, véhicules…). La surface estimée est de 70 m² à laquelle on peut ajouter un local de stockage de bacs pour le marché forain d'une surface de 50 m² avec aire de nettoyage.

La logistique déchets cinq flux devra être mise en place : papier cartons, métal, plastique, verre, bois.

Et pour une bonne gestion, les déchets valorisables hors catégorie des cinq flux seront aussi à traiter : fruits et légumes, fleurs en vrac, sous-produits alimentaires.

Un local pour déchets récupérables par les associations sera à prévoir, environ 12 m².

Aussi, la mise en place d'une logistique déchets pour les halles est une opportunité pour servir les besoins du marché forain : outre un poste de lavage, un local de stockage pour les bacs pourra être mis en place.

MODALITÉS D'OUVERTURE

Le diagnostic avait soulevé une sous-occupation de la halle, il est recommandé (avec les permanents) de proposer d'autres modalités d'ouverture aux clients (les jours les plus attractifs: le mercredi, vendredi, samedi et dimanche):

- Envisager d'ouvrir la halle (en plus des deux marchés) le vendredi et le dimanche
- Etendre les horaires d'ouverture jusqu'à 14h en semaine et 14h30 le week-end pour la pause déjeuner
- Envisager des ouvertures exceptionnelles en soirée pour des marchés à thèmes ou des animations
- Possibilité d'ouverture 1 jour / semaine en fin d'après-midi pour un marché à thème (ex: marché bio, marché des producteurs) le vendredi soir
- Possibilité d'ouverture en soirée, les jeudis et vendredis, en lien avec la buvette

Estimation budgétaire

NATURE DES TRAVAUX	ESTIMATIONS EN € / HT
Création des patios et espaces de convivialité	340 000
Création des locaux d'activités et tiers lieux	500 000
Création des locaux sociaux (vestiaires, douches …)	140 000
Création des locaux logistique (déchets, lavage, livraison)	90 000
Rafraichissement et embellissement de la surface de vente (le sol est conservé)	2 300 000
TOTAL € HT	*3 370 000*
TOTAL € TTC (honoraires, taxes, assurances)	**5 055 000**

Ne sont pas compris dans l'estimation:

- *Les travaux éventuels de renforcement de la structure du bâti*
- *Le désamiantage*
- *Le plomb*
- *Les travaux en toiture (étanchéité)*
- *Les bancs*

L'estimation budgétaire est la même pour les 3 scénarios, où seule la disposition des différents éléments change (pas leur surface). **Il s'agit d'une estimation qu'il conviendra de confirmer avec la réalisation de l'étude spécifique à la reconfiguration de la halle.**

Références de mise en œuvre

Refonte d'une halle et création de nouveaux espaces – Ajaccio





Création d'une halle – Saint-Didier-au-Mont D'Or





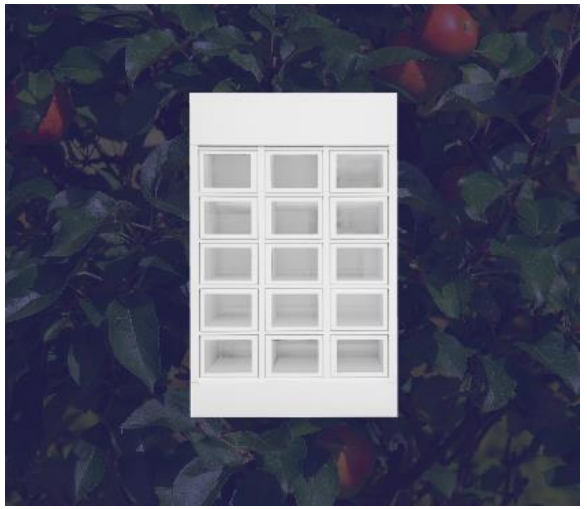
Services à la clientèle – consignes réfrigérées



Exemple – consignes réfrigérées (Entreprise Techni Contact)



Exemple – consignes réfrigérées (Entreprise LockTech)



Exemple – consignes réfrigérées (Entreprise Le Casier Français)

- Mise en place de casiers réfrigérés qui fonctionnent en click n' collect ou qui permettent de stocker les achats effectués
- Possibilité de les positionner dans un premier temps à l'extérieur de la halle (côté avenue Carnot, sous le auvent), puis de prévoir un positionnement spécifique à l'intérieur de la halle lors des travaux (sas d'entrée par exemple)
- Prévoir une quinzaine de casiers dans un premier temps, puis augmenter le nombre selon le fonctionnement
- Estimation du coût *(prix pratiqués par Le Casier Français)*

- Module de 15 casiers sec: environ 6K à 8K € HT
- Module de 21 casiers réfrigérés: environ 9K à 11K € HT

Gestion des déchets

CONSTATS ACTUELS

- Compétence (gestion, collecte et valorisation) déléguée à la Communauté d'Agglomération (CASGBS)
- Ramassage des déchets par une entreprise privée (SEPUR)
- L'entreprise n'a pas l'obligation de la mise en place du tri 5 flux (selon le contrat passé avec la CASGBS)
- La réglementation du tri 5 flux n'est pas applicable à la CASGBS
- La note du service juridique mentionne uniquement la gestion des déchets et ne parle pas de biodéchets*, déchets générés par les commerçants du marché

Selon L'article L. 541-1-1 du code de l'environnement définit **les biodéchets comme : "Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les **déchets alimentaires** ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires."*

LÉGISLATION EN VIGEUR

Selon l'article L541-21-1 du code de l'environnement:

- *« Les personnes qui produisent ou détiennent des quantités importantes de déchets composés majoritairement de biodéchets sont tenues de mettre en place un tri à la source de ces biodéchets »*
- A compter du 1er janvier 2023, l'obligation du tri à la source des biodéchets passe de 10 tonnes par an à 5 tonnes par an.
- *« Au plus tard le **31 décembre 2023**, cette obligation s'applique à **tous les producteurs ou détenteurs de biodéchets**, y compris aux **collectivités territoriales dans le cadre du service public de gestion des déchets** et aux établissements privés et publics qui génèrent des biodéchets. »*

A noter que les marchés sont des équipements publics qui génèrent des biodéchets, ils sont donc soumis au tri 5 flux.

SOLUTION

- **La CASGBS** devra **modifier le contrat** et le budget de la prestation du gestionnaire en lien avec la ville qui a en charge la gestion du marché
- **La ville** devra donner des indications du volume de déchets générés par le marché ainsi que le rythme nécessaire pour l'enlèvement des déchets *(par exemple, s'il n'y a pas suffisamment de tournées, les odeurs générées peuvent provoquer d'importantes nuisances, surtout en été)*.
- La ville devra permettre la mise en œuvre du tri et mettre à disposition les bacs nécessaires (local déchets, bacs de tri en nombre suffisant pour absorber le volume généré et l'organisation pour les commerçants et placiers)

VILLE DE
HOUILLES

FICHES ACTIONS NON DÉTAILLÉES

a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

Axe n°1 : Accompagner la dynamique économique et commerçante

Actions prioritaires

1. Mise en place d'une commission permanente du commerce et de l'artisanat

2. Mise en place d'une application mobile à destination de la clientèle Ovilloise

Actions non prioritaires

3. Création d'un office du commerce

4. Formation et accompagnement des commerçants aux nouvelles pratiques digitales

5. Mise en place d'une aide communale à la rénovation des devantures

3. Création d'un office du commerce

Objectif(s) :

- Centraliser les actions en lien avec le commerce
- Créer une relation pérenne entre les commerçants/ artisans et la ville
- Créer un lieu d'échanges et de partage où peuvent se retrouver les parties prenantes du monde économique

Mode opératoire

1. Création d'un groupe de travail
2. Identification des modalités de création de l'office du commerce: lieu (mairie, local disponible en centre-ville), gouvernance (élus, chambres consulaires, ACAH…), budget et financements (financement mairie et auto-financements via les adhésions, chèques cadeaux …), jours, horaires d'ouverture et permanence (positionner le manager de commerces au guichet de l'office ou création d'un poste spécifique pour la gestion de l'office ou possibilité de permanence avec les commerçants …)
3. Identification des actions portées par l'office du commerce
   - Soutien et accompagnement des commerçants
   - Mise en œuvre d'actions de communication et d'animations commerciales
   - Recherche et accueil de porteurs de projets
   - Module d'accompagnement à l'installation de nouvelles activités (tutorat?)
   - Mise en place de services à la clientèle (conciergerie, casier de retrait, AMAP …)
4. Elaboration d'un budget financé sur 3 ans
5. Mise en place de l'office de commerce

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : ACAH, associations d'entrepreneurs
- Coût: variable en fonction du projet (si achat d'un local ou si utilisation d'un local de la mairie / financements variables en fonction du mode de fonctionnement: financement d'un poste dédié à l'organisation de l'office ? / gestion par la manager de commerce et financement d'un poste de secrétaire ?)

Exemple(s)

Office de commerce de Bayonne

Date de création : Octobre 1998

Forme juridique : Association loi 1901

Localisation : Au sein des locaux de l'office du tourisme, accès public possible.

Horaires : Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h.

Gouvernance : Conseil d'administration composé de mairies, office de tourisme, chambres consulaires, associations de commerçants

OdC Office de Commerce et de l'Artisanat de BAYONNE

Le fonctionnement : 2 permanents (manager de centre-ville, secrétaire de direction), stagiaires réguliers, commissions de travail pour les actions liées à la stratégie impulsée par le schéma directeur 2016.

Budget annuel : 250 000 euros, financement mairie : 60 %, auto-financement (chèques cadeaux, carte fidélité, braderie pour les 40 % restants).

Actions mises en œuvre : Organisation de braderies et divers événements commerciaux, actions de communication Grand Public, carte de fidélité et chèques cadeaux.

Pas d'adhésion

Les services offerts et/ou produits vendus : Vitrine élargie sur le site, bons plans et liens vers réseaux sociaux.

BILAN (retour d'expérience) : Premier office de commerce créé en France. Bonne évolution suite à l'intégration dans le mode des décisions des associations de commerçants (9 à Bayonne) pour 900 commerces de centre-ville et 1550 cases commerciales actives en tout.

Exemple(s)

Office de commerce de Dijon

Localisation : En centre ville
Horaires : Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 18h.

Date de création : 2012

Fonctionnement : 2 salariés dans l'agence en relation direct avec les adhérents et/ou commerçants.

Forme juridique : Agence fédérant les commerçants dijonnais.



shop in dijon
fédération des commerçants dijonnais



Gouvernance : Bureau d'associations intégré dans l'agence accueillant les commerçants bénévoles qui prennent en amont les décisions. Les commerçants valident les propositions.



Budget annuel : 290 000 euros
Financé par les subventions de la mairie, les adhésions commerçants, les partenariats publics et privés, les ventes et distribution de bon et/ou tickets de parking (stationnement), etc.

Actions mises en œuvre : Budget d'environ 40 000 euros à l'année.

- Pôle communication : gère les animations au cours de l'année (ex : Braderie à la rentrée scolaire).



Fonctionnement de l'adhésion :

- 150 euros à l'année (le droit à une fiche description sur le site internet)
- **OU** 50 euros par commerçant déjà présent dans une union commerciale

shop in dijon
fédération des commerçants dijonnais



Les services offerts et/ou produits vendus : Souhait de mettre en place une conciergerie (en attente de validation).

BILAN (retour d'expérience) : très positifs. En 6 mois, augmentation de 25 % d'adhésion.

Office de commerce de Saint-Priest

Date de création : Créé en 2015. En activité seulement en 2016.

Forme juridique : Association.



Lieu : 6 Rue Anatole France, 69800 Saint-Priest

Horaires : Pas d'horaires. *Office qui n'est pas ouvert au public ou très peu. Ce sont essentiellement les commerçants qui se rendent à l'Office.*

Financement : Subventions données par les entreprises et associations de Saint Priest.

Office du commerce de Saint-Priest

Gouvernance : Au sein d'un bureau. On trouve les décisions stratégiques et l'ensemble des autres décisions qui sont prises par le président ou alors le directeur Quentin Pfeiffer.



Fonctionnement : En lien avec le conseil de quartier, la mairie, les associations de commerçants.

Budget annuel : Budget total de 115 000 euros. L'ensemble des actions représentent environ 40 % du budget et 60 % pour les autres fonctions.





Actions mises en œuvre :

- En terme d'animations : des foires sont organisées, marché de noël, le beaujolais nouveau, la fête des mères, des concerts de jazz sur les marchés sont également préparés.
- En terme de communication : insertions presse, événements, en lien avec agence de communication/événementielle.

Fonctionnement de l'adhésion : Pas d'adhésion. Système de subventions, ce sont donc les partenaires qui financent.

Les services offerts et/ou produits vendus : Pas de services et/ou produits destinés aux clients. Toutefois, ils travaillent sur l'élaboration d'un site internet qui pourra peut-être être marchand.

Office du commerce de Saint-Priest







Bilan (retour d'expérience) : Aujourd'hui, retour globalement positif selon les indicateurs. En effet, si l'on se réfère à la santé du centre-ville, il y a seulement 6 % de vacance commercial (bon taux sachant que c'est un territoire compliqué).

4. Formation et accompagnement des commerçants aux nouvelles pratiques digitales

Objectif(s) :

- Améliorer la visibilité des activités marchandes du centre-ville
- S'adapter aux nouveaux usages et modes de consommation

Mode opératoire

1. Création d'un groupe de travail
2. Réalisation d'un diagnostic de la culture digitale des entreprises
3. Identification des thématiques et des outils à traiter en priorité (référencement Google My Business, création d'une page professionnelle sur les réseaux sociaux, création de site vitrine, mise en place de veilles sur les secteurs d'activités concernés …)
4. Identification des modes opératoires :
   - présentiel
   - visio
   - E-learning
   - …

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : se rapprocher de la CCI Yvelines, la CASGBS ou la CMA
- Coût: coût variable en fonction de la durée de formation (CCI Seine et Marne: formation de 2jours – coût 790€ TTC par personne, possibilité d'utiliser son compte CPF pour payer la formation)

Exemple(s)







5. Mise en place d'une aide communale à la rénovation des devantures

Objectif(s) :

Rendre attractif et harmoniser les commerces Ovillois

Mode opératoire

1. Création d'un groupe de travail
2. Elaboration d'un règlement des aides :
   - Délimitation du périmètre (centre-ville: avenue Charles de Gaulle, Avenue Carnot / Gambetta, Gabriel Péri, Rue de l'Eglise)
   - Définition des travaux éligibles (rénovation devantures, repeinture de la façade, changement d'enseigne, installation ou réentoilement des stores, création de surfaces vitrées …)
   - Définition des conditions de l'aide (en lien avec la charte des devantures, obtention des autorisations d'urbanisme, être inscrit au registre du Commerce et des Sociétés …)
3. Délibération annuelle sur le montant alloué aux aides à la rénovation et sur le taux de subventionnement

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : commission commerce

Exemple(s)

Exemple de rénovation de façades et devantures en centre ancien à Toulon



Exemple de rénovation de devantures (Pays de Grasse)



Axe n°2 : Mettre en œuvre une stratégie d'intervention sur l'immobilier commercial

Actions prioritaires

1. *Mise en œuvre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat*
2. *Renforcer la protection des linéaires commerciaux et recycler les locaux n'ayant plus de vocation à accueillir du commerce*
3. *Délimitation au PLU de localisations préférentielles pour le développement du commerce*
4. *Mise en place d'une charte des devantures et des terrasses pour le centre-ville*

Actions non prioritaires

5. Réalisation d'une étude sur les opportunités foncières et immobilières potentielles

5. Réalisation d'une étude sur les opportunités foncières et/ ou immobilières

Objectif(s) :

Identifier les secteurs stratégiques pour de potentielles acquisitions immobilières

Mode opératoire

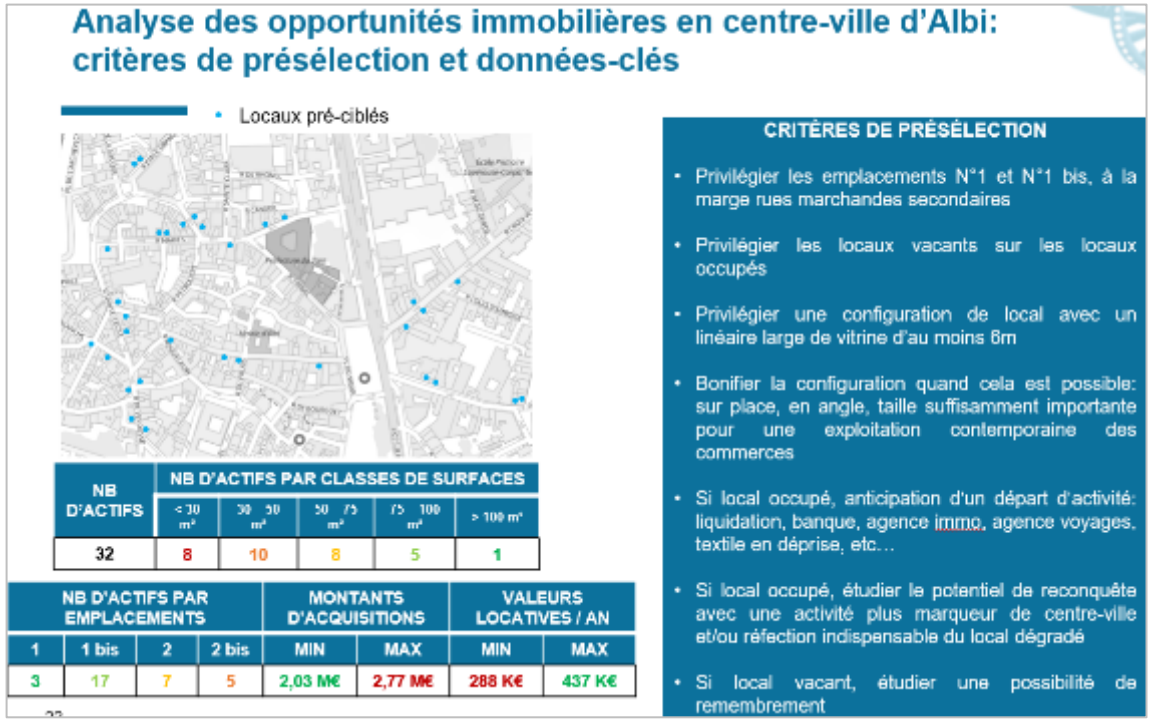
1. Localisation des périmètres et des secteurs commerciaux qui n'ont plus de vocation marchande (garages automobiles Boulevard Henri Barbusse notamment, foncier de la zone d'activités économique …)
2. Définition des usages potentiels des disponibilités foncières (immobilier, tertiaire, logistique …)
3. Définition des modalités de portage (collectivité, bailleur, foncière …)

Portage de l'action

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
Coût: 15K€ HT

Exemple(s)

Sélection d'actifs - centre-ville d'Albi



NB D'ACTIFS	NB D'ACTIFS PAR CLASSES DE SURFACES				
	< 30 m²	30 - 50 m²	50 - 75 m²	75 - 100 m²	> 100 m²
32	8	10	8	5	1

NB D'ACTIFS PAR EMPLACEMENTS				MONTANTS D'ACQUISITIONS		VALEURS LOCATIVES / AN	
1	1 bis	2	2 bis	MIN	MAX	MIN	MAX
3	17	7	5	2,03 M€	2,77 M€	288 K€	437 K€

Actions non prioritaires

1. **Création et édition d'une plaquette marketing pour la prospection de nouvelles activités**
2. **Participation à des évènements et réseaux nationaux**

1. Création et édition d'une plaquette marketing pour la prospection de nouvelles activités

Objectif(s) :

- Communiquer sur la stratégie commerciale auprès des porteurs de projets
- Faciliter la recherche de porteurs de projets

Mode opératoire

1. Elaboration d'un document incluant:
   - les locaux disponibles (vacants et en construction)
   - les enseignes et activités à prospecter *(Cf. fiche annexe n°2)*
   - la valorisation des atouts du territoire (historiques, géographiques, économiques et touristiques)
   - le fonctionnement de la partition commerciale (nombres de commerces par quartiers, dynamique des quartiers)
   - les différents projets (quartier gare, boulevard Henri Barbusse, ZI La Voudoire …)

2. Création d'outils de prospection sous différents formats:
   - plaquettes de promotion (pour les salons, à distribuer aux porteurs de projets)
   - plaquettes plus synthétiques et imagées pour les réseaux sociaux

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : CASGBS, CCI, CMA
- Coût: pas de coût si travail en interne avec le service communication / environ 2 500 € HT (conception et impression du document) si portage par un prestataire spécialisé

Exemple(s)





2. Participation à des évènements et réseaux nationaux

Objectif(s) :

- Renforcer le réseau de la ville
- Découvrir de nouvelles pratiques et de nouveaux concepts

Mode opératoire

1. Identification des évènements nationaux ou réseaux auxquels adhérer (Centre-Ville en Mouvement, Salon de la Franchise, Salon des Entrepreneurs, la Journée Nationale du Commerce de Proximité (JNCP), la Fédération des Vitrines de France, le Club des Managers de Centre-ville…)
2. Adhésion aux réseaux à forte valeur ajoutée pour Houilles
3. Participation des Elus et des techniciens aux évènements et mise en place d'un fichier de suivi des bonnes pratiques

Portage de l'action

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
Partenaires : ACAH

Exemple(s)

centre-ville en mouvement

franchise expo Paris
by Fédération Française Franchise
20-23 MARS 2022
PARIS - PORTE DE VERSAILLES

07 juin
Hauts-de-France
Du 7 au 8 juin 2023
De 9h00 à 17h00
Evénement
Inscription ouverte

Assises nationales du centre-ville

La 18ème édition des Assises nationales du centre-ville se dérouleront les 7 et 8 juin 2023 à Valenciennes.

Action cœur de ville, commerce, Développement économique, Revitalisation des centres villes



CMC Manager Villes & Territoires



Axe n°4 : Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale

Actions prioritaires

1. Mise en place d'une stratégie de communication pour le marché en Vadr'Houilles

2. Mise en place temporaire d'un container à la gare à l'occasion d'animations commerciales

Actions non prioritaires

3. Mise en place d'une stratégie de communication pour les foodtrucks

4. Diffusion de chèques cadeaux lors d'évènements à la gare

5. Développement du réseau de fidélité MyLoope

3. Mise en place d'une stratégie de communication pour les foodtrucks

Objectif(s)

- Renforcer la visibilité des foodtrucks
- Renforcer l'attractivité et l'usage de la Place du 14 juillet

Mode opératoire

1. Mise en place d'un groupe de travail associant le service communication de la ville et le service économique
2. Elaboration du calendrier de présence des foodtrucks
3. Elaboration d'un document promotionnel indiquant:
   - Les foodtrucks présents (présentation des foodtrucks, leurs produits, les commerçants)
   - Les jours et horaires de vente
   - Le calendrier global de présence des foodtrucks
   - Les menus de chacun des foodtrucks
4. Diffusion du document à large échelle et sur tous les canaux de communication (magazine municipal, affichage publicitaire, flyers, réseaux sociaux, boîte aux lettres, application mobile etc.)

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : exploitants des foodtrucks

Exemple(s)

Exemple de planning – Cours-st-Laud



Exemple de présentation d'une offre foodtrucks





4. Diffusion de chèques cadeaux lors d'évènements à la gare

Objectif(s)

- Améliorer la fréquentation des commerces ovillois
- Favoriser les flux à destination du centre-ville
- Fidéliser la clientèle

Mode opératoire

1. Constitution d'un groupe de travail
2. Elaboration du calendrier d'animations (mission de la commission commerce et de l'Office du commerce) – prévoir 2 ou 3 opérations par an
3. Définition des montants des chèques cadeaux et de leur fonctionnement (subvention de l'ACAH / de l'Office du commerce / Ville de Houilles ?)
4. Communication sur la démarche

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : ACAH
- Partenaires : Ville de Houilles, CCI, CMA

Exemple(s)







5. Développement du réseau de fidélité MyLoope

Objectif(s) :

- Fidéliser la clientèle
- Améliorer la visibilité des commerces ovillois

Mode opératoire

1. Constitution d'un groupe de travail
2. Identification et formalisation des axes potentiels de développement : recrutement de nouveaux adhérents, mise en place d'opérations de cash back…
3. Mise en œuvre de la stratégie de développement en collaboration avec le réseau MyLoope

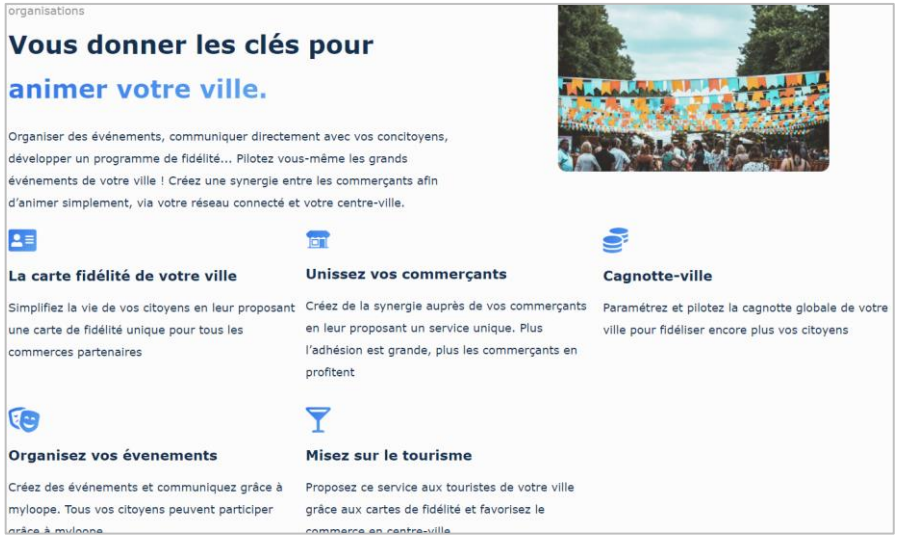
NB: le réseau MyLoope est actuellement géré par l'association des commerçants ce qui peut compliquer le portage de l'action. Un travail est à engager avec l'ACAH et la collectivité peut prendre la gestion du réseau MyLoope.

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : ACAH
- Partenaires : Ville de Houilles

Exemple(s)





Axe n°5 : Améliorer l'expérience client dans les espaces publics

Actions prioritaires

1. *Création d'un kiosque dans le parc Charles de Gaulle*
2. *Déployer le design actif dans la rue Gabriel Péri*

Actions non prioritaires

3. **Mise en place de terrasses saisonnières sur l'espace public pour les commerces de restauration et alimentaires**
4. **Extension de la piétonisation les jours de marché**

3. Mise en place de terrasses saisonnières sur l'espace public pour les commerces de restauration et alimentaires

Objectif(s)

- Renforcer l'attractivité du centre-ville
- Améliorer le temps de présence de la clientèle ovilloise

Mode opératoire

1. Elaboration d'une stratégie communale d'occupation du domaine public
2. Identification des besoins à partir d'entretiens individuels avec les commerçants et artisans concernés
3. Révision du plan d'occupation actuel (annuel):

- Possibilité de mettre en place une saisonnalité concernant cette occupation du domaine public: exemples de Lyon (du 01er week-end de mars au 01er week-end de novembre), ou de Paris (du 01er avril au 31 octobre)
- Possibilité d'étendre l'occupation du domaine public pour les terrasses aux commerces culturels (librairies, disquaires), hôtels ou fleuristes.

4. Communiquer sur l'ouverture des terrasses et foodtrucks en saison estivale en créant un évènement, un rendez-vous

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : commission commerce, service urbanisme

Focus sur les foodtrucks

- **En période estivale:**
- Maintenir les foodtrucks sur la place du 14 juillet
- Possibilité de disposer un foodtruck avec une offre sucrée dans le Parc Charles de Gaulle, en complémentarité avec le kiosque
- **En hiver:**
- Le maintien des foodtrucks sur la place du 14 juillet n'est pas nécessaire
- Possibilité de disposer un foodtruck avec une offre de petite restauration /café les temps du marché (samedi matin) sur la Place Michelet avec un temps de présence plus court: 1 fois par mois ?

Exemple(s)





4. Étendre la piétonnisation les jours de marché dans les rues Gabriel Péri et de l'Eglise

Objectif(s) :

- Favoriser la déambulation piétonne
- Apaiser les cheminements piétons les jours de marché

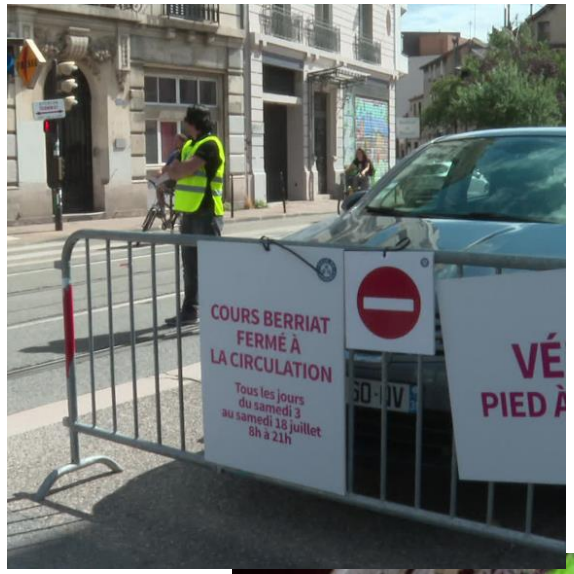
Mode opératoire

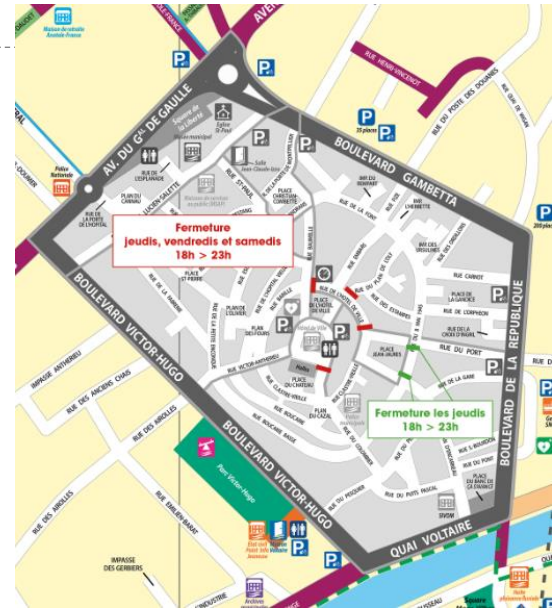
1. Mise en place d'un groupe de travail avec la ville, la commission commerce et les habitants
2. Définition des modalités de piétonnisation:
   - Rues et secteur: centre-ville: rue Gabriel Péri, rue de l'Eglise
   - Temporalité: les jours de marché et notamment le samedi, en période estivale (mai à fin septembre)
3. Révision du plan de circulation
4. Communication sur la piétonisation

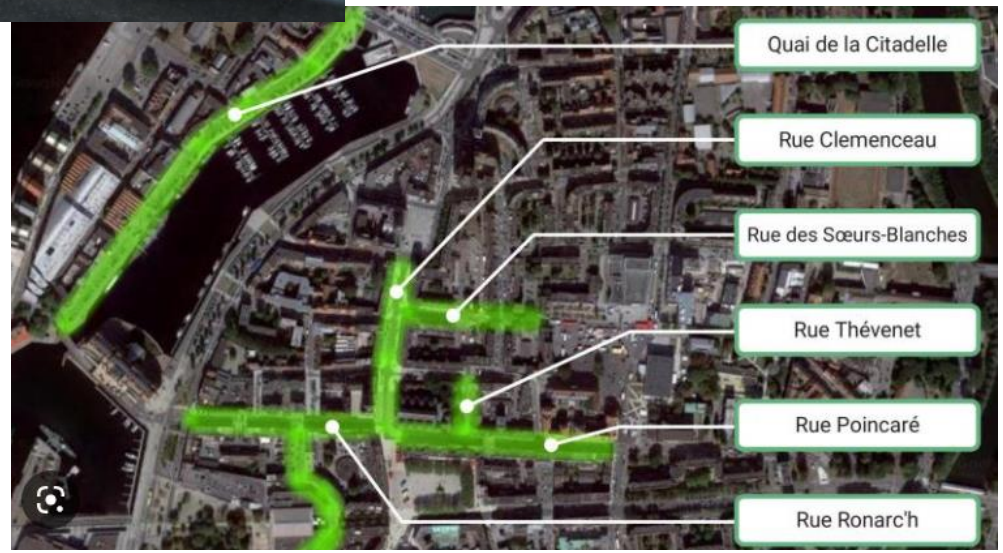
Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : ACAH, riverains

Exemple(s)







Axe n°6 : Faire de la halle une locomotive

Actions prioritaires

1. Mise en place d'une étude de programmation spécifique à la reconfiguration de la halle

2. Mise en place d'une stratégie marketing et de visibilité pour la halle

Actions non prioritaires

3. Mise en place d'un diagnostic de sécurité

4. Mise en place d'une charte des bancs

5. Actualisation du règlement du marché

3. Mise en place d'un diagnostic de sécurité

Objectif(s)

- Disposer d'un équipement fonctionnel et aux normes
- Améliorer l'attractivité de la halle

Mode opératoire

1. Elaboration d'un cahier des charges
2. Sélection d'un prestataire spécialisé qui pourra avoir comme missions :
   - La réalisation d'un audit
   - La réalisation d'un plan d'actions permettant de rendre compte des travaux à réaliser pour la mise en sécurité
3. Réalisation de l'étude et mise en œuvre des préconisations

Portage de l'action

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles

Exemple(s)

SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLEMENTATIONS EXISTANTES EN MATIERE D'INCENDIE					
Objectif	**Protection des personnes**				**Protection du voisinage**
	Salariés	Occupants	Public	Occupants	Environnement
Établissement	Établissements industriels et commerciaux	Immeubles de grande hauteur (IGH)	Établissements recevant du public (ERP)	Habitations	Installations classées des établissements dangereux, insalubres ou incommodes
Prescripteur	Ministère du Travail	Ministère de l'Intérieur		Ministère chargé du logement	Ministère de l'Environnement
Textes réglementaires	Code du travail (articles R. 4216-1 et suivants et articles R. 4227-1 et suivants)	Code de la construction et de l'habitation Arrêté du 30 décembre 2011 modifié	Code de la construction et de l'habitation Arrêté du 25 juin 1980 modifié	Code de la construction et de l'habitation Arrêté du 31 janvier 1986 modifié	Code de l'environnement (titre premier du livre V)

Matériaux et produits contenant de l'amiante les plus rencontrés dans les logements	Aspect	Localisation
1- Calorifugeage : enveloppe isolante de canalisations :	Diverses formes : bourrelets, tresses, coquilles... Souvent protégé par un autre matériau éventuellement non amiante : tissu, plâtre, tôle …	Equipement de chauffage et d'eau chaude sanitaire et tuyauteries (principalement dans les sous-sols et les garages)
2- Flocage : matériau d'isolation par projection :	Fibreux, duveteux ou velouté Différentes couleurs (gris, blanc, bleu...)	Conduits de ventilation ou de chauffage, plafonds, parois (principalement dans les sous-sols et garages)
3- Amiante-ciment en plaques:	Plaques ondulées ou planes, de couleur grise Ardoises de couleur grise en toiture Ardoises ou bardage en façade de toutes couleurs	Toitures (garage, abri de jardin, maison, Immeuble) ou bardages de façade Panneaux Intérieurs de façade légère Panneaux de protection contre l'humidité des murs (sous-sols)
4- Amiante ciment en tubes ou conduits :	Tuyaux d'aspect rugueux gris :	Canalisations de descente des eaux pluviales ou usées, gaines de ventilation, conduits de vide-ordures
5- Dalles vinyle-amiante :	Revêtements de sols en dalles, généralement de 30 cm de coté (toutes couleurs, unies ou marbrées)	Sols des logements (salles de bains, toilettes, cuisines mais également séjours et chambres) et des parties communes

4. Mise en place d'une charte des bancs

Objectif(s)

Harmoniser et rendre attractive la halle

Mode opératoire

1. Elaboration d'un cahier des charges et validation par le comité de suivi partenarial
2. Sélection d'un prestataire spécialisé
3. Co-production de la charte avec les commerçants: élaboration d'un document pratique et pédagogique qui guidera les commerçants dans la conception de leur projet et fera référence pour toute délivrance d'autorisation pour la rénovation des façades, l'aménagement des devantures et enseignes comprenant:

   - Un **diagnostic préalable et analyse qualitative des bancs et étals**
   - les **règles communes et particulières d'occupation du domaine public,**
   - les **impératifs fonctionnels**
   - **l'utilisation des matériaux et des couleurs,**
   - **les démarches administratives à effectuer**

4. Présentation auprès des professionnels de la charte et signature

NB: la charte doit être annexée au règlement du marché pour être respectée et rendue obligatoire pour tous les commerçants. Il est préférable de la mettre en place en même temps que les travaux afin que celle-ci s'inscrive dans le projet global. Ensuite, les bancs des commerçants seront soumis à avis avant la déclaration préalable de travaux.

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : Association des commerçants du marché

Exemple(s)

Conception harmonieuse des bancs





Bancs et des enseignes homogènes





5. Actualisation du règlement du marché

Objectif(s) :

Mettre à jour le règlement du marché en fonction des nouveaux usages de la halle

Mode opératoire

1. Actualisation du règlement actuel du marché en fonction des travaux à réaliser à l'issue de l'étude de programmation de la halle:
   - Règlementation pour l'utilisation des locaux sociaux
   - Règlementation pour les services à la clientèle
   - Horaires et jours d'ouverture
   - Règlementation pour les nouveaux usages de la halle (food-court par ex)
2. Révision des tarifs et droits de place en conséquence

Portage de l'action

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Houilles
- Partenaires : association des commerçants de la halle

Exemple(s)

SOMMAIRE

Préambule....4

Dispositions générales....5
Article 1 - Gestion du marché....6
Article 2 - Occupation du domaine public....6
Article 3 - Bénéficiaires....7
Article 4 - Redevance d'occupation du domaine public....7
Article 5 - Règles de fixation des tarifs de redevance....7
Article 6 - Règlement de la redevance....7
Article 7 - Exonération....8

La halle et marchés....10
Article 8 - La Commission des marchés....11
Article 9 - Statut des occupants de la halle et des marchés....12
Article 10 - Street marketing....14
Article 11 - Contrôle de l'autorisation....14
Article 12 - Circulation de la clientèle et sécurité des personnes....14
Article 13 - Atteintes à l'ordre public et à la sécurité des personnes....15

La halle....17
Article 14 - Horaires d'ouverture et de fermeture au public....17
Article 15 - Horaires et jours spécifiques d'ouverture et fermeture sur demande des commerçants....17
Article 16 - Affichage et informations sous la Halle....18
Article 17 - Vacance d'un étal....18
Article 18 - Critères d'attribution d'un étal....18
Article 19 - Dossier de candidature pour la reprise d'un étal....19
Article 20 - Portée de l'autorisation....20
Article 21 - État des lieux d'entrée et de sortie....21
Article 22 - Règles d'exploitation d'un étal....21
Article 23 - Pénalité pour non-respect des jours de présence et horaires d'ouverture....22
Article 24 - Matériel et marchandises sous la Halle....22

2

Article 25 - Redevance d'occupation pour la mise à disposition d'un étal....23
Article 26 - Sécurité des installations dans la halle....23
Article 27 - Propreté / Nettoyage – Hygiène....25
Article 28 - Circulation et stationnement des véhicules des occupants et de leurs salariés....27
Article 29 - Travaux....28
Article 30 - Interruption temporaire d'activité....29
Article 31 - Cessation définitive d'activité....30
Article 32 - Exclusions....30
Article 33 - Participation aux manifestations festives du Marché....31

Les marchés extérieurs....32
Article 34 - Emplacement sur le domaine public....33
Article 35 - Les dénominations des commerçants....33
Article 36 - Répartition des emplacements....34
Article 37 – Attribution des places d'abonnés....34
Article 38 - Assiduité....35
Article 39 – Métrage autorisé....36
Article 40 – Présentation....36
Article 41 – Nature de l'activité....37
Article 42 – Nature des produits vendus....37
Article 43 – Stationnement des véhicules des commerçants....38
Article 44 – Distribution des tracts....38
Article 45 – Redevance....39
Article 46 – Cessation d'activité....39
Article 47 – Exclusion....40
Article 48 – Création, transfert, suppression....40
Article 49 – Propreté, nettoyage, hygiène....41
Article 50 – Caractéristiques du marché extérieur de La Teste de Buch....42
Article 51 – Caractéristiques du marché extérieur de Cazaux....41

Mise en application du règlement....44
Article 52 – Contrôle de l'autorisation....45
Article 53 – Interdiction ou exclusion....45
Article 54 – Sanctions....46

3

FICHES ANNEXES A LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE

	Outils proposés	Objectifs
1	**Les différentes modalités de portage**	- Disposer des différents moyens d'acquérir de l'immobilier commercial ainsi que leur mise en œuvre (foncière, dispositif de location / sous-location / droit de préemption commercial)
2	**Liste des concepts à potentiellement déployer et leurs localisations préférentielles**	- Disposer d'une feuille de route pour la recherche de porteurs de projets / de concepts ainsi que la localisation préférentielle des différentes activités à implanter
3	**Benchmark des concepts de services à la population pour un approvisionnement des quartiers excentrés**	- Disposer d'éléments permettant de renforcer l'approvisionnement de la population aux produits alimentaires et de proximité
4	**Actualisation des tarifs et droits de place**	- Disposer d'éléments de comparaison sur les tarifs pratiqués sur d'autres communes - Réévaluer les tarifs mis en place

1. Les différentes modalités de portage

VOLONTARISME

\- → +

SOUS-LOCATION

Uniquement dans le cas où un bailleur ne veut pas vendre son bien mais n'arrive pas à le louer notamment car il n'a pas les moyens de faire des travaux de modernisation: la collectivité peut signer un bail commercial avec le propriétaire, négocier un loyer un peu plus bas, et quelques mois de franchise de loyer pour financer les travaux.
La collectivité fait les travaux et sous-loue le bail maxi 2 ans et 11 mois pour ne pas donner la propriété commerciale au sous-locataire.
Si ce dernier fonctionne bien, la collectivité se désengage et laisse le bailleur et le sous-locataire contractualiser.

PRÉEMPTION PONCTUELLE ET SUR LES MURS ET/OU LES BAUX

Se référer au rapport de justification du périmètre de sauvegarde

MISE EN PLACE D'UNE FONCIERE COMMERCIALE

- Permet d'acheter à l'amiable ou dans le cadre d'un droit de préemption délégué des locaux afin de les restructurer et les louer à prix avantageux à des porteurs de projets apportant de la valeur ajoutée à un parcours marchand et uniquement dans une commune engagée dans une démarche de revitalisation commerciale – à l'issue d'une durée prévisionnelle de portage (en général un bail + 3 ans), elle revend le bien et effectue une plus-value réinvestie dans un nouveau cycle d'acquisition
- **Mode de portage:** généralement société d'économie mixte associant collectivité territoriale concernée (commune ou EPCI), Banque des Territoires et une banque d'investissement, besoin d'un taux de rentabilité à minimum 5%, soit créée ad hoc soit créée comme filiale SAS d'une SEML d'aménagement existante
- **Mise en œuvre:** identification de locaux stratégiques, valorisation des acquisitions et des travaux à réaliser, production d'un plan d'affaires, mobilisation de partenariats dans le cadre des acquisitions (EPF, ANCT, BDT …)

2. Liste des concepts à potentiellement déployer et leurs localisations préférentielles

	Points de vente additionnels	Typologies d'activités (exemples)	Secteurs pré-ciblés
Boulanger Pâtissier	2-3	Boulangerie bio, pains spéciaux Boulangerie avec corner snacking pour les actifs	Centre-ville Gare Renforcement de la halle avec un boulanger sédentaire
Boucher Charcutier Volailler	0-1	Boucherie restaurant, renforcement du marché avec un boucher sédentaire	Centre-ville
Primeur	4-5	Petit marché bio/producteurs locaux	Centre-ville Polarités boulevard Henri Barbusse Renforcement de la halle avec un primeur sédentaire
Fromager / épicerie fine / caviste	2-3	Fromagerie, produits locaux, épicerie coopérative	Centre-ville
Surgelés	1-2	Produits surgelés de type Picard	Centre-ville Polarités boulevard Henri Barbusse
Fleurs et plantes	2-3	Kiosque à fleurs	Centre-ville Renforcement de la halle avec un fleuriste sédentaire
Bricolage	2-3	Quincaillerie, bricolage de proximité	Centre-ville Gare
Livres / disques / vidéo	1-2	Café littéraire, librairie et ateliers de loisirs créatifs	Centre-ville
Coiffure, soins esthétiques	2-3	Soins par les plantes de type Aroma zone	Centre-ville Gare
Cafés, restaurants	3-4	Bar à bières (production locale ?), bar à jeux Restaurant traditionnel, brasserie bistronomique/premium, cuisine internationale Restaurants éphémères, pop-up restaurants	Centre-ville Gare Renforcement de la halle avec un lieu convivial
TOTAL	**19 à 29**		

Quelques exemples de mise en œuvre

Pop restaurants – restaurants éphémères



Restaurant éphémère sur les quais de Seine



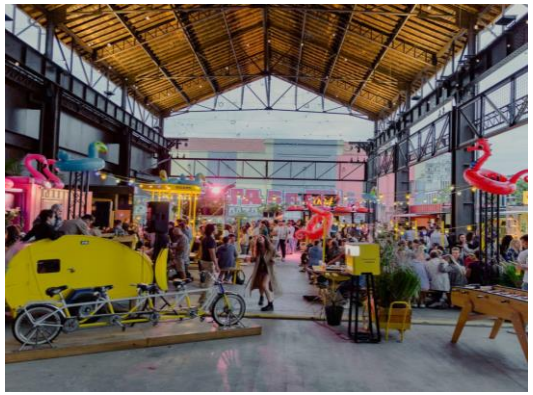
Container pop up restaurant Guyane Martinique

- *Concepts de restauration innovants et temporaires permettant de créer de l'animation sur des espaces publics stratégiques*

Food court et concepts hybrides



Le What - Brest (29)



Heat – Lyon (69)

- *Concepts de restauration hybrides et ludiques, créateurs d'animations et facteurs d'attractivité*

Boulangeries snacking





Land & Monkeys – Paris (75)

- *Boulangerie proposant une gamme de produits végétariens, de snacking et de plats à destination des actifs*

Epiceries éco-responsables





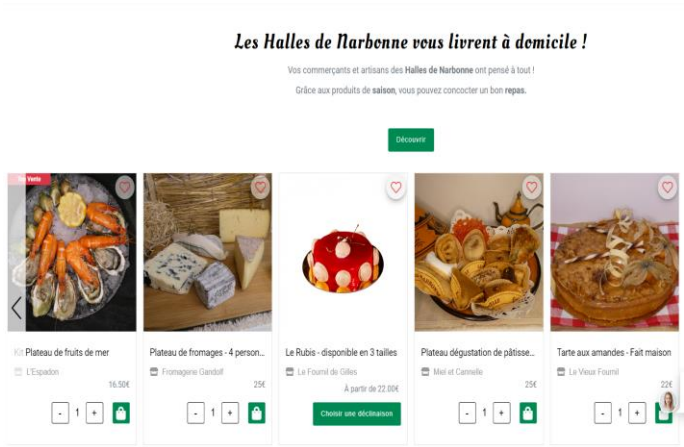
Nous - épiceries antigaspi

- *Concept d'épicerie anti-gaspi (emballages abîmés, DLC courtes …)*

3. Les services à la population des quartiers excentrés

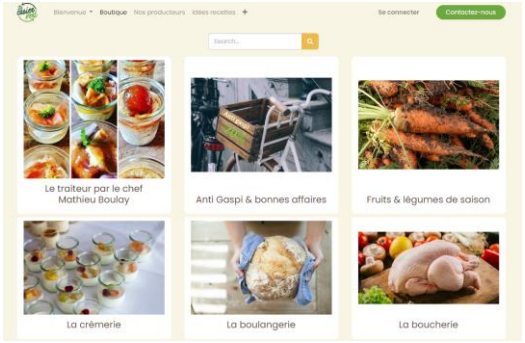
Service de livraison à domicile interne aux halles





Exemple des halles de Narbonne: les commerçants ont créé leur site internet (https://hallesdenarbonne-boutigo.fr/) où les clients peuvent effectuer leurs achats et se faire livrer à domicile

Service de livraison à domicile





Exemple Le Casier Vert, entreprise basée à Mantes-la-Jolie qui récupère des produits alimentaires et non alimentaires chez des producteurs partenaires. L'entreprise propose ensuite ces produits à la vente sur son site internet: https://www.lecasiervert.fr/
Le Casier Vert propose des permanences mais aussi une tournée pour livraisons à domicile
S'appuyer sur l'ESS pour un coût moindre par rapport à la délégation de ce service à une entreprise privée.

Casiers click n' collect dans les différents quartiers





Exemple de la ville de Montbard (21) (image de droite): disposition de casiers qui fonctionnent en click n' collect auprès des commerçants qui déposent les commandes des clients.

- Possibilité de développer ce dispositif dans les quartiers de la Main de Fer, Belles Vues et Blanches (forte sous-densité d'offre de proximité) dans un premier temps.
- Disposer les casiers dans des endroits visibles et abrités (gymnases, écoles..)
- Communiquer sur la démarche

Commerces ambulants





Possibilité de disposer de commerces ambulants: présence en soirée pour une desserte des actifs, visibilité (places, équipements publics, écoles …), cibler en majorité les quartiers en forte sous-densité d'offre de proximité (Main de Fer, Belles Vues et Blanches) et cibler des activités alimentaires (épiceries, primeurs …).
Cette activité est plutôt réservée aux communes rurales et dépourvues de commerces.

4. Actualisation des tarifs et droits de place – benchmark des tarifs pratiqués

Tarifs pratiqués dans les halles d'autres communes

Ville	€ / étals / mois - 18 m² (6Ml*)
St Nazaire	220 à 530
Macon	330 € + 1% CA
Lyon	420
St Didier au Mont d'Or	250 €
Ajaccio	400 €
Pau	326 €
Niort	220 à 270 €
Avignon	375 à 785 €
Limoges	270 €
Dax	200 à 216 €
La Rochelle	362 €
Houilles**	170 €

***Concerne le tarif mensuel d'un abonné de la halle*

**Ml: mètre linéaire*

Tarifs pratiqués pour l'occupation du domaine public concernant les commerçants non abonnés

Ville	€ / 6Ml / jour
Caen	10,20 €
Nantes	20 €
Bordeaux	23 €
Mantes la Jolie	15,50 €
Houilles	17,20 €

Tarifs pratiqués pour l'occupation du domaine public concernant les commerces ambulants et food-trucks

Ville	€ / < 15m² / jour
Caen	36 €
Nantes	10 €
Bordeaux	25 €
Houilles	15,40 €

Tarifs pratiqués pour l'occupation du domaine public concernant les terrasses

Ville	€ / terrasse ouverte / an / m²
Caen	36 €
Nantes	74,20 €
Bordeaux	60 €
Houilles	48,60 €

VILLE DE
HOUILLES

FICHES PROJETS

aid
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

LISTE DES FICHES PROJETS

	Outils proposés	Objectifs
1	**Préconisations pour le quartier gare**	Donner de premières pistes programmatiques
2	**Préconisations pour la requalification de la place Michelet**	Donner des exemples de requalification

1. Préconisations concernant le projet du quartier gare

Activités à potentiellement développer au sein du quartier gare*

ACTIVITÉS	NOMBRE	RATIOS MOYENS (SURFACE)
Boulangerie et corner snacking	1	80 à 100 m²
Coiffeur	1	80 à 100 m²
Esthétique	1	80 à 100 m²
Restauration méridienne	1	150 à 300 m²
Restauration de destination	1	150 à 300 m²
Bricolage	1	500 à 800 m²
Magasin de sport	1	200 à 800 m²
TOTAL	**7**	**1 200 à 2 500 m²**

* *Une étude de programmation spécifique est recommandée.*

Enseignes de bricolage au format City



Mr. Bricolage - Grenoble



Castorama - Lille

Restauration rapide / méridienne



Eat Salad - Lyon



Poké Bar - Lyon



Restauration de destination / brasserie



Brasserie Bellanger – Paris 10ème



Au bureau – Paris

Enseignes de sport au format City



Decathlon City – Lyon

1. Préconisations concernant le projet du quartier gare – autres concepts à potentiellement déployer

Services à la clientèle



E. Leclerc relais – Paris 11ème



E. Leclerc relais – Aurillac



Conciergerie – Paris



Service de retrait de commandes 24/24 – Guémar

Beauté / bien être



Free Perséphone, Paris 6, bar à ongles et salon de thé


CBD shop

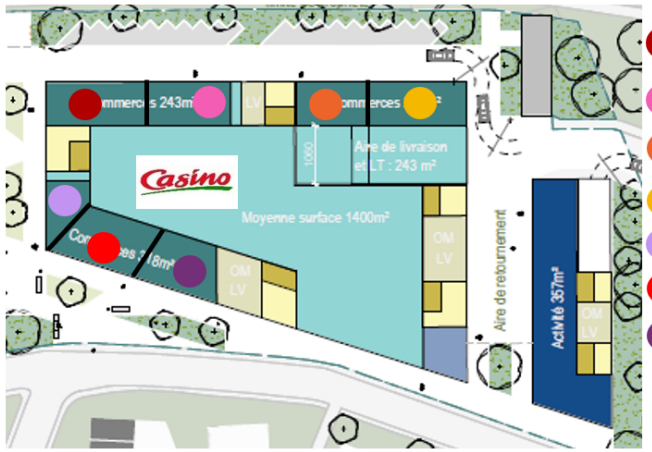

Les Curieux, Lyon : coiffeur multiservice, barbier, salon de thé, vêtements, déco



Aroma Zone - Lyon

1. Préconisations concernant le projet du quartier gare – exemples de programmation

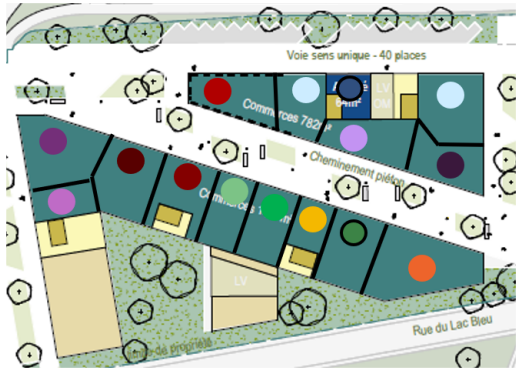
MIX MERCHANDISING – SCÉNARIO 1 (PHASE 1)



- *Pâtisserie (130 m²)*
- *Fleuriste (110 m²)*
- *Tutti Pizza (100 m²)*
- *Tabac-Presse-Loto (120 m²)*
- *Audioprothésiste (80 m²)*
- *Cave à Vins – Bar (140 m²)*
- *Salon de coiffure (100 m²)*

Source Pitch - HGA

MIX MERCHANDISING – SCÉNARIO 2 (PHASE 2)



Source Pitch - HGA

- *Agences bancaires (150 et 100 m²)*
- *Toners/ramettes (64 m²)*
- *Boulangerie (200 m²)*
- *Opticien (200 m²)*
- *Institut de beauté (120 m²)*
- *Salon de coiffure (70 m²)*
- *Pharmacie (300 m²)*
- *Primeur (180 m²)*
- *Chocolaterie-Confiserie-Glaces (120 m²)*
- *Prêt-à-porter femme (90 m²)*
- *Bijouterie (90 m²)*
- *E-cig Store (60 m²)*
- *Prêt-à-porter mixte (110 m²)*
- *Bar-Restaurant (400 m²)*

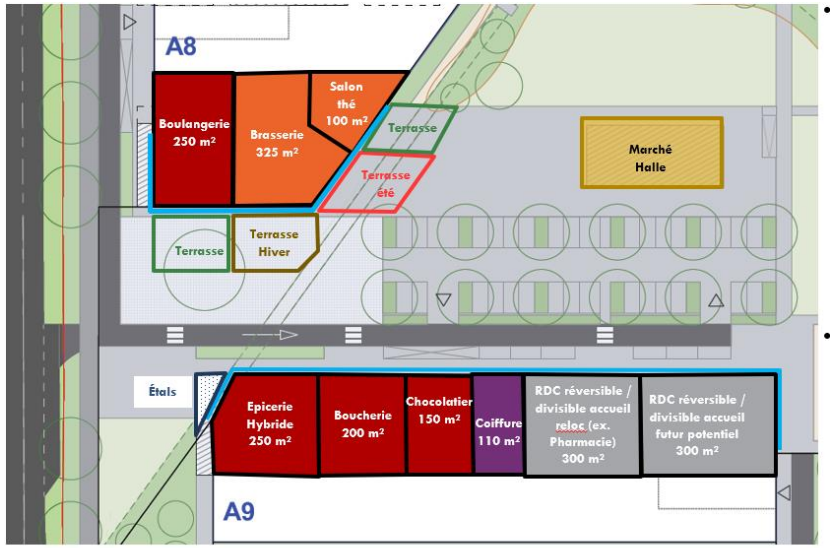


Schéma final 17 Septembre



2. Préconisations concernant le projet Place Michelet

Développer le mobilier urbain et les espaces de convivialité

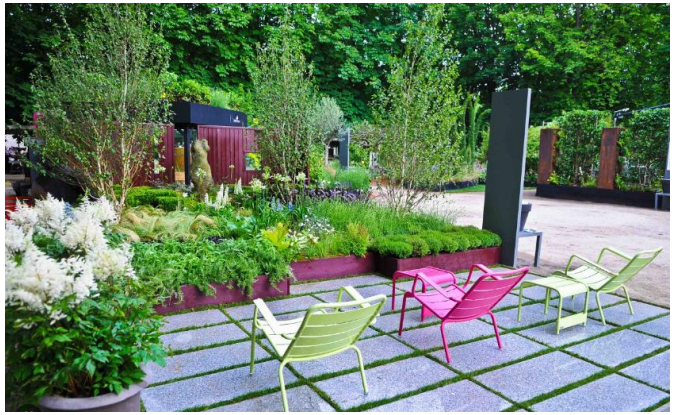







Végétaliser l'espace et créer des jardins éphémères





2. Préconisations concernant le projet Place Michelet

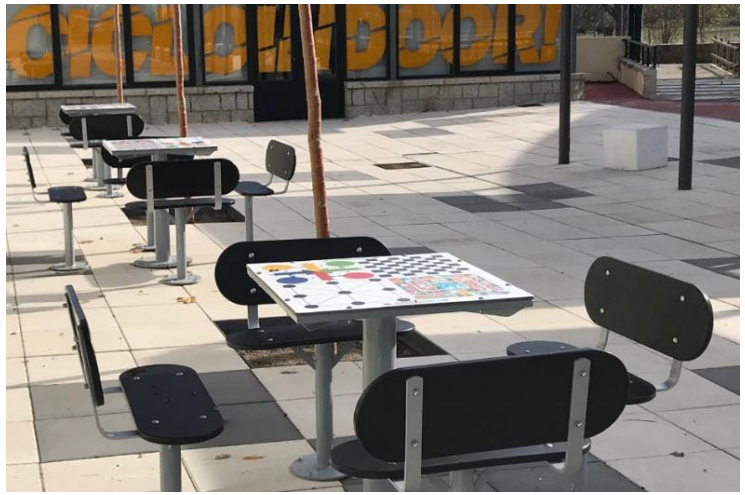
Faire bouger l'espace public et le rendre ludique













VOS CONTACTS

David SARRAZIN

Directeur associé

Tél : 06 11 32 12 38

d.sarrazin@aidobservatoire.fr

Juliette DEFOULOUNOUX

Consultante

Tél : 06 19 11 35 30

j.defoulounoux@aidobservatoire.fr



a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

VILLE DE
HOUILLES

ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT POUR LE COMMERCE DE HOUILLES

Diagnostic commercial

3 avenue Condorcet, 69100 Villeurbanne
2 rue Crucy, 44000 Nantes
24 rue Louis Blanc, 75010 Paris
59 allée Jean Jaurès, 31000 Toulouse

Table des matières

Introduction **3**

Partie 1 : Analyse de l'offre marchande et de services **4**

2. Un contexte concurrentiel en GMS (Grandes et Moyennes Surfaces de plus de 300 m²) dense 4
3. Une armature commerciale de proximité plutôt équilibrée 5
4. Une multipolarisation de l'offre marchande 7
5. Une offre de proximité et du quotidien sous-dimensionnée pour les quartiers les plus excentrés 12
6. Une vacance commerciale faible 13
7. Un environnement urbain et bâti, des générateurs de flux à adapter à une clientèle familiale 14

Partie 2 : Analyse de la dynamique commerciale et artisanale **18**

8. Un état de santé satisfaisant des commerçants et artisans de la commune 18
9. Une dynamique collective perfectible 23

Partie 3 : Profils, comportements d'achats et attentes de la clientèle **23**

10. Une clientèle au potentiel de consommation favorable 23
11. Une clientèle aux habitudes de consommation ancrées sur le territoire communal 25

Partie 4 : Analyse du marché municipal et de l'offre non sédentaire **29**

12. Un marché central et générateur de flux pour le centre-ville 29
13. Des habitudes de consommation ancrées chez la clientèle ovilloise 30
14. Un fonctionnement global perfectible 31
15. Une offre surdimensionnée et qui pourrait gagner en attractivité 34

Partie 5 : Synthèse du diagnostic **35**

Introduction

Une ville où il fait bon vivre… c'est la stratégie positive et ambitieuse des Élus de la Ville de Houilles !

Or, si ce bon vivre doit s'appuyer sur de multiples fonctions, la fonction commerciale reste un des piliers de cette stratégie en apportant animation urbaine et desserte de proximité.

En matière de commerce, Houilles offre des conditions favorables pour le développement d'une offre marchande dense et diversifiée : proximité de Paris, accessibilité aisée par le RER A, forte dynamique démographique et économique…

Si d'une façon générale le commerce constitue un des points forts de la commune, on constate néanmoins une forte multipolarisation de l'offre marchande et, au sein de ces pôles, des situations très hétérogènes et contrastées : certaines polarités surperforment pendant que d'autres stagnent, voire régressent. De fait, la qualité de service et de desserte pour la population locale peut sembler parfois dégradée.

Par ailleurs, certains équipements commerciaux locomotives sont vieillissants et nécessitent d'être mis à niveau. C'est notamment le cas du Marché Municipal.

A l'aube d'une révolution des modes de consommer et de distribuer, les Élus de Ville de Houilles souhaitent donc disposer d'une stratégie de dynamisation de sa fonction marchande.

L'évolution des comportements d'achats, la baisse continue de la consommation courante de biens non alimentaires, la montée en puissance de la vente en ligne, l'émergence de circuits de distribution alternatifs tels que les circuits courts mais également les dark store sont autant de phénomènes qui doivent faire réfléchir sur le modèle commercial de demain. L'opposition petit commerce / grandes et moyennes surfaces est en effet aujourd'hui largement derrière nous. Il convient maintenant de s'interroger sur la place du commerce dans la ville demain et des conditions de son développement et de sa pérennité, globalement et à l'échelle des différentes polarités marchandes de la ville.

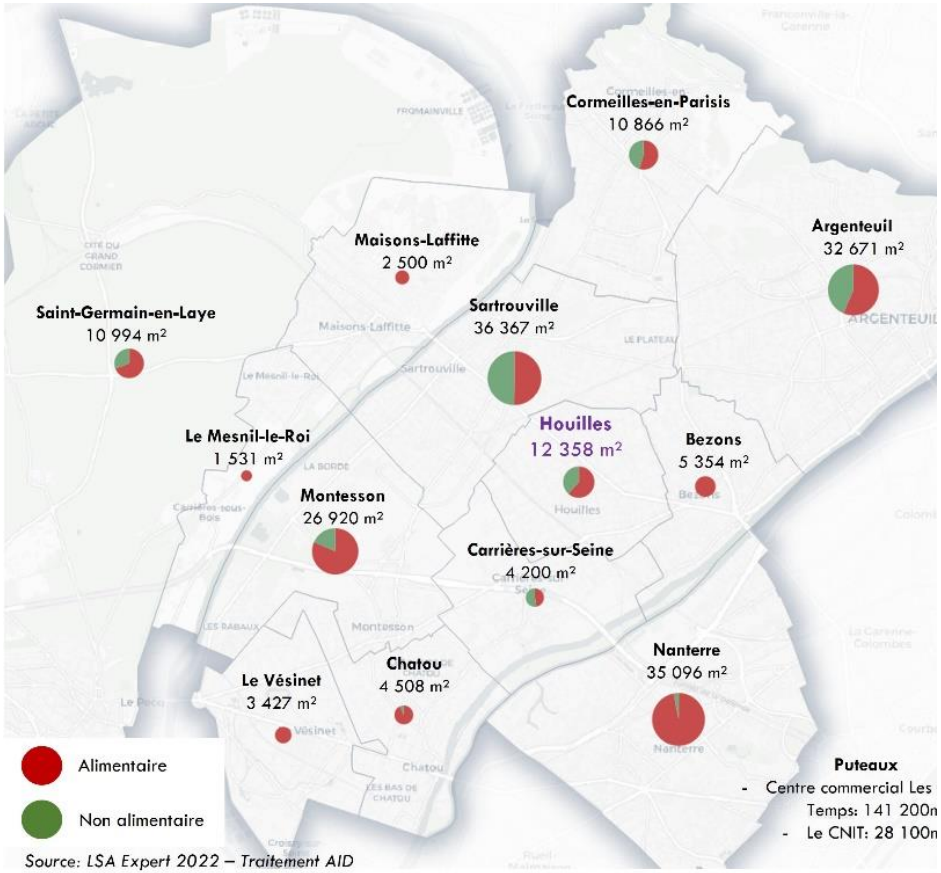
En cela, la Ville de Houilles mène une démarche singulière et novatrice. Il s'agit en effet d'anticiper les évolutions à venir du commerce pour pouvoir en faire de opportunités plutôt que de les subir.

La finalité de cette intervention est donc d'identifier les leviers permettant de renforcer à court, moyen et long termes l'attractivité commerciale de Houilles auprès de tous les segments de clientèle potentielle.

Partie 1 : Analyse de l'offre marchande et de services

1. Un contexte concurrentiel en GMS (Grandes et Moyennes Surfaces de plus de 300 m²) dense

Surfaces (m²) des GMS (+ 300 m²)



Source: LSA Expert 2022 – Traitement AID

Houilles s'insère au cœur d'un environnement concurrentiel assez dense en GMS (Grandes et Moyennes surfaces de plus de 300 m²) constitué de différentes polarités commerciales :

- Sartrouville : plus de 36 000 m²
- Montesson : 27 000 m²
- Argenteuil : plus de 32 000 m²
- Nanterre : plus de 35 000 m²

L'évasion commerciale se fait principalement sur ces pôles majeurs, notamment pour les achats alimentaires. Les dépenses pour les achats non alimentaires sont en majorité réalisées à Puteaux (Centre-commercial Les Quatre Temps avec plus de 141 000 m² de surface).

L'offre actuelle de Houilles répond aux besoins des résidents pour les besoins du quotidien et hebdomadaires. La densité commerciale est cependant inférieure à la moyenne en Ile de France, notamment sur le secteur non alimentaire (144 m² pour 1 000 habitants à Houilles contre 391 m² en Ile-de-France).

La commune de Houilles comprend 12 358 m² de grandes et moyennes surfaces qui se décompose en :

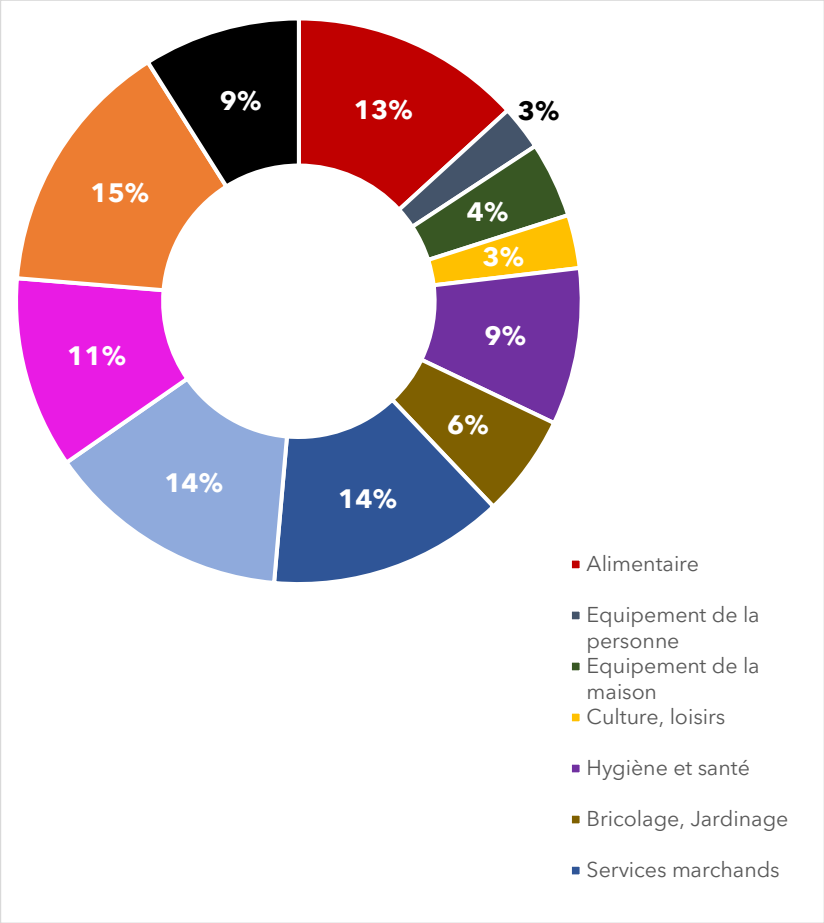
- 7 640 m² de surfaces alimentaires. La présence des magasins E. Leclerc, Auchan au sein de la commune limitent de ce fait l'évasion. Compte tenu de leur localisation les synergies et l'effet locomotive entre ces points de vente et le centre-ville restent toutefois très limitée. Seul Casino, présent en centre-ville pourrait jouer ce rôle. Son impact reste toutefois très limité du fait du vieillissement de ce point de vente,
- 4 718 m² pour le non-alimentaire sans véritable locomotive.

Le Grandes et Moyennes Surfaces positionnent Houilles comme une polarité secondaire car elles répondent aux besoins de consommation quotidienne et hebdomadaire de sa population.

2. Une armature commerciale de proximité plutôt équilibrée

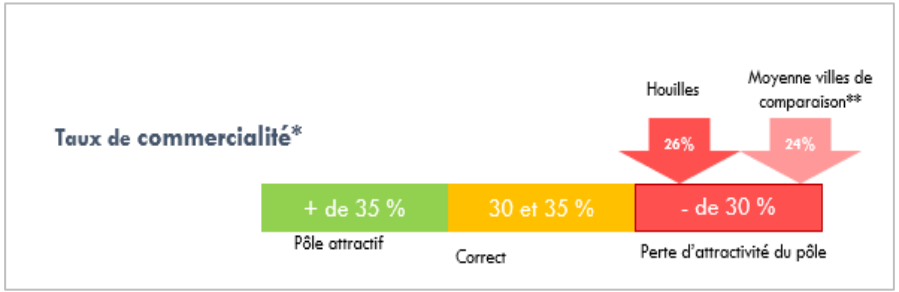
Hors locaux diffus, on dénombre 390 cellules commerciales à Houilles.

Occupation de l'immobilier commercial de proximité à Houilles



- Les commerces de détail (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison et culture/loisirs) représentent 26% des locaux occupés. Ce taux de commercialité[1], est un indicateur de la vitalité de la commune et de la qualité de la déambulation clientèle.
- Ce taux se situe au-dessus des moyennes de comparaison[2] mais reste plutôt faible. En effet, la part des commerces de détail est sous représentée à Houilles au profit d'activités de services, moins génératrices de flux.

Taux de commercialité comparé



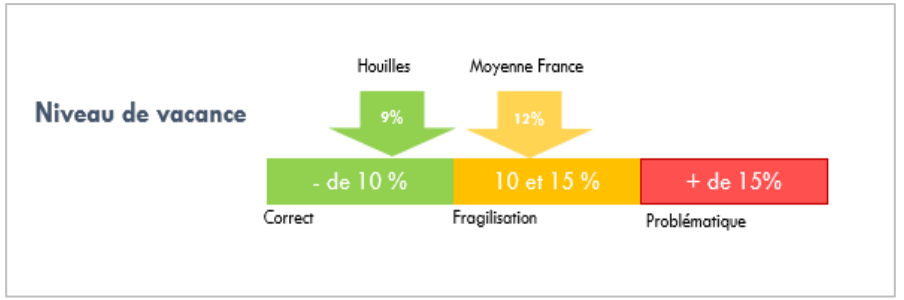
- Les services représentent près de 30 % de l'offre commerciale globale. Le secteur des services comprend les services marchands (cordonnier, salon de coiffure) et les services non marchands (les banques, assurances, mutuelles, agences immobilières …).

Les services sont majoritairement implantés dans le centre-ville et occupent des emplacements premium que pourraient prendre des activités plus génératrices de flux (notamment les commerces de détail) et à plus forte valeur ajoutée.

- La vacance commerciale est estimée à moins de 10%. Ce taux est représentatif d'une situation très favorable en matière de commercialité.

Ce constat renvoie toutefois au constat d'une pénurie d'immobilier commercial. Or, cette pénurie constitue un frein à l'implantation de nouvelles activités. Cette pénurie est également génératrice de survalorisation des loyers et des fonds de commerce.

Taux de vacance comparé



[1] Taux de commercialité : part des commerces de détail hors services, cafés et restaurants et cellules vacantes

[2] Villes de comparaison : villes d'Ile de France de 30 000 à 40 000 habitants

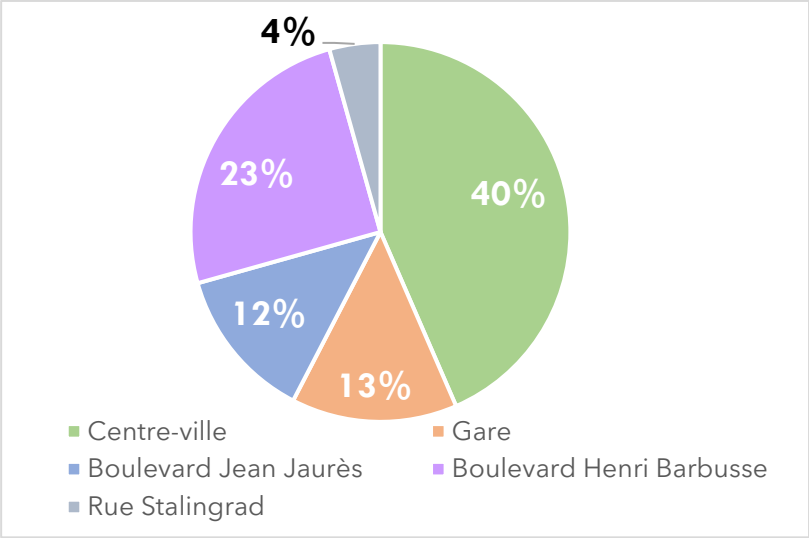
3. *Une multipolarisation de l'offre marchande*

Le commerce de Houilles se caractérise par une multipolarisation de l'offre et des implantations diffuses et d'opportunité.

Les polarités marchandes suivantes ont été identifiés pour l'analyse :

- Le secteur centre-ville
- Le secteur gare
- Le boulevard Jean Jaurès
- Le boulevard Henri Barbusse
- La rue Stalingrad

Répartition des activités par polarité



Le secteur centre-ville

Le secteur du centre-ville représente seulement 40 % de l'offre commerciale globale de la commune et ne présente pas la structure commerciale d'un centre-ville.

On dénombre 157 cellules commerciales dont 6 % vacantes.

Ce taux est inférieur à la moyenne nationale (12 %) et quasiment incompressible.

L'analyse de la répartition des activités montre un taux de commercialité dans la moyenne haute par rapport aux villes comparables (villes d'Ile de France de 30 000 à 40 000 habitants) : 31 % pour le centre-ville contre 24 % pour les villes de comparaison.

L'analyse de la répartition des activités par secteur montre une forte part de services commerciaux (21 % des cellules) et des services non marchands (20 % des cellules) dans l'appareil commercial du centre-ville.

Cette surreprésentation s'oppose à la faible part de commerces de détail à forte valeur d'animation : les activités alimentaires ne représentent que 14 % des cellules commerciales, l'offre d'équipement de la maison ou de la personne est quasiment absente du centre-ville (respectivement 6 % et 3 % de l'offre).

On relève également un taux d'établissements de restauration inférieur à la moyenne des communes similaires

(8 % d'activités de restauration contre une moyenne de 15 % des communes similaires).

Ce manque d'activités génératrices de flux a été identifié par la clientèle ovilloise. Les manques concernaient particulièrement les activités de bouche mais aussi la convivialité, les lieux d'échanges et de partage.

Les linéaires marchands du centre-ville



Le centre-ville se caractérise par un linéaire marchand principal qui correspond à la plus forte densité de commerces, rue Gabriel Péri. Le reste du centre-ville comprend des linéaires marchands secondaires, à plus faible commercialité.

La déambulation en centre-ville est marquée par des ruptures piétonnes depuis l'avenue Charles de Gaulle jusqu'à la rue Gabriel Péri, ce qui ne favorise pas les cheminements piétons, dont la durée de fréquentation est souvent inférieure à 30 minutes.

En effet, les ruptures piétonnes concernent l'une des entrées de la Halle, avenue Carnot et le début de la rue Gabriel Péri avec la place Michelet (côté droit), aujourd'hui occupée par du stationnement et des services.

Enfin, deux projets sont en cours dans ce secteur : un projet concernant la requalification du Parc Charles de Gaulle, actuel poumon vert de la commune qui permet de mailler de la gare au centre-ville, ainsi qu'un projet de requalification de la Place Michelet qui agit aujourd'hui comme une rupture piétonne de la rue Carnot à la rue marchande principale, Gabriel Péri.

Le secteur gare

Le secteur gare représente 13 % de l'offre commerciale de la commune. 34 activités sont présentes dans ce secteur.

Son offre est majoritairement tournée autour de la restauration (25 % de l'offre) et notamment des fast-foods ainsi que des commerces alimentaires (20 % de l'offre) comprenant des boulangeries ou encore des épiceries, mais aussi des services (30 % de l'offre globale du secteur).

Le quartier gare est scindé en deux parties : l'avenue Charles de Gaulle où se concentre la majorité de l'offre et la rue Robespierre (à proximité de la gare routière) où de nouveaux commerces ouvrent en rez-de-chaussée de la résidence étudiante.

Ces activités ne concurrencent pas les commerces du centre-ville mais l'offre proposée est peu qualitative. Ce secteur positionné en entrée de ville est donc stratégique.

Une étude est en cours concernant la requalification du quartier gare (côté avenue Charles de Gaulle) avec la création de logements, de potentiels bureaux ainsi que de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les linéaires marchands du secteur gare



Le secteur gare est composé de trois polarités :

- L'avenue Charles de Gaulle au nord qui dessert directement le centre-ville et se positionne comme un linéaire marchand principal,
- la rue Robespierre au sud de la gare avec la gare routière,

- l'avenue Jean-Jacques Rousseau qui constitue un pôle de desserte quotidienne avec la présence de commerces alimentaires.

Cette polarité, et notamment la partie nord avenue Charles de Gaulle est en lien direct avec le secteur centre-ville. Au même titre que le centre-ville, elle est aussi marquée par des ruptures piétonnes, notamment avec l'entrée du Parc Charles de Gaulle.

Le boulevard Henri Barbusse

On dénombre 89 activités dans ce secteur qui se caractérise par sa grande linéarité.

Ce secteur comprend une offre commerciale majoritairement constituée d'activités automobiles (30 % de l'offre commerciale) qui est disposée en linéarité, bénéficiant des logiques de flux. Une offre de proximité qui s'alimente en grande partie sur le flux est également présente dans ce secteur.

Compte tenu de l'évolution du secteur automobile au niveau national il sera nécessaire d'anticiper la mutation à moyen terme du secteur automobile et le devenir de ces cellules commerciales.

L'offre de ce boulevard ne concurrence donc pas l'offre du centre-ville mais il est important de maintenir les polarités existantes afin de préserver une desserte de proximité pour les habitants.

Enfin, dans le cadre de la révision de son PLU, la commune envisage le renouvellement urbain de différents secteurs le long du boulevard permettant d'intégrer plus de mixité des fonctions urbaines.

Au nord du secteur, la zone de la Vaudoire concentre les activités économiques et industrielles de la commune.

Un projet est en cours sur la zone Brenntag afin de créer de nouveaux logements, des activités tertiaires et commerciales.

Les linéaires marchands du boulevard Henri Barbusse



La structure du boulevard Henri Barbusse est similaire à celle du boulevard Jean Jaurès.

Certaines polarités commerciales se dessinent, notamment celle à l'angle de la rue Camille Pelletan. Ces polarités nécessitent d'être préservées afin d'assurer une desserte aux produits du quotidien pour les habitants de la commune. Le linéaire marchand étant très diffus, il n'y a pas de structure de linéaire particulière.

Le boulevard Jean Jaurès

Le secteur Jean Jaurès est globalement structuré de la même manière que le boulevard Henri Barbusse : en linéarité avec une offre diffuse. On dénombre 53 activités.

Ces activités sont situées le long de l'axe routier en limite de commune et bénéficient d'une bonne visibilité et d'une facilité de stationnement contrairement aux commerces du centre-ville.

Avec l'hypermarché Leclerc pour locomotive, l'espace commercial Sarazin est un fort générateur de flux pouvant potentiellement fragiliser le centre-ville et notamment les deux grandes surfaces alimentaires (Casino et Intermarché).

Ce boulevard compte également de nombreux restaurants (21 % de l'offre) qui permettent à la population résidant à proximité et aux actifs y travaillant d'avoir accès à ce type d'offre.

Enfin, s'il est présent, le secteur automobile est toutefois moins développé que le long du boulevard Henri Barbusse (19 % de l'offre commerciale) mais il est également important de prendre en compte la potentielle mutation de ce secteur à terme.

Les linéaires marchands du boulevard Jean Jaurès



Le boulevard Jean Jaurès est caractérisé par une offre commerciale diffuse et linéaire peu favorable aux cheminements piétons.

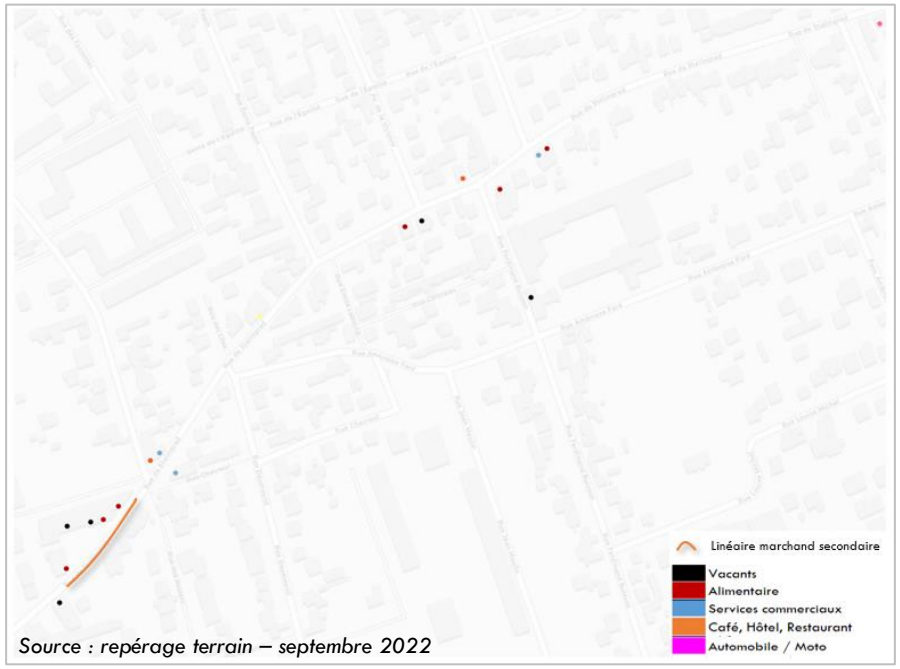
La rue Stalingrad

Ce secteur est le plus excentré.

Il concentre une faible partie de l'offre commerciale totale de la commune (4 %) et 15 cellules commerciales mais dispose d'activités de proximité, notamment alimentaires

(boulangerie et boucherie) qui composent 33 % de l'offre commerciale, scindées en deux polarités le long de la rue.

Les linéaires marchands de la rue Stalingrad



Source : repérage terrain – septembre 2022

L'offre commerciale de ce secteur ne présente pas de structure particulière. Elle n'est pas particulièrement polarisée, sauf au sud de la rue et n'a pas non plus de linéaires marchands réellement constitués.

4. Une offre de proximité et du quotidien sous-dimensionnée pour les quartiers les plus excentrés

L'offre commerciale de proximité prend en compte les activités alimentaires (boulangeries, superettes, boucherie …), les bars et cafés et les bureaux de tabac.

La commune est en sous-densité globale d'offre de proximité et du quotidien. En effet, en comparaison avec des villes de taille similaire[2], la densité moyenne d'offre de proximité est de 6,8 / 1 000 habitants alors que la densité de la ville de Houilles n'est que de 2,2 / 1 000 habitants.

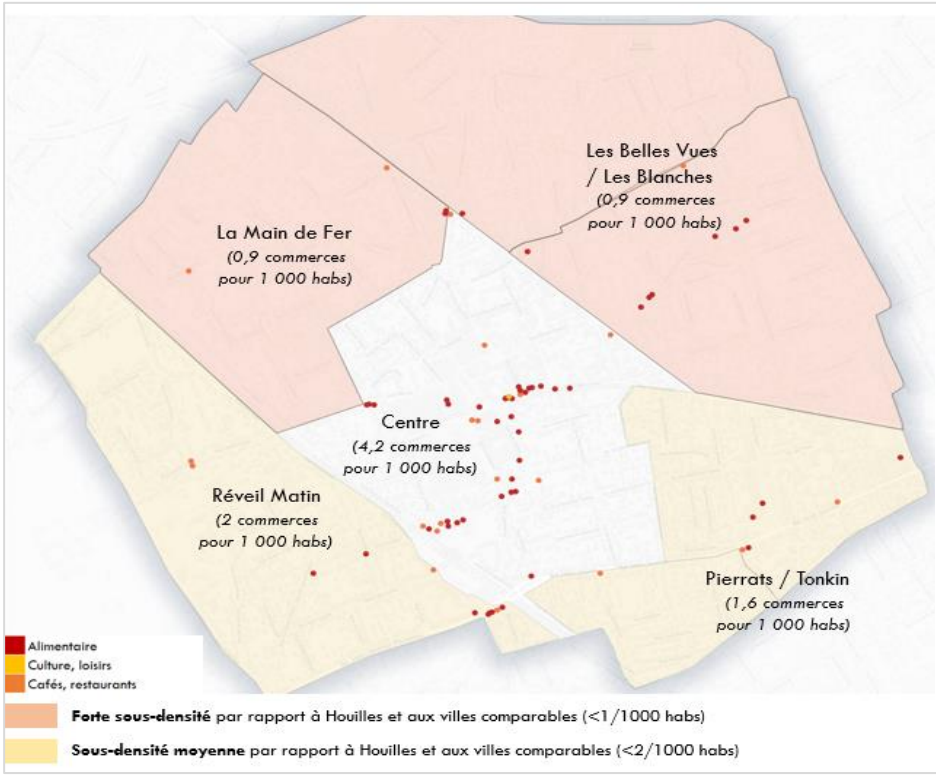
L'offre de proximité et du quotidien se concentre en majorité dans le centre-ville (4,2 commerces pour 1 000 habitants).

Les quartiers de la Main de Fer, des Belles Vues et des Blanches sont en forte sous-densité, c'est-à-dire qu'ils dénombrent moins d'un commerce de proximité pour 1 000 habitants. Les quartiers du Réveil Matin, des Pierrats et du Tonkin sont, quant à eux en sous-densité moyenne, ils dénombrent moins de 2 commerces de proximité pour 1 000 habitants.

Ce manque d'offre de proximité et du quotidien peut alimenter une évasion potentielle de la clientèle ovilloise vers d'autres communes mieux pourvues et plus proches que le centre-ville de Houilles.

Un des enjeux sera donc de réfléchir aux modalités de renforcement de l'offre de proximité pour ces quartiers.

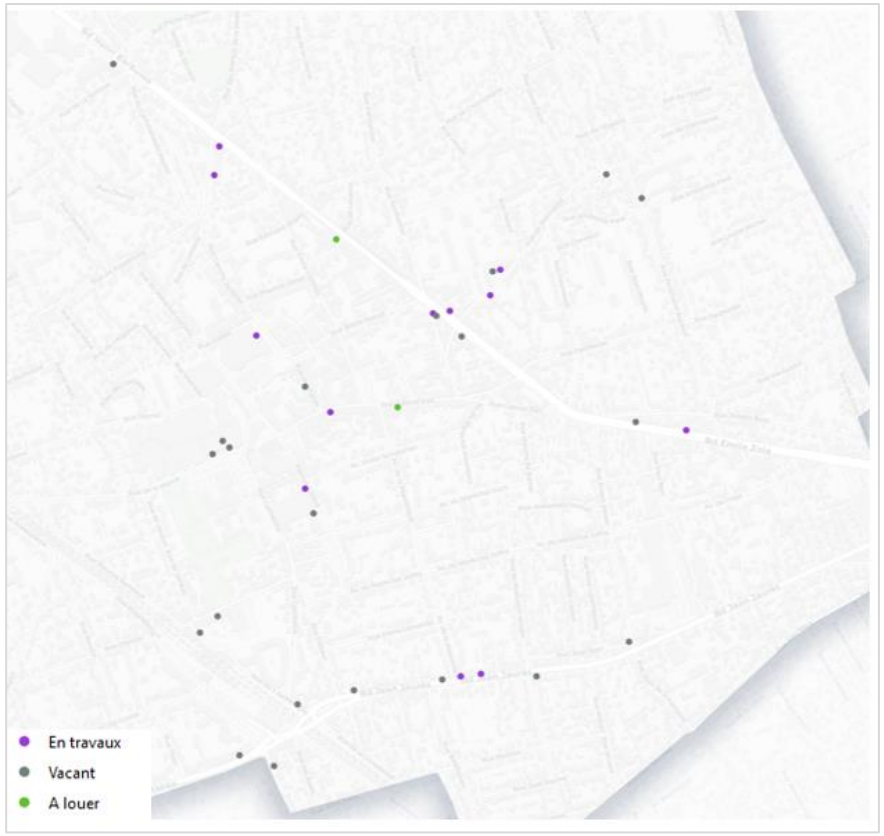
Densité de l'offre de proximité et du quotidien par secteur géographique



5. Une vacance commerciale faible

La vacance commerciale de la commune ne constitue pas un enjeu majeur. En effet, la ville de Houilles ne subit pas un phénomène de dévitalisation, son tissu commercial est plutôt dynamique et porteur.

Localisation et état apparent de la vacance commerciale



Quelques poches de vacance se situent le long des boulevards mais on relève très peu de séquences importantes.

Le motif principal de la vacance semblerait être un immobilier commercial peu adapté (cellules de petites tailles < 70 m², sauf celles situées le long des boulevards > 120 m²) avec des locaux en mauvais état apparent et des prix élevés.

Enfin, le taux de vacance étant faible, le potentiel de développement de l'offre commerciale, si ces locaux sont recommercialisés, est limité.

L'enjeu sera donc dans ce contexte de maîtriser quelques cellules stratégiques ou de créer de l'immobilier commercial supplémentaire pour se donner les moyens d'implanter de nouvelles activités.

6. Un environnement urbain et bâti, des générateurs de flux à adapter à une clientèle familiale

Les facteurs de commercialité concernent les facteurs non commerciaux contribuants à la fréquentation des commerces et des centralités tels que l'état de l'immobilier commercial (façades et devantures), les générateurs de flux ou encore la qualité des espaces publics.

Qualité des espaces publics

La qualité des espaces publics à Houilles est satisfaisante mais elle peut être améliorée pour favoriser les déambulations piétonnes.

En effet, certains espaces ont une forte potentialité mais sont aujourd'hui très minéraux ou utilisés par les voitures.

C'est notamment le cas de la place Michelet, qui est aujourd'hui peu occupée, peu mobilisée (par du mobilier urbain, des jeux pour enfants ou encore de la végétation) et donc peu utilisée par la clientèle ovilloise.

Place Michelet, un espace potentiel de destination et d'animation sous utilisé et très peu valorisé



A l'inverse, la place du 14 Juillet est aménagée pour accueillir du public.

Cette place dispose en effet de bancs et d'assises mais surtout de foodtrucks et de terrasses des cafés et restaurants à proximité ce qui permet de créer de l'animation.

Place du 14 juillet, des aménagement légers qui améliorent les usages du site



Enfin, même si le centre-ville est jugé accessible par les clients qui le pratiquent, les cheminements piétons sont peu sécurisés, les trottoirs sont parfois étroits (notamment rue Gabriel Péri) et les déplacements piétons peuvent être rendus difficiles et dangereux.

Il s'agit ici d'un élément impactant potentiellement la fréquentation par une clientèle familiale et ayant potentiellement des enfants en bas âge.

Rue Gabriel Péri, des cheminements piétons peu adaptés





Qualité de l'immobilier commercial

La qualité de l'immobilier commercial à Houilles est plutôt satisfaisante mais varie toutefois selon les secteurs.

Le centre-ville est caractérisé par une rue commerçante principale (rue Gabriel Péri) avec des devantures hétérogènes où certaines sont qualitatives (utilisation de bois

ou de végétation avec des couleurs sobres) et d'autres devantures plus vieillissantes et peu entretenues.

Ce constat est particulièrement vrai dans le secteur gare.

Scénarisation de devantures en centre-ville



L'amélioration et l'harmonisation de l'immobilier commercial constitue donc un enjeu.

Hétérogénéité de la qualité des devantures rue Gabriel Péri



Qualité médiocre des devantures sur les boulevards



Impact des générateurs de flux sur l'activité marchande

Localisation des générateurs de flux



Houilles bénéficie de nombreux générateurs de flux, notamment en centre-ville (établissements scolaires, mairie, bureau de poste, bibliothèque, équipements sportifs, la halle et les commerces, etc.).

Ces générateurs de flux sont à proximité immédiate des commerces et génèrent des rythmes de fréquentation élevés et de tous types de profils.

Enfin, le centre-ville est facilement accessible :

- En voiture, avec une bonne capacité de stationnement et une dizaine de parkings
- En train / RER, avec la gare à 5 min à pied
- En transports en commun avec une navette électrique qui dessert les quartiers excentrés

L'enjeu sera donc ici de maintenir le lien entre les générateurs de flux et les commerces.

Partie 2 : Analyse de la dynamique commerciale et artisanale

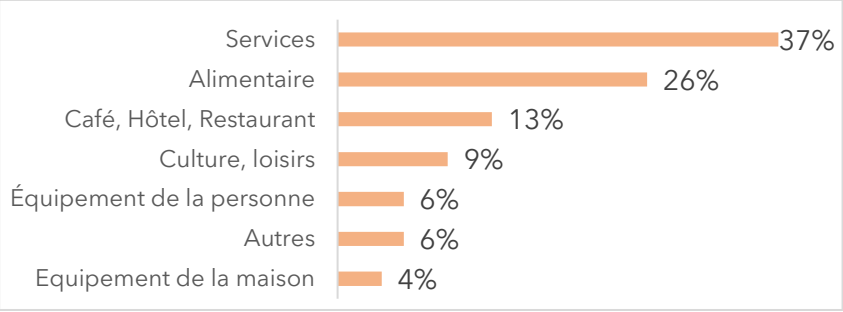
7. Un état de santé satisfaisant des commerçants et artisans de la commune

Méthodologie de l'enquête

Une enquête en face à face a été réalisée auprès des commerçants et artisans de Houilles.

54 professionnels, exerçant en majorité dans le centre-ville de Houilles ont répondu. Le nombre de répondants correspond environ à 45 % du tissu commercial du centre-ville (en enlevant les locaux vacants et les services non marchands) selon la distribution suivante :

Décomposition de l'échantillon de répondants par secteur d'activité

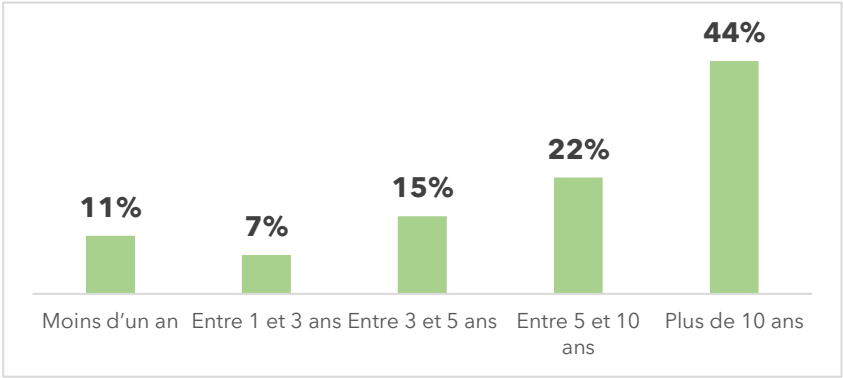


Compte tenu de sa structure cet échantillon est donc représentatif du tissu local ovillois.

Un tissu commercial et artisanal stable et pérenne

44% des entreprises sont implantées depuis plus de 10 ans sur la commune. Le tissu économique du territoire s'appuie sur des entreprises ayant une clientèle fidèle.

Décomposition de l'échantillon de répondants par antériorité d'implantation



Près de 20% des entreprises réalisent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 200 K€ HT.

Impact de la crise Covid19 sur l'activité

Les activités commerciales et artisanales ont été impactées par la crise Covid19 comme sur l'ensemble du territoire nationale.

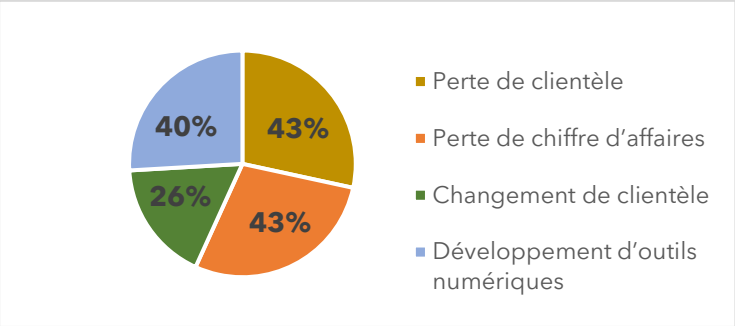
A Houilles, 52% des répondants estiment que la crise sanitaire a eu un impact important. Ces impacts sont de plusieurs nature en particulier :

- Une baisse de fréquentation de la clientèle (43% des répondants),
- Une perte de chiffre d'affaires (43%)

26% des professionnels ont observé un changement de leur clientèle.

Par ailleurs, 55% des répondants ont observé des changements dans les habitudes de consommation de leurs clients. Ces habitudes se traduisent par une diminution du panier moyen et une attention portée sur les prix des produits.

Répartition des impacts de la crise Covid19



Rayonnement de l'activité commerciale et artisanale

La zone de chalandise des commerces ovillois reste limitée. En effet, 80 % de la clientèle provient en majorité de la commune et des communes limitrophes (Carrières-sur-Seine, Sartrouville et Bezons). Ce faible rayonnement peut s'expliquer par la faible représentativité des commerces dans le centre-ville qui comptabilise 40 % de l'offre commerciale totale (contre environ 70 % pour les villes de taille similaire).

Les commerces ovillois sont peu ouverts sur la pause méridienne (30 %) et la plupart (36 %) ferment avant 19h30. Ces faibles amplitudes horaires ne permettent pas aux actifs[3] de consommer dans le centre-ville. La clientèle est davantage captée par les grandes et moyennes surfaces aux amplitudes plus larges et situées le long des boulevards (Auchan et E. Leclerc).

[3] Les actifs concernent ceux habitant la commune et travaillant à l'extérieur mais aussi ceux travaillant à Houilles

Digitalisation des commerçants

Le taux de digitalisation des commerçants est globalement bon mais il peut être perfectible.

76% des répondants sont visibles sur internet par différents canaux de communication :

- Leur propre site vitrine (26%)
- Les réseaux sociaux (19%)
- Leur propre site marchand (11%)

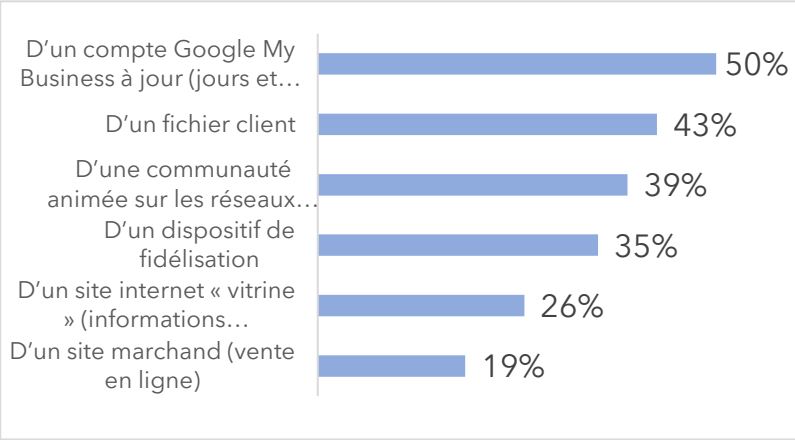
Certains disposent de dispositifs de fidélisation (35%) en utilisant le réseau MyLoope déployé par l'association des commerçants ou en utilisant leurs propres outils (carte de fidélité, fichier client etc.).

En revanche, seulement la moitié des répondants disposent d'un compte GoogleMyBusiness à jour. Ils sont donc peu visibles par la clientèle.

La visibilité numérique constitue un enjeu majeur de la digitalisation.

Il semble donc opportun d'accompagner les commerçants au déploiement de ces outils permettant de fidéliser la clientèle et d'être visible du plus grand nombre.

Les outils digitaux déployés



Projets et investissements des commerçants

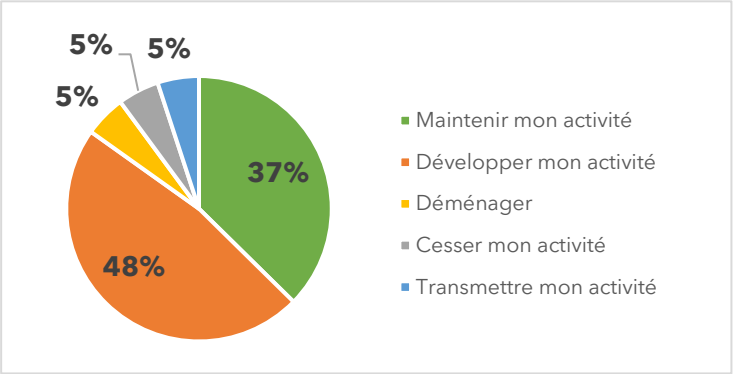
Au cours des prochaines années, 85% des répondants souhaitent maintenir ou développer leur activité et investir.

Par ailleurs, plus de 20% des entreprises souhaitent disposer d'un immobilier commercial plus adapté à leur activité.

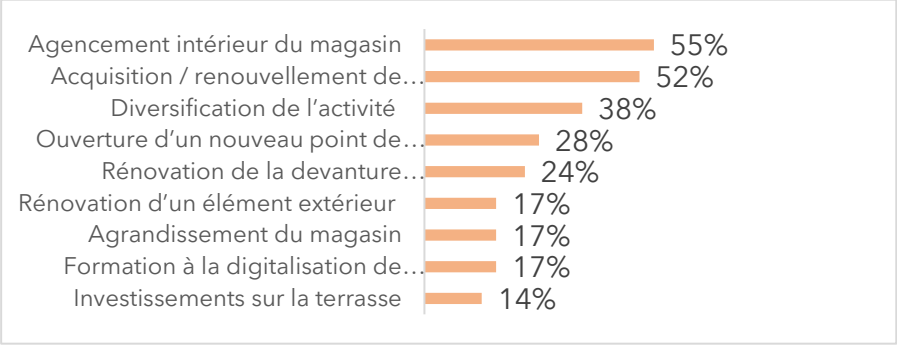
Ces indicateurs sont révélateurs du bon fonctionnement global des commerces ovillois.

Les principaux investissements sont relatifs aux travaux d'intérieur et à l'acquisition de matériel professionnel. Une partie des répondants souhaitent également diversifier leur activité (38%) en proposant de nouveaux services à leur clientèle.

Représentation des projets immédiats ou futurs



Répartition des projets d'investissement



Perception de la dynamique communale par les professionnels

La perception de la dynamique commerçante de la commune est plutôt bonne.

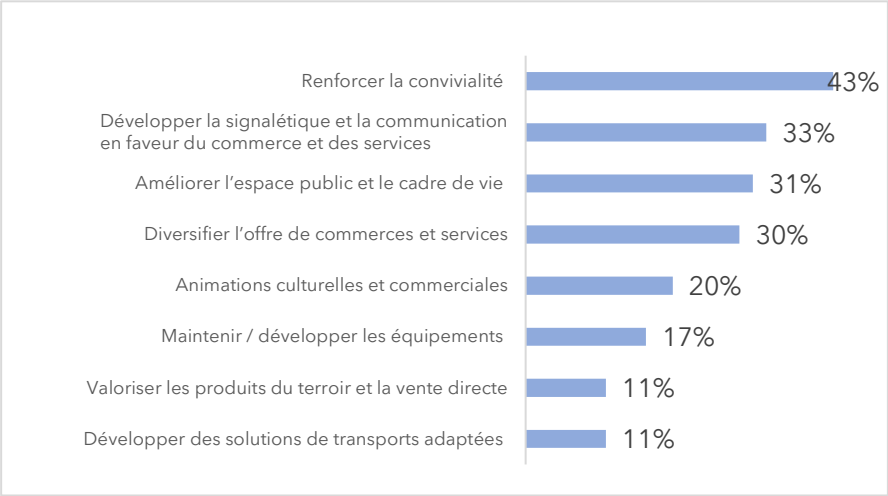
Les niveaux de satisfaction concernant la qualité de l'offre commerciale, le rapport qualité prix, le parcours marchand et l'environnement obtiennent des notes supérieures à 3 sur 5.

44 % des répondants estiment que la dynamique est stable, voire en perte de vitesse. Cette dynamique s'explique par la conjoncture économique actuelle et le manque de stationnement qui peut freiner les clients à fréquenter le centre-ville.

La dynamique communale pourrait être renforcée.

Les principaux leviers mobilisables concernent le renforcement de la convivialité (43%), le développement d'une signalétique plus performante (33%), ainsi que l'amélioration de la qualité des espaces publics et du cadre de vie (31%).

Les leviers mobilisables pour renforcer l'attractivité de la commune



Maintenir l'attractivité communale passe également par l'animation des espaces publics.

A ce titre, la Ville de Houilles met en place différents temps d'animation et des évènements permettant de générer du flux.

Ces évènements sont jugés satisfaisants et la dynamique est à poursuivre :

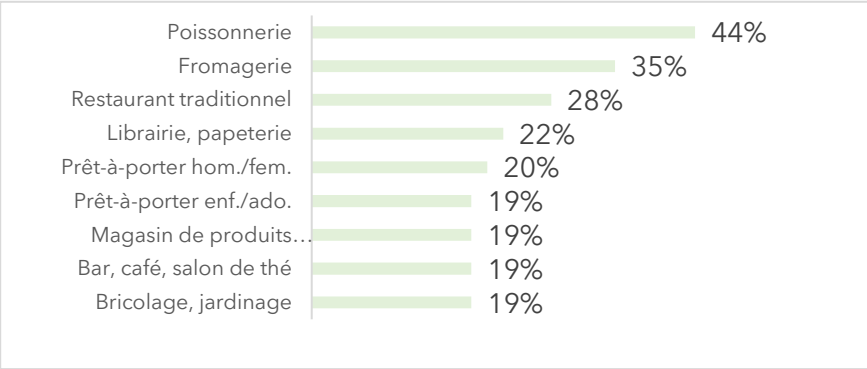
- **La piétonnisation** : 48 % s'estiment satisfaits et 24 % insatisfaits (par manque de clientèle et de perte de chiffre d'affaires)
- **Le marché en Vadr'Houilles** : 98 % sont satisfaits de cette animation et estiment que la dynamique est à poursuivre
- **Les animations de Noël** : 95 % sont satisfaits et 5 % insatisfaits (évènements jugés trop ponctuels et trop peu d'animations).

Développer l'offre commerciale constitue un enjeu majeur permettant, d'une part d'améliorer la fréquentation des commerces et d'autre part de renforcer l'attractivité du centre-ville.

Les principales attentes des répondants sont portées sur les commerces de bouche (poissonnerie, fromagerie) mais également sur la restauration.

Ces activités permettraient de renforcer le tissu commercial mais également de développer des lieux de convivialité.

Répartition des activités jugées manquantes dans le centre-ville



8. Une dynamique collective perfectible

L'association de commerçants de la commune est relativement active et dynamique.

Elle dénombre une centaine d'adhérents et met en place différents temps d'animations tout au long de l'année (Octobre Rose, la fête des pères ou encore des jeux concours sur les réseaux sociaux).

L'association a recourt au réseau de fidélité MyLoope. Ce réseau permet de rendre visible les commerçants adhérents par la voie d'un site internet et d'une carte interactive qui recense les commerces, les promotions, les jours et horaires d'ouverture etc.

Ce réseau de fidélité est national et performant. Il mériterait d'être étendu à l'ensemble des commerçants de la commune ce qui générerait du flux supplémentaire en centre-ville et améliorerait la visibilité des commerces.

Partie 3 : Profils, comportements d'achats et attentes de la clientèle

9. Une clientèle au potentiel de consommation favorable

La commune de Houilles s'inscrit dans une dynamique positive et favorable à la consommation.

Elle compte 32 800 habitants et sa croissance démographique est en constante évolution (+1,56 % entre 2013 et 2018).

Les indicateurs socio-démographiques des ménages de la commune affichent des caractéristiques sociales et économiques bénéfiques à la consolidation des activités commerciales et à la consommation :

- Le territoire est dynamique et plutôt jeune puisque la part des moins de 35 ans est de 45 % (43 % pour le département)
- La part des catégories socioprofessionnelles supérieures[4] représente 35 % des catégories socioprofessionnelles hors retraités, contre 28 % pour la moyenne départementale.
- Le revenu moyen de la population est de 37 021 euros, il est inférieur à celui du département (39 372

[4] CSP+ : artisan, commerçant, chef d'entreprise, cadre, prof. Int. Sup.

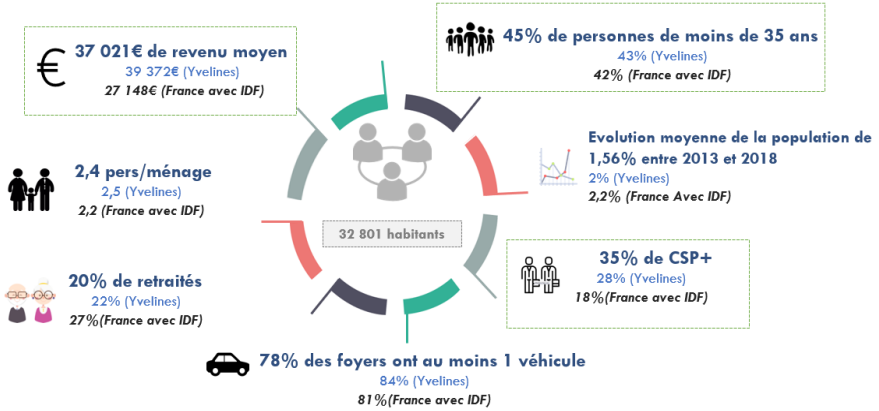
euros) mais largement supérieur au revenu moyen national (27 148 euros).

Pour autant, la faiblesse de l'indicateur de concentration de l'emploi[5] (34) et l'important taux de navetteurs (85 %) trahissent un phénomène "d'actifs navetteurs" qui effectuent des déplacements pendulaires dans la région Ile-de-France. Ces actifs sont susceptibles de consommer dans des commerces situés dans leurs zones d'emploi ou sur leurs trajets, en opportunité de flux.

Parallèlement, la commune attire plus de 3 000 actifs chaque jours (contre 13 330 sortants) provenant majoritairement de Sartrouville (10 %), de Bezons et d'Argenteuil (4 %). Ces actifs consomment principalement sur les zones de flux, notamment le boulevard Jean Jaurès qui accueille l'espace commercial Sarazin (E. Leclerc et une boulangerie).

L'enjeu sera ici de veiller à l'adéquation de l'offre à la demande et à l'adaptation des horaires d'ouvertures des commerces dans l'objectif de capter cette clientèle active, actuellement tournée vers les pôles commerciaux.

Les indicateurs socio-démographiques de la commune de Houilles



[5] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

10. Une clientèle aux habitudes de consommation ancrées sur le territoire communal

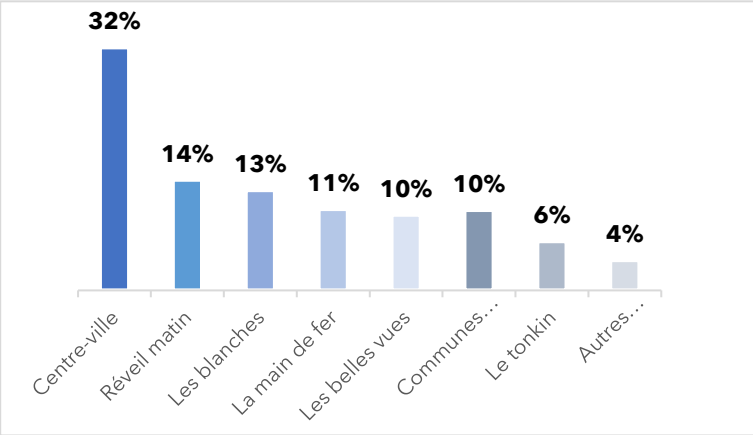
Méthodologie de l'enquête

Une enquête auprès des consommateurs a été menée sur les réseaux sociaux. Elle a récolté 818 réponses.

La majorité des répondants proviennent de la commune de Houilles et notamment du centre-ville. L'âge moyen des répondants est entre 36 et 65 ans (70 %) et les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les CSP+ (42%) et les classes moyennes (28 %).

10 % des répondants proviennent des communes limitrophes dont Carrières-sur-Seine, Bezons et Sartrouville. Ces répondants consomment dans le centre-ville de Houilles, notamment pour le marché, ce qui donne un premier indicateur du rayonnement de la commune.

Décomposition de l'échantillon par lieu d'habitation



Le profil des répondants est représentatif des habitants ovillois.

Les raisons de fréquentation des commerces

La clientèle ovilloise se rend dans le centre-ville pour réaliser des achats de proximité et alimentaires.

En effet, les commerces alimentaires constituent la principale raison de fréquentation (79%). Le marché s'insère dans des habitudes de consommations ancrées de la clientèle puisqu'il est la seconde raison de fréquentation (57%).

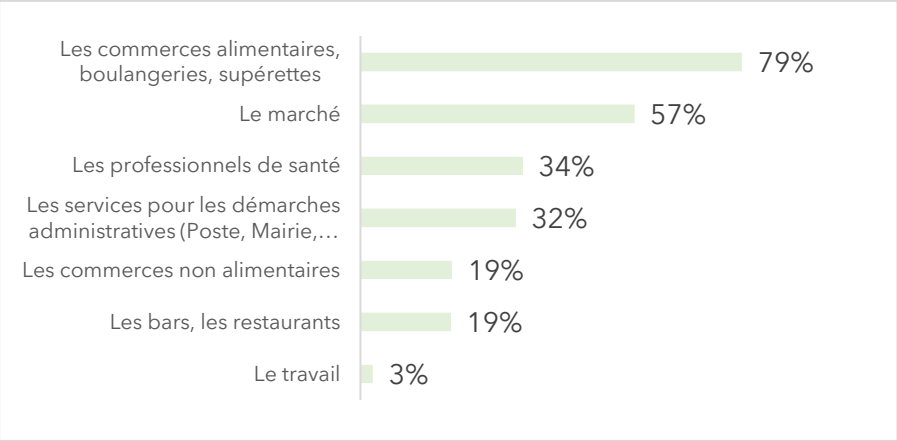
L'offre commerciale du centre-ville répond aux besoins de proximité et du quotidien mais ne présente pas la forme d'un lieu de destination avec des fréquences d'achats plus élevées.

Les raisons de fréquentation restent ponctuelles et la durée de fréquentation moyenne du centre-ville est courte (entre 30 minutes à 1h). La fréquentation des lieux « plaisirs » et conviviaux (bars et des restaurants) représente une part faible des raisons de fréquentation (19%), laissant place à peu d'expérience pour le client.

Ces facteurs ne favorisent pas l'attractivité de la commune ni la déambulation piétonne.

L'enjeu est ici de proposer une offre plus adaptée aux besoins des consommateurs afin de multiplier les fréquences d'achat.

Décomposition des raisons de fréquentation par typologie d'activité



L'évasion commerciale

Une partie de la population ne consomme pas dans les commerces ovillois (11%). Cette population concerne en partie les habitants de la commune vivant dans les quartiers excentrés.

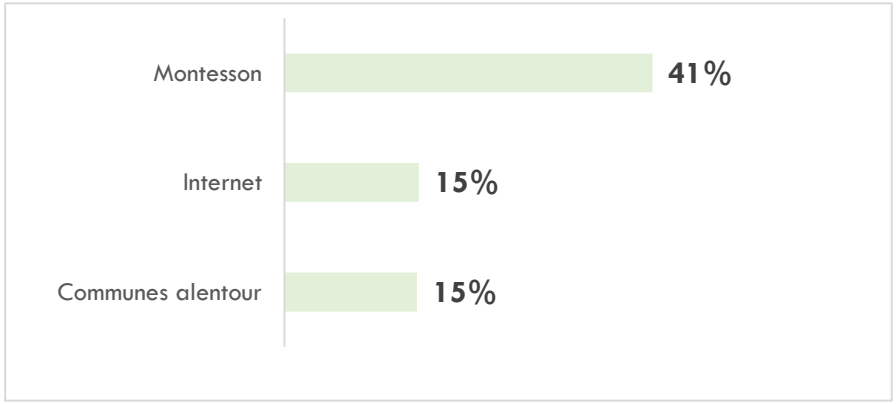
Les freins à la fréquentation des commerces ovillois sont corrélées aux problématiques d'accès et d'éloignement de l'offre commerciale par rapport aux lieux d'habitation.

Par ailleurs, l'environnement concurrentiel de Houilles et le taux important d'actifs navetteurs traduisent une évasion commerciale vers les pôles commerciaux d'importance.

En dehors de la commune, la clientèle consomme davantage dans le Centre-Commercial de Montesson (41%). Cela s'explique par la diversité de l'offre commerciale, qui est plus importante.

Concernant la consommation de produits non alimentaires (prêt-à-porter, biens culturels, équipement du foyer), l'évasion se traduit majoritairement par des achats digitaux (26%).

Répartition des destinations d'achat en dehors de Houilles



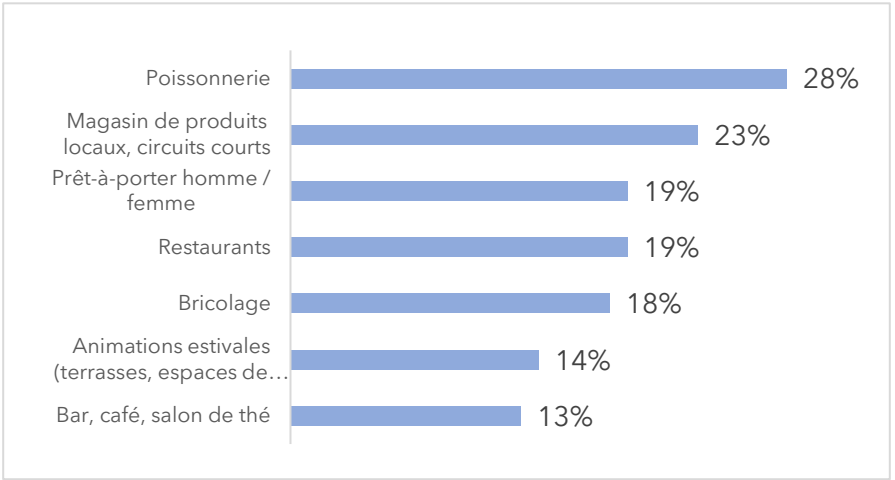
Les attentes de la clientèle

Les attentes de la clientèle s'inscrivent dans les nouveaux modes de consommation nationaux tels qu'un besoin de transparence et de prise en compte de l'impact environnemental de l'acte d'achat.

Ces attentes concernent en particulier les commerces de bouche (poissonnerie (28%) et une offre en produits locaux, circuits-courts (23%).

A noter que les attentes de la clientèle sont presque identiques à celles des commerçants (commerces alimentaires et de bouche).

Répartition des attentes des consommateurs par typologie d'activité



Adapter l'offre actuelle du centre-ville aux nouveaux modes de consommation constitue un enjeu essentiel pour préserver son attractivité.

La perception du centre-ville

Le centre-ville est perçu comme un espace accessible mais qui pourrait gagner en attractivité et en confort d'usage.

50% des répondants perçoivent le centre-ville comme accessible où il est facile de s'y déplacer à pied et où l'offre de proximité est de qualité.

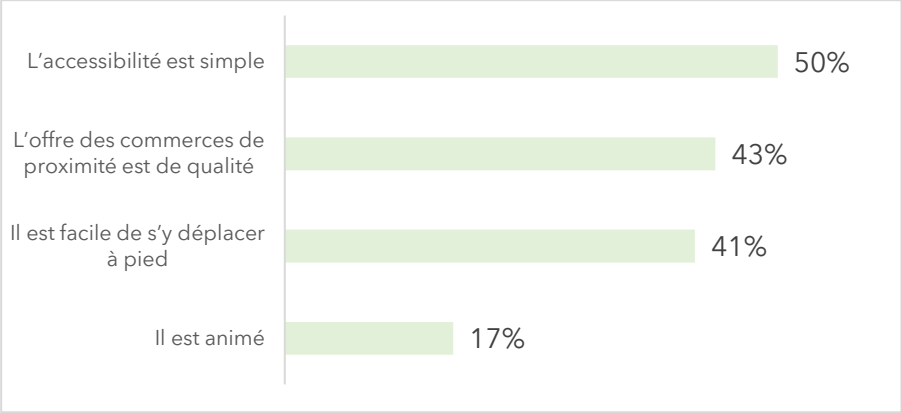
Néanmoins, le centre-ville n'apparaît pas comme un lieu propice à la détente.

Il est jugé peu animé (17%) avec un manque de lieux conviviaux et d'espaces verts et où le stationnement paraît difficile (39%), notamment les jours de marché.

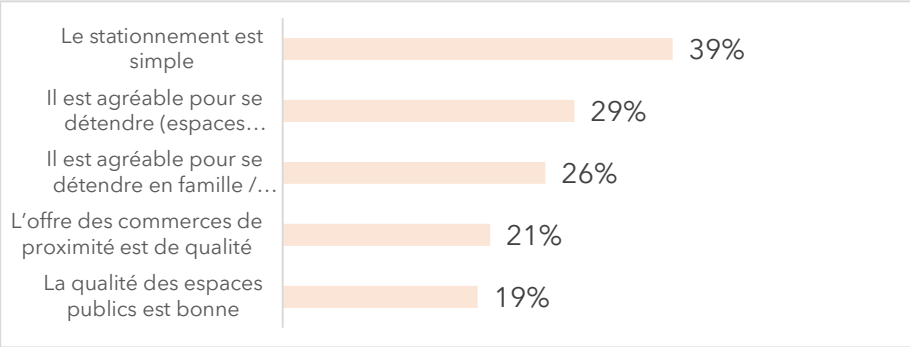
A noter que la perception du centre-ville par la clientèle est similaire à la vision des commerçants.

Redonner du confort d'usage à la clientèle en aménageant les espaces publics et en développant les lieux de convivialité apparaît nécessaire pour améliorer l'attractivité du centre-ville.

Répartition des éléments qui qualifient le mieux le centre-ville



Répartition des éléments qui qualifient le moins bien le centre-ville



Les évènements municipaux mis en place

Les évènements et temps d'animations mis en place par la collectivité sont jugés moyennement satisfaisants.

Ces évènements sont de deux natures :

- **Le marché en Vadr'Houilles**, marché de créateurs itinérant dont le niveau de satisfaction est faible.

En effet, 71% des répondants s'estiment moyennement voire peu satisfaits. Les raisons d'insatisfaction concernent le manque d'offre et de choix dans les produits proposés. 17% des répondants n'avaient pas connaissance du marché.

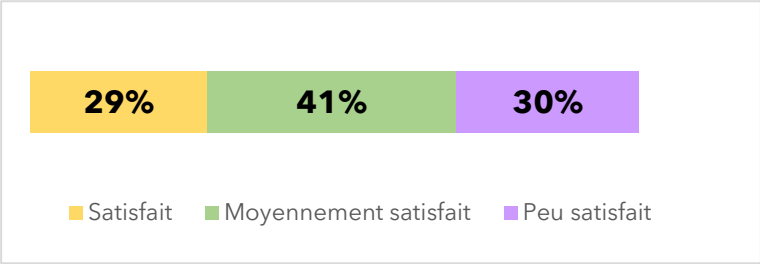
L'enjeu sera ici de communiquer davantage sur la présence du marché et de diversifier l'offre.

- **La piétonnisation**, évènement ponctuel avec déballage des commerçants sédentaires et non sédentaires est jugée satisfaisante.

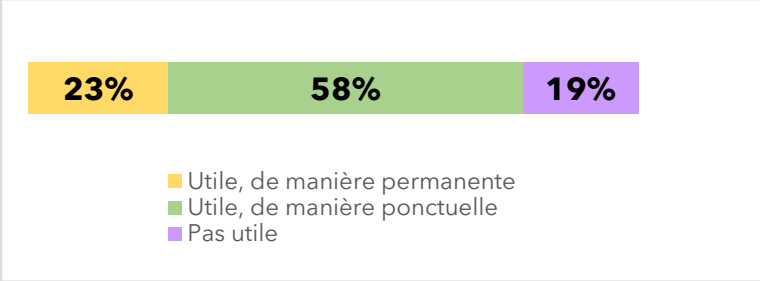
La majorité des répondants (58%) estiment que la piétonnisation est utile mais de manière ponctuelle lors d'évènements. Elle n'est pas jugée utile de manière permanente.

La dynamique est à poursuivre afin de favoriser les flux de clientèle en centre-ville.

Répartition des niveaux de satisfaction du marché en Vadr'Houilles



Répartition des niveaux de satisfaction de la piétonnisation



Partie 4 : Analyse du marché municipal et de l'offre non sédentaire

11. Un marché central et générateur de flux pour le centre-ville

Le marché de Houilles, composé d'une halle et d'un marché de plein air se positionne comme un élément central du centre-ville ovillois.

En effet, il dispose d'une surface couverte très importante (environ 3 000 m²), lui permettant d'accueillir une centaine d'exposants.

Le marché couvert est un lieu de passage, les jours d'ouverture (les mercredi et samedi matin), entre deux rues structurantes (rue Gambetta et rue Carnot) du centre-ville. Il dispose d'un linéaire de façade important et d'une proximité avec des espaces dégagés.

En revanche, le marché est peu visible depuis l'espace public. Les aménagements sont peu adaptés à l'usage de l'activité et le marché ne présente pas la fonction de sociabilité d'un marché couvert.

Les aménagements des rues Gambetta et Carnot banalisent les façades du marché qui sont peu élevées. L'impact de la façade dans l'atmosphère du parc est faible, il y a peu de résonnance avec les espaces publics alentours et aucun

parvis ne matérialise un espace piéton. La hauteur de l'édifice s'efface derrière les véhicules et le marquage automobile prévu pour le stationnement, ce qui n'incite pas le visiteur à entrer.

La requalification des aménagements urbains à proximité sont essentiels pour apporter une scénographie à l'échelle de cet édifice et ainsi soutenir la redynamisation du marché couvert.

Un faible impact visuel du marché couvert dans son environnement



12. Des habitudes de consommation ancrées chez la clientèle ovilloise

La fréquentation du marché ovillois[6]

Le marché est ancré dans les habitudes d'achats de plus d'un répondant sur deux (57%).

Les clients qui fréquentent le marché sont satisfaits du niveau d'offre (75%).

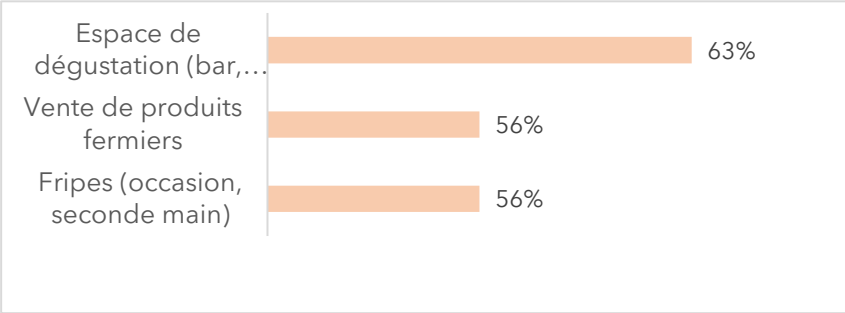
Le marché répond actuellement à des besoins d'approvisionnement et ne présente pas les caractéristiques d'un espace propice à la convivialité.

Ces constats traduisent des attentes particulières de la clientèle, qui sont les suivantes :

- Une attente spécifique aux espaces de dégustation et de convivialité (63%)
- Une attente spécifique à la vente de produits fermiers en circuits-courts et en production locale (56%)
- Une attente aux produits de seconde main et d'occasion, de type friperie (56%)

[6] Extrait de l'enquête auprès de la clientèle de la commune

Répartition des activités jugées manquantes au marché



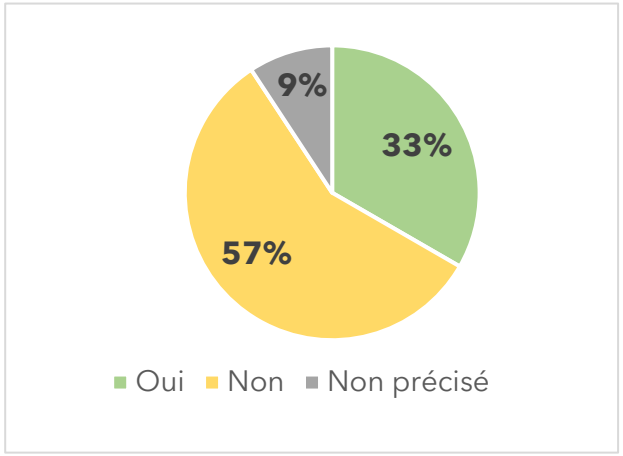
L'enjeu est ici de repenser la halle et le marché en rapport aux attentes de la clientèle afin de répondre à leurs besoins et de faire de cet espace une locomotive du centre-ville.

Impact du marché sur l'activité des professionnels de la commune[7]

Le marché apporte peu de clientèle supplémentaire aux commerces sédentaires. Il est peu connecté au parcours marchand du centre-ville, son impact est donc limité.

La plupart des clients complètent leurs achats dans les grandes et moyennes surfaces de la commune (Casino, E. Leclerc et Auchan) et peu dans le centre-ville, où l'offre commerciale est peu représentée.

Fréquentation supplémentaire des commerces sédentaires les jours de marché



13. Un fonctionnement global perfectible

Analyse de l'environnement du marché

Le marché ovillois s'insère difficilement dans son environnement urbain. Le lien avec les commerces sédentaires à proximité est peu intuitif.

Les jours de marché la rue Gambetta est fermée de 5h30 à 8h et de 12h45 à 14h30 et la rue Carnot est piétonne. Cette dernière rejoint la rue Gabriel Péri, rue commerçante principale, au croisement de la place Michelet. La place Michelet est utilisée pour le stationnement automobile et agit comme rupture piétonne. Elle limite la visibilité des

[7] Extrait de l'enquête auprès des commerçants et artisans de la commune

commerces sédentaires de la rue Gabriel Péri, qui ne sont pas signalisés.

Les commerces sédentaires ne bénéficient que très peu des flux générés par le marché.

Par ailleurs, le stationnement apparaît comme problématique pour le fonctionnement du marché.

Les camions des commerçants sont stationnés dans les rues adjacentes au marché, interdites au stationnement dans le règlement. Les commerçants prennent la place des clients qui peinent à leur tour, à se stationner.

Les enjeux sont ici multiples. Il s'agit d'améliorer la visibilité de la halle et de renforcer la connexion entre marché et commerces sédentaires. Il s'agit également de garantir le respect du règlement du marché.

Analyse du fonctionnement interne du marché

La structure bâtie de la halle est en bon état et de qualité. Elle présente un sol pérenne en accord avec un aménagement piétonnier.

La halle est bien achalandée et propose une bonne diversité de produits. La structure du bâtiment permet une mutabilité de l'espace (allées et ilots larges qu'il est facile de modifier avec un bon potentiel de réorganisation). La halle est plutôt claire et profite de la lumière zénithale, bénéfique pour un éclairage naturel.

L'état général de halle apparaît comme vieillissant et l'ambiance peu chaleureuse.

En effet, certains espaces sont vides, les bancs sont incohérents avec l'architecture du marché. Leur disposition est très linéaire et l'offre peu polarisée. L'allée centrale est donc peu mise en valeur.

Surface bâtie en bon état et lumineuse



Linéarité des étals, peu favorables à la déambulation piétonne



L'aspect logistique ne semble pas répondre aux besoins du marché et des commerçants.

La gestion des déchets est limitée par la présence de deux locaux séparés qui sont inadaptés au tri et aux volumes des produits. Le stockage déchets s'effectue pour partie dans la surface de vente et détériore l'image du marché.
En outre, il n'y a pas de locaux sociaux disponibles pour les commerçants. Les sanitaires sont éloignés du marché, il n'y a pas de douches ni de vestiaires permettant d'améliorer le confort des commerçants.

L'amélioration de l'exploitation est indispensable pour la redynamisation du marché. Elle se fera par la création de locaux et d'une évolution du règlement intérieur.

Le stockage déchet, visible depuis l'espace de vente



Le marché pourrait également gagner en attractivité.

Il ne présente pas de réels lieux de convivialité. Les espaces présents sont assez vieillots et ne structurent pas l'espace du marché.

Les marchés sont aujourd'hui des lieux de convivialité permettant de diffuser un esprit village que recherchent les consommateurs.

Il s'agit ici d'axer la rénovation de la halle en la positionnant comme lieu de convivialité avec des terrasses et des espaces de dégustation.

L'enjeu est d'engager une requalification globale de l'édifice.

14. Une offre surdimensionnée et qui pourrait gagner en attractivité

Le marché est de taille importante, l'offre est diversifiée et permet de répondre aux besoins de la clientèle.

Le marché comptabilise une centaine d'étals au total (108 le mercredi matin et 124 le samedi matin) avec une offre globalement similaire pour les deux jours. Il s'inscrit dans une logique de complémentarité de l'offre sédentaire à proximité.

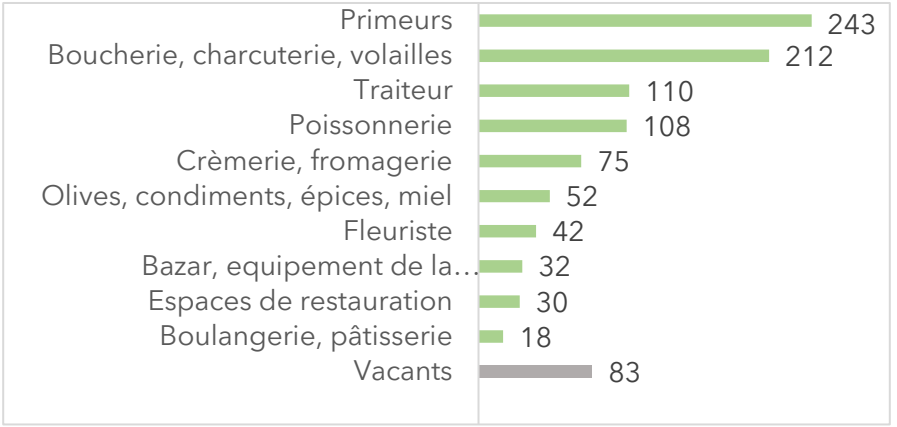
L'offre pourrait être accompagnée d'une meilleure mixité, notamment autour des fruits et légumes, en axant une partie de l'offre autour de la production locale et des circuits-courts, en lien avec les attentes de la clientèle.

Par ailleurs, l'offre est surdimensionnée et l'espace sous-exploité. En effet, l'installation en linéarité des étals ne permet pas une diversification de l'offre (lieux de convivialité, espaces de dégustation ou de restauration).

En moyenne, un banc mesure environ 6 mètres linéaires (ML). L'armature du marché ovillois présente des bancs de taille plus importante pour la quasi-totalité des activités :

- Primeurs : 16 étals soit 11,5 ML par étals
- Boucherie, charcuterie : 18 étals soit 11,5 ML par étals
- Poissonnerie : 7 étals soit 15.5 ML par étals

Répartition du nombre de mètres linéaires par activité



La restructuration de l'offre de la halle pourrait permettre d'optimiser l'espace et de gagner en fluidité dans le parcours marchand. Elle permettrait de redonner de l'espace aux activités de traiteurs et de développer des points de dégustation / restauration.

Partie 5 : Synthèse du diagnostic

ATOUTS

- Un pouvoir d'achat important, favorable à la consommation et un territoire dynamique
- Une vacance commerciale faible
- La maitrise publique de certains locaux commerciaux stratégiques
- La présence de nombreuses enseignes indépendantes qui favorisent le commerce de proximité
- Des valeurs locatives favorables à l'implantation commerciale
- Le marché qui agit comme locomotive et des habitudes de consommations ancrées chez les habitants
- Des commerçants dynamiques souhaitant développer leur activité

OPPORTUNITÉS

- Les nombreux projets en réflexion (quartier gare, zone Brenntag, place Michelet …)
- Le marché en Vadr'houilles à développer davantage (autour d'une offre en produits locaux par exemple)
- Les évènements organisés par la collectivité (piétonnisation, marché en Vadr'houilles) qui permettent de générer des flux supplémentaires
- L'accompagnement des commerçants au digital
- La restructuration du marché pour gagner en accessibilité et en convivialité
- La qualité hétérogène des façades et devantures sur lesquelles il est

FAIBLESSES

- Une offre commerciale de proximité sous-dimensionnée, certains quartiers non dotés et une clientèle tournée vers l'extérieur
- Difficulté d'accompagner les porteurs de projets du fait d'un manque de locaux commerciaux adaptés
- Peu de potentiel de développement si réactivation des locaux vacants
- Un nombre d'actifs navetteurs importants et peu de commerces ouverts après 19h30 : un flux potentiel non capté
- Une offre positionnée sur les boulevards, axes de flux majeurs mais peu favorable à la consommation

MENACES

- Un taux d'enseignes et de services importants, notamment dans le centre et la gare qui fragilisent le tissu commercial
- Le manque de convivialité (commerces, terrasses, espaces publics)
- Un nombre non négligeable d'habitants qui ne fréquentent pas les commerces du centre-ville
- Un manque ressenti de stationnement et une perte de clientèle corrélée à ce manque
- La montée en puissance d'internet (1ère destination de consommation en non alimentaire)

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.2.3

Annexes au diagnostic et état initial de l'environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal du **10 juin 2025**





Fiches actifs
Ville de Houilles



VILLE DE HOUILLES

SEPTEMBRE 2021

Copyright © 2000 - 2021 - www.tbmaestro.com - Tous droits réservés.

Ce document est protégé par les lois nationales et internationales sur la propriété intellectuelle, soit l'ensemble des droits exclusifs accordés sur les créations intellectuelles. Il ne doit pas être publié, diffusé, réécrit, divulgué, retransmis ou reproduit sans autorisation par l'auteur.

Courriel : contact@tbmaestro.com

Photographie de couverture : Marianne Ehrhardt

Document produit par :

Marianne Ehrhardt

Version	Modification	Date
Version 1	Première émission (tbmaestro)	30/09/2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Introduction

Ce présent **Carnet de Santé**, véritable outil d'aide à la décision dans la gestion de maintien d'actifs physiques, est une valorisation de l'ensemble des données relevées durant l'audit technique, financier, occupationnel et fonctionnel des bâtiments de la ville de Houilles.

Il est composé de trois parties :

- La **présentation** d'une fiche actif détaillant les informations clés recensées pour chaque actif.
- Les **fiches actifs** valorisant les données de l'audit à l'échelle de l'actif et permettant une lecture croisée des informations.
- La partie « Protocole et méthodologie » rappelant le processus de réalisation de la mission et des définitions nécessaires à la compréhension et à la bonne utilisation du Carnet de Santé.

Ce Carnet de Santé sera complété par la **base de données** (sous format excel) comprenant l'ensemble des informations contextuelles, urbanistiques, techniques, occupationnelles et financières recueillies lors de cet audit.

Ces fiches, classées par typologie, contiennent un descriptif général de l'état technique, occupationnel et fonctionnel des actifs. Elles constituent un véritable outil d'aide à la décision et de communication.

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Table des matières

1. Présentation du livrable 9

2. Action économique 13

3. Administratif 23

4. Associatif 35

5. Culture 53

6. Jeunesse 65

7. Petite enfance 73

8. Scolaire et Restauration 85

9. Sport 105

10. Logement 123

11. Services Techniques 153

12. Divers 163

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

ANNEXES

13. Protocole et méthodologie 181

1. Définitions 185

2. Démarche : audit technique, économique, fonctionnel et organisationnel 187

3. Analyse croisée technique, occupationnelle et fonctionnelle 191

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

1. Présentation du livrable

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Présentation de la fiche actif

0 Numéro d'inventaire (ville de Houilles)

1 Faits saillants et éléments clefs de description de l'actif

2 Informations générales concernant l'actif (surfaces, cadastre, zone PLU, statut, date de la visite si actif visité)

3 Synthèse occupationnelle et fonctionnelle

- Densités d'occupation temporelle et surfacique : utilisation des surfaces et créneaux occupés.

- Degré de fonctionnalité : adéquation usages/ fonctionnalités.

4 Synthèse des consommations et dépenses (énergétiques et en eau)

5 Classe de Vétusté Physique de l'actif

Plus d'information sur la méthode de caractérisation de la classe en annexe

MARCHÉ COUVERT

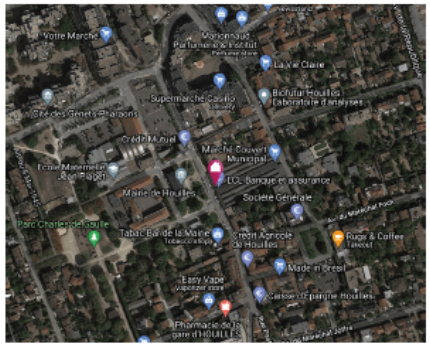
P084 (0)

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



9 ter rue Gambetta

(1) FAITS SAILLANTS

Marché couvert (7 allées, bureau, sanitaires et remise).
Ouvert de 8h à 13h le mercredi et le samedi.
2 étals sont réservés pour des interventions ponctuelles d'associations.

(2) INFORMATIONS GÉNÉRALES

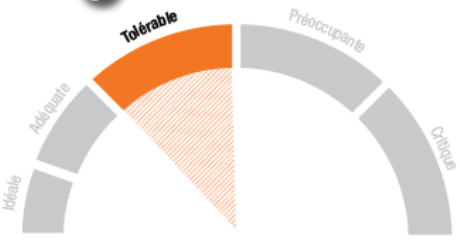
- **SDP :** 3 890 m²
- **Superficie terrain :** 3 985 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP201
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

(4) SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 46 482
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 8 895
- **Ratio (€/m².an) :** 2

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 2 341
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 9 180

CLASSE DE VÉTUSTÉ (5)



Classe de vétusté :
Tolérable

(3) SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	**Adéquate**	**Adéquat**
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	Inoccupé	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

2. Action économique

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Chocolaterie - Ancien bureau du recensement 16
Commerce d'encadrement 17
Hangar rue Négrier 18
Magasin Boule de Coco 19
Marché couvert 20

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

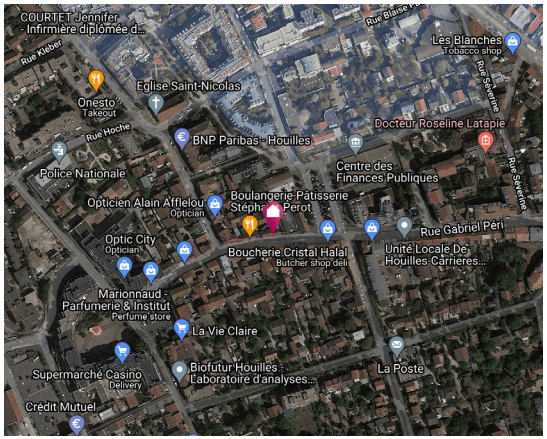
CHOCOLATERIE - ANCIEN BUREAU DU RECENSEMENT
P082

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



25 rue Gabriel Péri

FAITS SAILLANTS

RDC : Bail commercial loué à "La Passion du Chocolat". 94m² dédiés au fonds de commerce (actuelle chocolaterie).
R+1 : Ancien bureau de recensement inoccupé (110m² vacant).

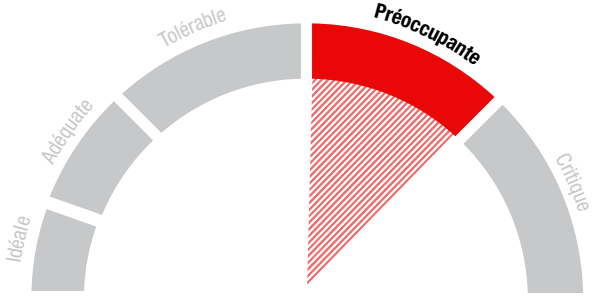
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 204 m²
- **Superficie terrain :** 300 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO674
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle
- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique
- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité
- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

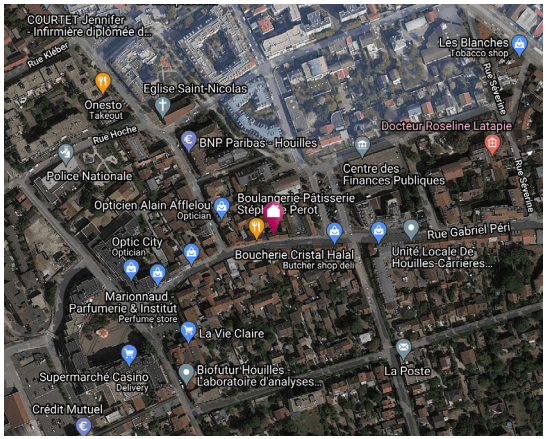
COMMERCE D'ENCADREMENT
P083

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



25 bis rue Gabriel Péri

FAITS SAILLANTS

Bail commercial loué pour une activité d'encadrement et de vente de tableaux.
Proximité Graineterie.

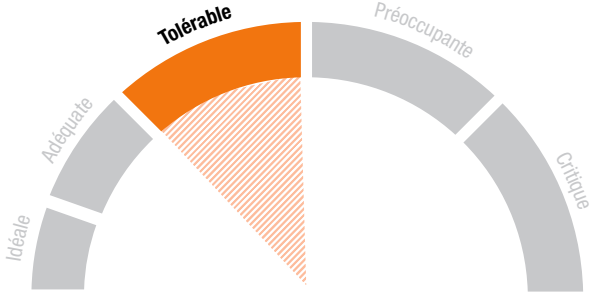
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 50 m²
- **Superficie terrain :** 573 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO256
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

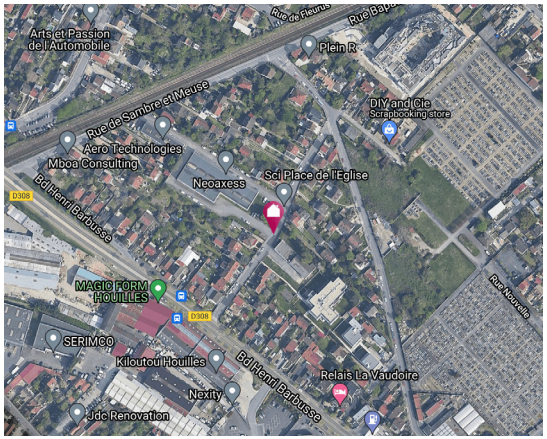
HANGAR RUE NÉGRIER

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



15-19 rue du général Négrier

FAITS SAILLANTS

Ancienne entreprise industrielle.
Local actuellement vacant.
Zone urbaine proche en forte évolution.

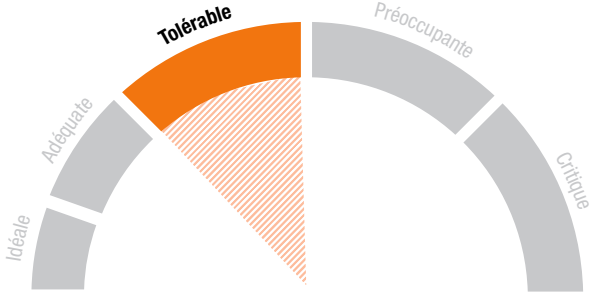
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 410 m²
- **Superficie terrain :** 333 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB514
- **Zone PLU :** UBa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

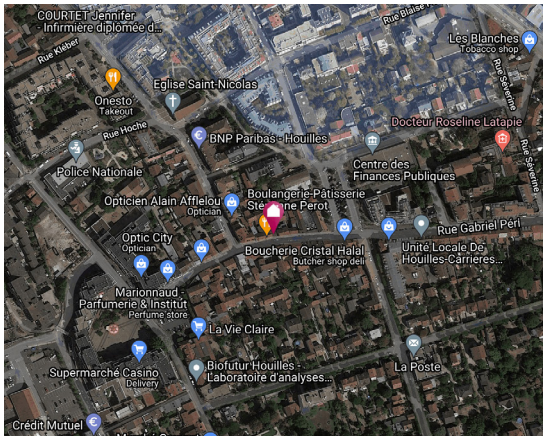
MAGASIN BOULE DE COCO
P081

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



21 rue Gabriel Péri

FAITS SAILLANTS

Bail commercial loué à "Boule de Coco" pour une activité dédiée à l'univers du jouet.
Problématique d'accès sur l'arrière de la parcelle (service environnement pour entretien espaces verts).
Hangar en fond de parcelle amianté.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

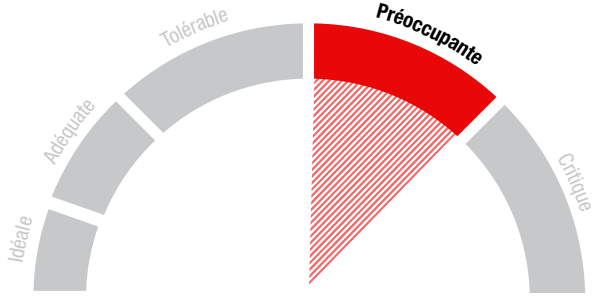
- **SDP :** 85 m²
- **Superficie terrain :** 335 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO252
- **Zone PLU :** UAa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

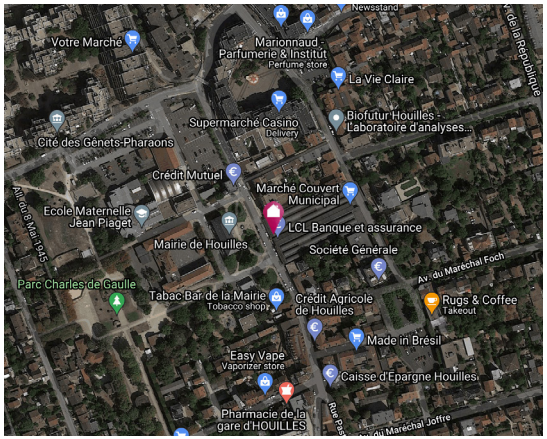
MARCHÉ COUVERT
P084

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



9 ter rue Gambetta

FAITS SAILLANTS

Marché couvert (7 allées, bureau, sanitaires et remise).
Ouvert de 8h à 13h le mercredi et le samedi.
2 étals sont réservés pour des interventions ponctuelles d'associations.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

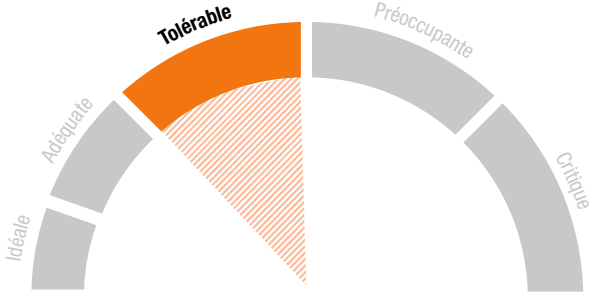
- **SDP :** 3 890 m²
- **Superficie terrain :** 3 985 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP201
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 46 482
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 8 895
- **Ratio (€/m².an) :** 2

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 2 341
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 9 180

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

3. Administratif

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Hôtel de Ville 26
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) - DRH 27
Annexe Mairie (Informatique-Urbanisme)..... 28
Direction de la Restauration et de l'Education..... 29
Anciens bains douches - Direction des Finances et Petite Enfance 30
Annexe de la Mairie (Communication et COS)..... 31
Ex-locaux Police Municipale..... 32
Locaux administratifs (anciens services techniques) 33

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

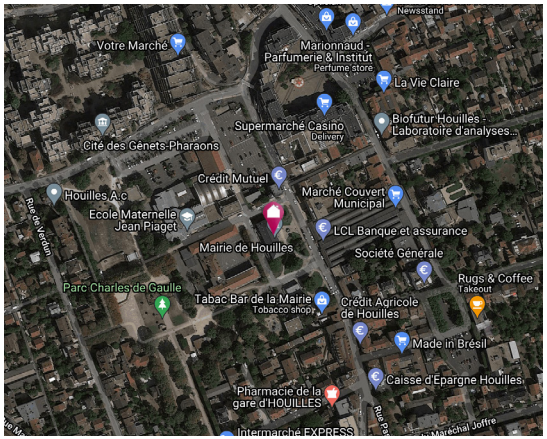
HÔTEL DE VILLE
P001

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



16 rue Gambetta

FAITS SAILLANTS

Accueil, état civil et bureaux administratifs au RDC.
Cabinet du Maire et salles de réunion au R+1.
Archives communales au sous-sol et au grenier.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

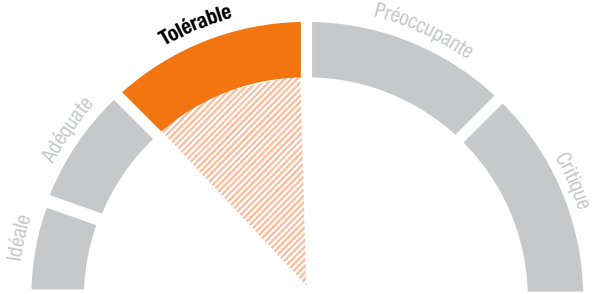
- **SDP :** 1 386 m²
- **Superficie terrain :** 2 221 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP242
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 09/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 244 523
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 29 815
- **Ratio (€/m².an) :** 22

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

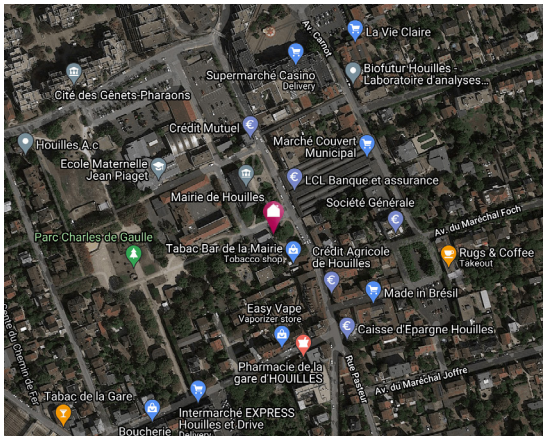
CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE (CCAS) - DRH
P002

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



18 rue Gambetta

FAITS SAILLANTS

Bureaux administratifs de la Direction des Affaires Sociales (RDC) et de la Direction des Ressources Humaines (R+1 et R+2).
Bâtiment peu adapté à l'accueil du public (normes d'accessibilité).

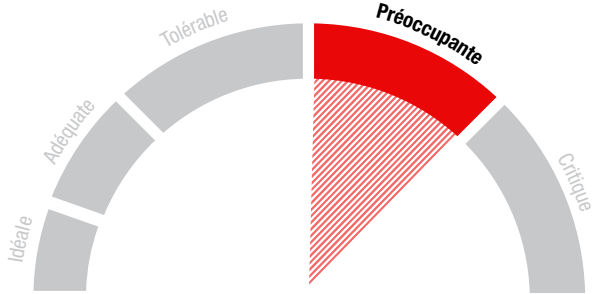
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 706 m²
- **Superficie terrain :** 1 286 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP240
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 122 200
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 14 133
- **Ratio (€/m².an) :** 20
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 201
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 816

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- **Peu adéquat**
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

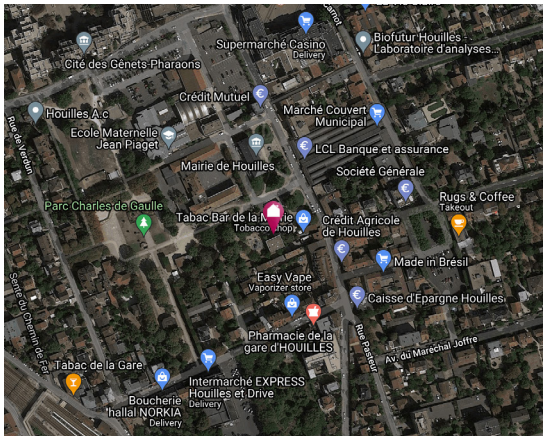
ANNEXE MAIRIE (INFORMATIQUE-URBANISME)
P003

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



18 bis rue Gambetta

FAITS SAILLANTS

Bureaux administratifs de la direction de l'urbanisme (RDC) et de l'informatique (R+1).
Accueil du public pour le service urbanisme.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

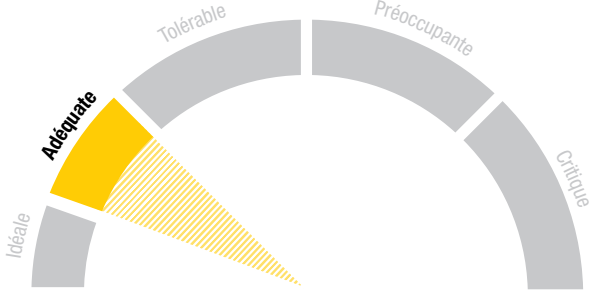
- **SDP :** 385 m²
- **Superficie terrain :** 3 132 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP239 - AP221
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 68 673
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 9 313
- **Ratio (€/m².an) :** 24

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 109
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 990

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

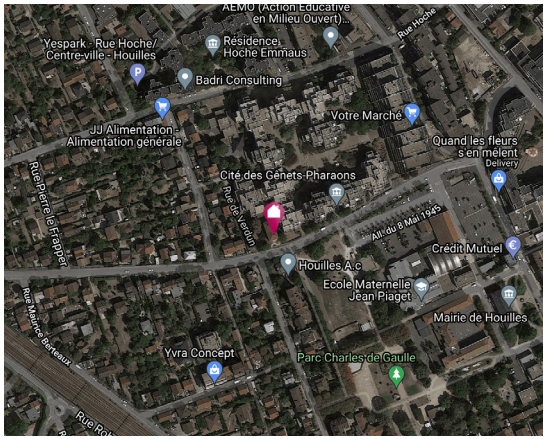
DIRECTION DE LA RESTAURATION ET DE L'EDUCATION
P004

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



32 rue de la Marne

FAITS SAILLANTS

Ancien commissariat. Parcelle indépendante. Bureaux administratifs de la direction de la restauration et de l'éducation (DRE). Accueil du public au RDC. Annexe à l'arrière du bâtiment avec bureaux administratifs périscolaires.

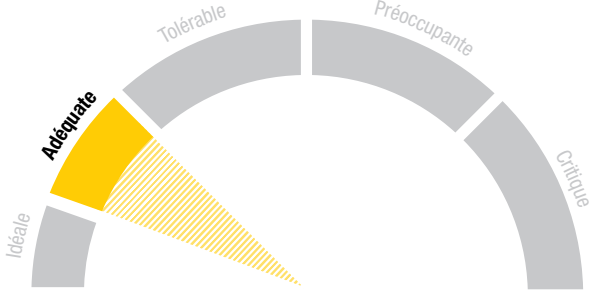
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 402 m²
- **Superficie terrain :** 566 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP803
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 28/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 23 920
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 31 294
- **Ratio (€/m².an) :** 78
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 105
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 395

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

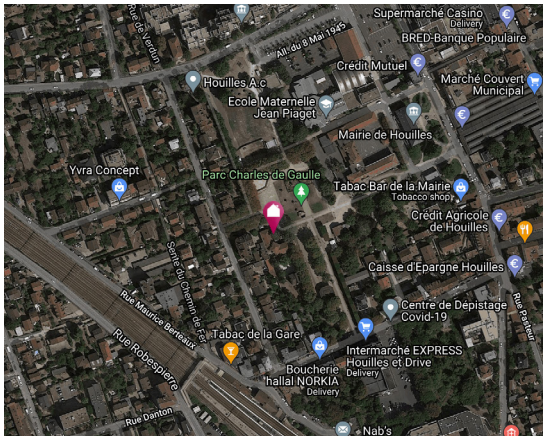
ANCIENS BAINS DOUCHES - DIRECTION DES FINANCES ET PETITE ENFANCE P005

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Parc Charles De Gaulle

FAITS SAILLANTS

Bureaux administratifs de la direction des finances et du service petite enfance.
Bâtiment adapté à l'accueil du public (accessibilité).
Implantation des locaux au sein du parc CDG non idéal (fermeture pendant intempéries ou évènements, nuisances sonores).

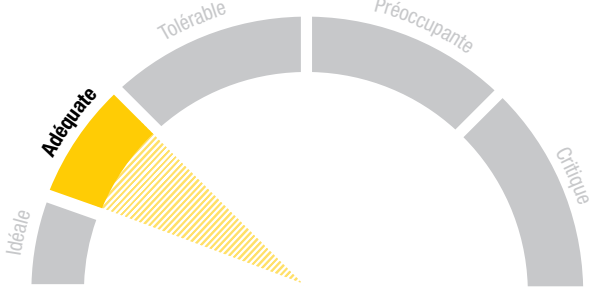
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 296 m²
- **Superficie terrain :** 361 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP247
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 60 034
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 5 016
- **Ratio (€/m².an) :** 17
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 752
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 2 893

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

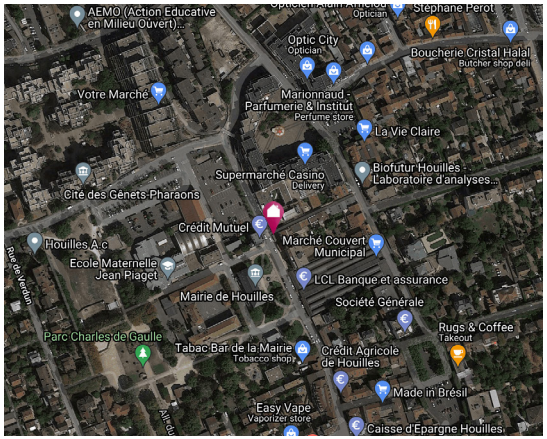
ANNEXE DE LA MAIRIE (COMMUNICATION ET COS)
P006

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



7 bis rue Gambetta

FAITS SAILLANTS

Bureaux administratifs du service Communication au RDC d'une copropriété.
Bureaux du Comité des Oeuvres Sociales (COS) à l'arrière (bâtiment distinct).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

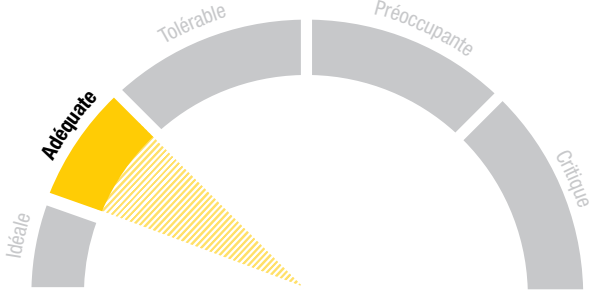
- **SDP :** 207 m²
- **Superficie terrain :** 606 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP199
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Copropriété gérée par Ouest Immo
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 21 651
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 3 187
- **Ratio (€/m².an) :** 15

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

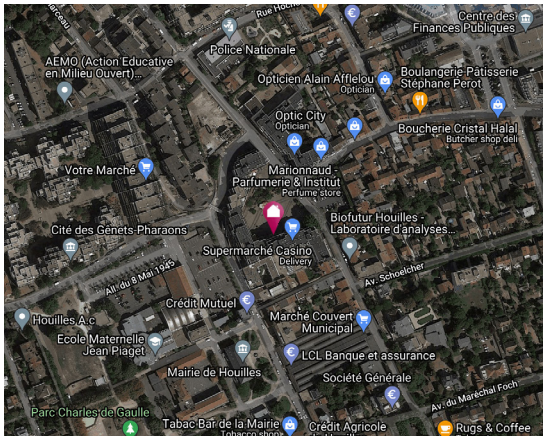
EX-LOCAUX POLICE MUNICIPALE
P086

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



20 place Michelet

FAITS SAILLANTS

Vacance du local suite au déménagement de la Police Municipale.
Arbitrage à prévoir pour intégration de nouvelles activités dans ce local.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

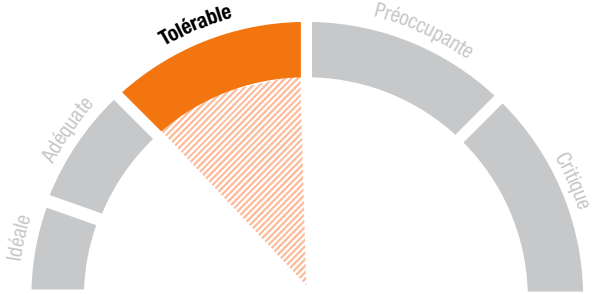
- **SDP :** 138 m²
- **Superficie terrain :** 281 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP769
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Copropriété gérée par Foncia
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 12 814
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 016
- **Ratio (€/m².an) :** 15

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

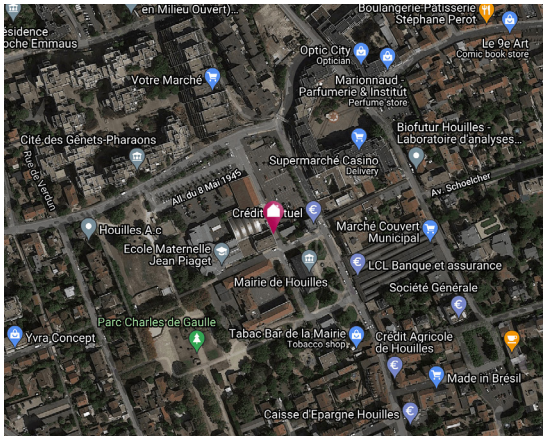
LOCAUX ADMINISTRATIFS (ANCIENS SERVICES TECHNIQUES) P068 - P069

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



8 rue Felix Toussaint ou Passage Durantin

FAITS SAILLANTS

Bâtiment municipal de 1115m² :
- Service reprographie et appariteurs présents au RDC.
- Anciens ateliers municipaux et Dôme (1775m²). Actuel local son et lumière en sous-sol.
- Installation Police Municipale au RDC, sous-sol et R+1.
- Étages R+2 et R+3 vacants.

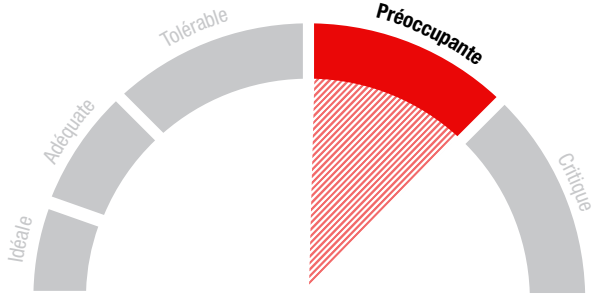
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 2 890 m²
- **Superficie terrain :** 4 171 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP272 - AP516
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 08/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 328 255
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 50 711
- **Ratio (€/m².an) :** 18
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 497
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 999

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

4. Associatif

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Ancienne perception 38
Chalet des boulistes 39
Espace associatif rue Thiers 40
Local associatif et logements rue G.Péri 41
Local associatif rue de la Marne 42
Local associatif rue Marceau 43
Local C.C.O rue de Crimée 44
Local Croix-Rouge 45
Locaux associatifs rue de Crimée 46
Maison des associations Jean Bonet-Lacotte 47
Maison Robert Chesnoy (R.O.C.H-C.) 48
Salle Marceau 49
Salle Michelet 50

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

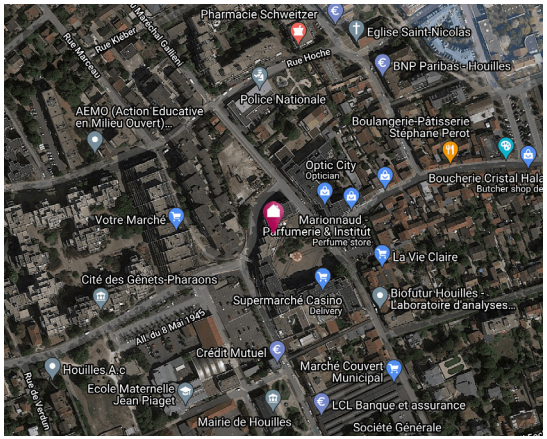
ANCIENNE PERCEPTION
P020

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



23 place Michelet

FAITS SAILLANTS

Local partiellement mis à disposition de l'association "L'Escale" (épicerie solidaire).
Une autre partie du local est murée et vacante (100m²).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

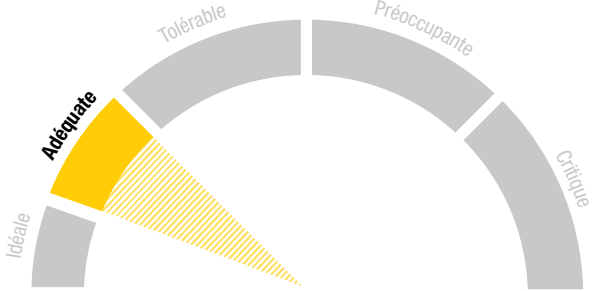
- **SDP :** 389 m²
- **Superficie terrain :** 944 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP761
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Copropriété gérée par Foncia
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 14 091
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 464
- **Ratio (€/m².an) :** 6

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

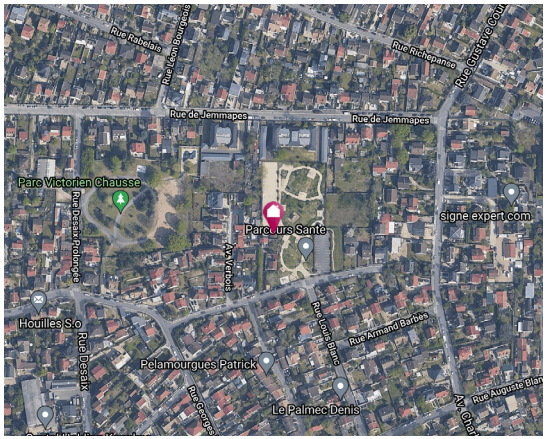
CHALET DES BOULISTES
P009

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Rue de Jemmapes/Rouget de l'Isle

FAITS SAILLANTS

Local associatif (35m²) au sein de l'Espace Jemmapes mis à disposition de l'association de la Joyeuse Pétanque. Proximité immédiate du boulodrome (environ 1000m²).
Association active et présente quotidiennement, très autonome sur les équipements.

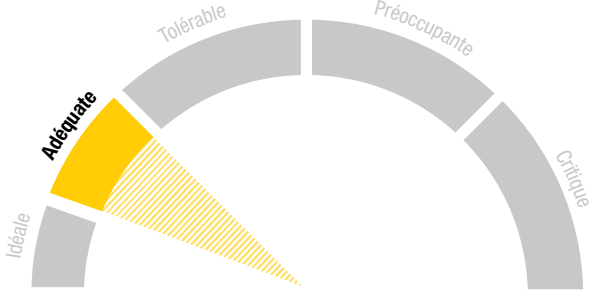
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 35 m²
- **Superficie terrain :** 7 703 m²
- **Parcelles cadastrales :** AC1113
- **Zone PLU :** UHa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 0
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 0
- **Ratio (€/m².an) :** 0
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 0
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 0

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

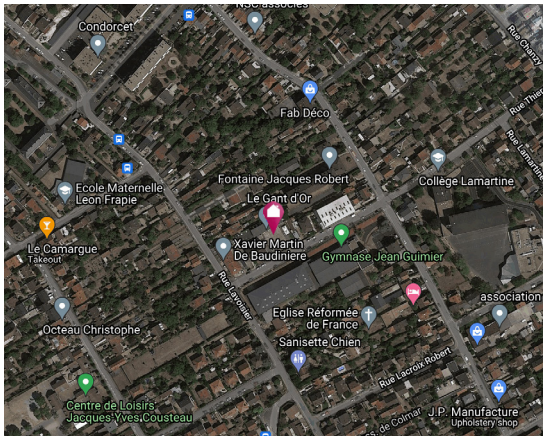
ESPACE ASSOCIATIF RUE THIERS
P016

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



24 rue Thiers

FAITS SAILLANTS

Ancien bâtiment d'entreprise mis à disposition de deux associations : Le Comité des Fêtes (RDC) et le Gant d'Or (R+1).
Parcelle prévue pour réalisation parking (Gymnase Guimier II).
Une partie du R+1 est actuellement vacante.

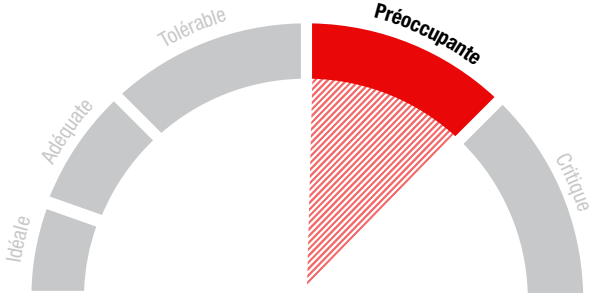
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 486 m²
- **Superficie terrain :** 967 m²
- **Parcelles cadastrales :** AY471
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 59 852
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 7 608
- **Ratio (€/m².an) :** 16
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 27
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 119

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

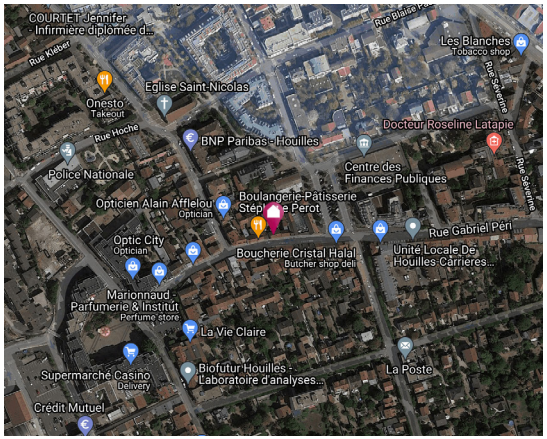
LOCAL ASSOCIATIF ET LOGEMENTS RUE G.PÉRI
P014 - P103

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



23 rue Gabriel Péri

FAITS SAILLANTS

Local mis à disposition de l'association SOH (Sport Olympique Houilles). Association très peu présente dans les locaux.
Logements vacants au R+1.
Dépôts vacants à l'arrière (RDC).
Local situé dans la principale rue commerciale du centre-ville de Houilles.

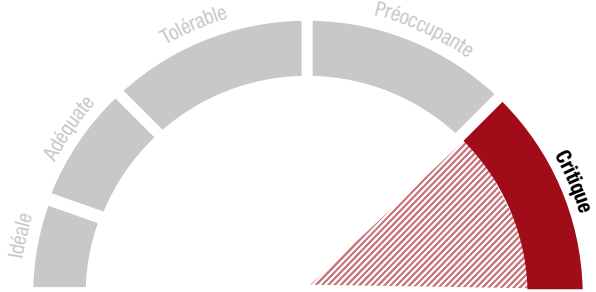
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 352 m²
- **Superficie terrain :** 527 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO253
- **Zone PLU :** UAa/UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 679
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 174
- **Ratio (€/m².an) :** 0
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 4
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 38

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

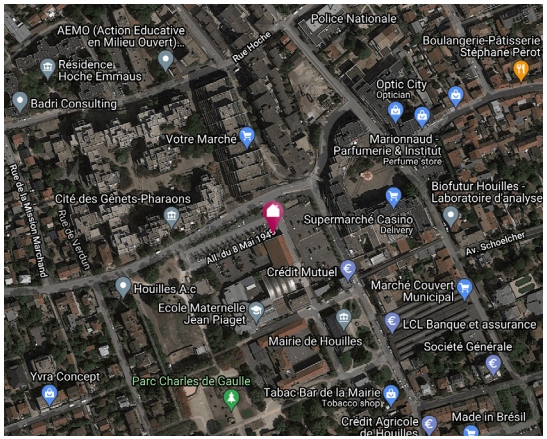
LOCAL ASSOCIATIF RUE DE LA MARNE
P008

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



5 rue de la Marne

FAITS SAILLANTS

Ancien logement transformé en bureaux associatifs.
Locaux actuellement vacants.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

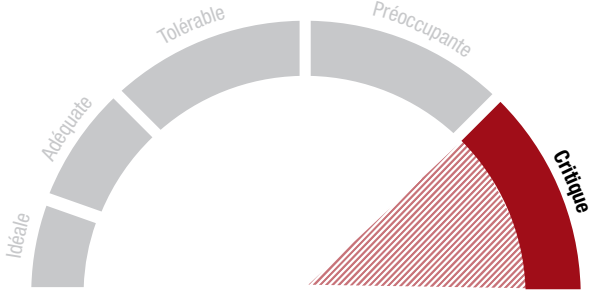
- **SDP :** 225 m²
- **Superficie terrain :** 90 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP529
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 08/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

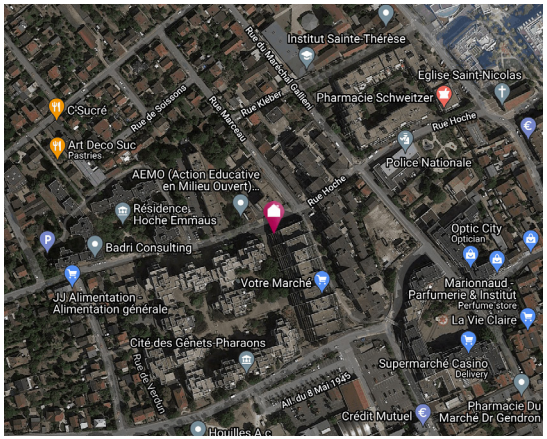
LOCAL ASSOCIATIF RUE MARCEAU
P007

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



11 rue Marceau

FAITS SAILLANTS

Local vacant (loyer payé à perte).

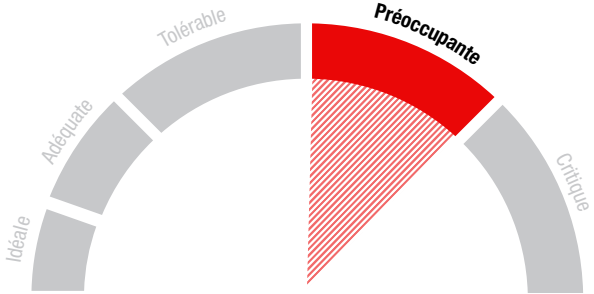
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 100 m²
- **Superficie terrain :** 22 080 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP882
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Locataire - loué par 1001 Vies Habitat
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 23 738
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 3 596
- **Ratio (€/m².an) :** 36
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

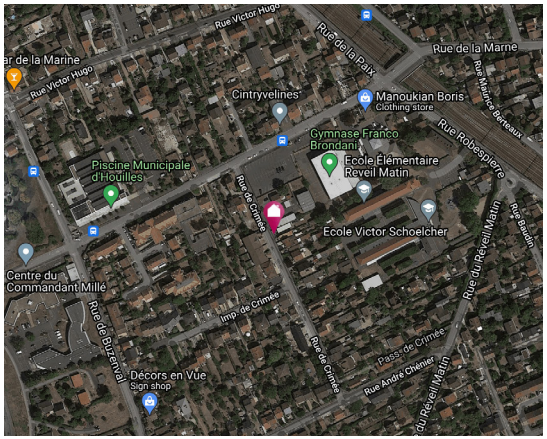
LOCAL C.C.O RUE DE CRIMÉE
P015

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



15 rue de Crimée

FAITS SAILLANTS

Local mis à disposition d'une unique association : le Cyclo Carrillons Ovillois (C.C.O.).
Espaces composés d'une salle de réunion avec espace repas, de sanitaires et d'un espace de stockage/atelier.

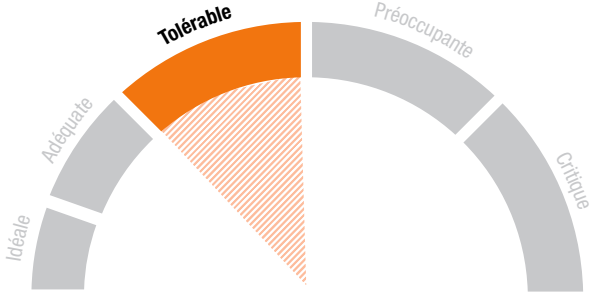
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 57 m²
- **Superficie terrain :** 375 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT82
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 09/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 3 108
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 523
- **Ratio (€/m².an) :** 9
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 5
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 43

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

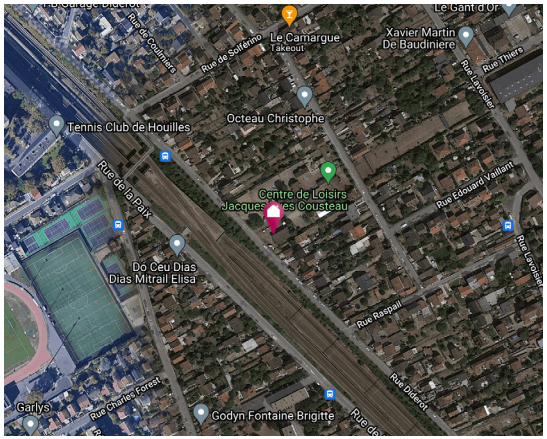
LOCAL CROIX-ROUGE
P013

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



88 rue Diderot

FAITS SAILLANTS

Local mis à la disposition à titre exclusif de la Croix-Rouge.
Présence uniquement des bénévoles sur site, tous les jours de la semaine et du week-end.
Parcelle accolée au centre de loisirs Cousteau (projet nouveau Groupe Scolaire).

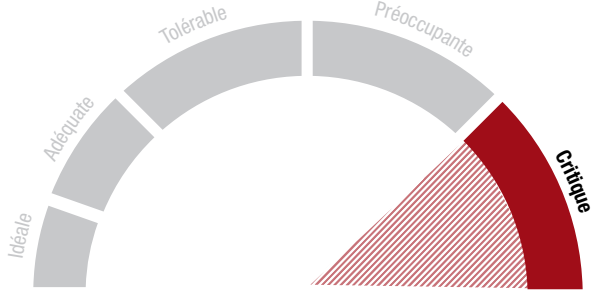
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 150 m²
- **Superficie terrain :** 5 966 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW397
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 13 450
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 051
- **Ratio (€/m².an) :** 14
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 24
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 107

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

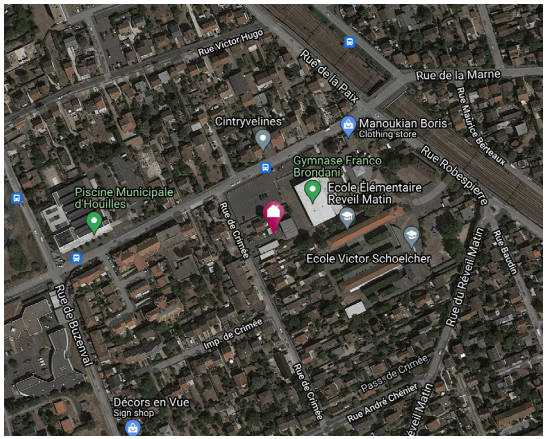
LOCAUX ASSOCIATIFS RUE DE CRIMÉE
P018

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



13 rue de Crimée

FAITS SAILLANTS

Plusieurs préfabriqués sont mis à disposition d'associations (Saint Vincent de Paul - Le Pain pour la Vie - Secours Catholique - Secours Populaire) et de syndicats ville.
R+1 grand préfabriqué vacant.
Proximité site du Réveil-Matin.

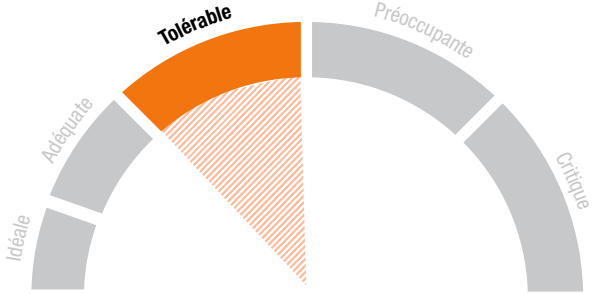
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 518 m²
- **Superficie terrain :** 969 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT81
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 09/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 33 604
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 6 493
- **Ratio (€/m².an) :** 13
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 216
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 791

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

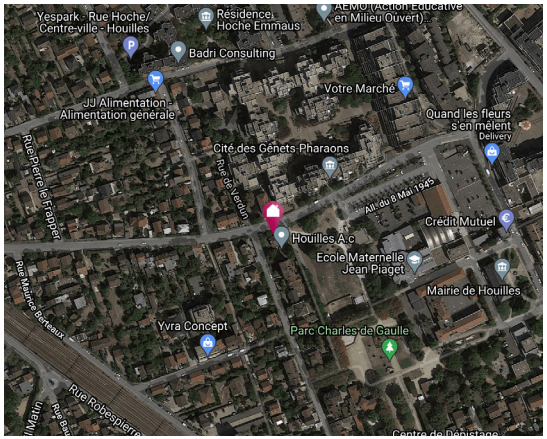
MAISON DES ASSOCIATIONS JEAN BONET-LACOTTE
P011

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



40 rue de Verdun

FAITS SAILLANTS

Ancien logement transformé en bureaux associatifs (non adapté). Vacance actuelle de nombreux locaux.
Associations présentes :
- UNPRA (Union Nationale des Retraités et Personnes âgées)
- CJH (Comité Jumelage de Houilles).

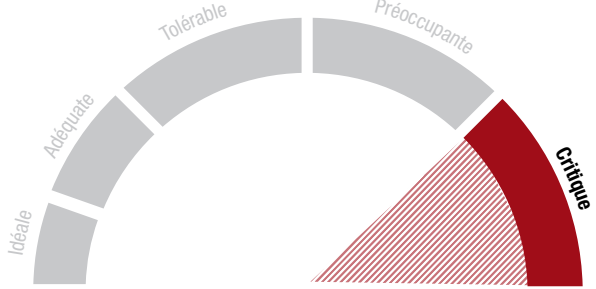
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 328 m²
- **Superficie terrain :** 839 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP310
- **Zone PLU :** UH
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 10/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 59 233
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 3 768
- **Ratio (€/m².an) :** 11
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 27
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 120

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

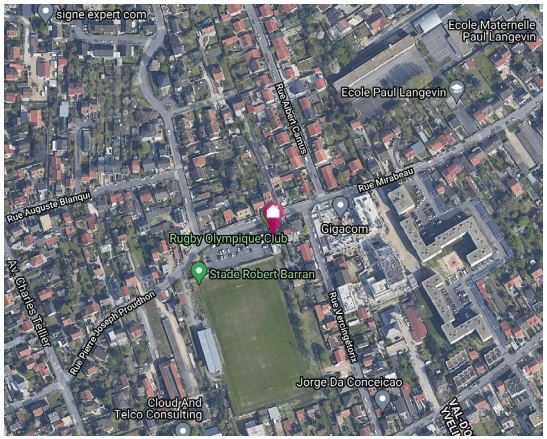
MAISON ROBERT CHESNOY (R.O.C.H-C.)
P012

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



36 rue Pierre-Joseph Proudhon

FAITS SAILLANTS

Ancien logement mis à disposition du club de rugby (ROC-HC).
Siège administratif de l'association.
Proximité stade Barran.

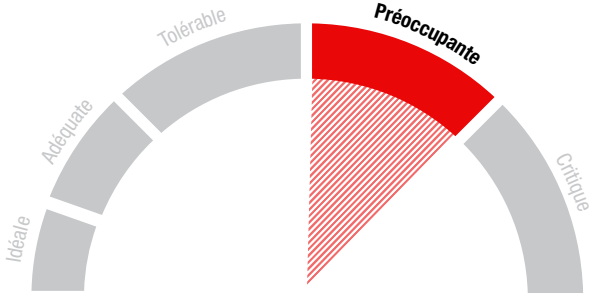
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 160 m²
- **Superficie terrain :** 575 m²
- **Parcelles cadastrales :** AH564
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 19 204
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 3 016
- **Ratio (€/m².an) :** 19
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 95
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 351

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- **Peu adéquat**
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

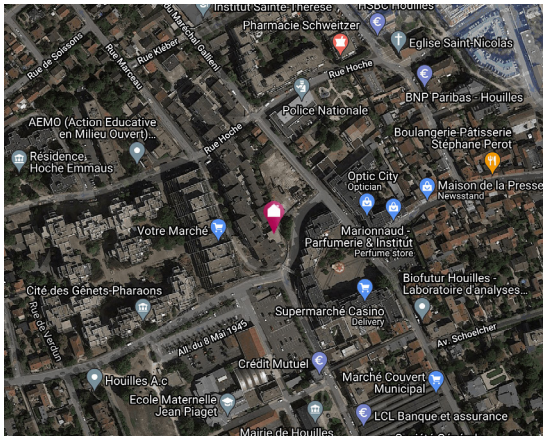
SALLE MARCEAU
P021

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



6 rue Marceau

FAITS SAILLANTS

Salle municipale mise à disposition aux associations de manière ponctuelle ou hebdomadaire.
Plusieurs petites salles disponibles.
Présence d'un ascenseur.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

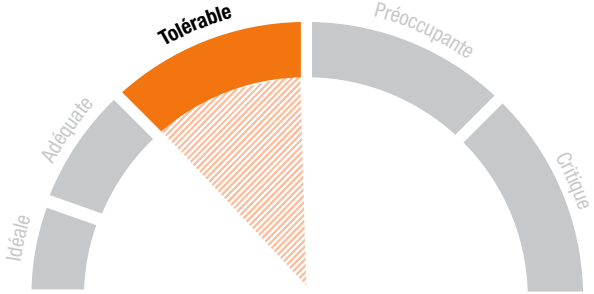
- **SDP :** 210 m²
- **Superficie terrain :** 5 524 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP879
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Copropriété gérée par 1001 Vies Habitat - Syndic PROGESCO
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 13 930
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 463
- **Ratio (€/m².an) :** 12

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

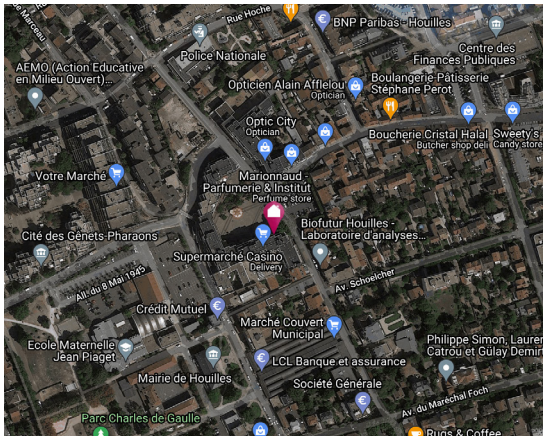
SALLE MICHELET
P022

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



19 place Michelet

FAITS SAILLANTS

Salle associative composée de 3 espaces : une salle polyvalente, un bureau et un atelier.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

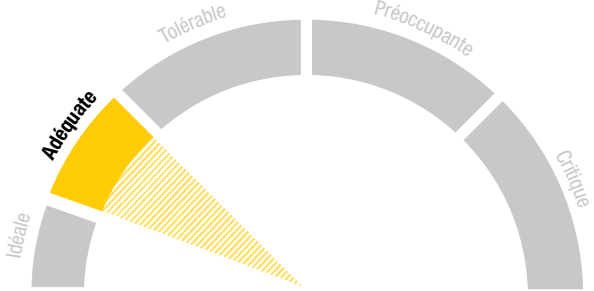
- **SDP :** 262 m²
- **Superficie terrain :** 2 488 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP774
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Bail emphytéotique de HLM Travail et Propreté - 1001 Vies Habitat - jusqu'au 31/12/2045
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 21 811
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 3 541
- **Ratio (€/m².an) :** 14

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

5. Culture

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Annexes Salle René Cassin (A et B) 56
Conservatoire 57
église Saint Nicolas 58
Kiosque à musique 59
La Graineterie 60
Maison Schoelcher 61
Médiathèque Jules Verne 62
Salle René Cassin 63

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

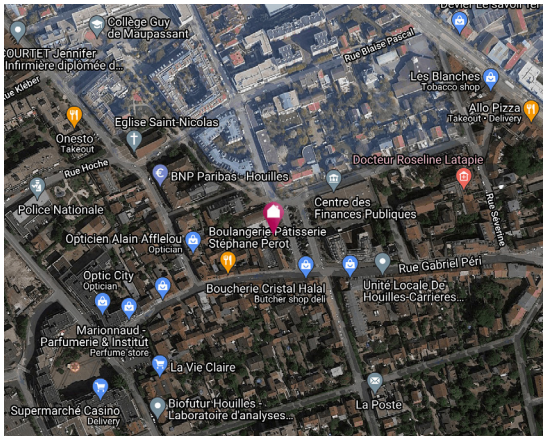
ANNEXES SALLE RENÉ CASSIN (A ET B)
P053

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



1 rue Jean Mermoz

FAITS SAILLANTS

Bâtiment accolé et rattaché à la Graineterie (gestion Direction des Affaires Culturelles).
Salle d'activités artistiques (cours de sculpture organisé par Atelier 12) et un atelier technique.
Pas de mutualisation possible étant donné l'usage / la nature de l'activité.

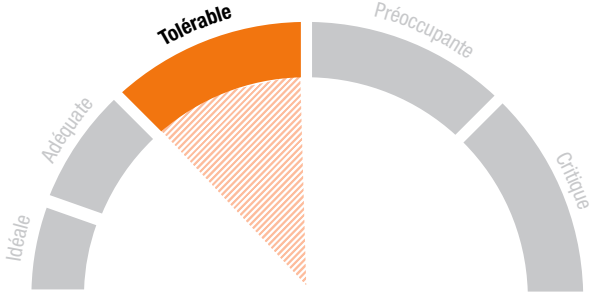
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 148 m²
- **Superficie terrain :** 0 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO675
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 9 388
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 606
- **Ratio (€/m².an) :** 4
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 40
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 89

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

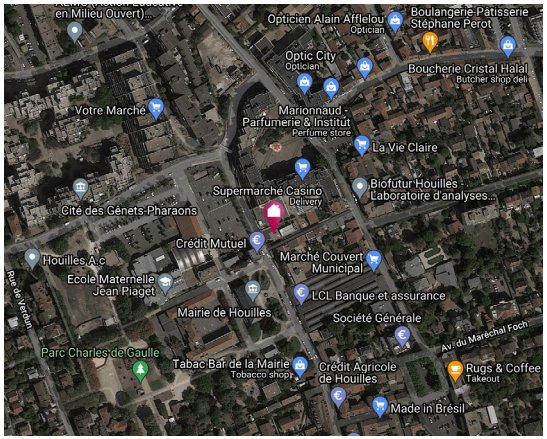
CONSERVATOIRE
P058

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



7 rue Gambetta

FAITS SAILLANTS

Conservatoire Municipal de Musique et de Danse.
Ouverture du lundi au samedi, journée et soirée.
Représentation d'évènements publics chaque semaine.
Présence d'un auditorium (capacité accueil 100 places assises).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

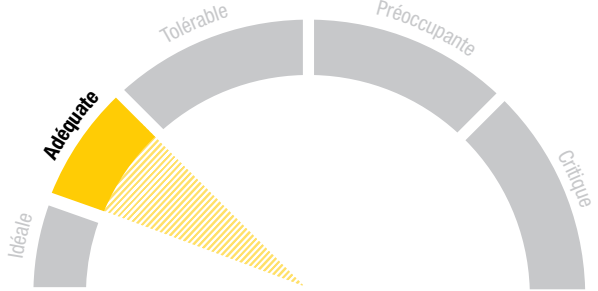
- **SDP :** 1 044 m²
- **Superficie terrain :** 891 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP189
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 376 646
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 41 172
- **Ratio (€/m².an) :** 39

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 193
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 743

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

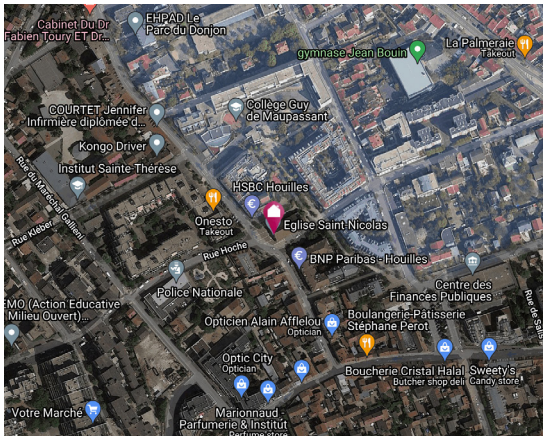
ÉGLISE SAINT NICOLAS
P051

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Place de l'Église

FAITS SAILLANTS

Établissement religieux mis à la disposition de la paroisse Saint Nicolas pour le culte catholique.

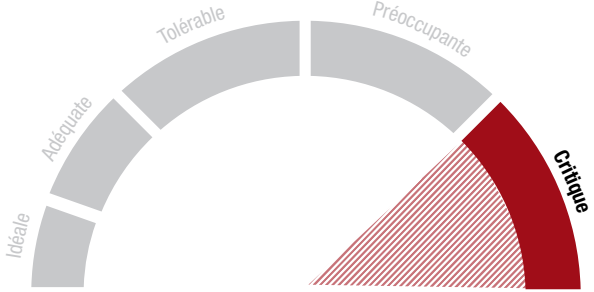
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 460 m²
- **Superficie terrain :** 465 m²
- **Parcelles cadastrales :** A0864 - A0870
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

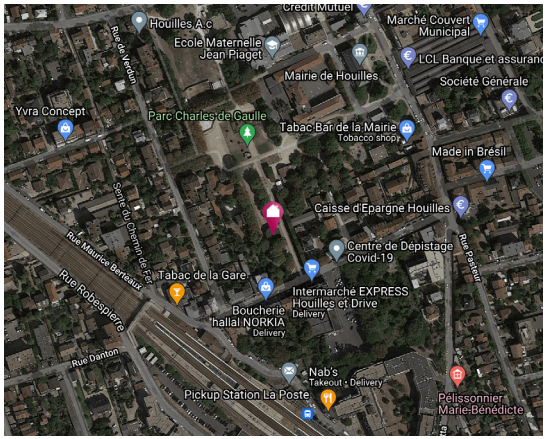
KIOSQUE À MUSIQUE
P054

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



22 avenue Charles de Gaulle (Parc)

FAITS SAILLANTS

Établissement culturel municipal.
Studio de répétition en sous-sol.
Location de l'espace à plusieurs groupes de musique.
Utilisation difficilement optimisable, car espace contraint et situé au sein du parc (problématique ouverture en dehors des horaires du parc, clefs prêtées aux différents groupes).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

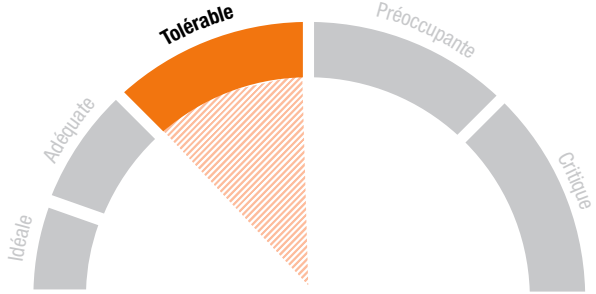
- **SDP :** 113 m²
- **Superficie terrain :** 12 662 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP246
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 32 022
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 4 712
- **Ratio (€/m².an) :** 42

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

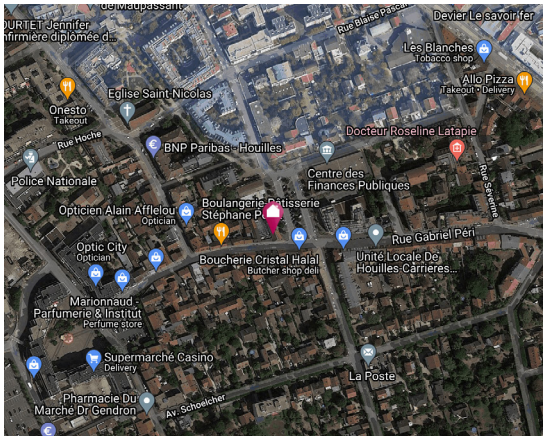
LA GRAINETERIE
P056

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



27 rue Gabriel Péri

FAITS SAILLANTS

RDC et R+2 : Centre d'Art labellisé. Espace expositions temporaires.
R+1 :
- Bureaux administratifs Direction des Affaires Culturelles (10 agents)
- 2 ateliers de l'Atelier 12 (école municipale art)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

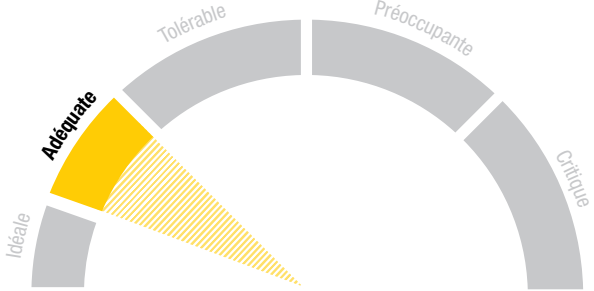
- **SDP :** 2 205 m²
- **Superficie terrain :** 573 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO256
- **Zone PLU :** UZ
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 27/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 101 111
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 19 148
- **Ratio (€/m².an) :** 9

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 157
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 575

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

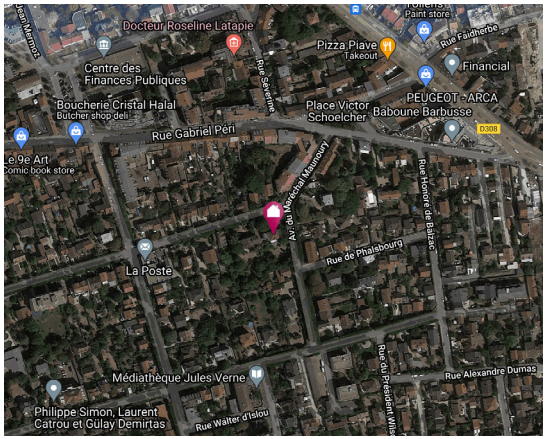
MAISON SCHOELCHER
P057

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



26 avenue Schoelcher

FAITS SAILLANTS

Ancien pavillon d'habitation.
Projet culturel en cours (lieu d'exposition - espace salon de thé - jardin).

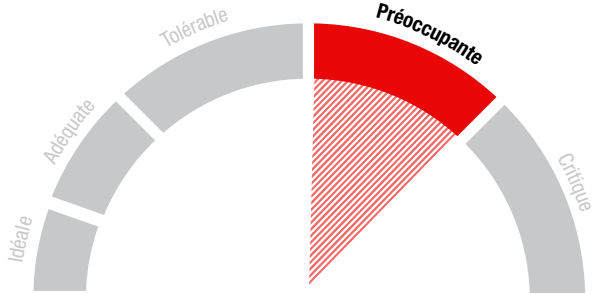
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 213 m²
- **Superficie terrain :** 1 303 m²
- **Parcelles cadastrales :** AN50
- **Zone PLU :** UD
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 1 862
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 407
- **Ratio (€/m².an) :** 2
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 5
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 53

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

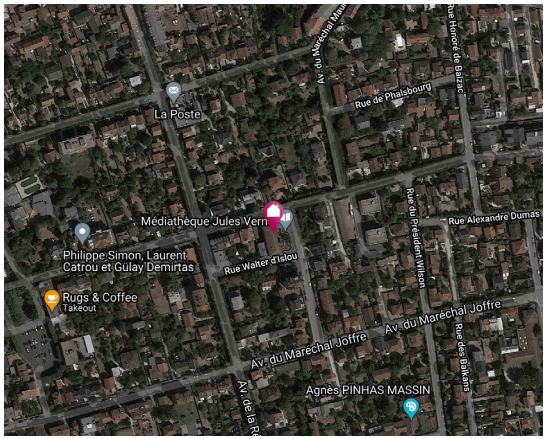
MÉDIATHÈQUE JULES VERNE
P114

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



7 rue du Capitaine Guise

FAITS SAILLANTS

Établissement culturel municipal (médiathèque). Équipement sous-dimensionné par rapport au nombre d'habitants. Impossibilité d'étendre la collection à cause du manque d'espace.
Ouverture du mardi au samedi.

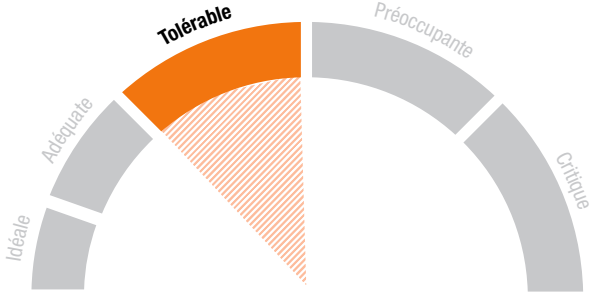
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 1 104 m²
- **Superficie terrain :** 1 104 m²
- **Parcelles cadastrales :** AN259
- **Zone PLU :** UD
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 148 594
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 11 628
- **Ratio (€/m².an) :** 11
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 634

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	**Moyennement adéquat**
Saturée	**Saturée**	Peu adéquat
Inoccupé	Inoccupé	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

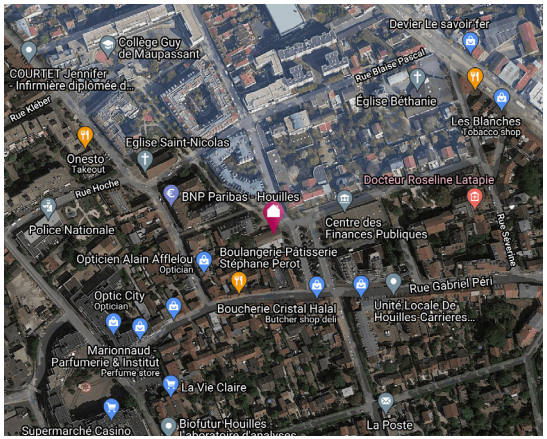
SALLE RENÉ CASSIN
P052

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



1 rue Jean Mermoz

FAITS SAILLANTS

Salle culturelle municipale (gestion DJSVA) multi-usage.
Capacité accueil salle de spectacle :
- Parterre debout (> 300 places)
- Assis (200 places)
Le projet culturel est adapté/calibré par rapport à l'équipement : spectacles de contes, seuls en scène, concerts (pas de théâtre ni de danse).
Équipement très sollicité.

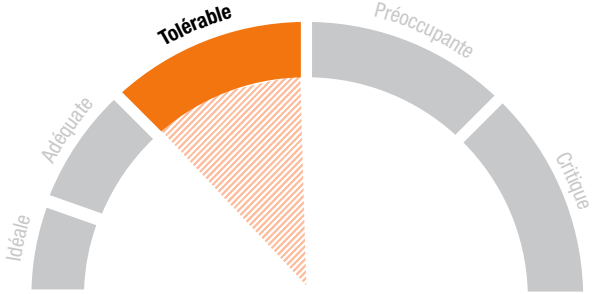
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 410 m²
- **Superficie terrain :** 1 147 m²
- **Parcelles cadastrales :** A0255 - A0983 - A0986
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 27/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 33 004
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 129
- **Ratio (€/m².an) :** 5
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 112
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 248

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

6. Jeunesse

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Centre de vacances 68
Le Triplex 69
Houilles Information Jeunesse (Ginkgo) et Mission Locale 70

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

CENTRE DE VACANCES
P080

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



1C avenue des Mimosas
(85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ)

FAITS SAILLANTS

Établissement de loisirs mis à dispositif par l'ONF (convention jusque 2023).
1 logement de fonction associé (ancien gardien).
Ensemble du site vacant et fermé depuis 2018.
Le site n'est plus aux normes. Réhabilitation lourde à prévoir si volonté de renouveler la convention et de continuer activités de loisirs. Déconstruction complète et reboisement à prévoir si convention rompue.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

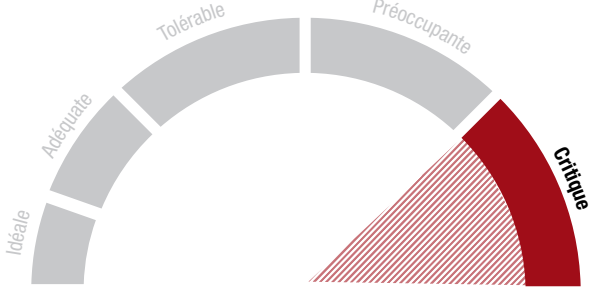
- **SDP :** 2 562 m²
- **Superficie terrain :** 62 833 m²
- **Parcelles cadastrales :** /
- **Zone PLU :** /
- **Statut :** Mise à disposition (ONF)
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 4 027
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 271
- **Ratio (€/m².an) :** 1

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

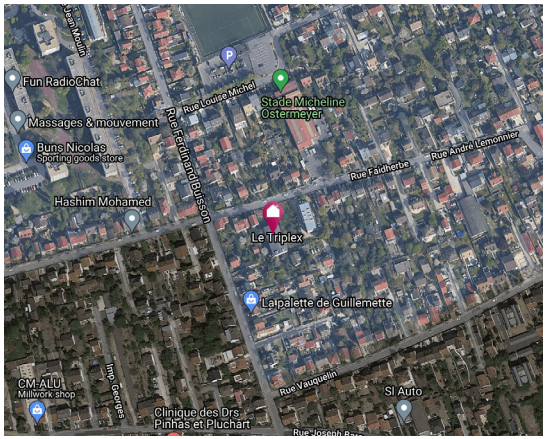
LE TRIPLEX
P055

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



40 rue Faidherbe

FAITS SAILLANTS

Salle culturelle municipale rattachée à la DJSVA.
Salle polyvalente au RDC, salle de danse au R+1.
Non utilisé par les scolaires en journée.

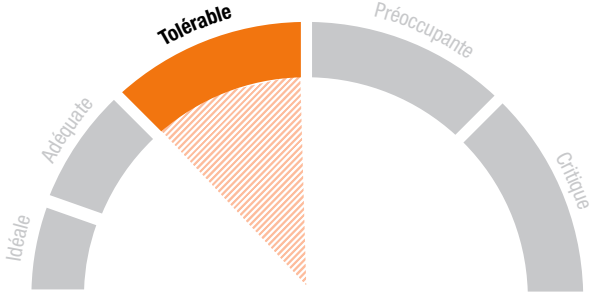
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 750 m²
- **Superficie terrain :** 867 m²
- **Parcelles cadastrales :** AK106
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 138 469
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 11 609
- **Ratio (€/m².an) :** 15
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 12
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 163

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

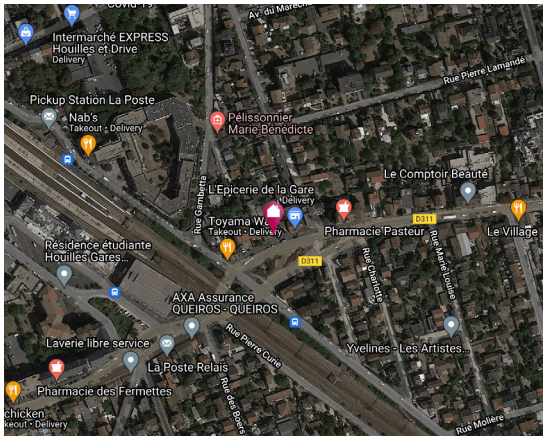
HOUILLES INFORMATION JEUNESSE (GINKGO) ET MISSION LOCALE P078 - P106

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



7-9-11 boulevard Jean Jaurès

FAITS SAILLANTS

Établissement culturel et pôle jeunesse (Ginkgo) :
- Bureaux administratifs du service Jeunesse Sport et Vie Associative (DJSVA)
- Accueil jeunesse 11-17 ans (salle polyvalente)
- Houilles Information Jeunesse
- Mission Locale (2 bureaux mis à disposition)

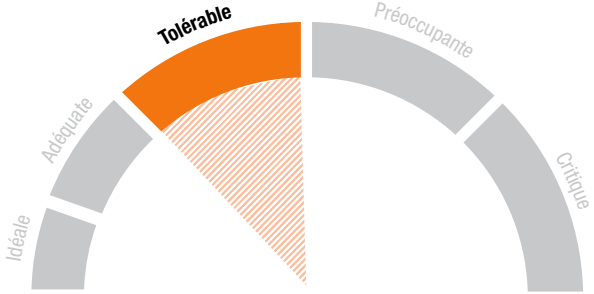
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 771 m²
- **Superficie terrain :** 1 508 m²
- **Parcelles cadastrales :** AR695 - AR696 - AR117
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 04/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 81 306
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 6 338
- **Ratio (€/m².an) :** 8
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 558

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	**Saturée**	**Peu adéquat**
Inoccupé	Inoccupé	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

7. Petite enfance

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Crèche Charles de Gaulle 76
Crèche des Bruyères 77
Crèche familiale Aquarelle 78
Crèche Les Lutins 79
Crèche Molière 80
Crèches Les Alizés 81
Multi-accueil Les Genêts 82

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

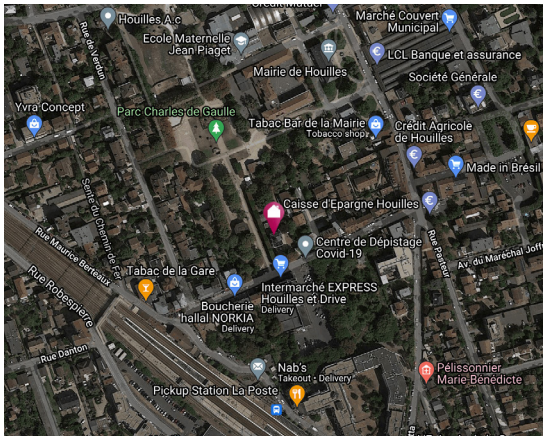
CRÈCHE CHARLES DE GAULLE
P059

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



11 avenue Charles de Gaulle

FAITS SAILLANTS

Crèche municipale présente dans ancien pavillon et préfabriqué.
46 berceaux.
1 logement de fonction de 104m² (direction crèche) au R+2. Accès par l'extérieur.
Projet de relocalisation temporaire de la crèche dans structures modulaires.

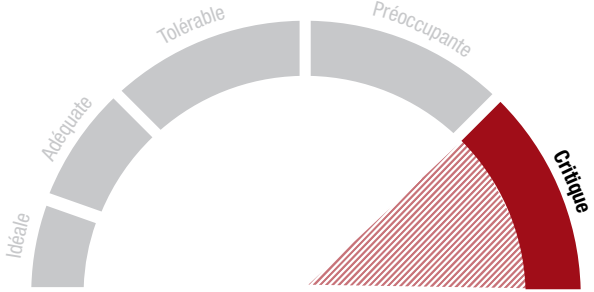
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 660 m²
- **Superficie terrain :** 1 805 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP233
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 03/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 121 726
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 10 466
- **Ratio (€/m².an) :** 16
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 719
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 2 109

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- **Inadéquat**

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

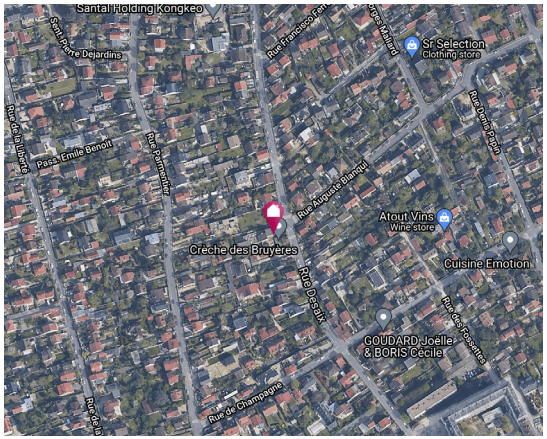
CRÈCHE DES BRUYÈRES
P060

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



65 rue Desaix

FAITS SAILLANTS

Crèche municipale.
44 berceaux.
1 logement de fonction (direction crèche) en proximité immédiate.

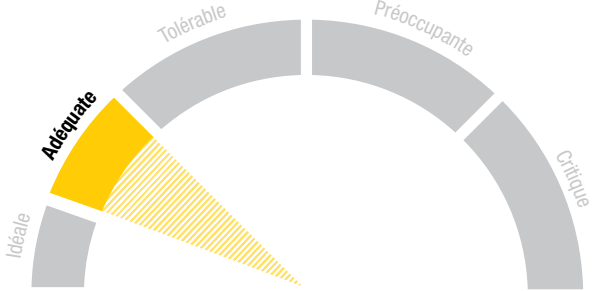
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 647 m²
- **Superficie terrain :** 1 204 m²
- **Parcelles cadastrales :** AD462 - AD463
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 118 205
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 11 816
- **Ratio (€/m².an) :** 18
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 475
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 2 919

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

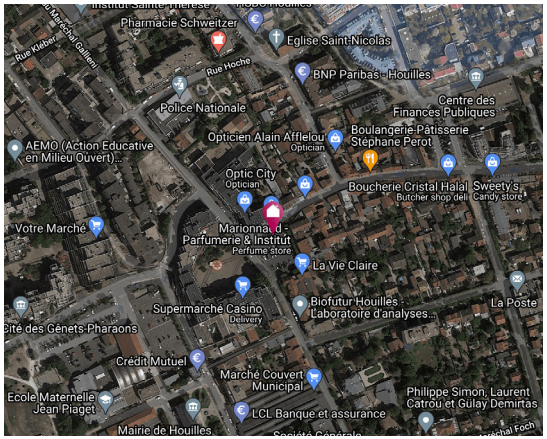
CRÈCHE FAMILIALE AQUARELLE
P066

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



21 place Michelet

FAITS SAILLANTS

Crèche municipale située au RDC d'un immeuble.
Pas d'accueil d'enfant à temps complet.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

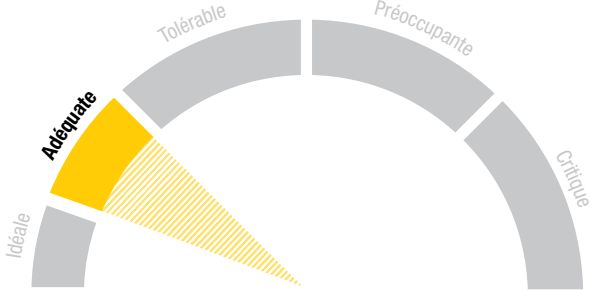
- **SDP :** 101 m²
- **Superficie terrain :** 944 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP761
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Copropriété gérée par Foncia
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 15 538
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 373
- **Ratio (€/m².an) :** 23

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 2 142
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- **Peu adéquat**
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

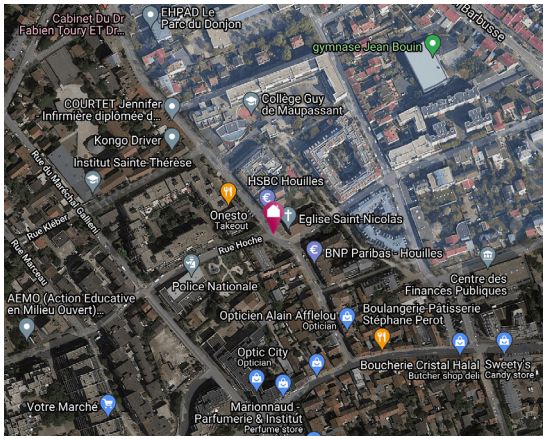
CRÈCHE LES LUTINS
P067

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



94 rue Hoche

FAITS SAILLANTS

Crèche municipale située au RDC d'un immeuble.
26 berceaux.
En gestion par La Maison Bleue dans le cadre d'une Délégation de Service Public (DSP).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

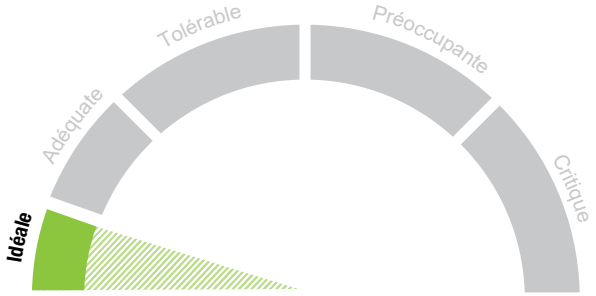
- **SDP :** 322 m²
- **Superficie terrain :** 643 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO222 - AO1077
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Ville propriétaire du RDC (division en volumes). DSP.
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 4 533
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Idéale

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

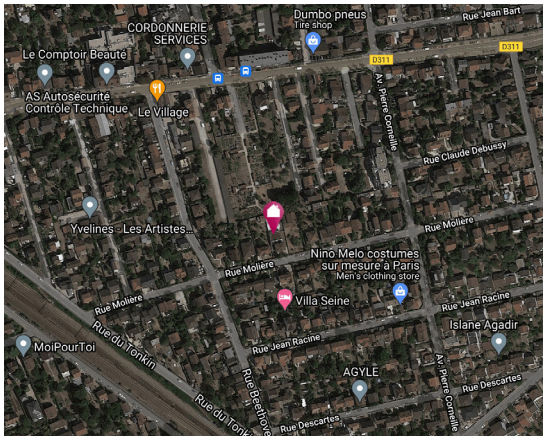
CRÈCHE MOLIÈRE
P064

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



27 rue Molière

FAITS SAILLANTS

Crèche municipale présente dans ancien pavillon.
20 berceaux.

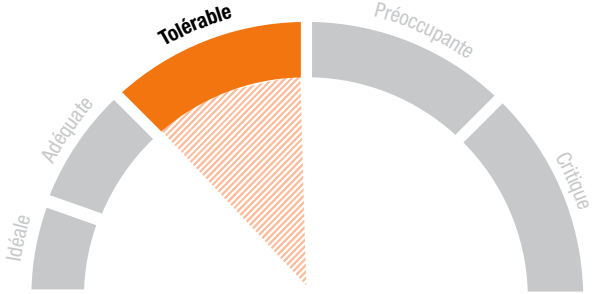
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 223 m²
- **Superficie terrain :** 619 m²
- **Parcelles cadastrales :** AM111
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 46 705
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 3 842
- **Ratio (€/m².an) :** 17
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 2 298
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 812

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

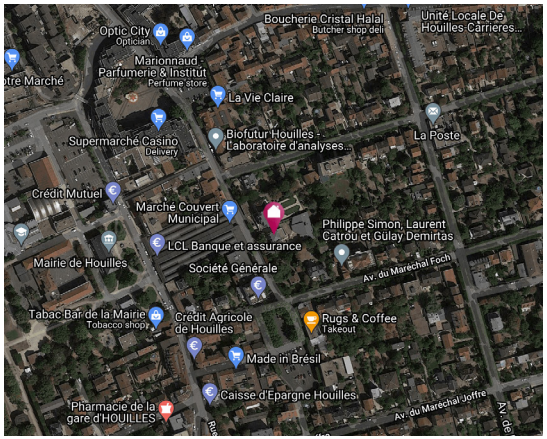
CRÈCHES LES ALIZÉS
P061 - P062 - P063

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



13 bis avenue Carnot

FAITS SAILLANTS

Crèche municipale.
51 berceaux répartis dans 3 sections : Sections Petits Dauphins (120m²) - Les Petits Mousses (336m²) - Albatros (150m²).
2 bâtiments distincts :
- 1 ancien pavillon (Composé de 3 étages, de nombreux escaliers et d'une cuisine au sous-sol. Non adapté.)
- 1 annexe (bâtiment neuf et adapté).

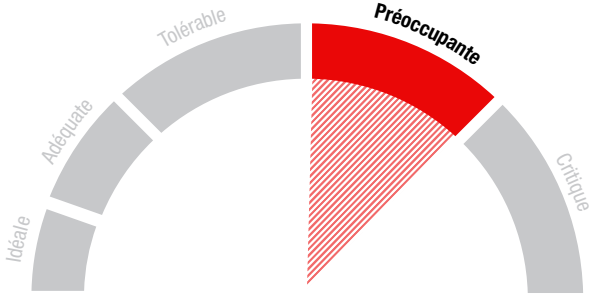
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 606 m²
- **Superficie terrain :** 1 294 m²
- **Parcelles cadastrales :** AN4 - AN5
- **Zone PLU :** UD
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 15/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 180 105
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 14 852
- **Ratio (€/m².an) :** 25
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 989
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 6 324

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- **Inadéquat**

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

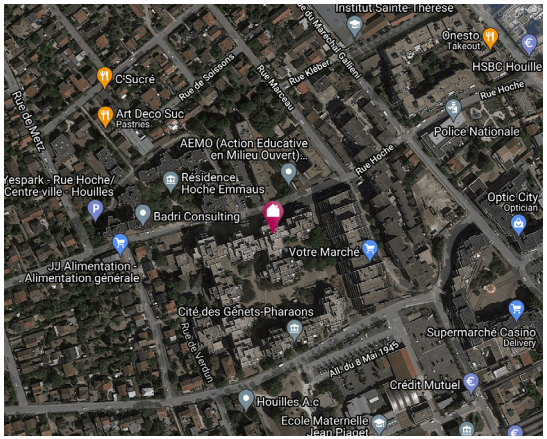
MULTI-ACCUEIL LES GENÊTS
P065

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



52 et 54 rue Hoche

FAITS SAILLANTS

Crèche municipale située au RDC d'un immeuble collectif.
R+1 : Espace vacant (ancienne crèche familiale). 1 salle utilisée comme espace de pause personnel.

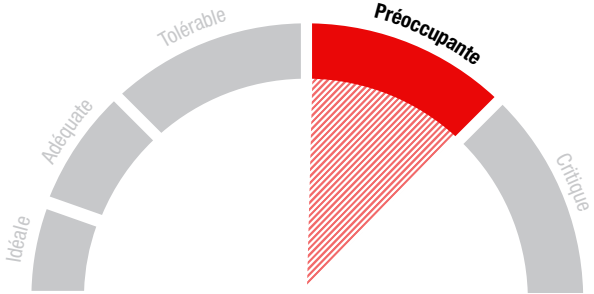
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 323 m²
- **Superficie terrain :** 22 080 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP882
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Copropriété gérée par 1001 Vies Habitat - Syndic ORELIA LESCALLIER
- **Date de la visite :** 07/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 10 071
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 1 589
- **Ratio (€/m².an) :** 5
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 1 807
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

8. Scolaire et Restauration

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Centre de loisirs Jacques-Yves Cousteau 88
Cuisine centrale 89
École élémentaire du Réveil-Matin 90
École élémentaire Guillaume et Jean Détraves 91
École élémentaire Maurice Velter 92
École maternelle Danielle Casanova 93
École maternelle Francis Julliand 94
École maternelle Jean Piaget 95
École maternelle Léon Frapié 96
École maternelle Lucien Waterlot 97
École maternelle P.Kergomard 98
École maternelle Salvador Allende 99
École maternelle Victor Schoelcher 100
Écoles élémentaires F.Buisson-P.Bréjeat 101
Groupe scolaire F.Toussaint-J.Guesde 102

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

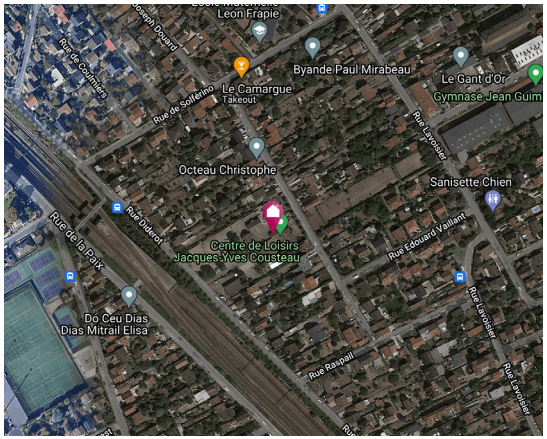
CENTRE DE LOISIRS JACQUES-YVES COUSTEAU
P079

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



23 rue de la Fraternité

FAITS SAILLANTS

Centre de loisirs municipal.
Occupé le mercredi et pendant les vacances scolaires.
Utilisation ponctuelle par des associations.
Logement de fonction accolé.

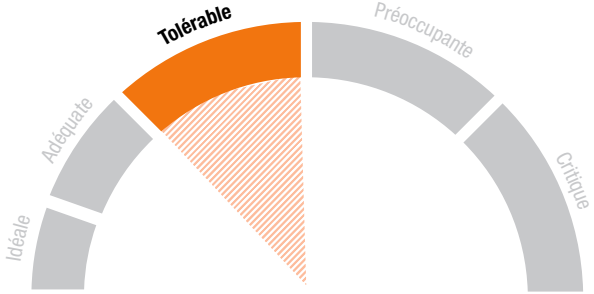
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 1 506 m²
- **Superficie terrain :** 5 966 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW397
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 166 778
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 25 716
- **Ratio (€/m².an) :** 17
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 2 918

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

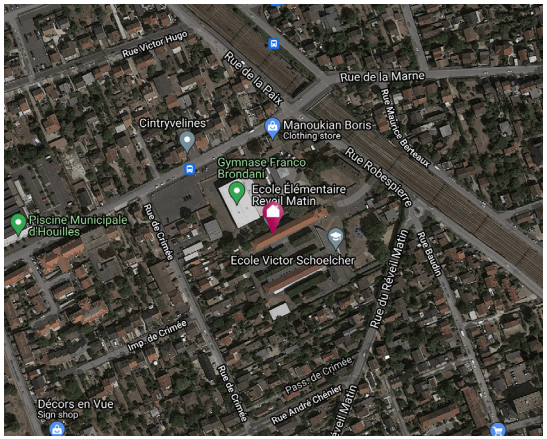
CUISINE CENTRALE
P076

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



5 rue du Président Kennedy

FAITS SAILLANTS

Cuisine centrale de la ville.
Production de l'intégralité des repas des écoles de la ville de Houilles, ainsi que la RPA et la cantine des agents (école Piaget).
Production de 3200 couverts/jour.
Bâtiment aux normes et conforme, bien que peu fonctionnel (espace de stockage en sous-sol).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

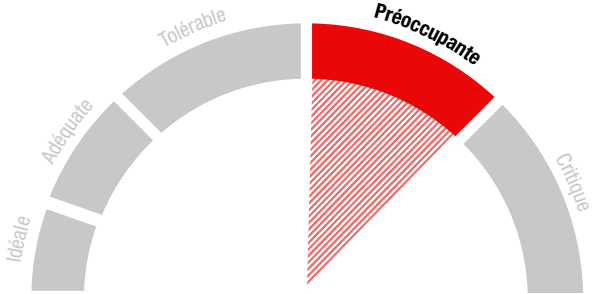
- **SDP :** 1 075 m²
- **Superficie terrain :** 19 171 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT115
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 09/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 240 948
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 29 878
- **Ratio (€/m².an) :** 28

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 3 037

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

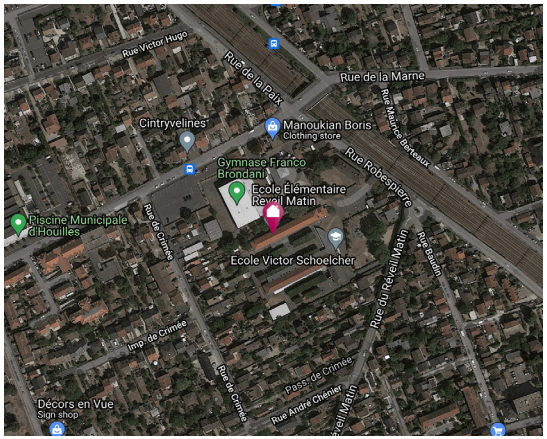
ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE DU RÉVEIL-MATIN
P050

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



5 rue du Président Kennedy

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal (Groupe scolaire du Réveil-Matin).
École élémentaire de 16 classes.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

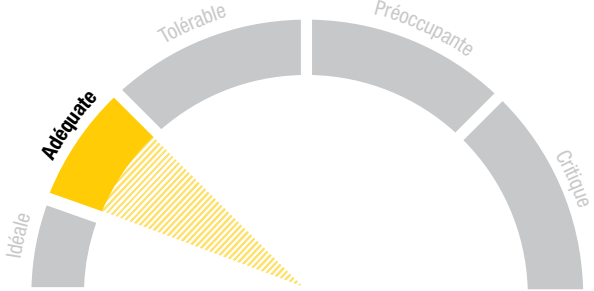
- **SDP :** 1 850 m²
- **Superficie terrain :** 19 171 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT115
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 09/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 220 931
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 26 132
- **Ratio (€/m².an) :** 14

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 5 165
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 127 596

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

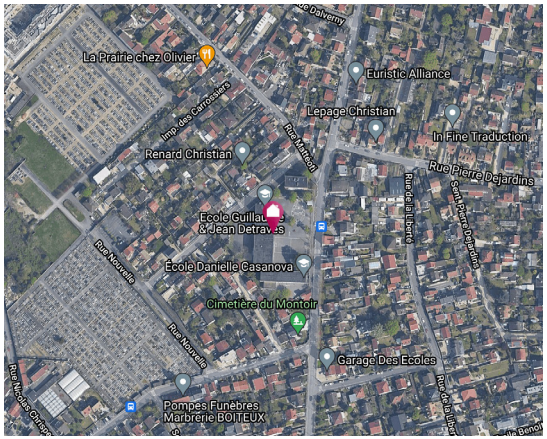
ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE GUILLAUME ET JEAN DÉTRAVES
P046

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



32 rue Mauprime

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal (Groupe scolaire Détraves-Casanova).
École élémentaire de 15 classes.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

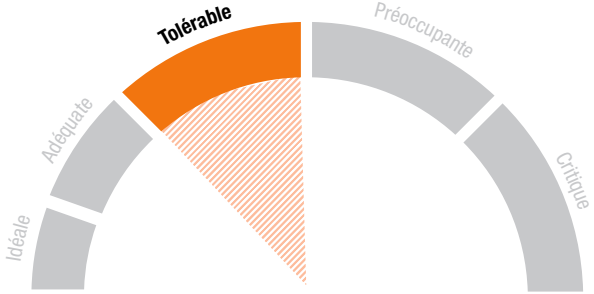
- **SDP :** 3 130 m²
- **Superficie terrain :** 7 382 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB238 - AB322
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 02/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 278 715
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 20 187
- **Ratio (€/m².an) :** 6

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 305
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 5 962

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

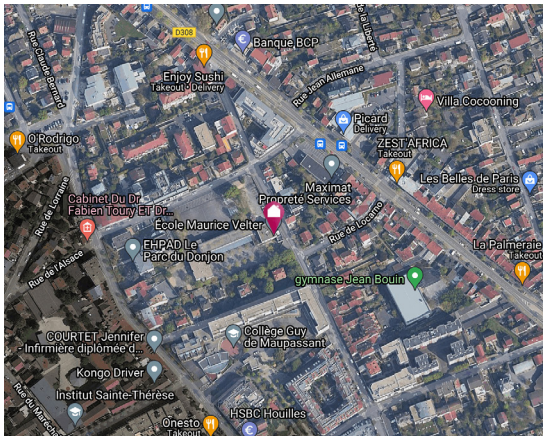
ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE MAURICE VELTER
P047

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



19 rue Emile Combes

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal.
École élémentaire de 15 classes.
4 logements de fonction aux R+1 et R+2 dont 1 actuellement vacant.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

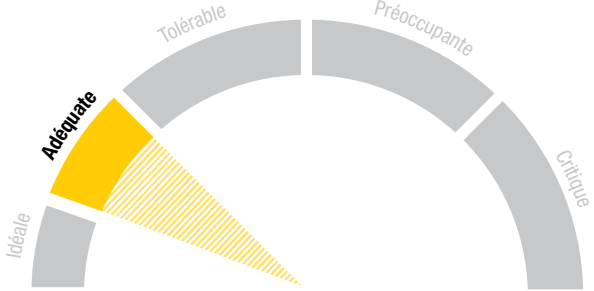
- **SDP :** 2 600 m²
- **Superficie terrain :** 7 858 m²
- **Parcelles cadastrales :** A0459 - A0490
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 236 116
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 21 679
- **Ratio (€/m².an) :** 8

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 377
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 8 191

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

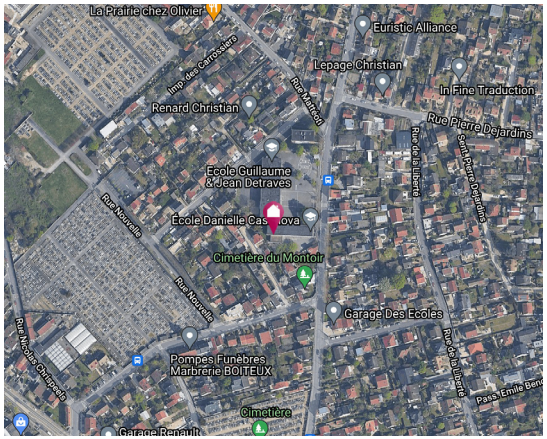
ÉCOLE MATERNELLE DANIELLE CASANOVA
P039

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



37 rue des Martyrs de la Résistance

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal (Groupe scolaire Détraves-Casanova).
École maternelle de 5 classes.
Annexe (préfabriqué) pour ouverture de classe supplémentaire dans une partie de la cour élémentaire.

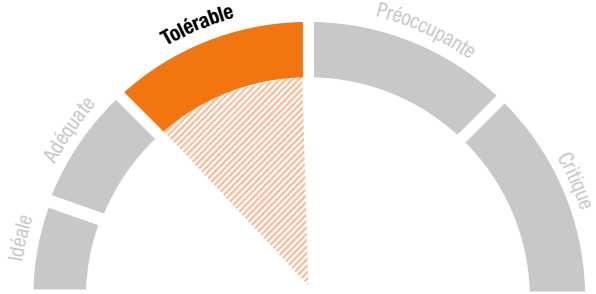
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 1 040 m²
- **Superficie terrain :** 7 382 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB238 - AB322
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 02/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 113 955
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 8 303
- **Ratio (€/m².an) :** 8
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 408
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 981

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

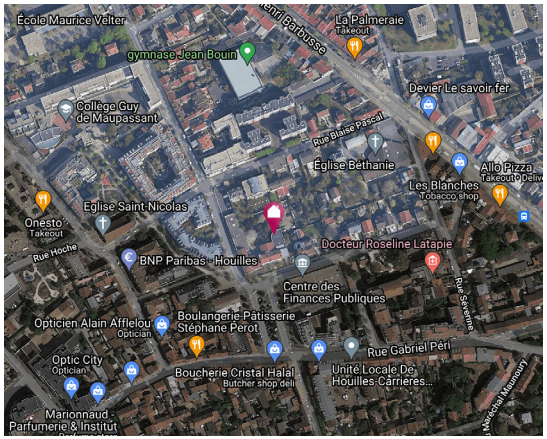
ÉCOLE MATERNELLE FRANCIS JULLIAND
P037

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



3 rue du Docteur Zamenhof

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal.
École maternelle de 6 classes.
Pas de salle dédiée au périscolaire.
Logement de fonction (vacant) au R+1 (portance plancher non compatible pour ERP).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

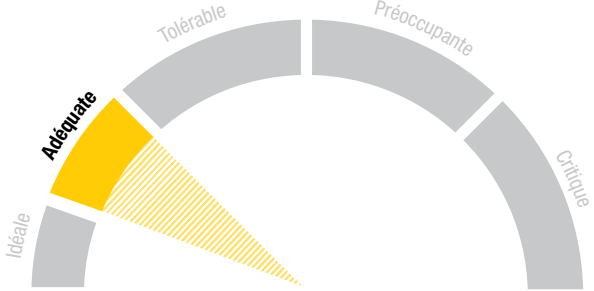
- **SDP :** 1 250 m²
- **Superficie terrain :** 2 835 m²
- **Parcelles cadastrales :** A0302 - A0303 - A0747 - A0352
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 181 247
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 14 111
- **Ratio (€/m².an) :** 11

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 740
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 4 034

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

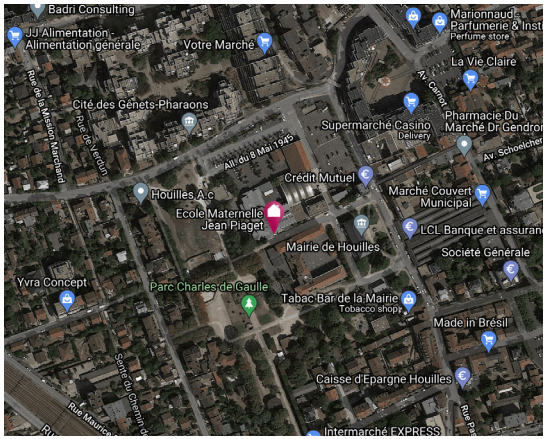
ÉCOLE MATERNELLE JEAN PIAGET
P043

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



10 rue Félix Toussaint

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal et local de restauration municipal.
École maternelle de 6 classes.
Établissement accueil de loisirs mercredi/vacances (bâtiment très sollicité).
1 logement de fonction au R+1.
Proximité immédiate Parc Charles de Gaulle.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

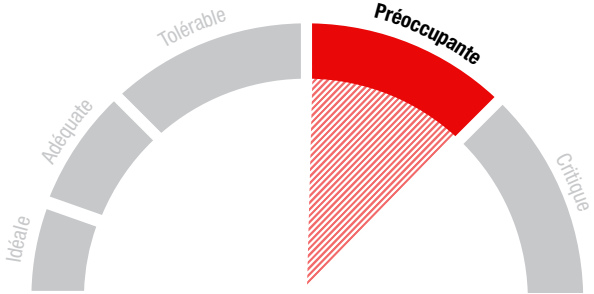
- **SDP :** 2 343 m²
- **Superficie terrain :** 2 343 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP270 - AP516
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 342 902
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 51 315
- **Ratio (€/m².an) :** 22

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 271
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 8 847

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

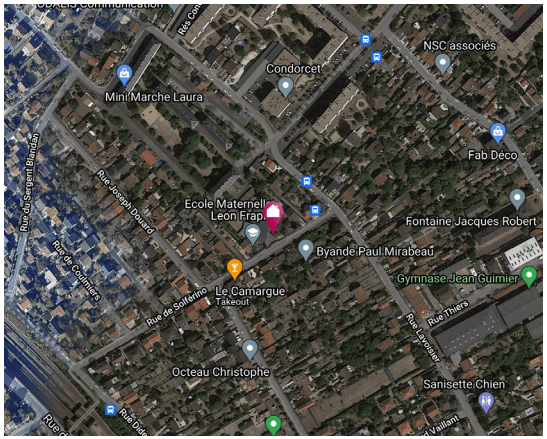
ÉCOLE MATERNELLE LÉON FRAPIÉ
P040

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



29 rue de Solférino

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal.
École maternelle de 4 classes.
Pas de salle dédiée au périscolaire.
1 logement de fonction accolé.

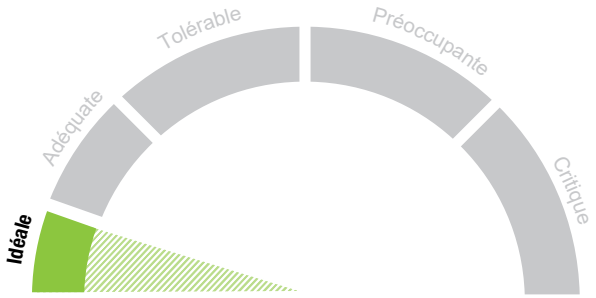
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 702 m²
- **Superficie terrain :** 2 193 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW123
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 26/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 90 841
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 6 336
- **Ratio (€/m².an) :** 9
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 2 696

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Idéale

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

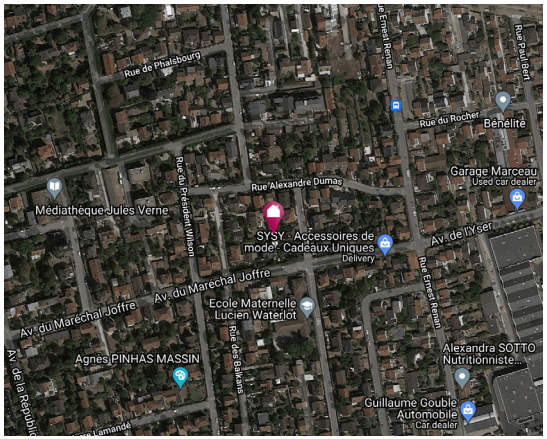
ÉCOLE MATERNELLE LUCIEN WATERLOT
P038

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



6 bis rue Florentin Lasson

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal.
École maternelle de 5 classes.
Pas de salle dédiée au périscolaire. École très sollicitée (secteur).
1 logement de fonction au R+1.

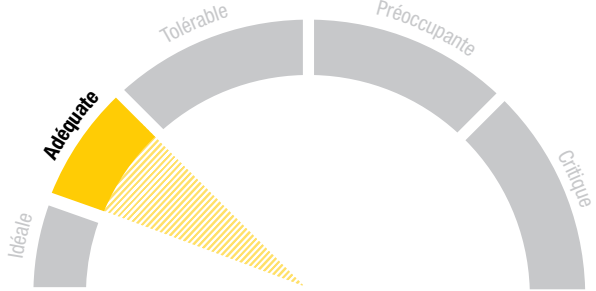
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 975 m²
- **Superficie terrain :** 2 596 m²
- **Parcelles cadastrales :** AM235 - AM679
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 176 351
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 12 420
- **Ratio (€/m².an) :** 13
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 2 136

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- Sous-occupée
- **Saturée**
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

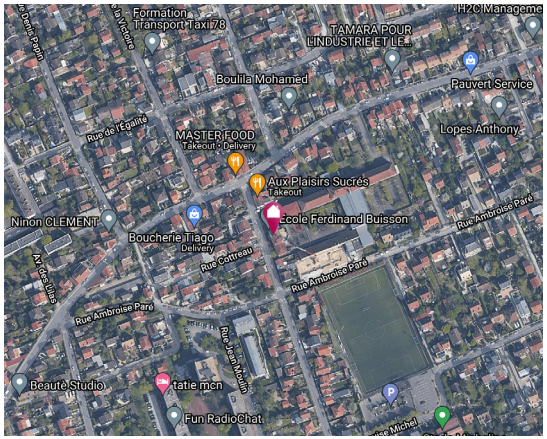
ÉCOLE MATERNELLE P.KERGOMARD
P036 - P044 - P045

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



5 rue Ferdinand Buisson ou 72 rue de Stalingrad

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal (Groupe scolaire BBK).
Extension en cours (périscolaire et restauration).
École maternelle de 8 classes.
5 logements de fonction dans le GS (étages) dont 3 actuellement vacants.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

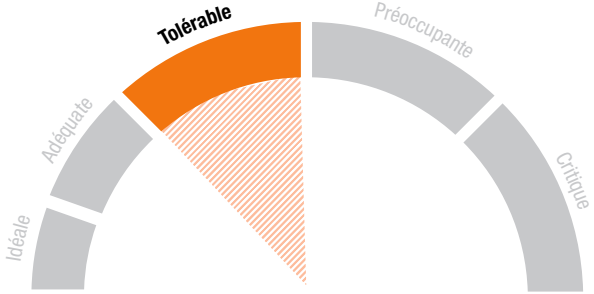
- **SDP :** 2 160 m²
- **Superficie terrain :** 11 000 m²
- **Parcelles cadastrales :** AI569 - AI107 - AI416 - AI534 - AI422 - AI110
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 02/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 296 911
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 19 013
- **Ratio (€/m².an) :** 9

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 1 077
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 92 072

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

ÉCOLE MATERNELLE SALVADOR ALLENDE

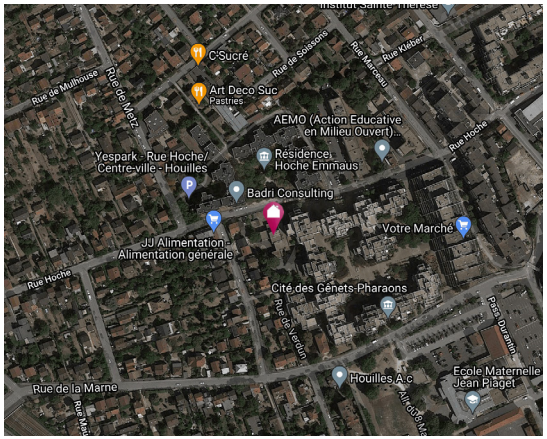
P041

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



44 rue Hoche

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal.
École maternelle de 5 classes.
Fermeture à prévoir suite commission sécurité 2023.
1 logement de fonction accolé (parcelle voisine).

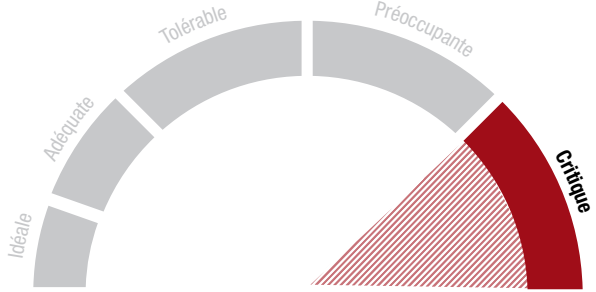
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 1 180 m²
- **Superficie terrain :** 2 068 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP660 - AP667
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 26/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 139 533
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 21 207
- **Ratio (€/m².an) :** 18
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 902

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- **Peu adéquat**
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

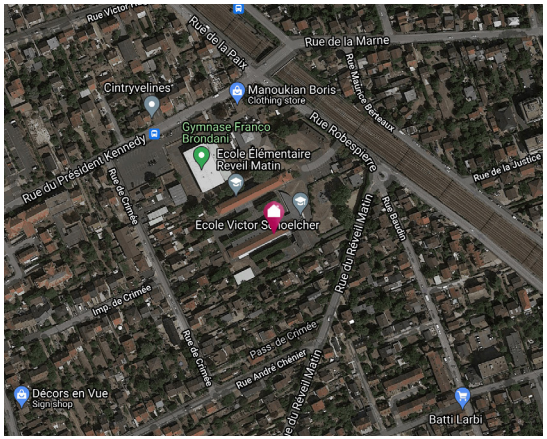
ÉCOLE MATERNELLE VICTOR SCHOELCHER
P042

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



10 rue du Réveil-Matin

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal (Groupe scolaire du Réveil-Matin).
École maternelle de 9 classes.

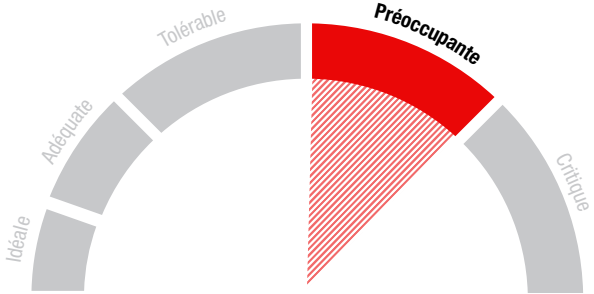
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 1 700 m²
- **Superficie terrain :** 19 171 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT115
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 09/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 357 455
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 41 707
- **Ratio (€/m².an) :** 25
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 37
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 117 250

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES F.BUISSON-P.BRÉJEAT

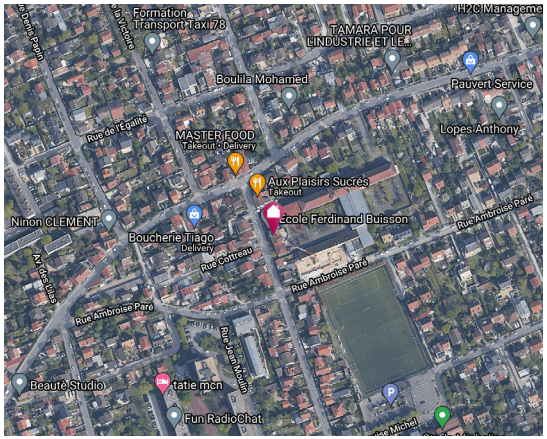
P036 - P044 - P045

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



5 rue Ferdinand Buisson ou 72 rue de Stalingrad

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal (Groupe scolaire BBK).
Extension en cours (périscolaire et restauration).
Écoles élémentaires de 16 classes. Fonctionnement des 2 écoles de manière indépendante.
5 logements de fonction dans le GS (étages) dont 3 actuellement vacants.

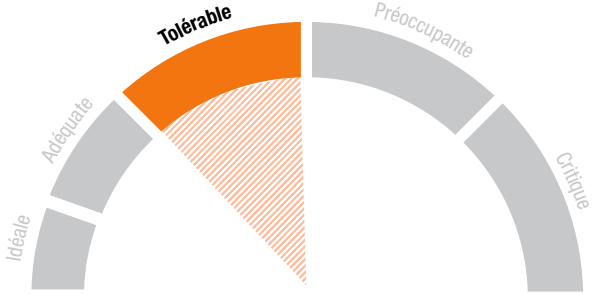
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 2 650 m²
- **Superficie terrain :** 11 000 m²
- **Parcelles cadastrales :** AI569 - AI107 - AI416 - AI534 - AI422 - AI110
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 02/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 445 366
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 28 518
- **Ratio (€/m².an) :** 11
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 785
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 112 959

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

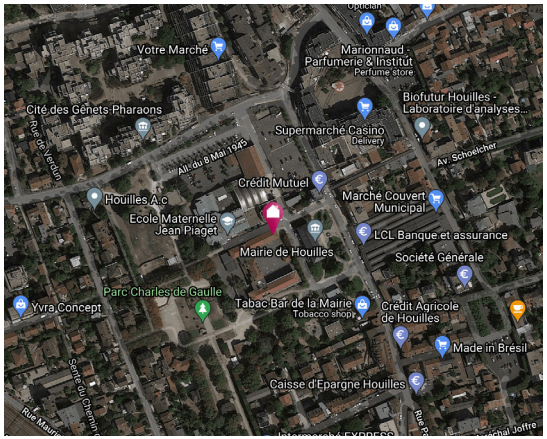
GROUPE SCOLAIRE F.TOUSSAINT-J.GUESDE
P048 - P049

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Rue Félix Toussaint ou Rue Jules Guesde

FAITS SAILLANTS

Établissement scolaire municipal (Groupe Scolaire élémentaire).
Écoles élémentaires de 21 classes. Fonctionnement des 2 écoles de manière indépendante.
Bâtiment très sollicité (activités périscolaires - vacances - évènements parcs). Proximité immédiate Parc Charles de Gaulle.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

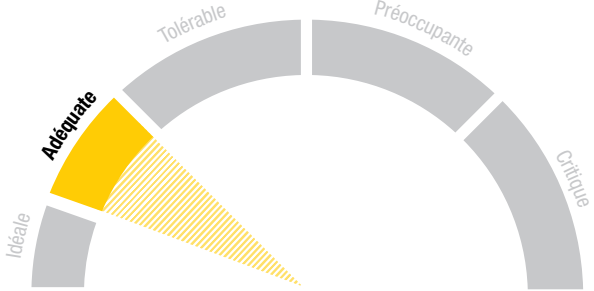
- **SDP :** 2 694 m²
- **Superficie terrain :** 3 080 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP243 - AP244 - AP245
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 443 480
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 28 192
- **Ratio (€/m².an) :** 10

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 525
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 17 966

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

9. Sport

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Club-House TCH et remise jardinier - Stade Maurice Baquet 108
Foyer des sportifs R. Laverre - Stade Maurice Baquet 109
Gymnase Franco Brondani 110
Gymnase Jean Bouin 111
Gymnase Jean Guimier I 112
Gymnase Jean Guimier II 113
Gymnase Micheline Ostermeyer 114
Pas de tir à l'arc A. Richard 115
Piscine communale 116
Stade Maurice Baquet (tribunes - vestiaires - terrains) 117
Stade Micheline Ostermeyer (vestiaires - terrain) 118
Stade Robert Barran (vestiaires - terrain) 119
Tennis Couverts (TCH) 120

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

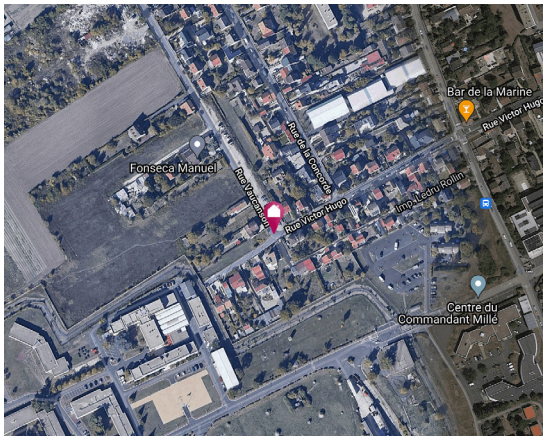
CLUB-HOUSE TCH ET REMISE JARDINIER - STADE MAURICE BAQUET P030

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



97 rue Vaucanson

FAITS SAILLANTS

Local Club-House de l'association de Tennis et Local municipal mis à disposition des Espaces Verts.

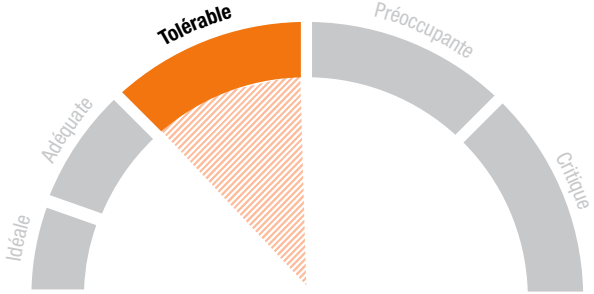
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 155 m²
- **Superficie terrain :** 37 555 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW270
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 04/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

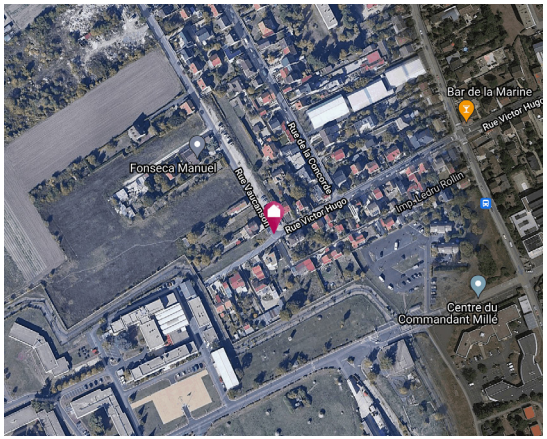
FOYER DES SPORTIFS R. LAVERRE - STADE MAURICE BAQUET P031

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



97 rue Vaucanson

FAITS SAILLANTS

Local Club-House (foot et athlétisme). Équipement très sollicité par les associations.

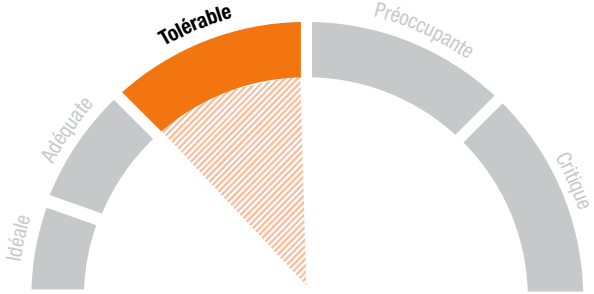
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 160 m²
- **Superficie terrain :** 37 555 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW270
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 04/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

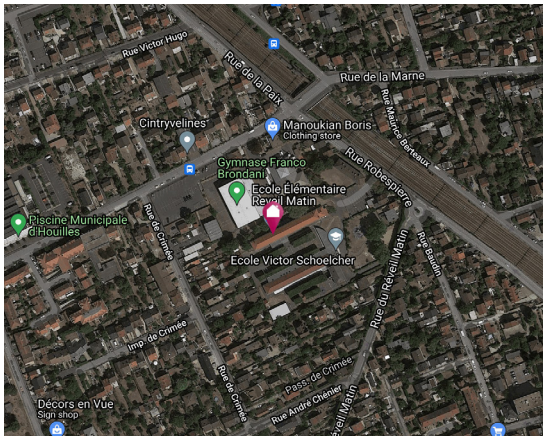
GYMNASE FRANCO BRONDANI
P024

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



5 rue du Président Kennedy

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal situé sur le site du Réveil-Matin.
Salle multisport et salle de musculation.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

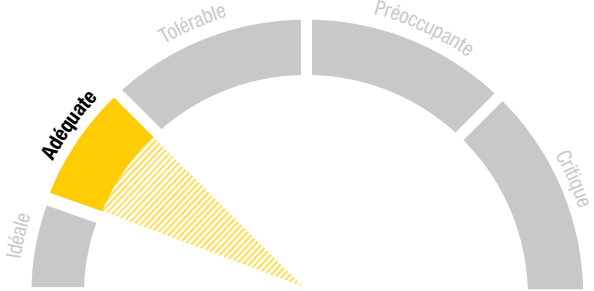
- **SDP :** 1 290 m²
- **Superficie terrain :** 19 171 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT115
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 02/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 185 764
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 25 050
- **Ratio (€/m².an) :** 19

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 785
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 3 037

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

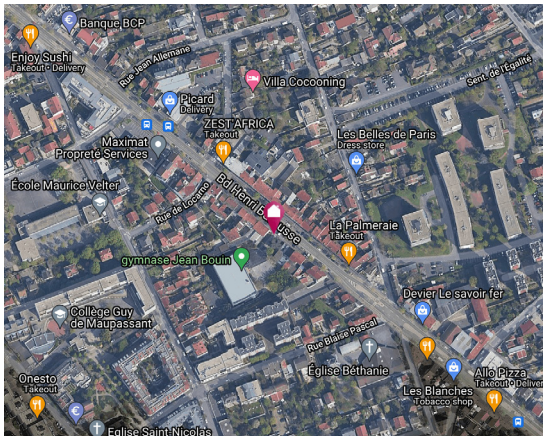
GYMNASE JEAN BOUIN
P023

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



51 boulevard Henri Barbusse

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal. Besoin d'espace de stationnement supplémentaire.
Terrain handball non homologué pour compétitions officielles.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

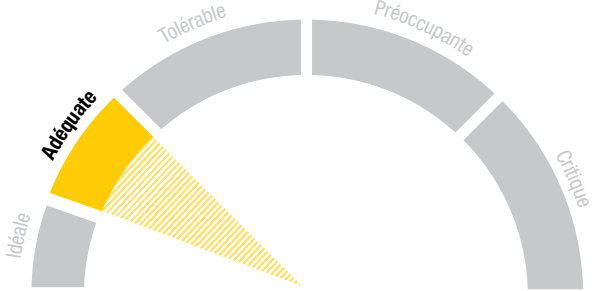
- **SDP :** 2 140 m²
- **Superficie terrain :** 3 056 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO510 - AO887 - AO889
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 309 924
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 20 988
- **Ratio (€/m².an) :** 10

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 173
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 684

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

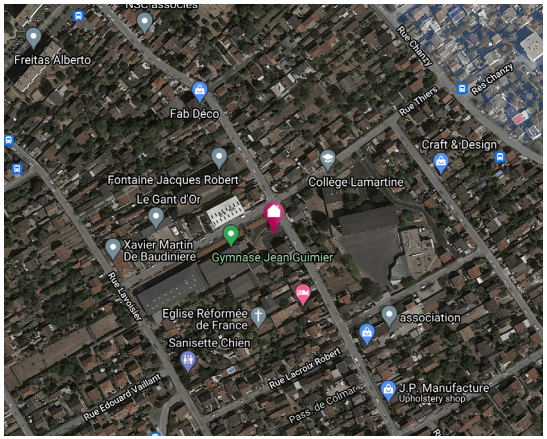
GYMNASE JEAN GUIMIER I
P025

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



45 rue Condorcet ou 45 rue Thiers

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal, accolé au gymnase J.Guimier II (extension).
Salle multisport au RDC. 3 autres salles de pratique sportive aux étages.
1 logement de fonction au R+1.

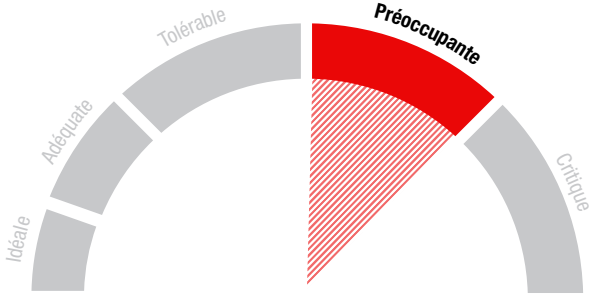
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 1 814 m²
- **Superficie terrain :** 6 303 m²
- **Parcelles cadastrales :** AX427 - AX539
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 522 222
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 31 710
- **Ratio (€/m².an) :** 17
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 539
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 325

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

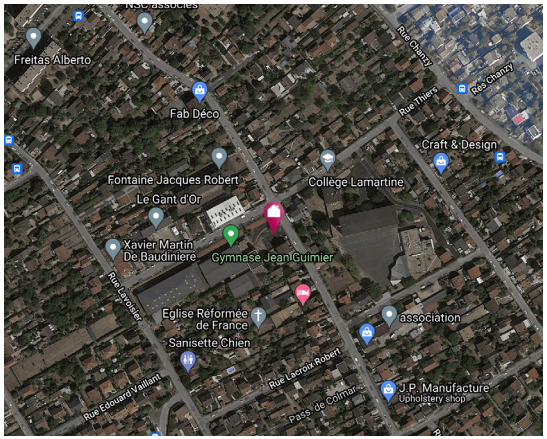
GYMNASE JEAN GUIMIER II
P026

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



45 rue Condorcet ou 45 rue Thiers

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal, accolé au gymnase J.Guimier I.
Salle multisport et Dojo. Tribunes et espaces de rangement.

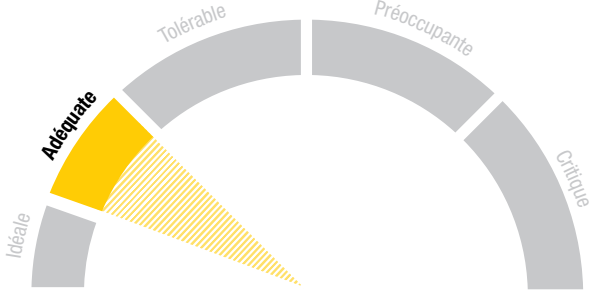
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 2 300 m²
- **Superficie terrain :** 6 303 m²
- **Parcelles cadastrales :** AX427 - AX539
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 157 408
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 15 479
- **Ratio (€/m².an) :** 7
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 305
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 159

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

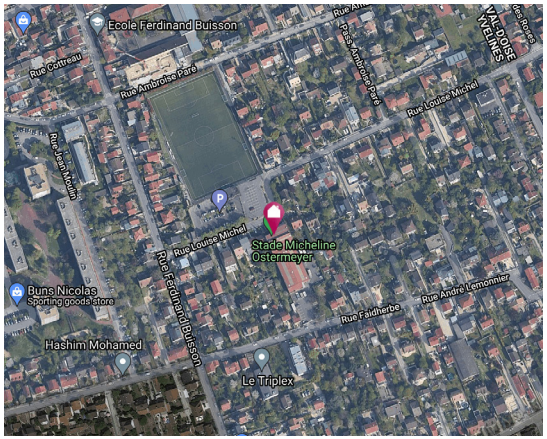
GYMNASE MICHELINE OSTERMEYER
P027

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



16 rue Louise Michel

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif et culturel municipal et parking. Salle multisport utilisée comme salle de spectacle (1000 personnes) - Salle de danse (R+1) - Salle de tennis de table (R+2).

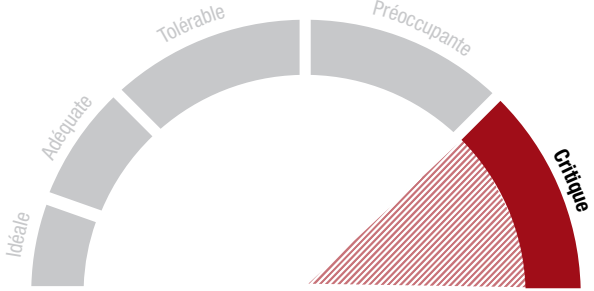
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 2 060 m²
- **Superficie terrain :** 3 381 m²
- **Parcelles cadastrales :** AI255 - AI555 - AI254
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 370 397
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 57 765
- **Ratio (€/m².an) :** 28
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 377
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 720

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

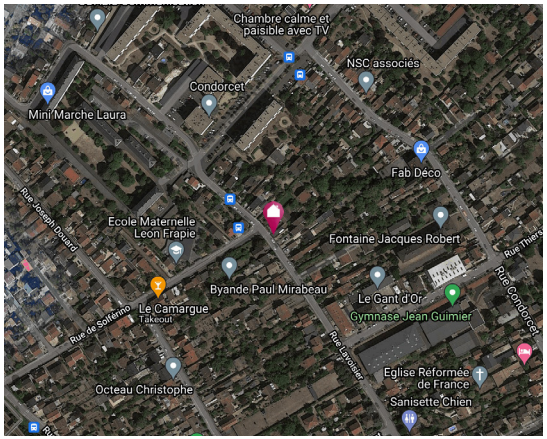
PAS DE TIR À L'ARC A. RICHARD
P034

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



120 rue Lavoisier

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal.
Équipement saisonnier.
Utilisation site par l'association sportive de tir à l'arc de Houilles (pas de mutualisation de l'équipement).
Proximité centre de loisirs Cousteau (projet groupe scolaire).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

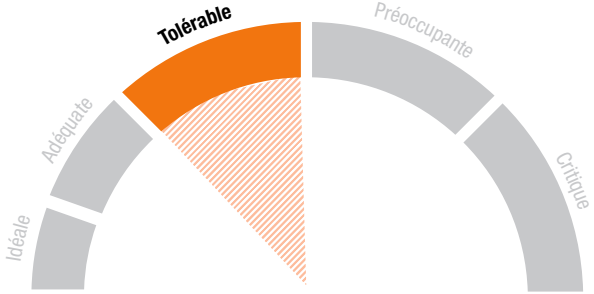
- **SDP :** 20 m²
- **Superficie terrain :** 2 753 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW181
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 539
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 777

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

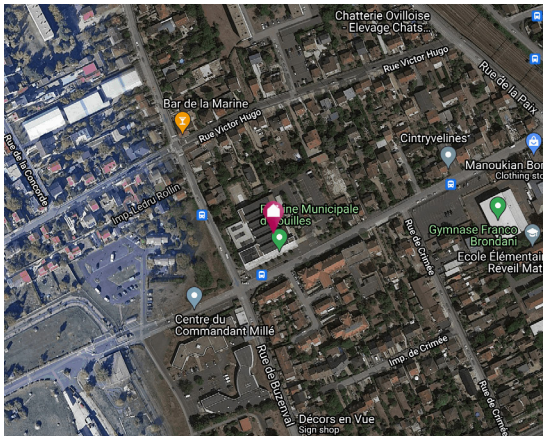
PISCINE COMMUNALE
P033

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



40 rue du Président Kennedy

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif et parking livrés en 2014.
Piscine communale accueillant public, scolaire (journée) et associations sportives (journée et soirée).
Potentiel d'accueil actuel peut devenir plus important.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

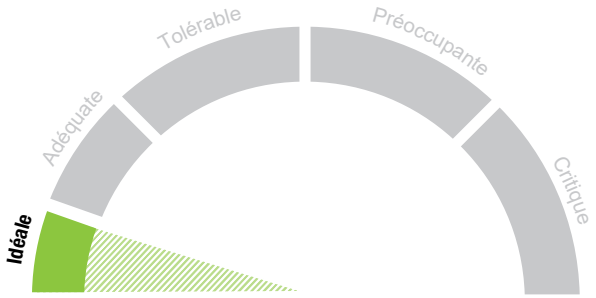
- **SDP :** 3 381 m²
- **Superficie terrain :** 7 911 m²
- **Parcelles cadastrales :** AV332 - AV342 - AV343 - AV405 - AV406 - AV407 - AV547 - AV549 - AV552 - AV553
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 1 945 653
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 206 186
- **Ratio (€/m².an) :** 61

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 23 554
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 89 609

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Idéale

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

STADE MAURICE BAQUET (TRIBUNES - VESTIAIRES - TERRAINS) P029

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



97 rue Vaucanson

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal (foot - tennis - athlétisme).
Vestiaires non homologués, sans issue de secours.
6 cours de tennis, 1 terrain synthétique, 1 terrain en herbe, 1 piste athlétisme, 1 piste saut en hauteur.
Club de foot très important (1400 adhérents).
Équipement très sollicité (saturé).
Problématique de stationnement.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

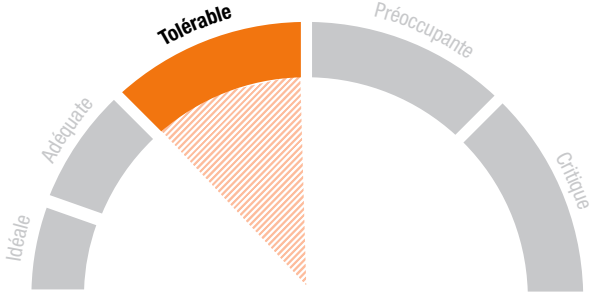
- **SDP :** 735 m²
- **Superficie terrain :** 37 555 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW270 - AW398
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 04/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 171 658
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 21 919
- **Ratio (€/m².an) :** 30

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 5 165
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 20 211

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

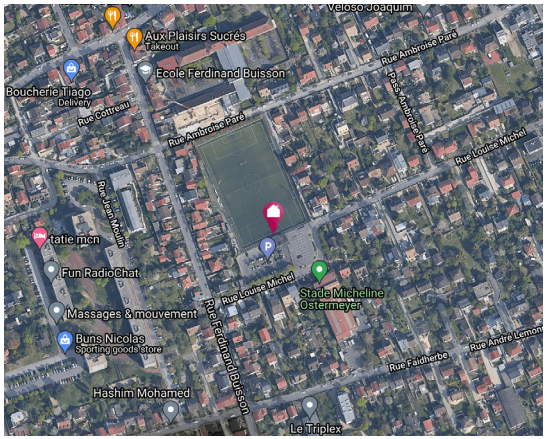
STADE MICHELINE OSTERMEYER (VESTIAIRES - TERRAIN) P028

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Face au 16 rue Louise Michel

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal (vestiaires et terrain synthétique).
2 vestiaires et terrain synthétique.
Utilisation scolaire et associative.
Proximité Gymnase Ostermeyer.

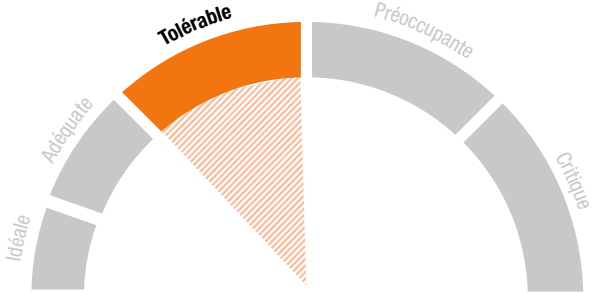
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 134 m²
- **Superficie terrain :** 11 055 m²
- **Parcelles cadastrales :** AI442 - AI167
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 29 795
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 885
- **Ratio (€/m².an) :** 22
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 525
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 1 963

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

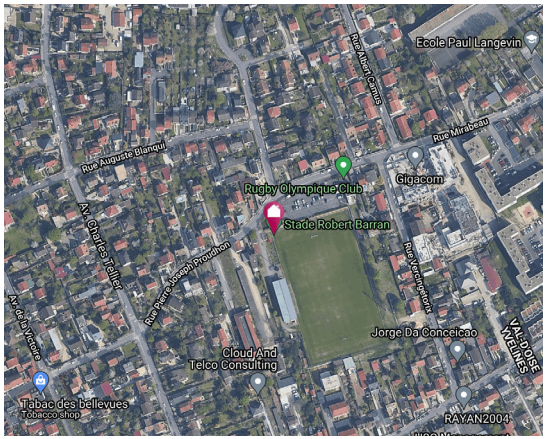
STADE ROBERT BARRAN (VESTIAIRES - TERRAIN)
P032

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



30 rue Pierre-Joseph Proudhon

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal (rugby).
Terrain de rugby herbe et vestiaires.
Problématique vestiaires (pas assez d'espace : max 19 personnes admises par vestiaire or équipe de rugby composée jusqu'à 33 joueurs).
Peu utilisé en journée.
Très sollicité en soirée + week-end.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

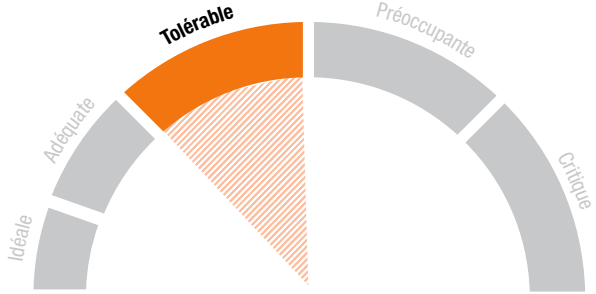
- **SDP :** 760 m²
- **Superficie terrain :** 17 270 m²
- **Parcelles cadastrales :** AH735 - AH885
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 82 790
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 9 132
- **Ratio (€/m².an) :** 12

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 7 060
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 6 183

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

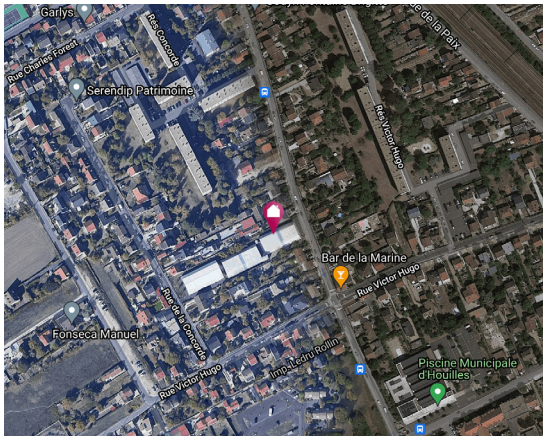
TENNIS COUVERTS (TCH)
P035

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



31 rue Ledru Rollin

FAITS SAILLANTS

Équipement sportif municipal.
3 courts de tennis et un local (club-house) au R+1 mis à disposition du TCH (non accessible PMR).
Peu utilisé en journée. Utilisé pour centre de loisirs pendant les vacances et ponctuellement pour formations et activités. Mutualisation de l'espace en développement.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

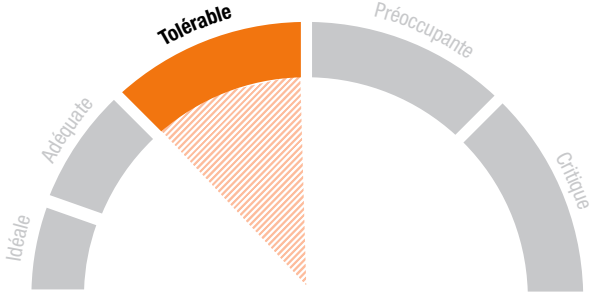
- **SDP :** 1 390 m²
- **Superficie terrain :** 3 738 m²
- **Parcelles cadastrales :** AV520 - AV526 - AV429 - AV522 - AV524
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 47 174
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 7 123
- **Ratio (€/m².an) :** 5

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

10. Logement

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

4 immeubles rue C.Pelletan 126
Immeuble (6 studios) rue G.Péri 127
Immeuble Mattéoti (8 logements) 128
Immeuble Robespierre (12 logements) 129
Immeuble rue Baudin-A.France 130
Immeuble rue Kléber 131
Logement rue Pasteur 132
Pavillon avenue Carnot 133
Pavillon boulevard Jean Jaurès 134
Pavillon du gardien de l'école du Réveil-Matin 135
Pavillon du gardien du cimetière du Montoir 136
Pavillon du gardien du parc CDG 137
Pavillon du gardien du stade M. Baquet 138
Pavillon du gardien du stade R. Barran 139
Pavillon et ancien garage boulevard Barbusse 140
Pavillon et ancien garage rue Molière 141
Pavillon et appentis rue de Jemmapes 142
Pavillon Henri Wallon 143
Pavillon rue de Crimée et Parking 144
Pavillon rue de la Fraternité 145
Pavillon rue de l'Egalité 146
Pavillon rue de Stalingrad 147
Pavillon rue du Dr Zamenhof 148
Pavillon rue Rouget de l'Isle 149
Pavillon rue Victor Hugo 150
Résidence Les Belles Vues 151

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

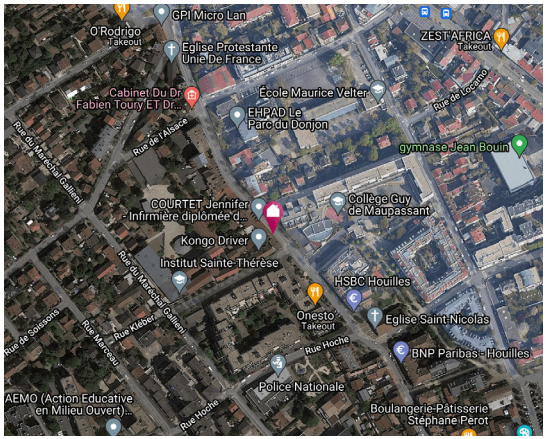
4 IMMEUBLES RUE C.PELLETAN
P117

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



19 et 19 bis rue Camille Pelletan

FAITS SAILLANTS

8 logements sociaux.
Bail emphytéotique avec Bailleur de Fréha (jusqu'au 16/04/2058).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

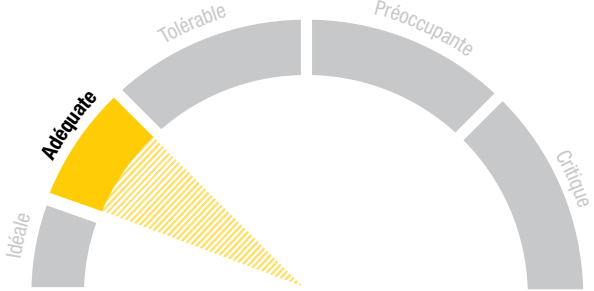
- **SDP :** 758 m²
- **Superficie terrain :** 157 m²
- **Parcelles cadastrales :** A0428 - A0429 - A0430 - A0431
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Bail emphytéotique avec Bailleur de Fréha - jusqu'au 16/04/2058
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 745
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

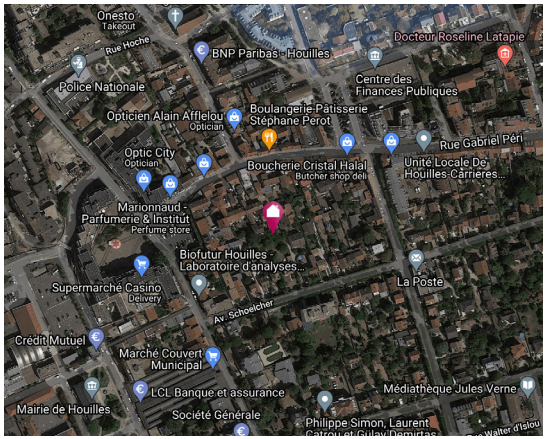
IMMEUBLE (6 STUDIOS) RUE G.PÉRI
P115

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



10 bis rue Gabriel Péri

FAITS SAILLANTS

6 logements sociaux (studios).
Bail à réhabilitation en reconduction avec SOLIHA.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

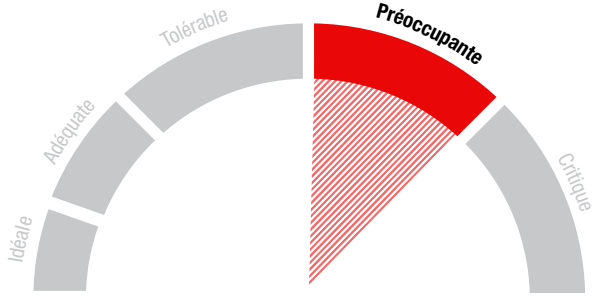
- **SDP :** 137 m²
- **Superficie terrain :** 364 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO158
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Bail à réhabilitation de SOLIHA - jusqu'au 31/12/2021
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

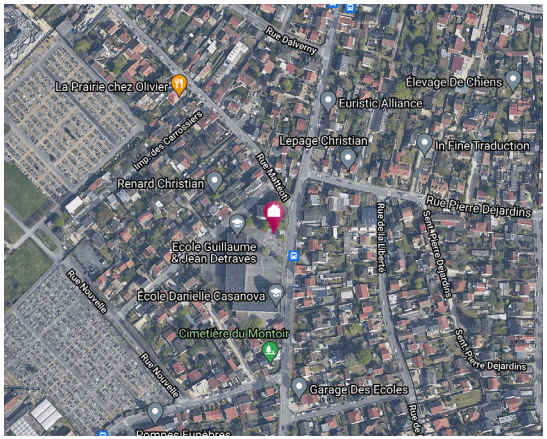
IMMEUBLE MATTÉOTI (8 LOGEMENTS)
P101

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



1 rue Mattéoti

FAITS SAILLANTS

Immeuble composé de 8 logements ville dont 7 actuellement vacants.
Proximité immédiate Groupe Scolaire Détraves-Casanova.

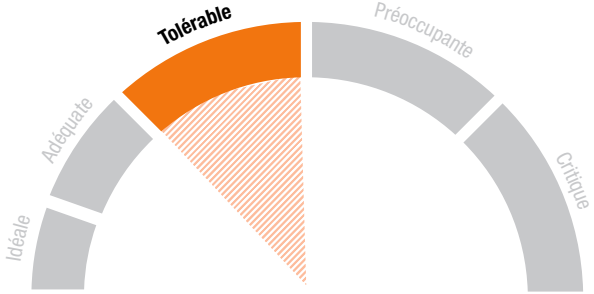
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 880 m²
- **Superficie terrain :** 880 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB238 - AB322
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 03/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 62
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 67
- **Ratio (€/m².an) :** 0
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

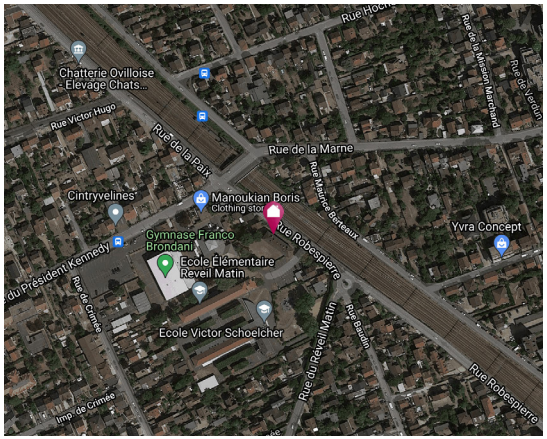
IMMEUBLE ROBESPIERRE (12 LOGEMENTS)
P102

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



83 et 85 rue Robespierre

FAITS SAILLANTS

Immeuble composé de 12 logements ville dont 7 actuellement vacants.
Proximité immédiate site du Réveil Matin.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

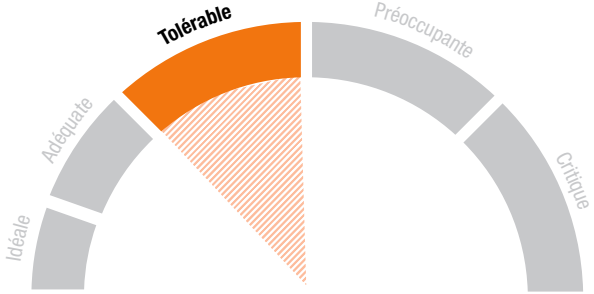
- **SDP :** 910 m²
- **Superficie terrain :** 910 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT115
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 03/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 1 201
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 318
- **Ratio (€/m².an) :** 0

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

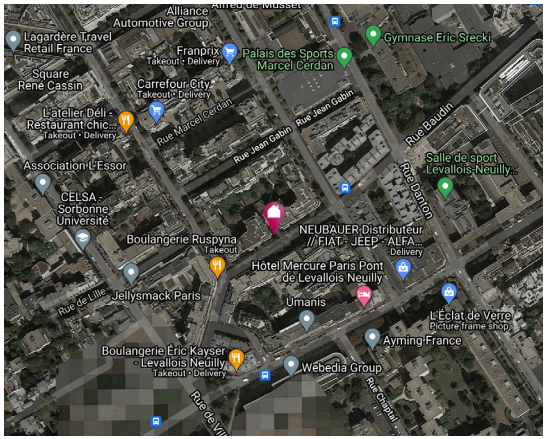
IMMEUBLE RUE BAUDIN-A.FRANCE
P116

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



52 rue Baudin / 1 rue Anatole France

FAITS SAILLANTS

Logements sociaux.
Bail emphytéotique avec Bailleur de Opievoy (jusqu'au 23/07/2062).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

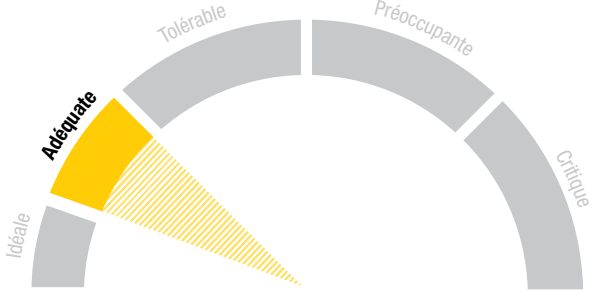
- **SDP :** 176 m²
- **Superficie terrain :** 307 m²
- **Parcelles cadastrales :** AS241
- **Zone PLU :** UH
- **Statut :** Bail emphytéotique avec Bailleur de Opievoy - jusqu'au 23/07/2062
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 558
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

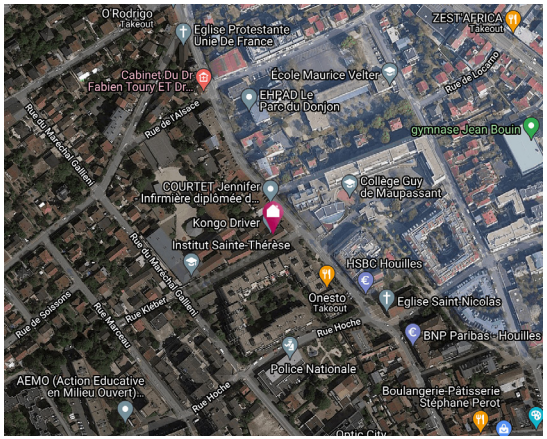
IMMEUBLE RUE KLÉBER
P120

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



19-21 rue Kléber

FAITS SAILLANTS

7 logements sociaux.
Bail à construction avec Bailleur de Fréha (jusqu'au 16/04/2058).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

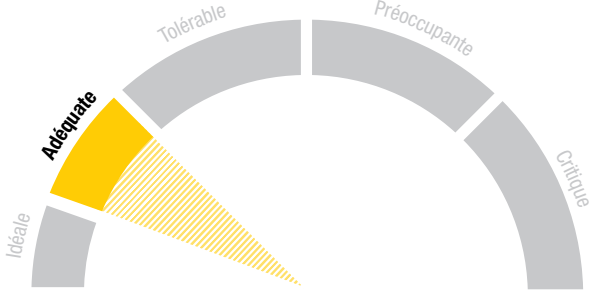
- **SDP :** 427 m²
- **Superficie terrain :** 303 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO430 - AO431
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Bail à construction avec Bailleur de Fréha - jusqu'au 16/04/2058
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 600
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

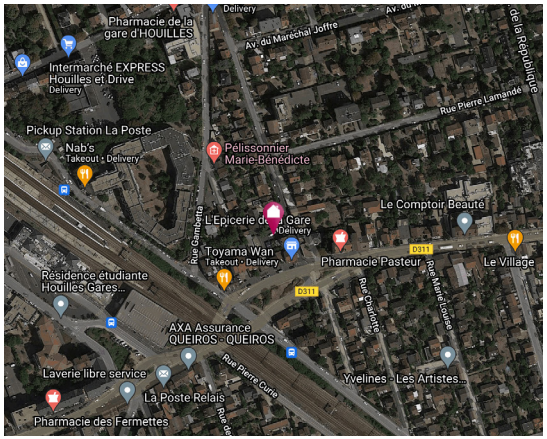
Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

LOGEMENT RUE PASTEUR
P078 - P106

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO

PLAN DE SITUATION



28 rue Pasteur

FAITS SAILLANTS

1 logement de fonction, associé au Ginkgo.

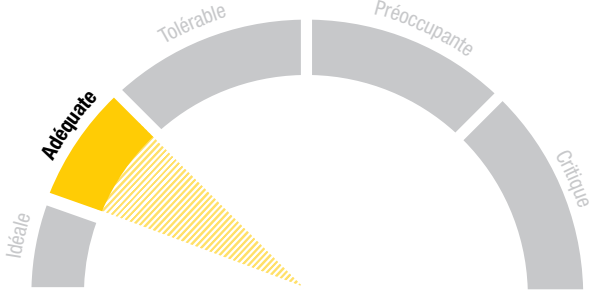
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 96 m²
- **Superficie terrain :** 96 m²
- **Parcelles cadastrales :** AR695
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 33 274
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 308
- **Ratio (€/m².an) :** 24
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 1 026
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 653

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

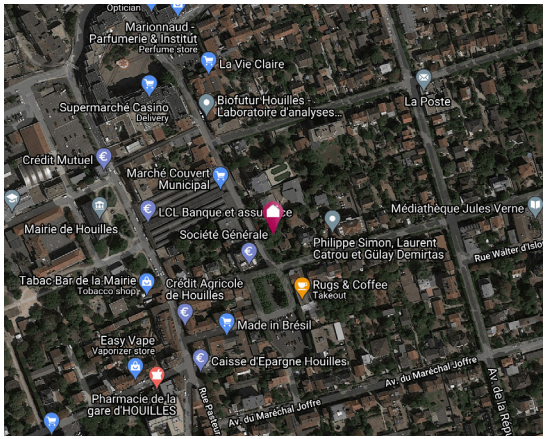
PAVILLON AVENUE CARNOT
P123

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



15 avenue Carnot

FAITS SAILLANTS

Pavillon actuellement vacant. Arbre classé sur la parcelle.
Proximité crèche Les Alizés.
Projets immobiliers sur différentes parcelles alentour.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

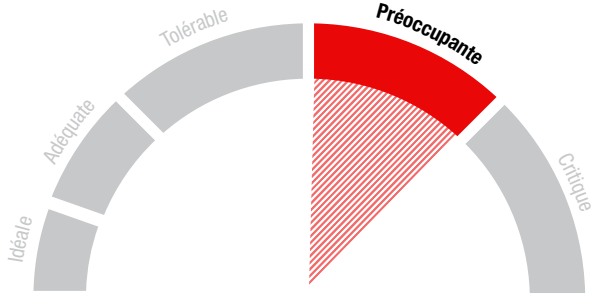
- **SDP :** 170 m²
- **Superficie terrain :** 910 m²
- **Parcelles cadastrales :** AN6
- **Zone PLU :** UD
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 221
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

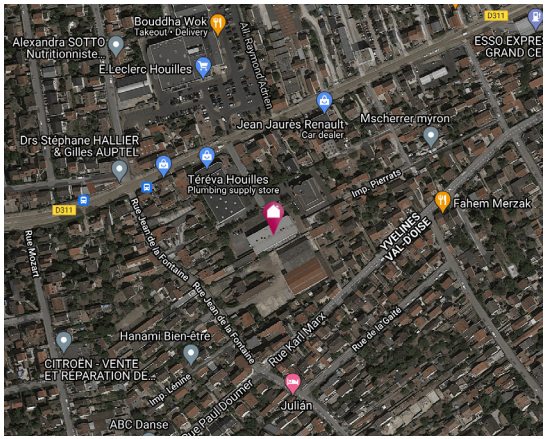
PAVILLON BOULEVARD JEAN JAURÈS
P111

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



106 boulevard Jean Jaurès

FAITS SAILLANTS

Ancien logement de fonction. Actuellement vacant.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

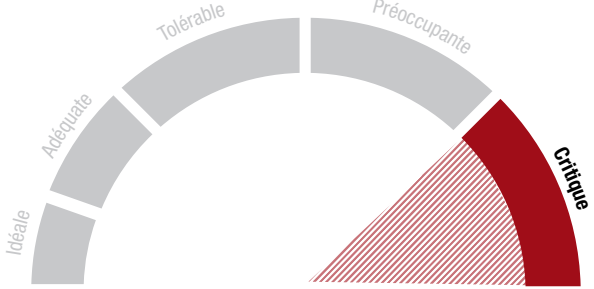
- **SDP :** 263 m²
- **Superficie terrain :** 295 m²
- **Parcelles cadastrales :** AL515
- **Zone PLU :** UHa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 5 177
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 1 131
- **Ratio (€/m².an) :** 4

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 45

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

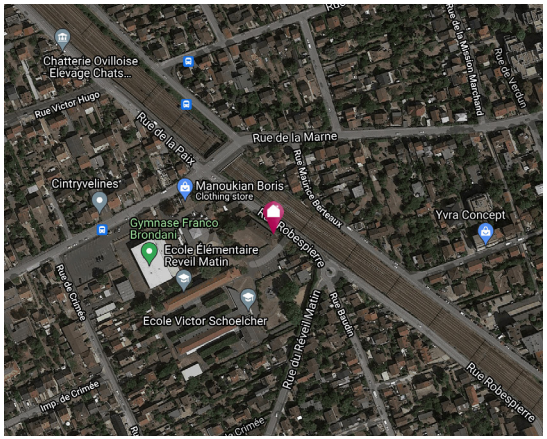
PAVILLON DU GARDIEN DE L'ÉCOLE DU RÉVEIL-MATIN
P109

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



81 rue Robespierre

FAITS SAILLANTS

1 logement de fonction associé au groupe scolaire du Réveil-Matin.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

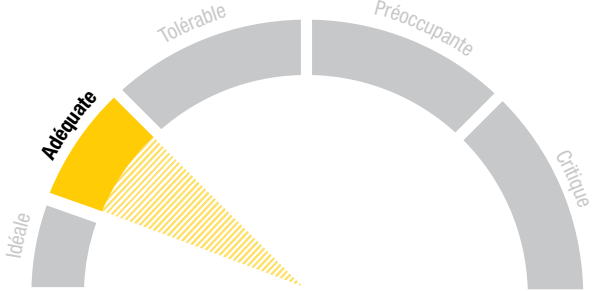
- **SDP :** 96 m²
- **Superficie terrain :** 19 171 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT115
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 832
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 201
- **Ratio (€/m².an) :** 2

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

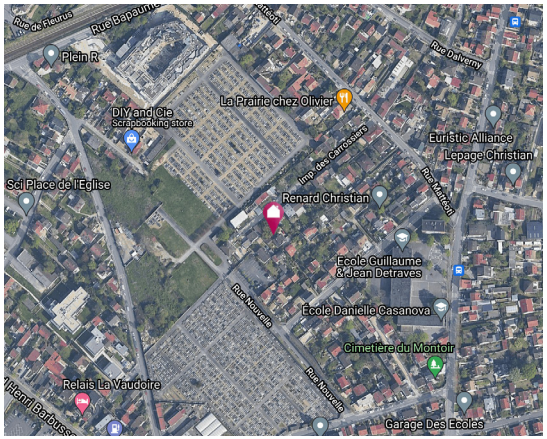
PAVILLON DU GARDIEN DU CIMETIÈRE DU MONTOIR
P108

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



36 rue Nouvelle

FAITS SAILLANTS

1 logement de fonction associé au cimetière.

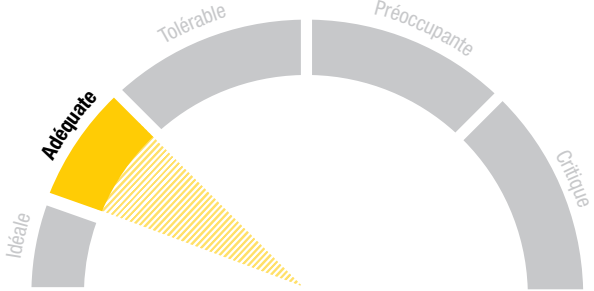
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 95 m²
- **Superficie terrain :** 36 412 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB102
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 5 859
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 1 033
- **Ratio (€/m².an) :** 11
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

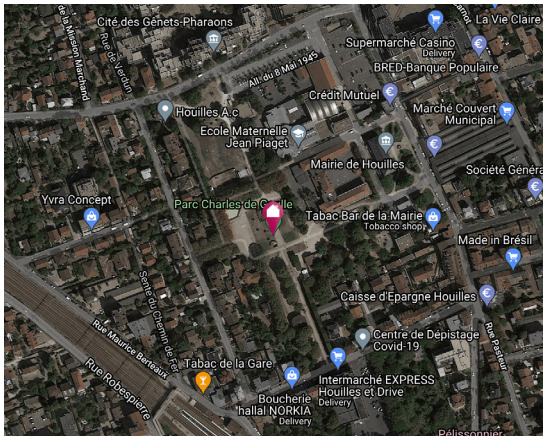
PAVILLON DU GARDIEN DU PARC CDG
P113

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Parc Charles De Gaulle

FAITS SAILLANTS

1 logement de fonction au sein du parc Charles de Gaulle.

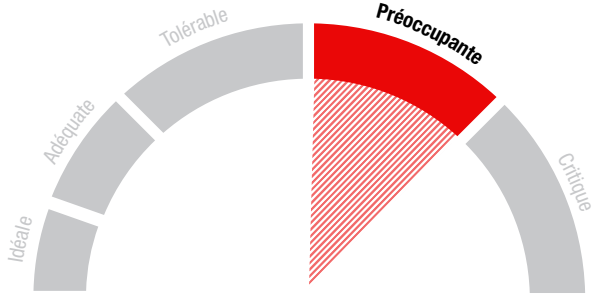
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 57 m²
- **Superficie terrain :** 377 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP238
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 25 242
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 1 746
- **Ratio (€/m².an) :** 31
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 97
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

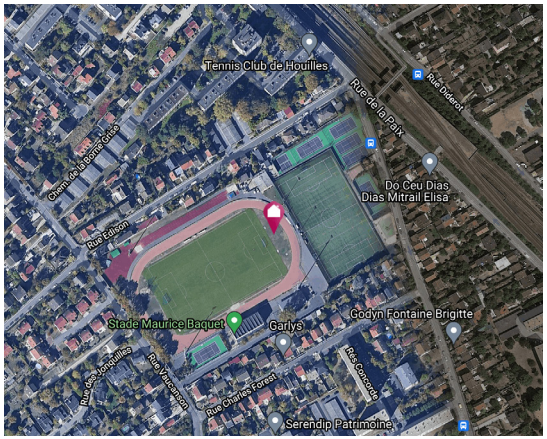
PAVILLON DU GARDIEN DU STADE M. BAQUET
P110

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



105 rue Ledru-Rollin

FAITS SAILLANTS

1 logement de fonction associé au stade.

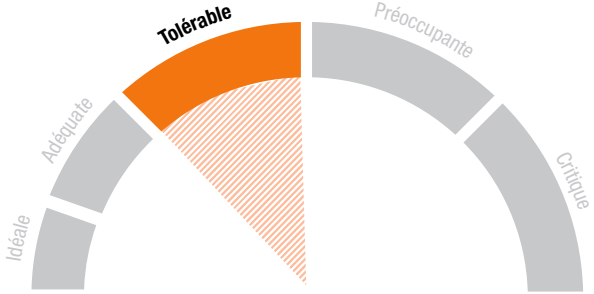
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 113 m²
- **Superficie terrain :** 370 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW271
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 10 064
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 431
- **Ratio (€/m².an) :** 4
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

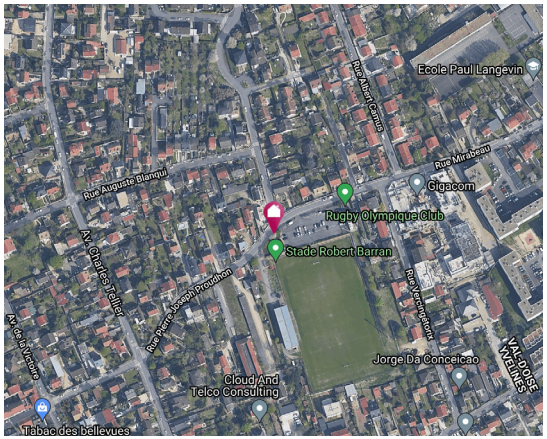
PAVILLON DU GARDIEN DU STADE R. BARRAN
P107

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



32 rue Pierre Joseph Proudhon

FAITS SAILLANTS

1 logement de fonction associé au stade.

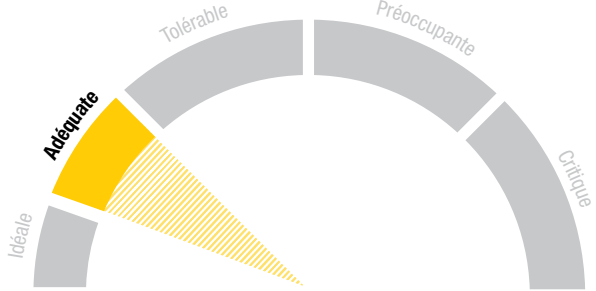
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 131 m²
- **Superficie terrain :** 17 270 m²
- **Parcelles cadastrales :** AH735 - AH885
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 41 947
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 2 936
- **Ratio (€/m².an) :** 22
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 503

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

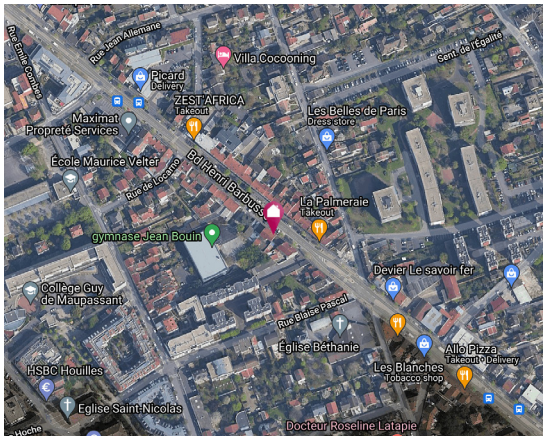
PAVILLON ET ANCIEN GARAGE BOULEVARD BARBUSSE
P127

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



49/49bis boulevard Henri Barbusse

FAITS SAILLANTS

Pavillon actuellement vacant.

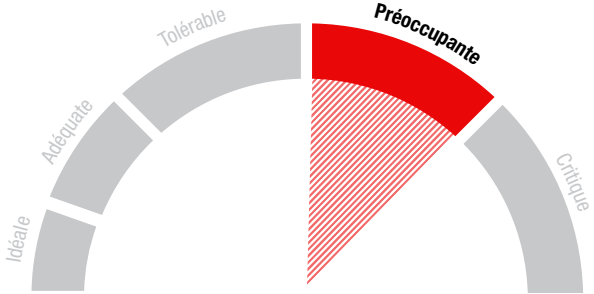
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 350 m²
- **Superficie terrain :** 922 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO322
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

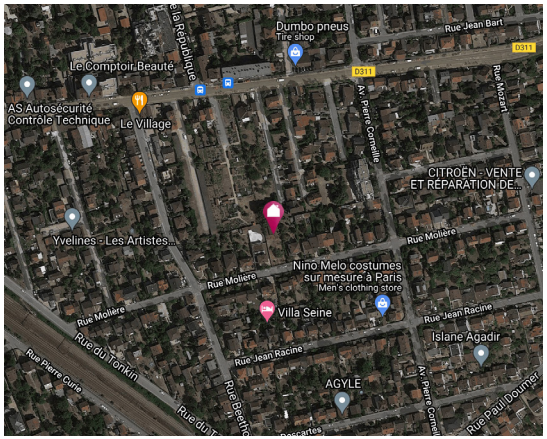
PAVILLON ET ANCIEN GARAGE RUE MOLIÈRE
P128

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



29 rue Molière

FAITS SAILLANTS

Pavillon actuellement vacant.
Proximité crèche Molière (extension envisagée).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

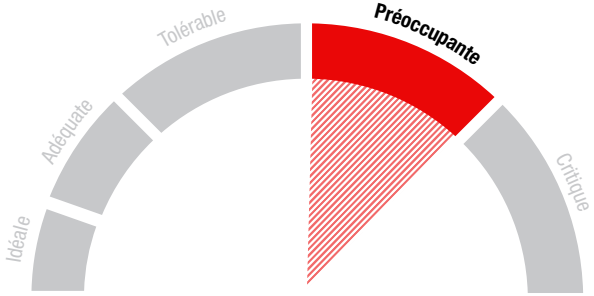
- **SDP :** 67 m²
- **Superficie terrain :** 622 m²
- **Parcelles cadastrales :** AM110
- **Zone PLU :** UHa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 2 379
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

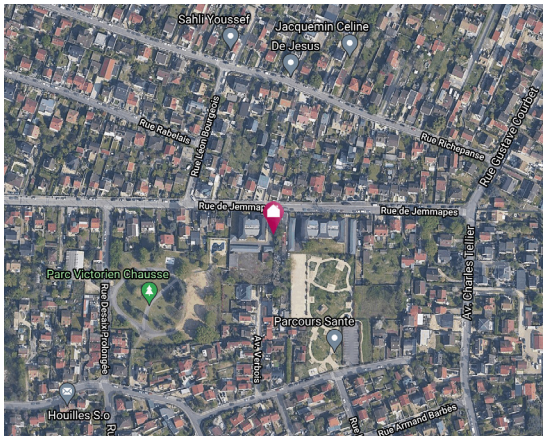
PAVILLON ET APPENTIS RUE DE JEMMAPES
P126

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



58 ter rue de Jemmapes

FAITS SAILLANTS

Pavillon actuellement vacant.
Parcelle pour projet de connexion entre les 2 parcs (actuellement impossible puisque parcelle 174 non propriété ville).

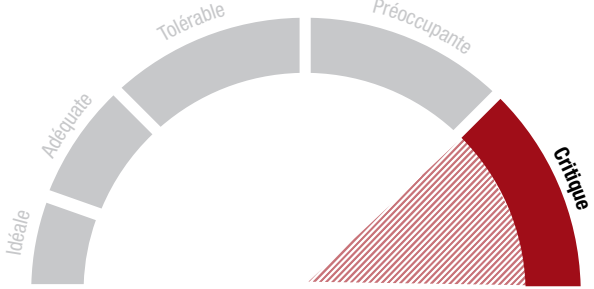
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 144 m²
- **Superficie terrain :** 619 m²
- **Parcelles cadastrales :** AC666 - AC667
- **Zone PLU :** UHb
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

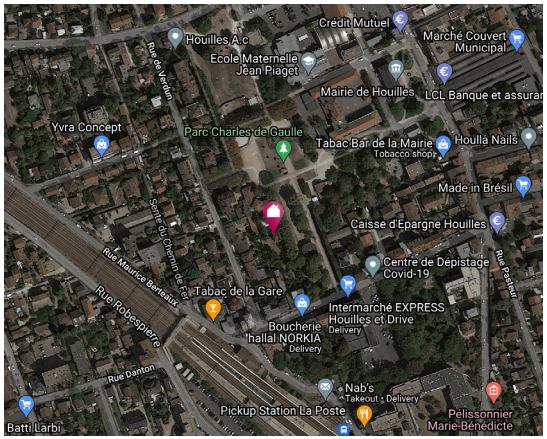
PAVILLON HENRI WALLON
P085

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



9 bis avenue Charles de Gaulle

FAITS SAILLANTS

Ancien pavillon au sein du parc Charles de Gaulle.
Actuellement vacant.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

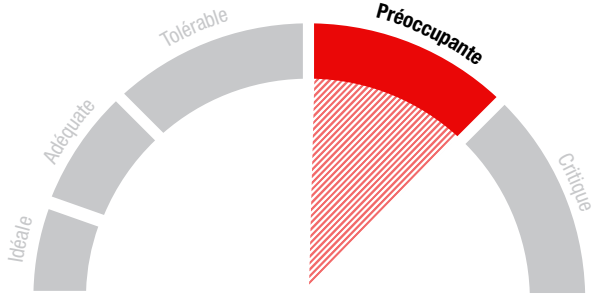
- **SDP :** 128 m²
- **Superficie terrain :** 728 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP248
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 08/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

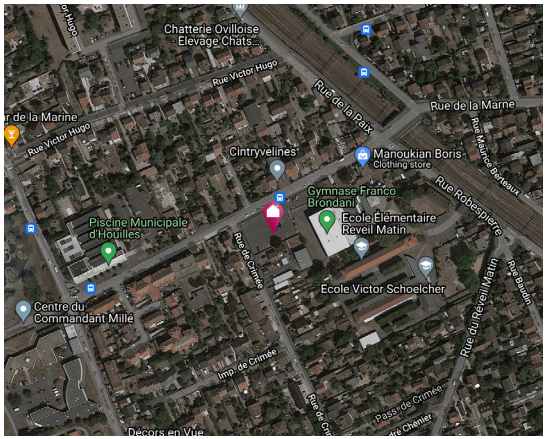
PAVILLON RUE DE CRIMÉE ET PARKING
P104

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



11 rue de Crimée

FAITS SAILLANTS

1 logement de fonction (convention précaire avec astreinte). 1 parking municipal.

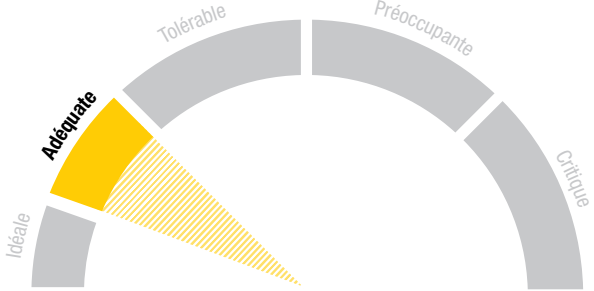
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 165 m²
- **Superficie terrain :** 2 815 m²
- **Parcelles cadastrales :** AT280
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

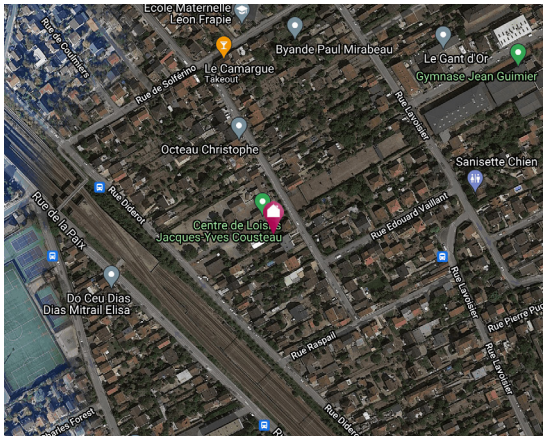
PAVILLON RUE DE LA FRATERNITÉ
P119

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



21 rue de la Fraternité

FAITS SAILLANTS

Pavillon actuellement vacant.
Proximité centre de loisirs Cousteau (parcelle sur l'emprise du projet du nouveau groupe scolaire).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

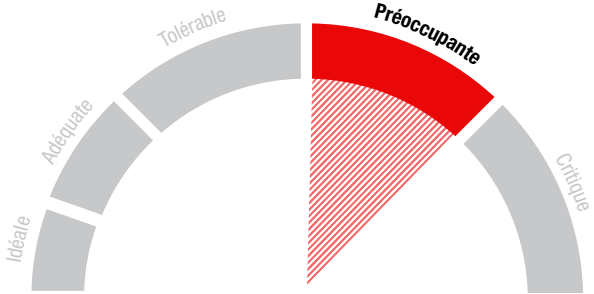
- **SDP :** 113 m²
- **Superficie terrain :** 388 m²
- **Parcelles cadastrales :** AW217
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 2 561
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 440
- **Ratio (€/m².an) :** 4

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 1 686
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

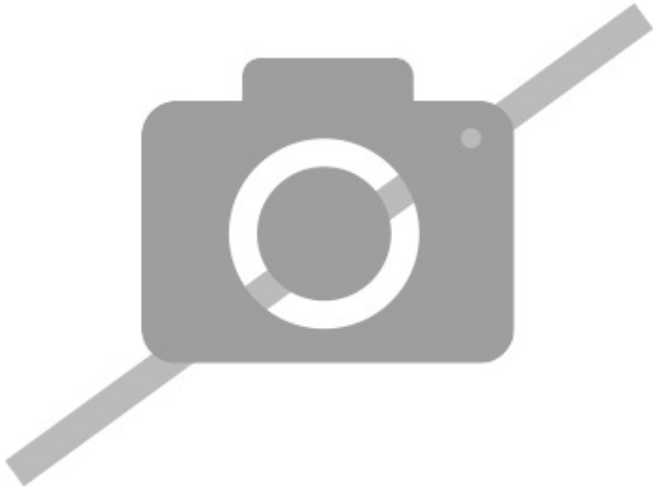
Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

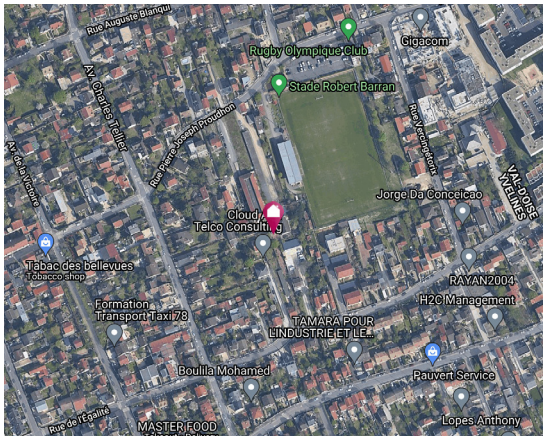
PAVILLON RUE DE L'EGALITÉ
P112

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



79 ter rue de l'Egalité

FAITS SAILLANTS

Ancien logement de fonction.
Actuellement loué à des particuliers.
Logement insalubre.
Proximité stade Barran.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

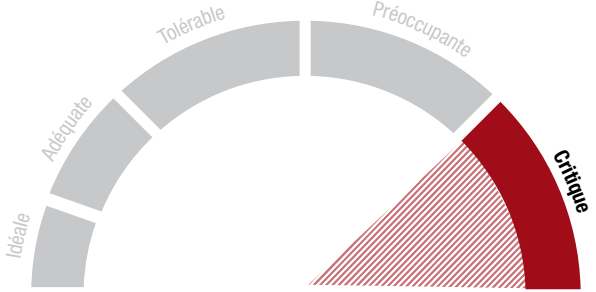
- **SDP :** 55 m²
- **Superficie terrain :** 253 m²
- **Parcelles cadastrales :** AH85
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 176
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- **Inadéquat**

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

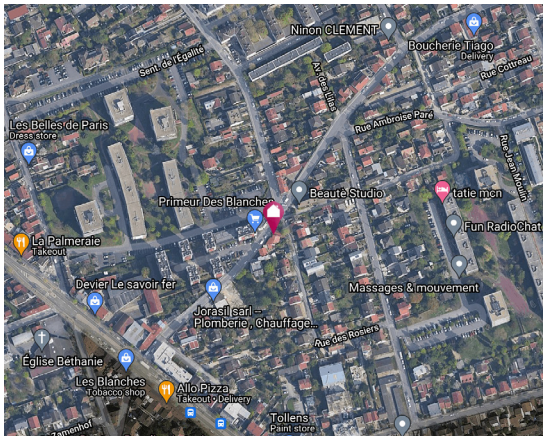
PAVILLON RUE DE STALINGRAD
P105

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



22 rue de Stalingrad

FAITS SAILLANTS

Logement ville en location à un particulier.
Pas de contact avec le locataire actuel (loyer non payé).
Logement insalubre.
Proche square.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

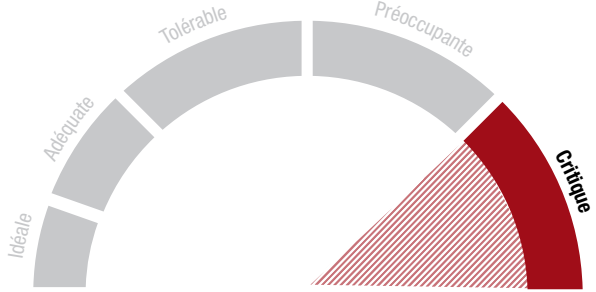
- **SDP :** 66 m²
- **Superficie terrain :** 73 m²
- **Parcelles cadastrales :** AE125
- **Zone PLU :** UH
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- **Inadéquat**

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

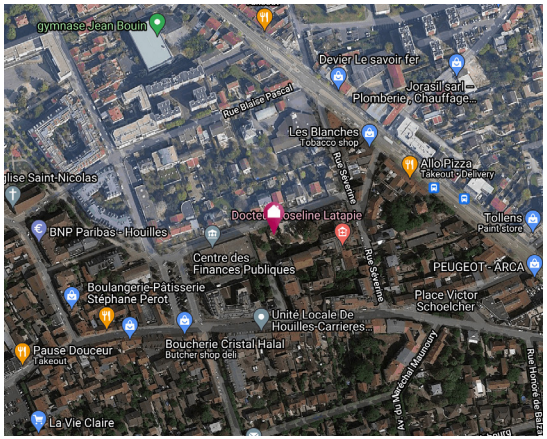
PAVILLON RUE DU DR ZAMENHOF
P017

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



10 rue du Docteur Zamenhof

FAITS SAILLANTS

Ancien logement, anciennement utilisé comme local associatif.
Pavillon actuellement vacant.
Proximité immédiate avec le square du petit prince.

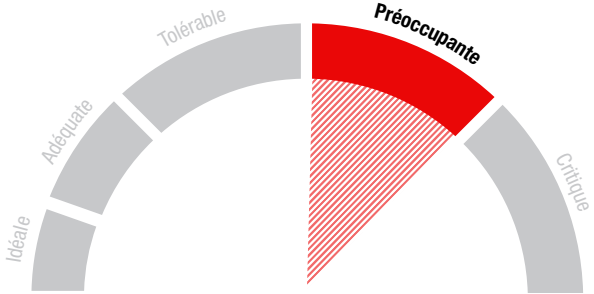
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 180 m²
- **Superficie terrain :** 270 m²
- **Parcelles cadastrales :** AO270
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 08/06/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 0
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 0
- **Ratio (€/m².an) :** 0
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 0
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 0

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Préoccupante

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

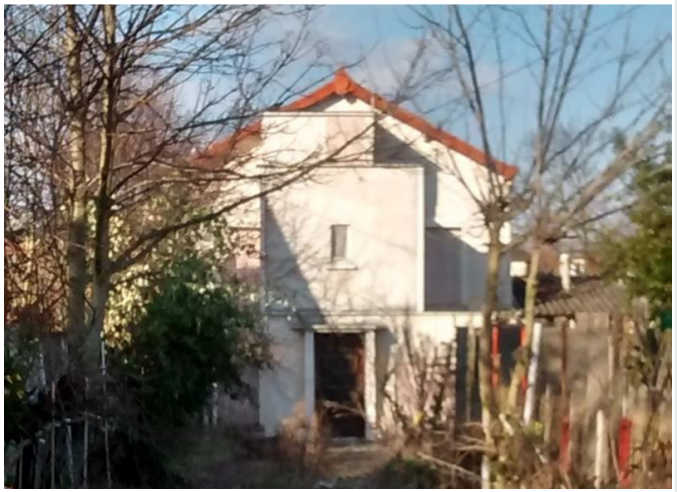
Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

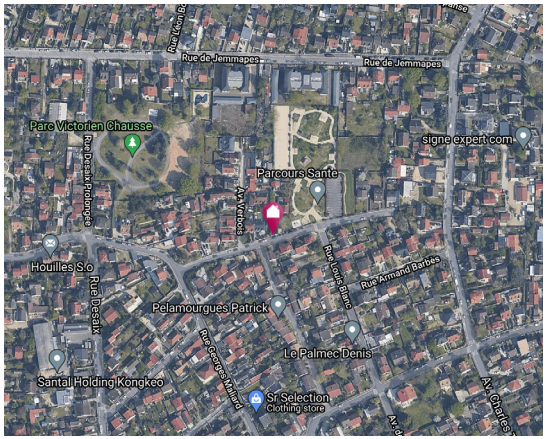
PAVILLON RUE ROUGET DE L'ISLE
P124

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



3 rue Rouget de l'Isle

FAITS SAILLANTS

Pavillon vacant.
Proximité immédiate Espace Jemmapes (préempté pour agrandissement du parc).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

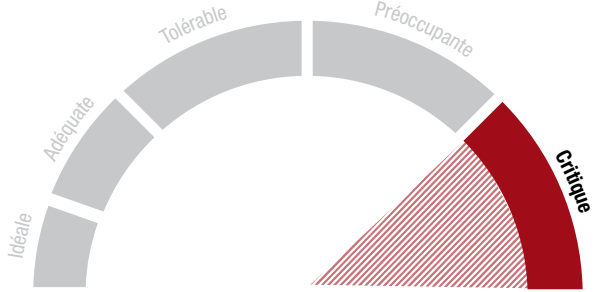
- **SDP :** 80 m²
- **Superficie terrain :** 398 m²
- **Parcelles cadastrales :** AC185 - AC567
- **Zone PLU :** UHa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 31/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

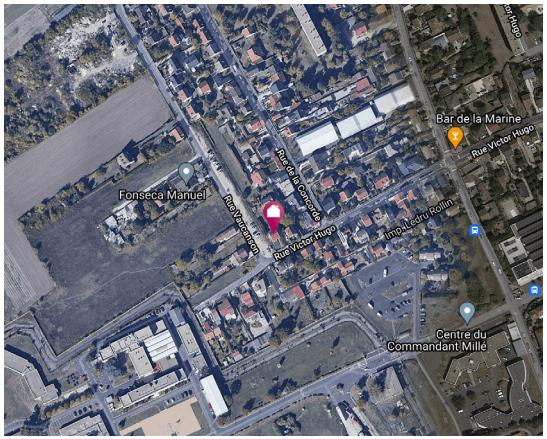
PAVILLON RUE VICTOR HUGO
P130

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



64 rue Victor Hugo

FAITS SAILLANTS

Pavillon loué à un agent de la ville de Houilles.
Proximité Carrières.
Parcelle divisée en deux (terrain nu rue Vaucanson).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

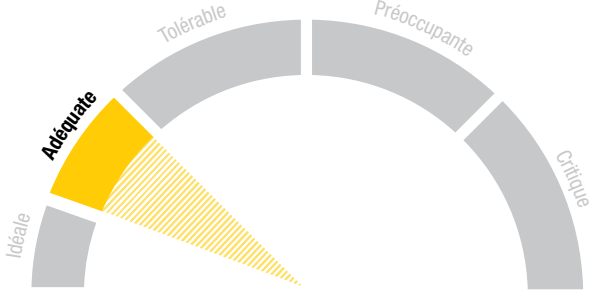
- **SDP :** 60 m²
- **Superficie terrain :** 400 m²
- **Parcelles cadastrales :** AV17
- **Zone PLU :** UHa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 2 919
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Adéquate

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

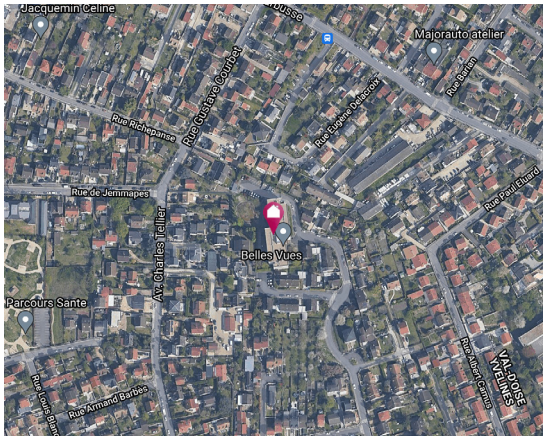
RÉSIDENCE LES BELLES VUES
P087

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



56 rue Ambroise Croizat

FAITS SAILLANTS

Résidence pour Personnes Âgées (RPA).

Ville propriétaire du foncier. Bailleur propriétaire immeuble (ville locataire de du bâti). Gestion travaux entretien courant par la Régie Bâtiment de la ville et Gros Entretien Renouvellement (GER) pris en charge par le bailleur (1001 Vies Habitat).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

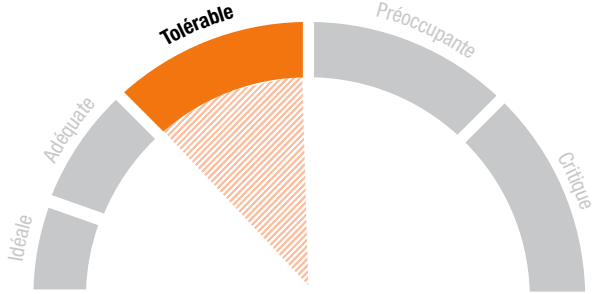
- **SDP :** 4 142 m²
- **Superficie terrain :** 3 112 m²
- **Parcelles cadastrales :** AH467 - AH468 - AH471 - AH472 - AH570 - AH572 - AH574 - AH576 - AH578 - AH580 - AH583
- **Zone PLU :** UC
- **Statut :** Locataire du Bailleur de Coopération & Famille (1001 Vies Habitat) - jusqu'au 30/04/2043
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 535
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 481

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

11. Services Techniques

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Anciennes Serres Municipales (Stockage)..... 156
Anciens dépôts Jemmapes et remise jardiniers..... 157
Centre Technique Municipal (CTM)..... 158
Dépôt (stand) et Transformateur..... 159
Local Espaces verts (remise jardiniers)..... 160

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

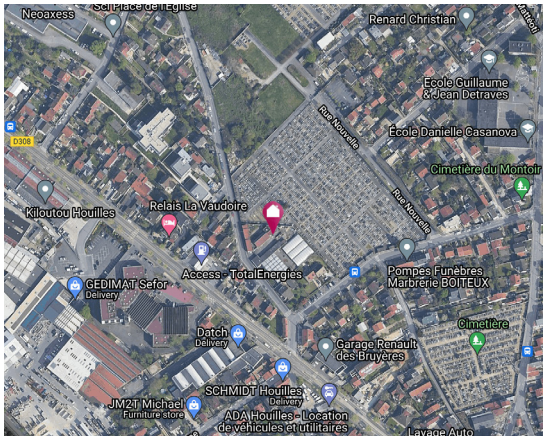
ANCIENNES SERRES MUNICIPALES (STOCKAGE)
P070

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



8 rue Nicolas Chrispeels

FAITS SAILLANTS

Anciennes serres municipales et anciens locaux service environnement (bureaux et vestiaires).
Stockage ponctuel de matériel dans tunnels en verre et préau. Espace de stockage "tampon".

INFORMATIONS GÉNÉRALES

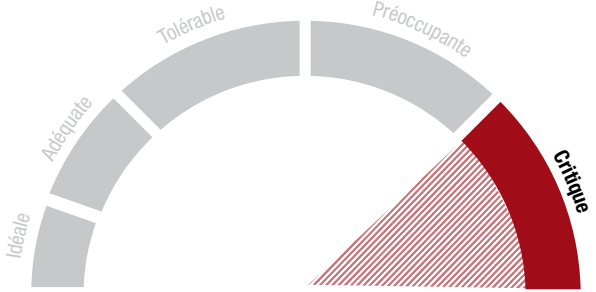
- **SDP :** 810 m²
- **Superficie terrain :** 2 528 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB99 - AB100
- **Zone PLU :** UHb
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 78 825
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 6 094
- **Ratio (€/m².an) :** 8

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

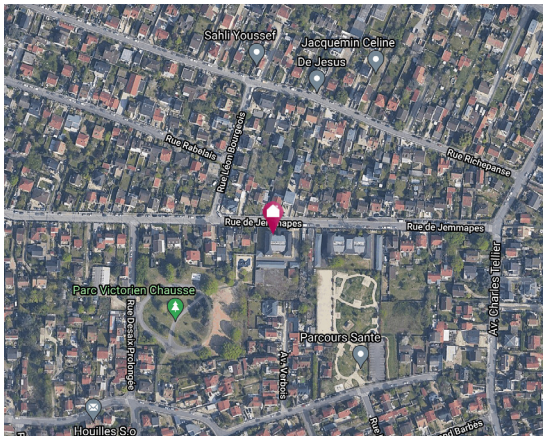
ANCIENS DÉPÔTS JEMMAPES ET REMISE JARDINIERS
P073

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



62 rue de Jemmapes

FAITS SAILLANTS

Ancien lieu de stockage. Actuellement inutilisé.
Présence d'amiante.

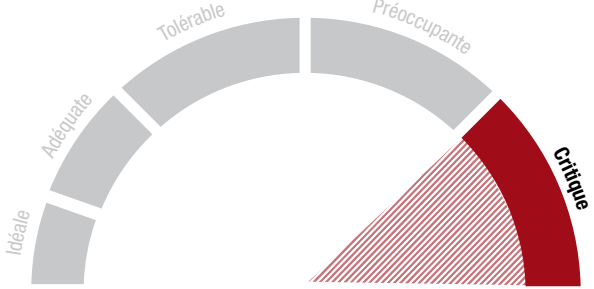
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 247 m²
- **Superficie terrain :** 300 m²
- **Parcelles cadastrales :** AC1110
- **Zone PLU :** Uhb
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 0
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 0
- **Ratio (€/m².an) :** 0
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 173
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Critique

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

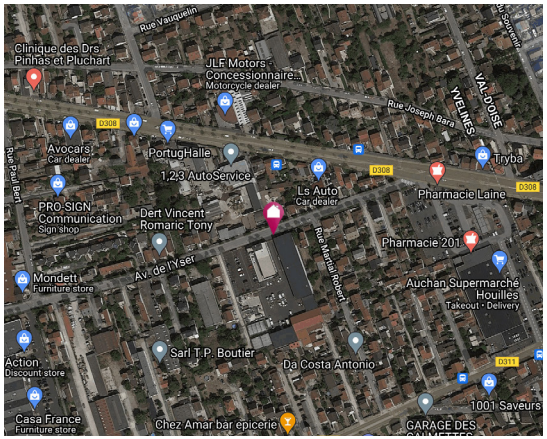
CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL (CTM)
P075

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



80 avenue de l'Yser

FAITS SAILLANTS

Centre Technique Municipal de la ville. Bureaux, garages, ateliers et serres municipales. Parking et local stockage.

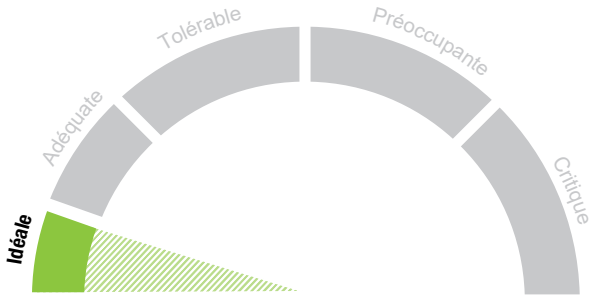
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 560 m²
- **Superficie terrain :** 6 819 m²
- **Parcelles cadastrales :** AL103 - AL104 - AL96
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** 12/05/21

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 284 281
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 18 816
- **Ratio (€/m².an) :** 34
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 23 554
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 2 046

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Idéale

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

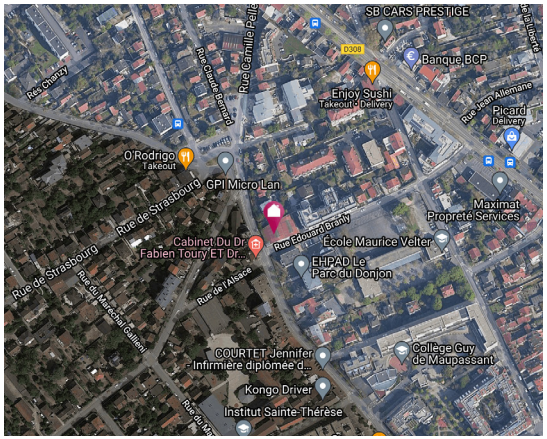
DÉPÔT (STAND) ET TRANSFORMATEUR
P074

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



46 rue Camille Pelletan

FAITS SAILLANTS

Local de dépôt et de stockage du service voirie et environnement de la ville de Houilles (grands volumes).

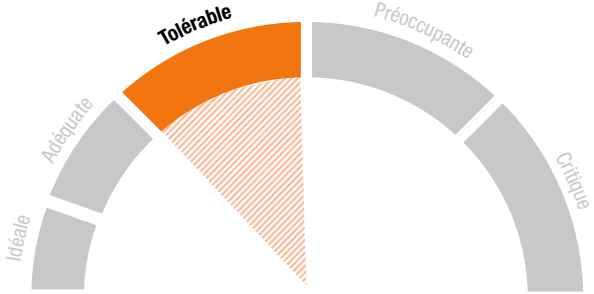
INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 600 m²
- **Superficie terrain :** 640 m²
- **Parcelles cadastrales :** AD347 - AD348
- **Zone PLU :** UA
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 1 298
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 359
- **Ratio (€/m².an) :** 1
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 785
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 0

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

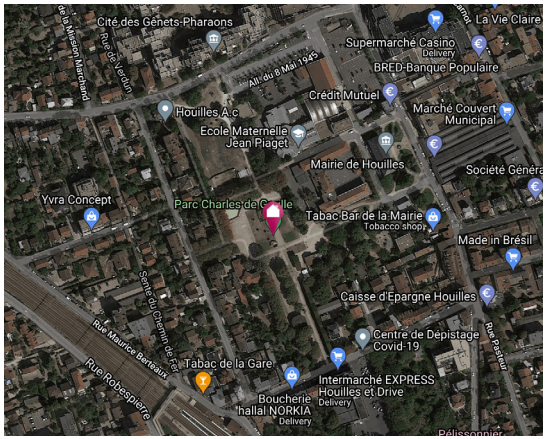
LOCAL ESPACES VERTS (REMISE JARDINIERS)
P072

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Parc Charles De Gaulle

FAITS SAILLANTS

Local municipal mis à disposition des espaces verts (stockage petit mobilier). Local arrosage accolé.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

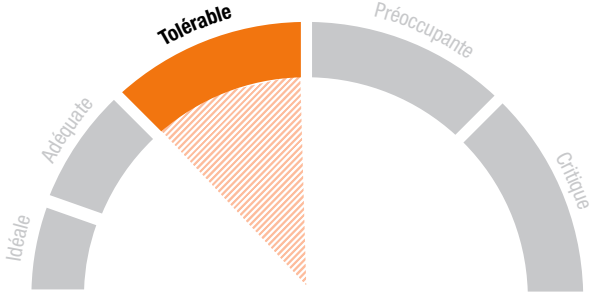
- **SDP :** 76 m²
- **Superficie terrain :** 377 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP238
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 7 060
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ



Classe de vétusté :
Tolérable

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- **Sous-occupée**
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

12. Divers

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Abri et sanitaires du Cimetière du Bel Air 166
Abri et sanitaires du Cimetière du Montoir 167
Aubette pour marché 168
Boxes 169
Dépôt environnement Cimetière 170
Garage à Vélos 171
Garages rue P-J Proudhon 172
Sanitaires du Nouveau Cimetière 173
Sanitaires Espace Jemmapes 174
Sanitaires Jardins Familiaux 175
Sanitaires Parc Charles de Gaulle 176
Volumes de la gare et jardins en rez-de-chaussée 177

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

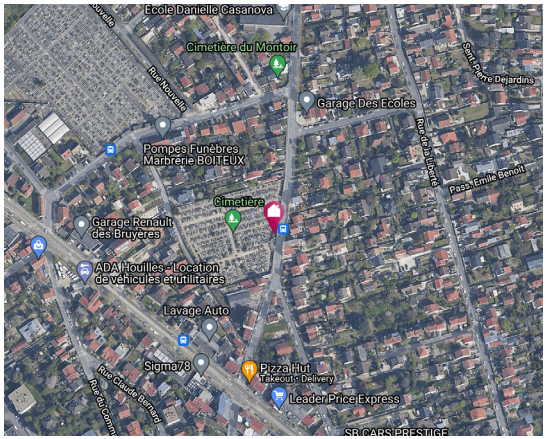
ABRI ET SANITAIRES DU CIMETIÈRE DU BEL AIR
P090

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



15 rue des Martyrs de la Résistance

FAITS SAILLANTS

Sanitaires mis à disposition du cimetière.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 10 m²
- **Superficie terrain :** 7 065 m²
- **Parcelles cadastrales :** AD55
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 43
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 63
- **Ratio (€/m².an) :** 6
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 417
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 370

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
Non établie

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

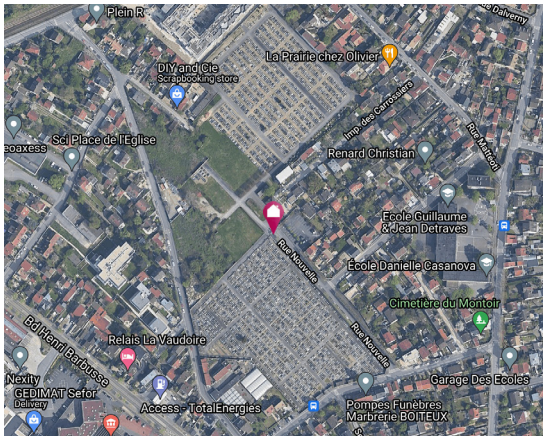
ABRI ET SANITAIRES DU CIMETIÈRE DU MONTOIR
P088

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



38 rue Nouvelle

FAITS SAILLANTS

Sanitaires mis à disposition du cimetière.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 96 m²
- **Superficie terrain :** 36 412 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB102
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 508
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** 87
- **Ratio (€/m².an) :** 1
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 135
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 141

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

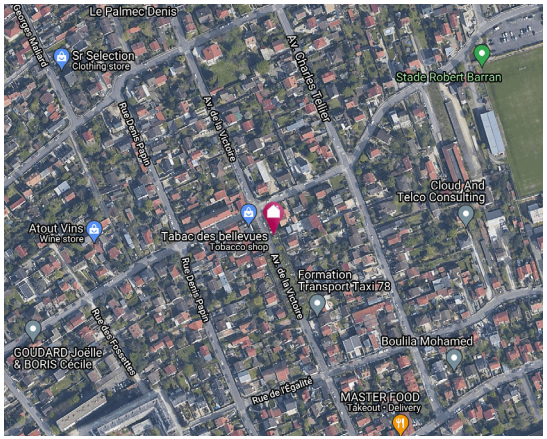
AUBETTE POUR MARCHÉ
P093

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Place du Général Leclerc

FAITS SAILLANTS

Ancien espace de stockage (lors de l'organisation du marché place du Général Leclerc).
Local vacant.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 13 m²
- **Superficie terrain :** 0 m²
- **Parcelles cadastrales :** AH
- **Zone PLU :** UHa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 0

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

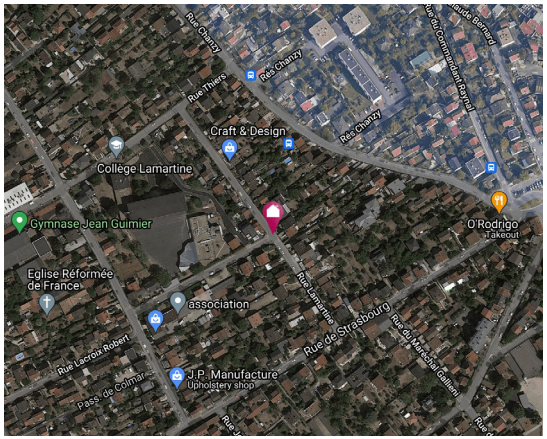
BOXES
P094

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



6 rue Vauban

FAITS SAILLANTS

Équipement situé sur la parcelle du collège Lamartine.
Gestion à céder au département.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 98 m²
- **Superficie terrain :** 11 046 m²
- **Parcelles cadastrales :** AX48
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 62
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 0

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	**Inoccupé**	Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

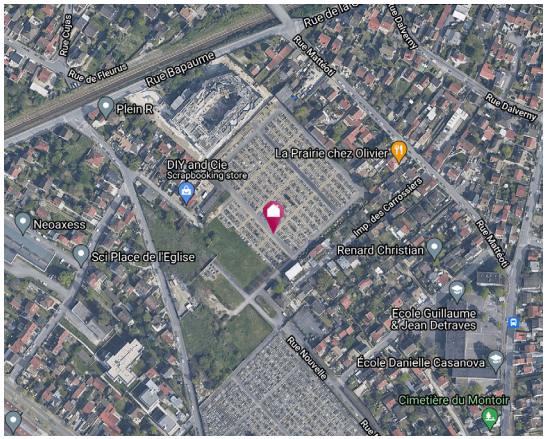
DÉPÔT ENVIRONNEMENT CIMETIÈRE
P089

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



36 rue Nouvelle

FAITS SAILLANTS

Dépôt et stockage service environnement associé au cimetière.
Stockage matériel d'entretien. Utilisé fréquemment par le personnel.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 45 m²
- **Superficie terrain :** 36 412 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB102
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 309
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

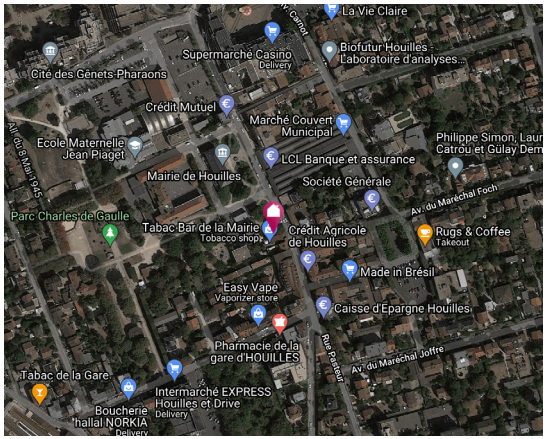
GARAGE À VÉLOS
P096

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



20 rue Gambetta

FAITS SAILLANTS

Local stockage vélo mis à disposition des agents de la ville de Houilles.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 15 m²
- **Superficie terrain :** 487 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP221
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** 0

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

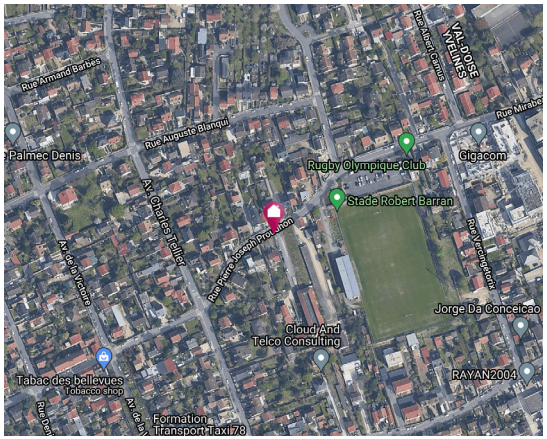
GARAGES RUE P-J PROUDHON
P097

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



20 bis rue Pierre-Joseph Proudhon

FAITS SAILLANTS

30 garages. En location à des particuliers/entreprises. Actuelle vacance importante (25 garages vacants). Proximité stade Barran.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 446 m²
- **Superficie terrain :** 1 238 m²
- **Parcelles cadastrales :** AH451
- **Zone PLU :** UHb
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- Adéquate
- **Sous-occupée**
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- Adéquat
- **Moyennement adéquat**
- Peu adéquat
- Inadéquat

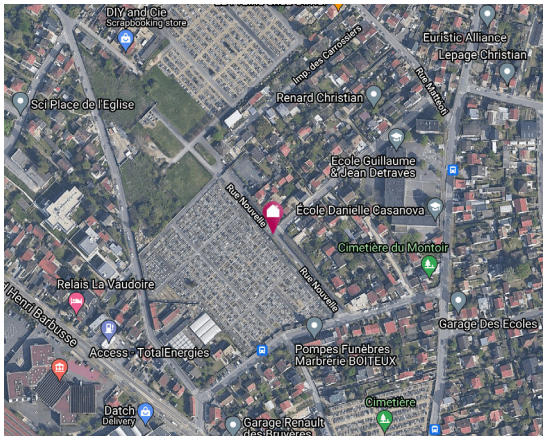
Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

SANITAIRES DU NOUVEAU CIMETIÈRE

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO

PLAN DE SITUATION



Rue Nouvelle

FAITS SAILLANTS

Sanitaires mis à disposition du cimetière.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 10 m²
- **Superficie terrain :** 36 400 m²
- **Parcelles cadastrales :** AB102
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 0
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** 136
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

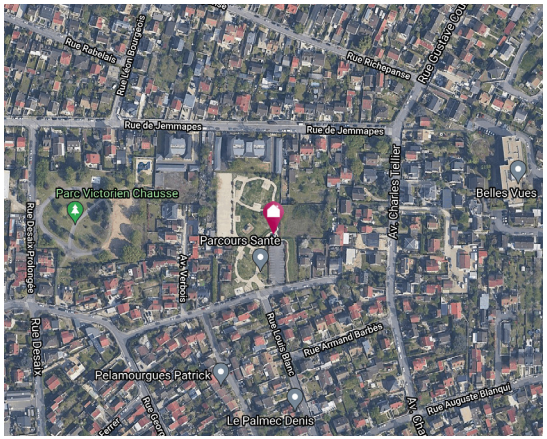
SANITAIRES ESPACE JEMMAPES

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Rue de Jemmapes/Rouget de l'Isle

FAITS SAILLANTS

Sanitaires mis à disposition du parc.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 10 m²
- **Superficie terrain :** 1300 m²
- **Parcelles cadastrales :** AC1113
- **Zone PLU :** UHa
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 0
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

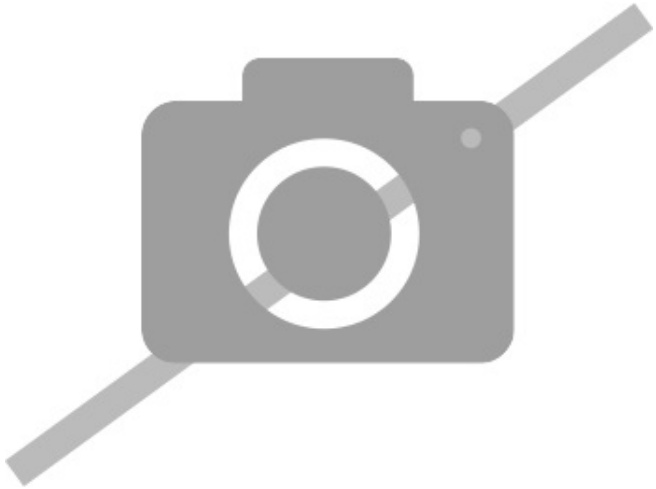
Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

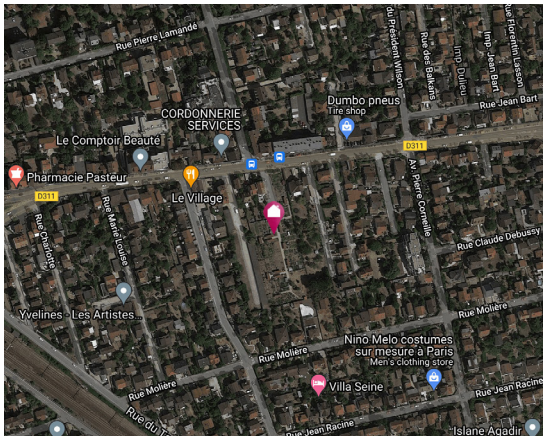
SANITAIRES JARDINS FAMILIAUX

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



54-56 boulevard Jean Jaurès

FAITS SAILLANTS

Sanitaires mis à disposition de l'association.
Toilettes sèches.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 10 m²
- **Superficie terrain :** 4673 m²
- **Parcelles cadastrales :** AM684 - AM635 - AM636 - AM688 - AM129 - AM130 - AM131
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** 0
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné
- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

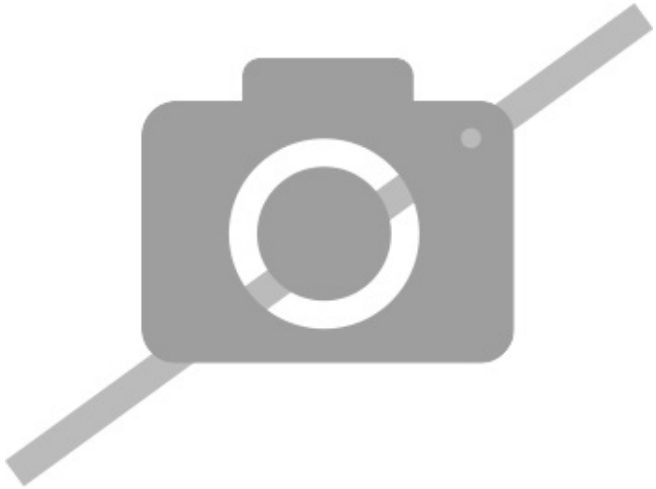
Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

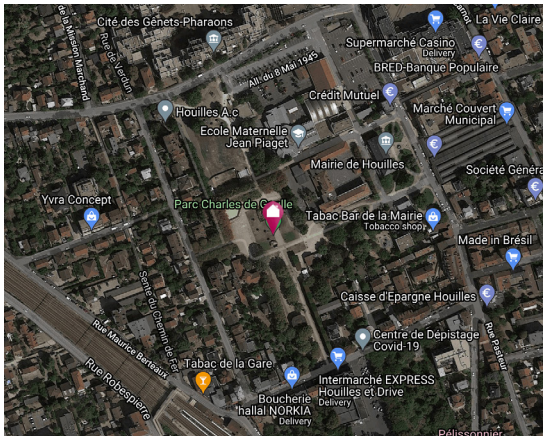
SANITAIRES PARC CHARLES DE GAULLE
P091

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO



PLAN DE SITUATION



Parc Charles De Gaulle

FAITS SAILLANTS

Sanitaires mis à disposition du parc.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 10 m²
- **Superficie terrain :** 12 662 m²
- **Parcelles cadastrales :** AP246
- **Zone PLU :** UL
- **Statut :** Propriété ville
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Densité surfacique

- **Adéquate**
- Sous-occupée
- Saturée
- Inoccupé

Degré de fonctionnalité

- **Adéquat**
- Moyennement adéquat
- Peu adéquat
- Inadéquat

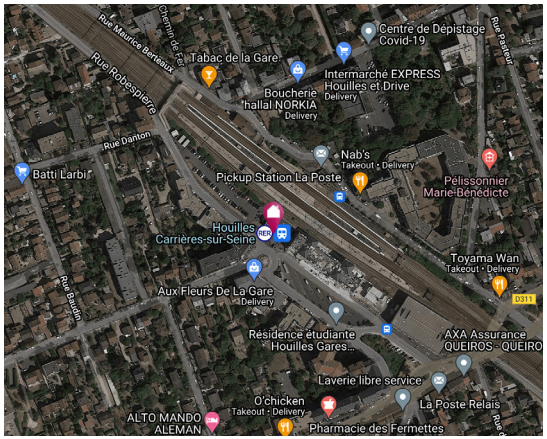
Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

VOLUMES DE LA GARE ET JARDINS EN REZ-DE-CHAUSSÉE
P166 - P167 - P168

Date de mise à jour de la fiche : 24/09/2021

PHOTO

PLAN DE SITUATION



Rue Robespierre

FAITS SAILLANTS

Volumes de la gare (hall, étage, jardin).
Projet de rétrocession à la SNCF.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- **SDP :** 460 m²
- **Superficie terrain :** 787 m²
- **Parcelles cadastrales :** AR537 - AR538 - AR769
- **Zone PLU :** UAb
- **Statut :** Copropriété avec la SNCF (division en volumes)
- **Date de la visite :** Non visité

SYNTHÈSE CONSOMMATIONS

- **Consommations énergétiques totales (kWh/an) :** Non renseigné
- **Dépense énergétique totale (€/an) :** Non renseigné
- **Ratio (€/m².an) :** Non renseigné

- **Consommation d'eau totale (m³/an) :** Non renseigné
- **Dépense d'eau totale (€/an) :** Non renseigné

CLASSE DE VÉTUSTÉ

Classe de vétusté :
0

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée
Inoccupé

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Annexes

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

13. Protocole et méthodologie
(Extrait du modèle PACKiT*)

*** Process on Asset for Criticality and Knowledge by Inspection and Testimonies**

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

1. Définitions 185

2. Démarche : audit technique, économique, fonctionnel et organisationnel 187

2.1. Protocole d'audit technique tbmaestro 187

2.2. Audit financier 187

2.3. Audit technique 188

2.4. Audit occupationnel et fonctionnel 188

2.4.1. La densité d'occupation temporelle 189

2.4.2. La densité d'occupation surfacique 189

2.4.3. Le degré de fonctionnalité 189

2.4.4. Grilles d'exemples 189

3. Analyse croisée technique, occupationnelle et fonctionnelle 191

3.1. Types d'opérations proposées 191

3.2. Matrice d'analyse croisée 192

3.3. Evaluation du degré de faisabilité des opérations 193

3.3.1. Occupation de l'actif 193

3.3.2. Contraintes actuelles 193

3.3.3. Arrivée de nouvelles activités 193

3.3.4. Départ d'activités existantes 194

3.3.5. Degré de faisabilité 194

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

1. Définitions

Actif
Un actif est un bien physique (ou tangible) constitué de composants et de systèmes dont les fonctionnalités ont une aptitude à remplir des fonctions requises pour un usage spécifié. L'usage est l'aptitude d'un espace ou d'un procédé à satisfaire l'expression des besoins des usagers.

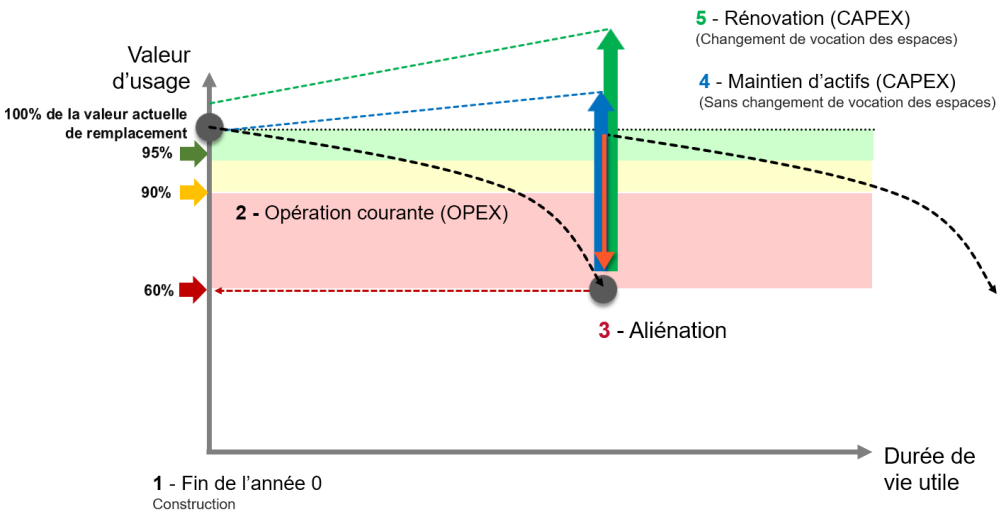
Surface (m²)
La surface utilisée dans le cadre de cette étude correspond à la surface «assurance» communiquée par la ville de Houilles.

Valeur actuelle de remplacement (VAR) (€)
La valeur actuelle de remplacement est le coût moyen de construction et d'aménagement d'un actif - bâtiment, infrastructure urbaine ou industrielle, incluant les abords et l'intégration au tissu urbain - ayant les mêmes typologies et capacités d'usages que l'actif faisant l'objet d'un audit d'évaluation de sa performance, mais selon les types de conception et les méthodes de construction actuels.

La VAR exclut les coûts reliés à l'acquisition du terrain, mais inclut les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage (FAMO) et les frais d'études et de suivi des travaux (FEST) - honoraires professionnels dont ceux des architectes, des bureaux d'études techniques et de contrôle, etc. - les contingences ainsi que les coûts reliés aux obligations à l'égard de l'aménagement des terrains et du site en interface avec la ville ou de l'intégration des arts.

Cette valeur évolue annuellement au fil du cycle de vie en fonction, notamment, de l'offre et de la demande dans l'industrie de la construction et de l'inflation. L'estimation de la VAR est considérée toutes charges comprises (TCC), mais excluant les taxes (HT).

Maintien d'actifs à 5 ans (MA5) (€)
Le maintien d'actifs à 5 ans est l'estimation du coût des travaux de maintien d'actifs à effectuer idéalement (CAPEX de « ce que nous devons faire ») dans les 5 ans pour permettre de maintenir ou de rétablir le parc d'actifs physiques et ses composants dans un état spécifié ou en mesure d'assurer un service déterminé. Ces travaux peuvent être planifiés ou non. L'estimation du MA5 est considérée toutes charges comprises (TCC), mais excluant les taxes (HT).



Modèle dynamique d'évolution des actifs physiques et de décision en intertemporel[1]

Ratio surfacique des consommations énergétiques (€/m²)
Cet indicateur permet de connaître le montant consenti annuellement pour assurer, à minima, le chauffage et l'éclairage d'un actif, d'un groupe d'actifs (typologie) ou de l'intégralité du patrimoine étudié. Afin de présenter une valeur moyenne représentative, il se base généralement sur l'analyse des comptes des cinq dernières années.
Il prend en compte les postes de dépenses suivants :
- Consommations en électricité
- Consommations en gaz (ou autres combustibles)

Afin de faciliter les analyses et comparaisons, cet indicateur est ensuite traduit en un ratio surfacique.

Indice de vétusté physique (IVP) (%)
L'indice de vétusté physique mesure la condition des actifs c'est-à-dire leur état de santé. L'IVP est l'expression relative du maintien d'actifs à 5 ans par rapport à la valeur actuelle de remplacement (IVP = MA5/VAR).

1 Source : Foucault, JP ; Leclerc, G., « Le tableau de bord MAESTRO pour la gestion des installations, 3e ed. », EAN13 : 9782553011290, ISBN : 978-2-553-01129-0, Éd. Presses Internationales de Polytechnique, 2003, 122 p. http://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00954290

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

L'IVP est un indicateur pertinent de l'état technique global d'un actif et de sa résonance auprès des usagers. Les études tbmaestro des dix dernières années permettent de classer l'état de santé selon cinq classes de perception par les usagers. Les seuils peuvent varier en fonction de la nature des usages, des catégories techniques et des exigences des usagers (principe de l'utilisateur-payeur) :

- de 0 à 5 % : état de santé « idéal » ;
- de 5 à 10 % : état de santé « adéquat » ;
- de 10 à 20 % : état de santé « tolérable » ;
- de 20 à 40 % : état de santé « préoccupant » ;
- 40 % et + : état de santé « critique ».

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

2. Démarche : audit technique, économique, fonctionnel et organisationnel

2.1. Protocole d'audit technique tbmaestro

Pour mener à bien une auscultation, l'étude de tous les documents techniques et administratifs existants, ainsi que des séances d'évaluation animées par un expert tbmaestro™ sont mises en place avec les différents acteurs participant à la gestion du parc d'actifs physiques (personnes clés : de la programmation stratégique organisationnelle, de la comptabilité et de la finance, de l'ingénierie de construction et des projets, de l'ingénierie de maintenance et de l'exploitation, etc.). Le tout est complété par des visites des actifs.

L'équipe tbmaestro™ réalise la collecte des données d'auscultation sous la forme d'un inventaire des besoins de maintien d'actifs (IBMA) à partir d'un référentiel technique normalisé des actifs comportant plusieurs niveaux de détail des informations (Level of detail - LOD). Ce référentiel technique est le système de classification UNIFORMAT II , adapté pour les usages du modèle PACKiT et des audits tbmaestro™, qui permet d'assurer un panorama multiéchelle et transversal de l'étude avec un passage en revue d'une centaine de typologies de composants par actif, classés en 10 catégories :

1. Infrastructures (Fondations, constructions de sous-sol)
2. Structure (Constructions de plancher et charpentes)
3. Enveloppe extérieure (Murs, fenêtres, portes)
4. Toiture (Couvertures, ouvertures)
5. Systèmes de finition (Constructions intérieures, escaliers, revêtements intérieurs, équipements, ameublement et décorations)
6. Systèmes mécaniques (Plomberie, chauffage, ventilation et conditionnement de l'air, protection incendie)
7. Moyens de transport (Ascenseurs, trottoirs roulants, etc.)
8. Systèmes électriques (Distribution, éclairage, communication, systèmes de sûreté, etc.)
9. Constructions spéciales et démolition
10. Abords du bâtiment (Aménagements extérieurs, systèmes mécaniques extérieurs, etc.)

2.2. Audit financier

La modélisation de l'aspect financier de la gestion des installations a pour objectif d'évaluer la performance du patrimoine et prendre en compte ces paramètres lors de la réalisation des scénarios d'évolution de ce dernier.

La réalisation de cet audit financier se base sur l'analyse des dépenses rattachées à chaque actif. Il permet de mieux connaître les niveaux d'investissement actuellement consentis sur chaque équipement et de les comparer aux besoins en investissement à 5 ans recensés dans le cadre de l'audit technique afin de traduire un éventuel sous investissement ou surinvestissement. Les coûts de fonctionnement annuels sont également étudiés.

Les informations sur ces dépenses sont collectées à partir d'extractions des livres comptables de l'organisme. **Ces dernières portent, lorsque cela est possible, sur les trois derniers exercices budgétaires (2018 à 2020)**. Parmi la multitude de groupes de dépenses, seuls certains sont traités dans le cadre de l'audit financier tbmaestro. Ils sont regroupés dans les grandes familles suivantes :

- Dépenses relatives aux consommations en énergies (électricité, gaz, CPCU, etc.),
- Dépenses relatives aux consommations en eau,
- Dépenses relatives à l'entretien et au fonctionnement de l'actif (interventions en régie valorisées, contrats de maintenance, prestations P2, entretien ménager),
- Loyers et charges de copropriété,
- Taxes et assurances.
- Dépenses relatives aux investissements consentis sur l'actif (dépenses travaux des comptes d'immobilisation, prestations P3),

Ces données sont aussi utiles en phase de stratégie afin de mesurer l'impact des scénarios d'évolution du patrimoine étudiés sur les dépenses de l'organisme.

Un recensement des recettes affectées aux actifs peut également être effectué. Il concerne uniquement les redevances versées par les utilisateurs de l'équipement au titre de son occupation, et les refacturations de charges. Les recettes d'exploitation ne sont donc pas prises en compte.

Enfin, des indicateurs comptables sont calculés dans le cadre de l'audit technique tbmaestro. Ils permettent ainsi de comparer plus facilement les résultats obtenus pour chaque actif et de les croiser notamment avec les résultats de l'audit technique. Les indicateurs sont les suivants :

- Ratio surfacique moyen en fonctionnement bâtimentaire,
- Ratio surfacique en entretien-maintenance,
- Ratio surfacique des consommations énergétiques.

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Certaines limites et spécificités ont pu émerger lors de ce recensement et sont donc à garder en mémoire lors de l'analyse des résultats.

- Des dépenses de fonctionnement sont groupées par services : elles ont été proratisées au regard des surfaces bâtimentaires associées ;
- Des situations spécifiques selon les bâtiments avec une difficulté de concaténer et de classer les dépenses en énergies, eau, taxes et services dans le cas où la collectivité ne paye pas directement ces dépenses de fonctionnement : en cas de refacturation aux usagers, si ces postes sont inclus aux loyers, ou lors du paiement direct par les usagers.

2.3. Audit technique

Dans le cadre de la présente mission, l'audit technique s'est essentiellement appuyé sur les connaissances des services techniques de la ville de Houilles.

Pour l'ensemble du patrimoine bâti de la ville de Houilles, une Valeur Actuelle de Remplacement (VAR) a été déterminée.
Ensuite, deux méthodes distinctes ont été utilisées selon les informations récupérées pour chacun des actifs :

■ Pour les bâtiments ou sites concernés par des coûts travaux proposés au BP2021, l'enveloppe budgétaire inscrite a été assimilée au Maintien d'actif à 5 ans (MA5). Ainsi, il a été possible d'estimer un Indice de Vétusté Physique (IVP) en divisant le MA5 par la VAR.

■ Pour les autres bâtiments ou sites, la classe de vétusté a été déterminée à la suite d'entretiens avec les directions (dans le cadre d'une démarche participative) ainsi que sur les visites par l'équipe tbmaestro™ (pour 38% du patrimoine bâti). Dans tous les cas, les résultats ont été discutés et confrontés avec la direction des services techniques.

Ainsi, un indice de vétusté et un montant de travaux moyens pour l'ensemble du patrimoine bâti ont pu être estimés.

2.4. Audit occupationnel et fonctionnel

Un usage est la destination d'un espace ou d'un procédé d'un actif physique pour satisfaire un besoin identifié par une organisation (lien avec la raison d'être : mission, niveau de services souhaité). L'audit technique des actifs, une des facettes de l'évaluation de la qualité d'usage des actifs, est complété par un audit occupationnel et fonctionnel ayant pour but d'évaluer l'adéquation d'un lieu (partie ou totalité d'actif) avec son usage. Cette évaluation présente plusieurs informations et indicateurs :

■ L'allocation des actifs : Un actif est dit alloué lorsqu'une ou plusieurs activités, ou lorsqu'un ou plusieurs occupants sont affectés à l'actif. L'information « Alloué », « Non alloué » ou « Partiellement alloué » sera saisie au regard des différents espaces le composant.

■ L'occupation des actifs : Un espace peut être alloué, mais inoccupé. Afin de repérer rapidement les espaces ou les actifs inoccupés, un champ est à compléter.

■ Informations complémentaires et besoins occupationnels et fonctionnels : Pour chaque actif, des informations complémentaires sur les modalités d'occupations sont spécifiées (emploi du temps, fréquentation, horaires d'ouverture). Un second champ réunit les besoins en termes de surface, de planning ou d'usage pouvant être connus.

■ L'indicateur de densité d'occupation, qu'il soit surfacique ou temporel, consiste à évaluer de manière qualitative l'occupation des surfaces et des plages horaires afin de les comparer à des situations optimales.

■ L'indicateur de fonctionnalité complète l'analyse. La notion de fonctionnalité d'un lieu est définie par l'ensemble des composants ou les systèmes (architecturaux, mécaniques, électriques, etc.) à construire et maintenir qui servent de support à l'usage. La fonctionnalité peut donc toucher à la fois aux assemblages techniques présents, à la configuration des lieux (flux), aux surfaces proposées. Cet indicateur permet d'évaluer le degré de fonctionnalité de manière qualitative au regard de l'usage qui en est fait.

L'évaluation occupationnelle et fonctionnelle est réalisée ici à l'échelle de l'actif, donnant ainsi des indicateurs généraux. Ci-après, est décrit chacun des 3 paramètres évalués durant l'audit occupationnel et fonctionnel bien à l'échelle de l'actif.

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

2.4.1. La densité d'occupation temporelle

C'est un indicateur permettant d'apprécier l'occupation de l'actif sur une plage horaire donnée.
La plage horaire d'un actif du parc est définie en fonction de la typologie actuelle de l'actif et des horaires d'ouverture. En effet, en fonction des contraintes organisationnelles et dans un souci d'optimisation des coûts de fonctionnement des actifs, la plage horaire normale d'occupation de chaque actif peut varier. L'indicateur d'occupation temporelle évalue donc l'occupation de l'actif sur la base des créneaux d'occupation spécifique de l'actif.
L'indicateur se décline de la manière suivante :

- Adéquat : la majorité des créneaux est occupée (selon la typologie actuelle et la plage horaire).
- Sous-occupé : un nombre important de créneaux est disponible pour des activités.
- Saturé : il y a plus de demandes que de créneaux disponibles pour réaliser les activités.

2.4.2. La densité d'occupation surfacique

C'est un indicateur permettant d'apprécier l'utilisation des surfaces. Il se décline de la manière suivante :

- Adéquate : la surface évaluée correspond à l'utilisation qui en est faite. (Nombre d'utilisateurs adéquat et accueil de matériels pour l'usage possible)
- Sous-occupée : la surface évaluée est surdimensionnée par rapport à l'occupation actuelle, ou n'est pas entièrement occupée.
- Saturée : la surface évaluée est sous-dimensionnée par rapport à l'occupation actuelle ou au nombre d'utilisateurs/usagers.

2.4.3. Le degré de fonctionnalité

C'est un indicateur permettant d'apprécier l'adéquation entre l'usage et les fonctionnalités du lieu. Il se décline de la manière suivante :

- Adéquat : Actif parfaitement adapté aux usages présents sur le site.
- Moyennement adéquat : Actif majoritairement adapté à l'usage en termes de fonctionnalité. Défaut mineur d'organisation ou de configuration évoqué par les utilisateurs, mais ne pénalisant pas l'activité.
- Peu adéquat : Actif faiblement adapté à un ou à plusieurs usages du lieu, ou présentant une mixité des usages jugée problématique (inconfort acoustique, sûreté du bâtiment, etc.).
- Inadéquat : Actif présentant des défauts majeurs d'organisation ou de configuration pour l'ensemble des usages du lieu, ne permettant pas de répondre à l'utilisation actuelle dans des conditions satisfaisantes (service fortement dégradé).

2.4.4. Grilles d'exemples

Densité d'occupation temporelle	A l'échelle de l'actif
Adéquate	Complexe sportif pour lequel tous les espaces sont correctement exploités sur leurs créneaux horaires.
Sous-occupée	Complexe sportif pour lequel un ou plusieurs espaces (dojo, gymnase, salle de danse) est utilisé sur une faible partie des créneaux horaires disponibles.
Saturée	Complexe sportif pour lequel l'ensemble des créneaux du dojo sont réservés, et qui ne peut pas accueillir d'autres clubs pourtant demandeurs.

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Densité d'occupation surfacique	A l'échelle de l'actif
Adéquate	Une école dont le nombre de classes ouvertes correspond aux besoins, et pour laquelle le nombre de salles annexes est suffisant - mais pas surdimensionné - pour y réaliser les activités support de l'école.
Sous-occupée	Une école dont la moitié des salles de classe n'est pas utilisée pour faire cours.
Saturée	Une école pour laquelle l'ensemble des salles sont utilisées comme classes, et dont le taux de remplissage dépasse 100 %.

Degré de fonctionnalité	A l'échelle de l'actif
Adéquat	Établissement recevant du public (ERP) accessible au niveau de l'ensemble de ses niveaux.
Moyennement adéquat	ERP pour lequel il est difficile de trouver du stationnement à proximité.
Peu adéquat	ERP dont l'accueil et une partie des locaux ne sont pas accessibles.
Inadéquat	ERP situé dans un bâtiment configuré comme un hôtel particulier (centre social, crèche).

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

3. Analyse croisée technique, occupationnelle et fonctionnelle

A partir des indicateurs de l'audit technique, occupationnel et fonctionnel, il est possible de proposer des analyses croisées de certains paramètres. Il s'agit de mettre en relation la vétusté (IVP), les indicateurs d'usage et d'occupation (croisement des indicateurs occupationnels surfacique et temporel) généraux de chaque actif, afin de proposer des opérations immobilières en fonction de ces trois caractéristiques (voir matrice ci-après). Ces préconisations d'opération, uniquement basées sur les indicateurs tbmaestro, ne prennent pas en compte les choix politiques, la localisation, le contexte urbain (ex. : PLU, PPRI) ou d'autres critères de décision comme la capacité financière ou organisationnelle de l'organisation.

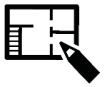
3.1. Types d'opérations proposées



A surveiller : Il s'agit de la situation la plus favorable : IVP idéal, usage adéquat ou moyennement adéquat, occupation adéquate. Les actifs sont correctement utilisés, avec un état de vétusté très faible. C'est la situation vers laquelle il serait souhaitable que les actifs tendent. Sans préconiser d'opération immobilière importante, le gestionnaire de patrimoine devra cependant se montrer vigilant sur l'état de l'actif, afin de prévenir les éventuelles défaillances techniques, occupationnelles ou fonctionnelles.



Réorganisation des activités (optimisation d'emplois du temps ou d'activités) : Pour les sites présentant un niveau d'usage adéquat ou moyennement adéquat, et dont l'occupation peut être optimisée, ainsi que pour les sites inoccupés. Une optimisation temporelle (nouveaux créneaux d'utilisation disponibles) ou surfacique (partage des espaces ou utilisation de salles inoccupées) est proposée. En ce qui concerne les sites saturés ou dont l'usage est considéré peu adéquat ou inadéquat, un déplacement partiel ou total des activités peut être préconisé. En effet, pour les sites trop densément occupés, un déplacement des utilisateurs ou des créneaux d'activité pourrait être préconisé vers d'autres locaux, afin que l'activité puisse se tenir dans des espaces de taille suffisante, ou sur des temporalités disponibles. De même, il s'agit de mettre en adéquation locaux et activités lorsque l'usage est peu ou pas adapté, en déplaçant les activités vers des sites répondant de façon plus appropriée aux besoins.



Réaménagement (Modification des usages sans travaux majeurs incluant les déménagements) : Pour les sites dont l'usage a été considéré comme peu adéquat ou inadéquat, un réaménagement fonctionnel, comme un recloisonnement des locaux pourra être préconisé, jusqu'à un certain seuil de vétusté, afin d'adapter le site aux besoins des activités se déroulant sur place (à l'inverse du cas précédent).



Ajout d'espace (Construction, extension, achat) : Pour les sites dont l'occupation est saturée, et comme dans le cas précédent si la volonté est de conserver les activités sur site, un ajout d'espace (extension, construction neuve) peut être préconisé afin de redéployer les activités sur des surfaces plus importantes, en rajoutant par la même occasion des créneaux d'occupation. De même, cet ajout d'espace reste pertinent jusqu'à un certain seuil de vétusté.



Remplacement de composants ou systèmes : Pour les actifs présentant un taux de vétusté adéquat ou tolérable, des opérations de maintien d'actifs peuvent être préconisées (avec des efforts financiers plus ou moins conséquents), afin de les faire converger vers un IVP idéal, situé en partie basse de la matrice.



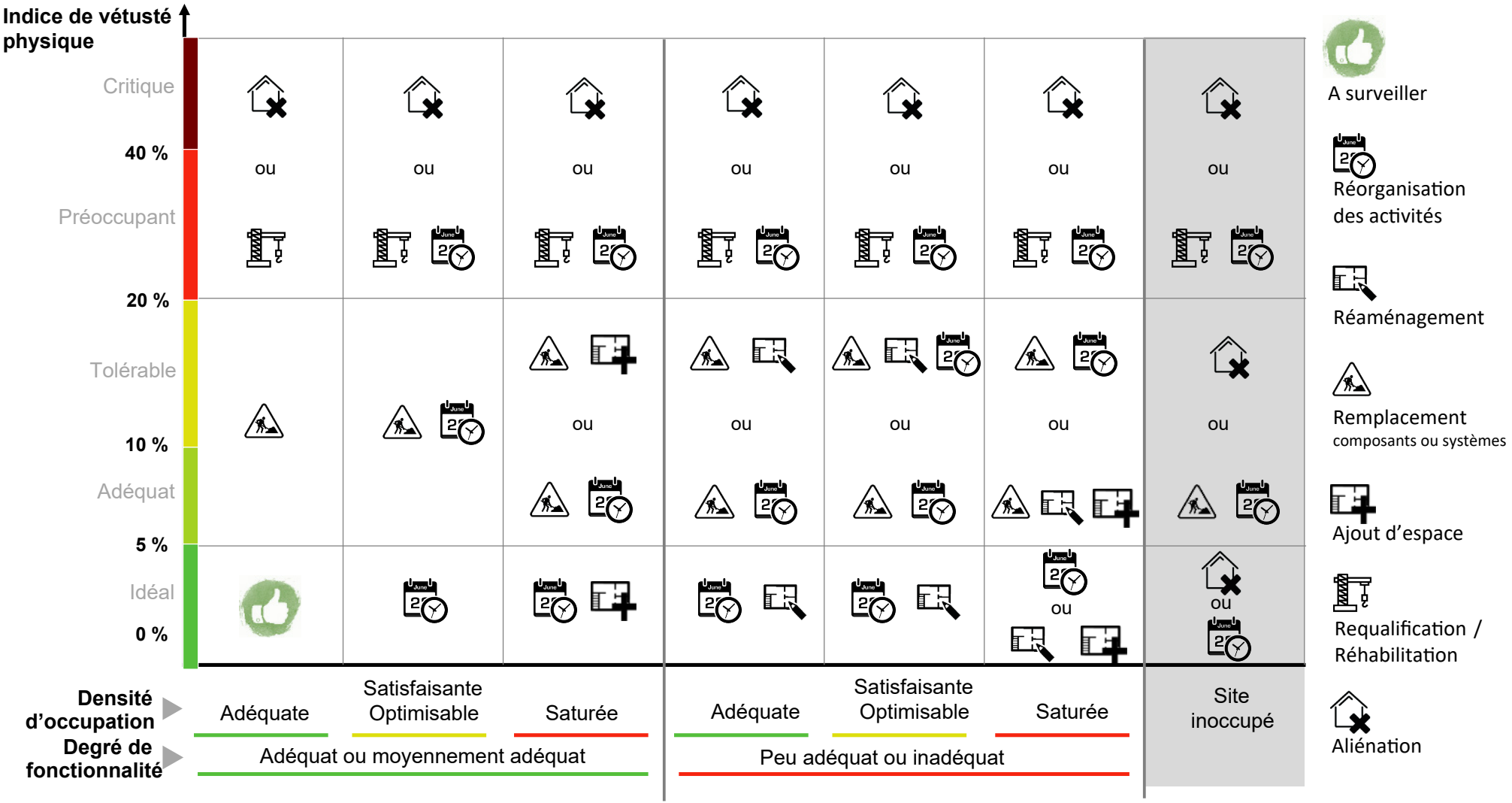
Requalification (changement d'usage) ou réhabilitation (sans changement d'usage) : Des opérations de réhabilitation ou requalification sont proposées sur les actifs ayant un taux de vétusté préoccupant ou critique. En effet, pour des indices de vétusté supérieurs à 20 %, une opération globale de réhabilitation est plus pertinente que des travaux au cas par cas afin de corriger la vétusté du site, si le gestionnaire souhaite conserver des activités sur ce site, ou même en déployer de nouvelles (requalification).



Aliénation (déconstruction, cession, bail emphytéotique) : De même que des opérations de type réhabilitation / requalification sont proposées pour des actifs présentant un taux de vétusté élevé, leur aliénation peut être également préconisée. Se pose également la question de la conservation ou de la cession des bâtiments aujourd'hui inoccupés : est-il pertinent de les conserver, ou bien de les réutiliser en y installant des activités et les entretenir ? Une déconstruction ou démolition de ces actifs peut même être préconisée s'il ne semble pas pertinent de réhabiliter ou requalifier le bâtiment (déplacement d'activité, locaux faiblement occupés, reconstruction prévue, etc.).

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

3.2. Matrice d'analyse croisée



Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

3.3. Evaluation du degré de faisabilité des opérations

Suite à l'analyse croisée, une liste des opérations immobilières à envisager pour chaque actif est proposée. L'évaluation du degré de faisabilité de chaque opération préconisée est alors un paramètre supplémentaire pour le décideur.

La faisabilité de l'opération est à différencier de la complexité de l'opération. Cette dernière prend en compte les trois paramètres suivants :

- la faisabilité opérationnelle (terme pour définir et apprécier la mise en œuvre d'une opération immobilière) ;
- l'aspect financier ;
- l'aspect temporel.

Le degré de faisabilité est précisé uniquement lorsque l'actif est visé par une opération immobilière lourde, c'est-à-dire toutes les opérations préconisées hors *Réflexion à mener* (plus d'une option envisageable en termes d'opérations) et *Maintien d'actifs* (la mise en priorité sera faite à partir de celle appliquée dans l'IBMA).

Afin de déterminer ce degré de faisabilité propre à chaque opération immobilière, quatre critères sont pris en compte :

- l'occupation de l'actif ;
- les contraintes actuelles ;
- l'arrivée de nouvelles activités ;
- le départ d'activités existantes.

Pour chacun de ces critères, jusqu'à 3 niveaux d'évaluation existent, à l'image d'un feu tricolore (Vert, Orange, Rouge). Si aucune information n'a été attribuée à un critère, celui-ci n'est pas renseigné (Gris).

A noter que la faisabilité exclut :

- les actions liées à une prise de décision (l'attente d'une décision politique, la valeur sentimentale accordée à l'actif, les potentiels efforts consentis sur l'actif ces dernières années, l'opposition pressentie à l'opération, une action déjà programmée, un logement identifié comme cessible) ;
- les actions liées à une opération d'ensemble (un actif inclus dans une opération globale, une opération à tiroir, la nécessité de construire un nouvel actif) ;
- la nature de l'opération.

Sont décrits ci-après la description de chacun des critères évalués.

3.3.1. Occupation de l'actif

Il s'agit de déterminer les modalités d'occupation de l'actif visé par l'opération : est-il occupé, le cas échéant, pour quels types d'usages, par qui (organisme et/ou tiers) et sous quel régime de propriété ?

Occupation	Niveaux
Inoccupé Stockage Présence uniquement de l'organisme (propriétaire)	Vert
Présence uniquement de l'organisme (locataire) Présence de tiers	Orange
Non renseigné	*Gris*

3.3.2. Contraintes actuelles

Le but est de recenser l'ensemble des mesures à respecter au vu de la localisation et des spécificités de l'actif (administratives, urbanistiques et techniques).
Liste non exhaustive des contraintes à lever :

- traitement du bâti (amiante, plomb, termites) ;
- servitudes (de passage, canalisations, télécommunication, etc.) ;
- travaux à réaliser en site occupé ;
- nécessité d'acquérir des bâtiments modulaires ;
- protection patrimoniale (monument historique, PSMV, etc.) ;
- soumis à un plan de prévention des risques (PPRN, PPRI, PPRT, PPRL, etc.) ;
- inclus dans une zone de protection (ZPS, ZNIEFF, AVAP, etc.) ;
- zonage spécifique du PLU/PLUi ;
- conditions spécifiques d'une convention d'occupation/bail ;
- levée des conditions d'un legs ;
- autres mesures réglementaires.

La faisabilité de la levée de ces réserves est à apprécier en collaboration avec les services de l'organisme, ce qui permet de définir au plus juste le niveau de faisabilité du présent critère.

Contraintes actuelles	Niveaux
Absence de contrainte ou contrainte(s) facilement solutionnable(s)	Vert
Contrainte(s) moyennement solutionnable(s)	Orange
Contrainte(s) difficilement solutionnable(s)	Rouge
Non renseigné	*Gris*

3.3.3. Arrivée de nouvelles activités

Si l'actif visé par l'opération permettra d'accueillir une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s), il est demandé ici d'évaluer si cette arrivée implique, ou non, des travaux de réaménagement des espaces : modification profonde de la configuration du bâti et/ou ajout de nouvelles fonctions au sein du bâtiment ?

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Arrivée de nouvelles activités	Niveaux
Non Accueil d'activités (sans réaménagement)	Vert
Accueil d'activités (avec réaménagements)	Orange
Non renseigné	*Gris*

3.3.4. Départ d'activités existantes

L'actif visé par l'opération est ici celui qui sera sujet à un départ d'activité(s) déjà présente(s) dans ses locaux.
Le niveau de faisabilité du présent critère varie ici en fonction du porteur de l'opération, de la connaissance du ou des destination(s) future(s) et de leurs caractéristiques.

Départ d'activités existantes	Niveaux
Non Déplacement(s) non à la charge de l'organisme Localisation(s) d'arrivée totalement connue(s) propriété(s) bâtie(s) de l'organisme	Vert
Localisation(s) d'arrivée totalement connue(s) propriété(s) non bâtie(s) de l'organisme Localisation(s) d'arrivée totalement connue(s) non propriété(s) de l'organisme (bâtie(s) ou non)	Orange
Non renseigné	*Gris*

3.3.5. Degré de faisabilité

Les niveaux des quatre critères ainsi définis, sous réserve d'avoir été renseignés, nous permettent alors de déterminer quatre degrés de faisabilité pour les opérations immobilières préconisées dans le SDI :

- faisabilité **non contraignante** ;
- faisabilité **peu contraignante** ;
- faisabilité **contraignante** ;
- faisabilité **très contraignante**.

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021

Copyright © 2021 tbmaestro • Tous droits réservés • Septembre 2021



10 rue du Regard, 75006 Paris
01 71 20 51 75
contact@tbmaestro.com

www.tbmaestro.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.2.4

Annexes au diagnostic et état initial de l'environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal du **10 juin 2025**



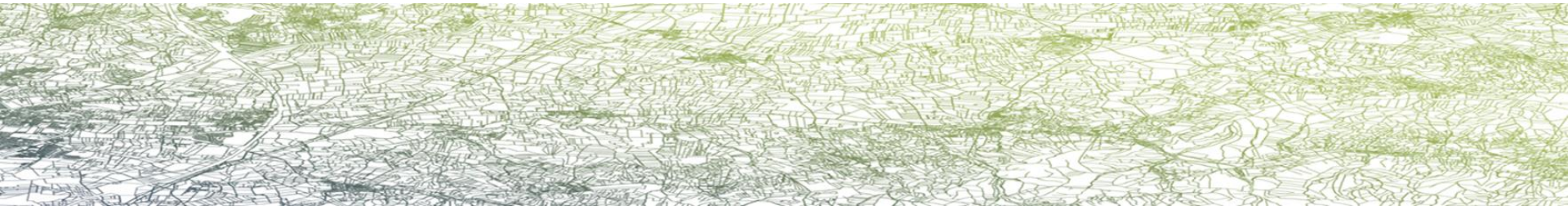
Eohs ADEQUATION

VILLE DE HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat

Ville de Houilles

Document final



Eohs ADEQUATION

SOMMAIRE

Objectifs de l'étude p3

Diagnostic p6

Orientations et objectifs p30

Programme d'actions p45

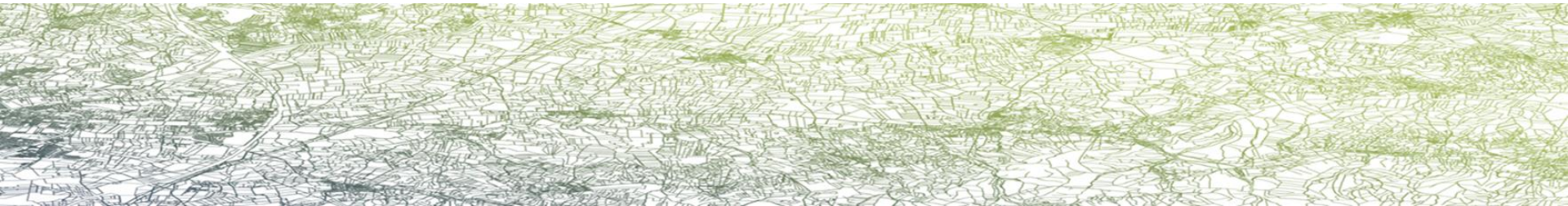
Eohs ADEQUATION

VILLE DE HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat

Ville de Houilles

Objectifs de l'étude



Objectifs de l'étude

Évaluer les besoins en logements auxquels devrait répondre la ville de Houilles :

- Dans la perspective d'alimenter les réflexions du PLU sur l'aspect de l'habitat
- Dans un contexte de marché mouvant

Au-delà de l'aspect quantitatif de sa programmation, la stratégie a développé doit surtout être approfondie qualitativement,

- En objectivant les besoins de logement sur le moyen/ long terme.
- En appréhendant la question de l'offre et de la demande au sein du territoire.
- En analysant les évolutions récentes en matière de production de logements, de logements sociaux et les perspectives de développement envisagées.



Quelles formes d'habitat pour quels publics ?

Quels sont les **besoins** des ménages ? Leurs **freins** (financiers, familiaux) ? Quelle offre produire pour répondre aux attentes des ménages de la ville de Houilles ?



Méthodologie générale de la démarche

Février à avril 2023 — **Phase 1**

Mai à juin 2023 — **Phase 2**

Septembre à novembre 2023 — **Phase 3**

DIAGNOSTIC

- Identifier le positionnement socio-démographique de Houilles et les besoins qu'elle draine ;
- Appréhender le contexte de marché s'inscrivant dans ces besoins ;
- Apprécier les écarts entre offre et besoins
- Porter un regard sur l'évolution socio-spatiale de ces phénomènes

- Analyse documentaire
- Traitement et analyse des données statistiques
- Entretiens avec les partenaires (institutionnels et locaux)

STRATEGIE

- Définir une stratégie habitat sur l'offre de logements Préciser les profils de ménages à cibler de manière privilégiée pour fluidifier les parcours résidentiels
- Définir l'équilibre souhaitable entre les différents segments d'offre

- Réunions de concertation avec les élus
- Concertation dématérialisée

PROGRAMME D'ACTIONS

- Définir l'implication opérationnelle possible de la Stratégie

- Ateliers partenariaux sur les actions le 9 octobre autour de 3 thématiques

Quels leviers pour produire une offre abordable ?

Comment concilier ville durable et désirable ?

Pour une reconquête de l'habitat efficace, quels leviers ?

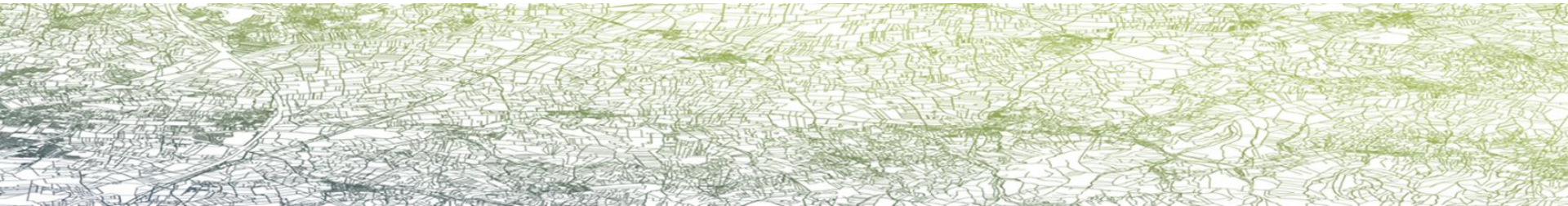
Eohs ADEQUATION

VILLE DE HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat

Ville de Houilles

Diagnostic



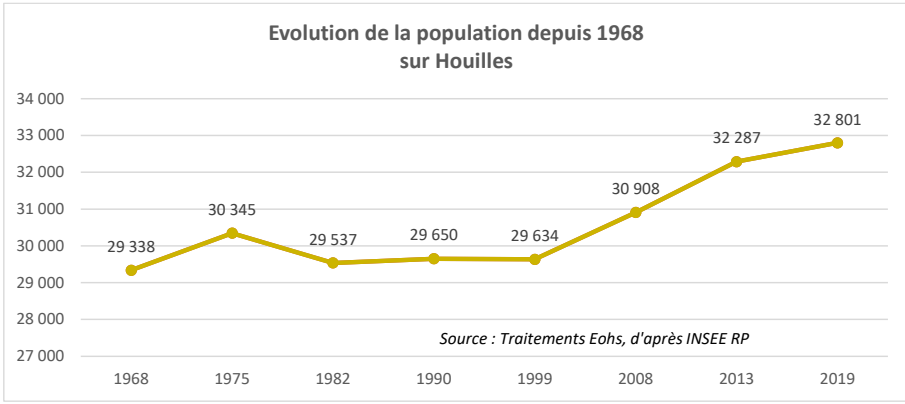


Approche des besoins des ménages Ovillois

Une croissance démographique significative depuis 2000

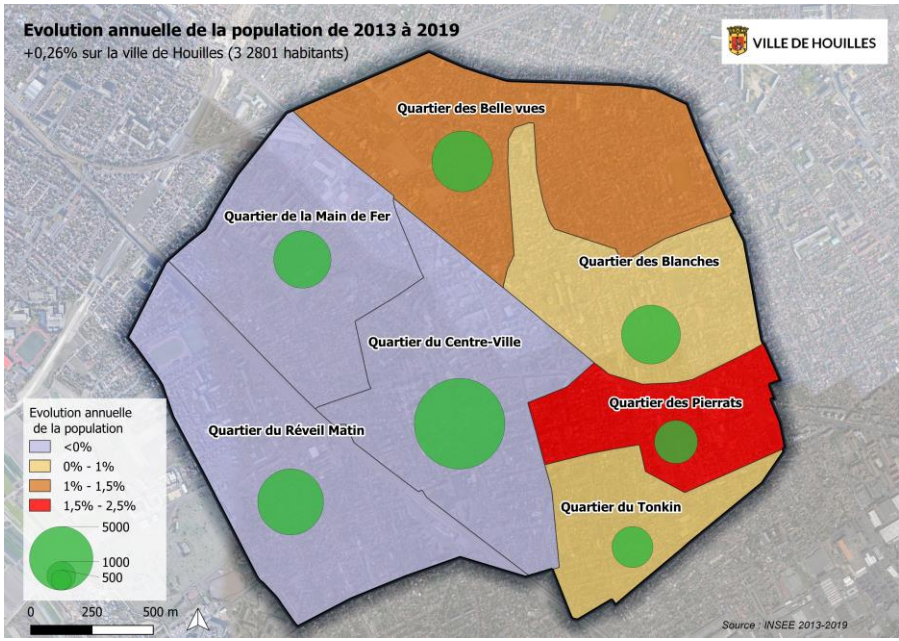
33 250 habitants au 1er janvier 2023

- Pour des analyses reposant sur une population de 32 800 habitants (INSEE 2019)
- Une dynamique démographique relativement soutenue depuis une dizaine d'année : +0,54%/an sur 2008-2019
- Une dynamique trois plus importante que la CASGBS
- Une forte dynamique sur le quartier des Pierrats et une déprise sur le quartier Du Réveil Matin



Un déficit migratoire global non compensé par le solde naturel

- -0,7% / an de solde migratoire pour 0,9% de solde naturel



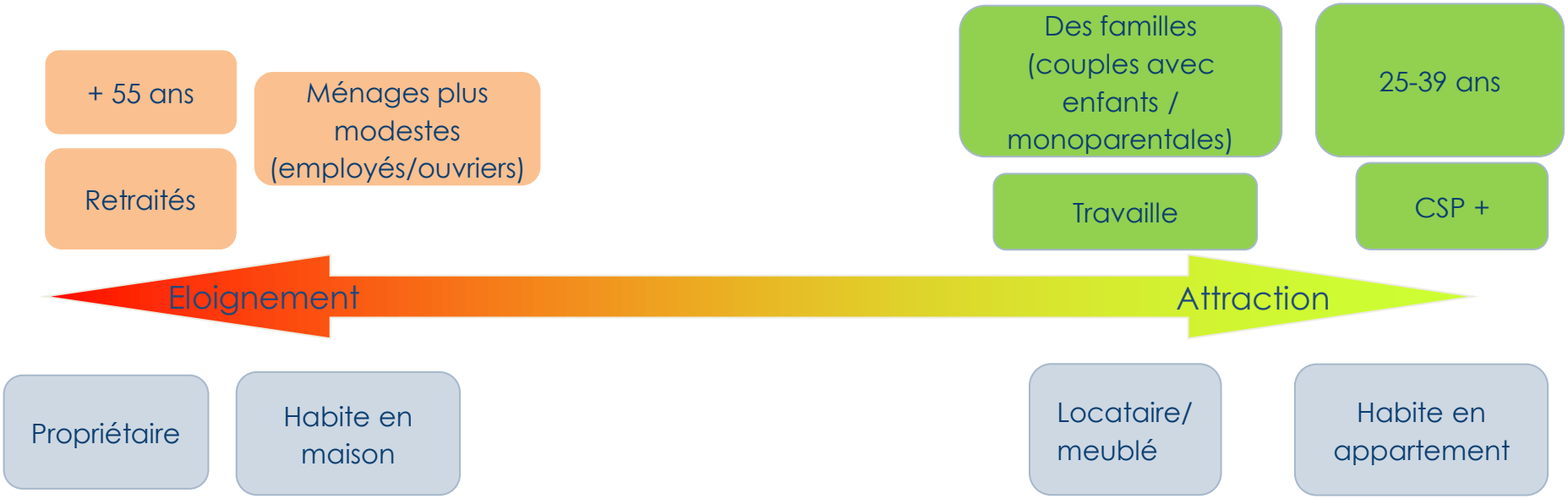
Des chiffres à nuancer compte-tenu des temporalités liées aux recensements INSEE

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

Un territoire attractif auprès des ménages franciliens et des nouveaux arrivants au profil de jeunes ménages et socio-économiquement très favorables

Des migrations résidentielles « excédentaires » avec l'extérieur mais des spécificités

- 1 027 nouveaux ménages pour 851 départs
- Très forte attractivité à destination des ménages venant du 92
- Un solde déficitaire avec le reste de l'Agglomération et des Yvelines



Un rôle modéré de la construction neuve dans la mobilité

- 19% des emménagements se sont fait sur un logement neuf

L'importance du locatif dans l'installation des ménages

- 54% des ménages qui ont emménagés sur la ville, le font dans un logement locatif

Une évolution sociologique du profil familial

Une composition familiale comparable aux territoires de références

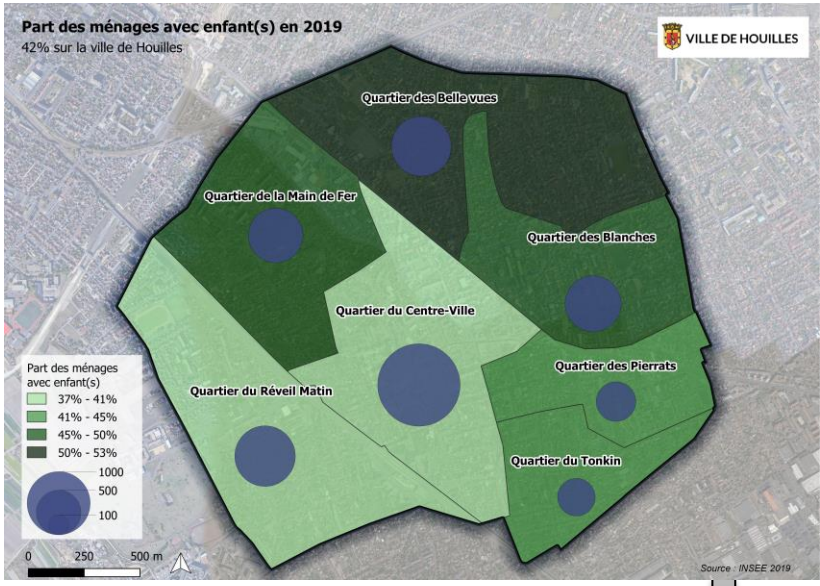
- 58% de ménages sans enfants et 42% de familles

Une diminution de la taille des ménages illustrant le desserrement des ménages

- Une hausse importante des personnes seules
- Phénomène de desserrement : un besoin d'environ 70 logements / an pour répondre à ce phénomène entre 2013 et 2019

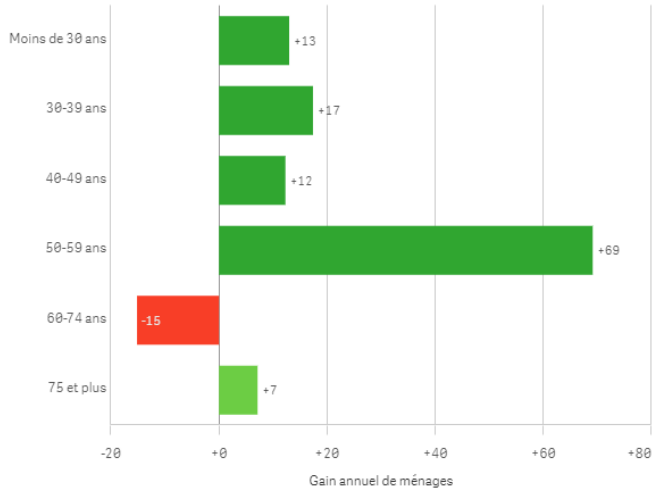
Une part des ménages seniors moins importante qu'à l'échelle de la CA et un déficit d'attractivité de la commune pour les jeunes retraités

- 28% des ménages ovillois sont âgés de de 60 ans et +
- Un déficit d'attractivité pour les jeunes seniors



En 1968 : 3 personnes par ménage
En 1975 : 2,8 personnes par ménage
En 1999 : 2,5 personnes par ménage
En 2019 : 2,4 personnes par ménage

Evolution 2013-2019 du nombre de ménages par classe d'âge



Une commune à très nette dominante résidentielle et un niveau de revenu médian confortable qui masque des disparités selon les classes d'âge

Un territoire à très forte dominante résidentielle

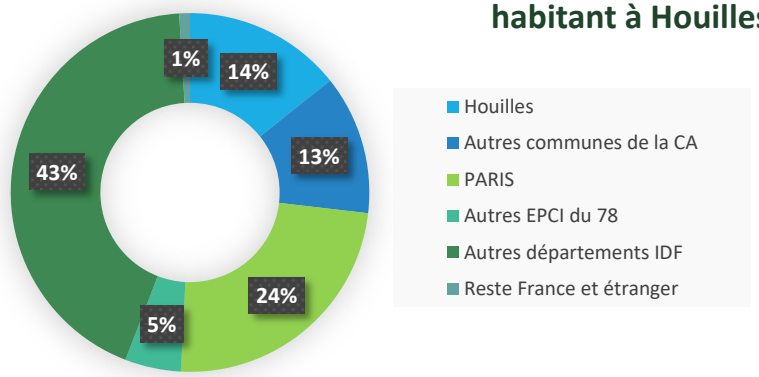
- Indice de concentration d'emploi de 33 emplois pour 100 actifs occupés en 2019 (contre 64 dans la CASGBS)
- 86% des actifs Ovillois travaillent en dehors de la commune, notamment dans les Hauts-de-Seine (31%), et Paris (24%)

Un revenu médian de la population ovilloise de 3.920 €/mois, quasiment équivalent à la moyenne de la CA St Germain Boucles de Seine

- Des niveaux de revenus plus élevés pour les jeunes ménages par rapport à la CA et au département des Yvelines
- A l'inverse, des revenus plus modestes pour les ménages seniors (actifs et retraités)

Les CSP + représentent 34 % des ménages ovillois (33% dans la CA SGBS et 28% en moyenne départemental)

Lieu de travail de la population active habitant à Houilles



Source : INSEE - Mobprof 2019- Traitements Eohs

Niveau de revenu médian des ménages par classe d'âge

	Houilles	CA SGBS	Yvelines
< 30 ans	2 604 €	2 495 €	2 322 €
30 - 39 ans	4 287 €	3 880 €	3 507 €
40 - 49 ans	5 100 €	5 054 €	4 370 €
50 - 59 ans	4 644 €	5 007 €	4 680 €
60 - 74 ans	3 622 €	4 233 €	3 949 €
75 ans et +	2 593 €	3 303 €	2 995 €
Global	*3 920 €*	*4 071 €*	*3 783 €*

Source : Filosofi 2019 ; traitements ADEQUATION

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

Une pression de la demande soutenue qui tend à diminuer et une demande partiellement satisfaite

Début 2023, près de 1 900 demandeurs en attente d'un logement social pour environ 300 attributions réalisées

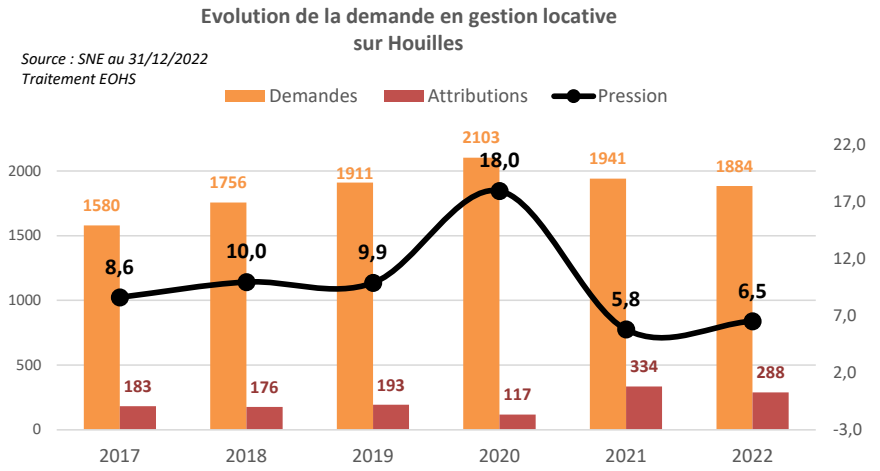
- Pression de 6,5 demandes pour une attribution contre 7 sur la CASGBS et 7,1 dans les Yvelines
- 45% de la demande émane de ménages Ovillois et 13% de la CA
- Des demandeurs de plus en plus précaires : 69% en 2023 contre 56% en 2017 en dessous des plafonds PLAi

Une réponse à la demande moins efficace pour… :

- les demandeurs déjà locataires du parc social
- Les ménages recherchant un grand logement (T4 +)
- Les familles monoparentales
- Les ménages âgés (65 ans et +)
- Les sans emploi

… mais plutôt positive pour :

- les moins de 30 ans
- Les demandeurs en T2
- Les hébergés en structure



ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

Les tendances du développement résidentiel

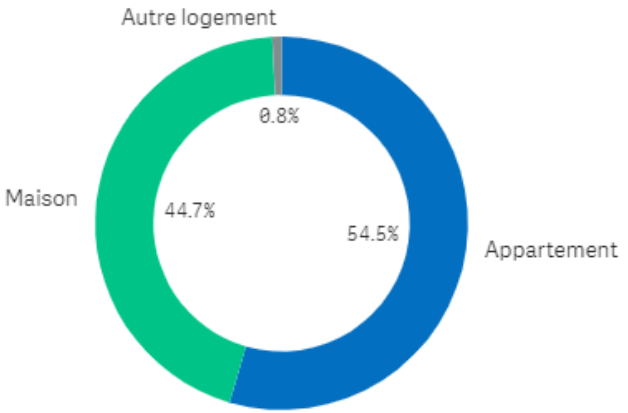
Structuration actuelle de l'offre de logements dans la commune

Un parc de logements qui propose une offre mixte entre tissu pavillonnaire et habitat collectif

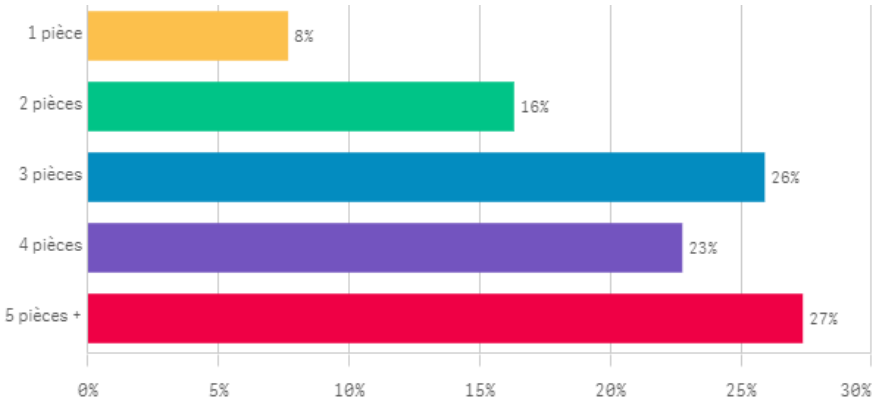
Parmi cette offre, une part conséquente de logements familiaux : 50% de 4 pièces et +

Une majorité de ménages est propriétaire de son logement (64%)

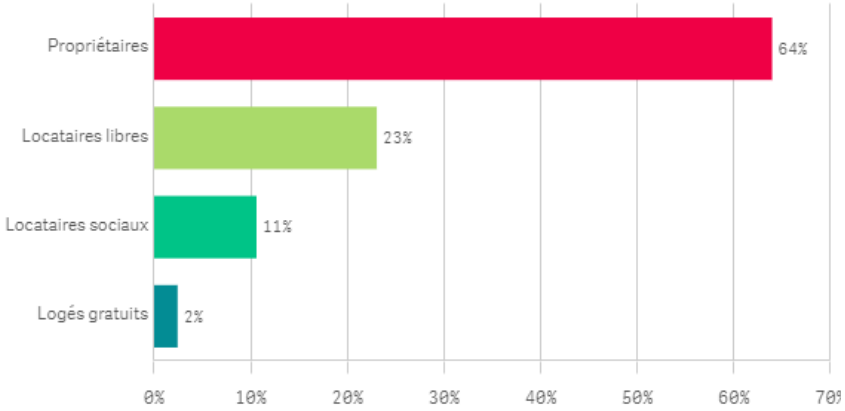
Ventilation du parc de logement par forme urbaine - Houilles



Ventilation du parc de logement par typologie - Houilles



Ventilation du parc de logement par statut d'occupation - Houilles



Source : Insee, 2019

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

Une centaine de logements vacants de longue durée dans le parc privé

Un taux de vacance de 6,7% selon l'INSEE

- Soit environ 1 000 logements vacants
- Comparable à la moyenne de la CASGBS et du Département
- Des taux variant de 5% sur le quartier des Pierrats à 8,8% sur le quartier du Tonkin

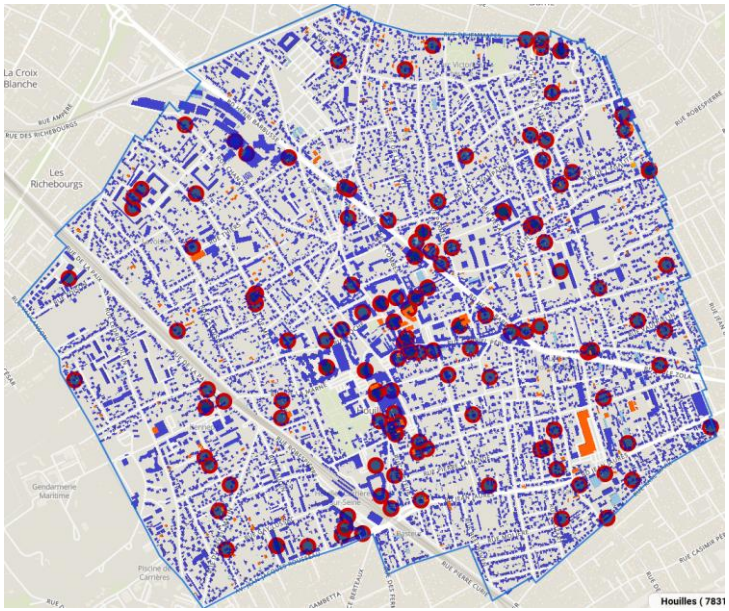
Le taux « naturel » de vacance est d'environ 4 à 5% et est nécessaire à la fluidité du marché

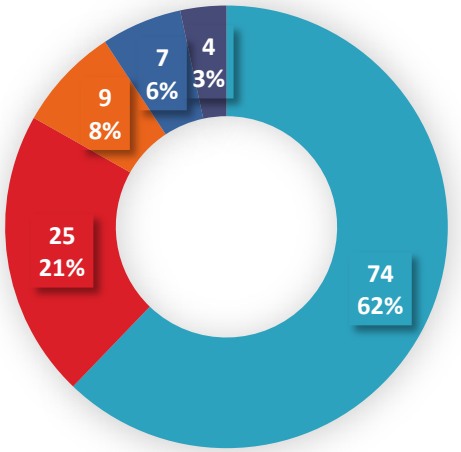
- Une vacance qui augmente : 4,6% en 2008, soit 28 logements vacants supplémentaires pour 100 logements produits

119 logements vacants privés de plus de 2 ans identifiés sur la commune

- Soit 0,9% du parc privé
- Un parc structurel vacant qui concerne le bâti ancien (60% avant 1945), en collectifs (66%) et en petites typologies (57%)

Localisation des logements vacants de longue durée





Source : Fichiers LOVAC 2022 -Traitements Eohs

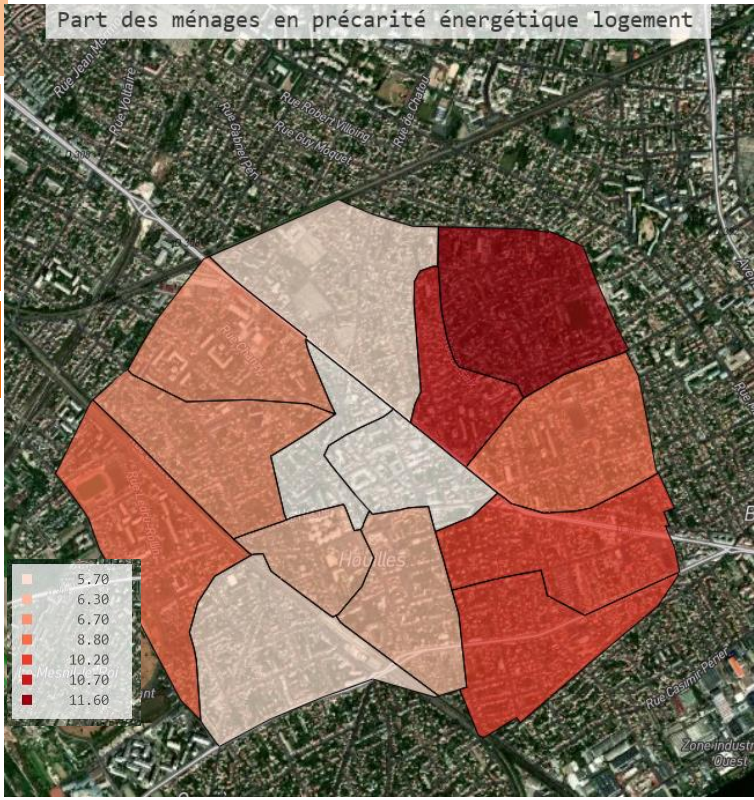
Une partie du parc existant présentant des besoins d'amélioration

49% du parc potentiellement énergivore (construit avant 1975)

33% des logements chauffés à l'électricité et 9% au fioul

7,6% des ménages en situation de précarité énergétique face au logement

29% des ménages éligibles aux aides de l'ANAH



Approche du parc locatif privé en étiquette « énergivore »

- Sur la base d'un échantillonnage de 34% du parc diagnostiqué
- Environ 1 200 logements locatifs privés concernés, soit un besoin annuel de rénovation soit une centaine de logements à rénover par an pour être ensuite reloués d'ici 2034

Approche du parc locatif sociale en étiquette « énergivore »

- 603 logements sociaux en étiquette E, F et G soit environ 1/3 du parc social diagnostiqué (15 en G, 75 en F et 516 en E)
- Environ 50 logements sociaux à rénover / an d'ici 2034

Une évolution législative à intégrer

2023 Gel des loyers pour les passoires énergétiques

2025 Etiquette G interdite à la location

2028 Etiquette F interdite à la location

2034 Etiquettes E, F et G interdites définitivement à la location

ADEQUATION EOHS GROUPE HTC

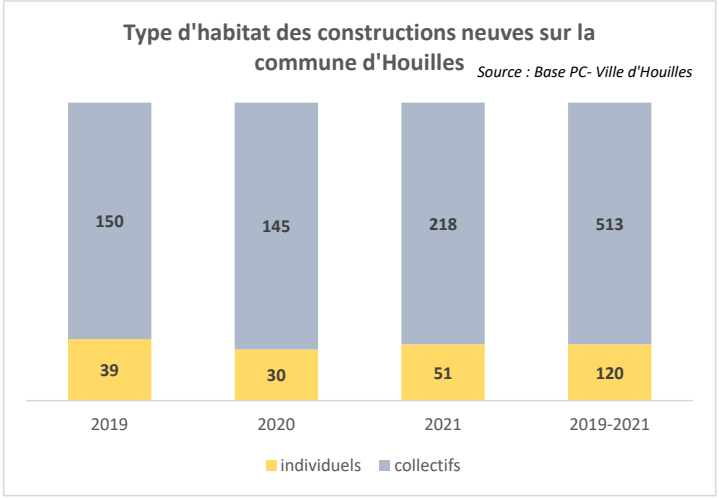
Une production de logements plutôt dynamique

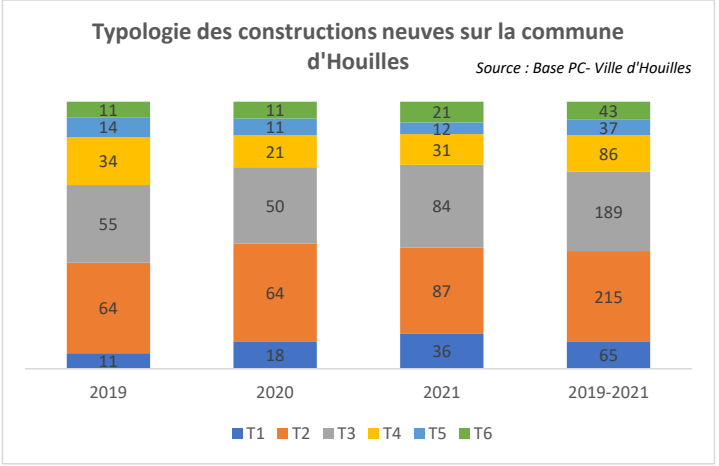
Une moyenne de 210 logements commencés/an ces trois dernières année (2019-2021)

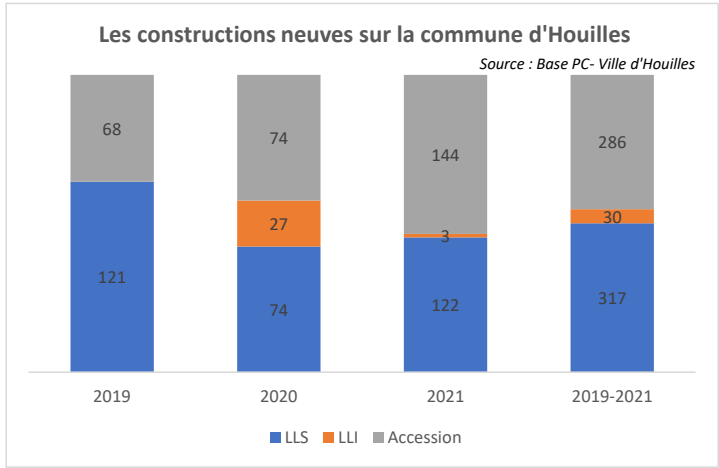
- Une hausse notable en 2021 avec environ 270 logements commencés
- Une majorité de logements commencés sous forme collective (77%)
- Un rééquilibrage des typologies qui s'opère avec 34% des mis en chantier en T1-T2 (pour 24% dans le parc existant)
- Un permis sur deux concerne une opération de logements locatifs sociaux

Seulement 0,17 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés pour de l'habitat en 10 ans (2011-2021)

Une stratégie foncière à affiner, notamment avec l'EPFIF



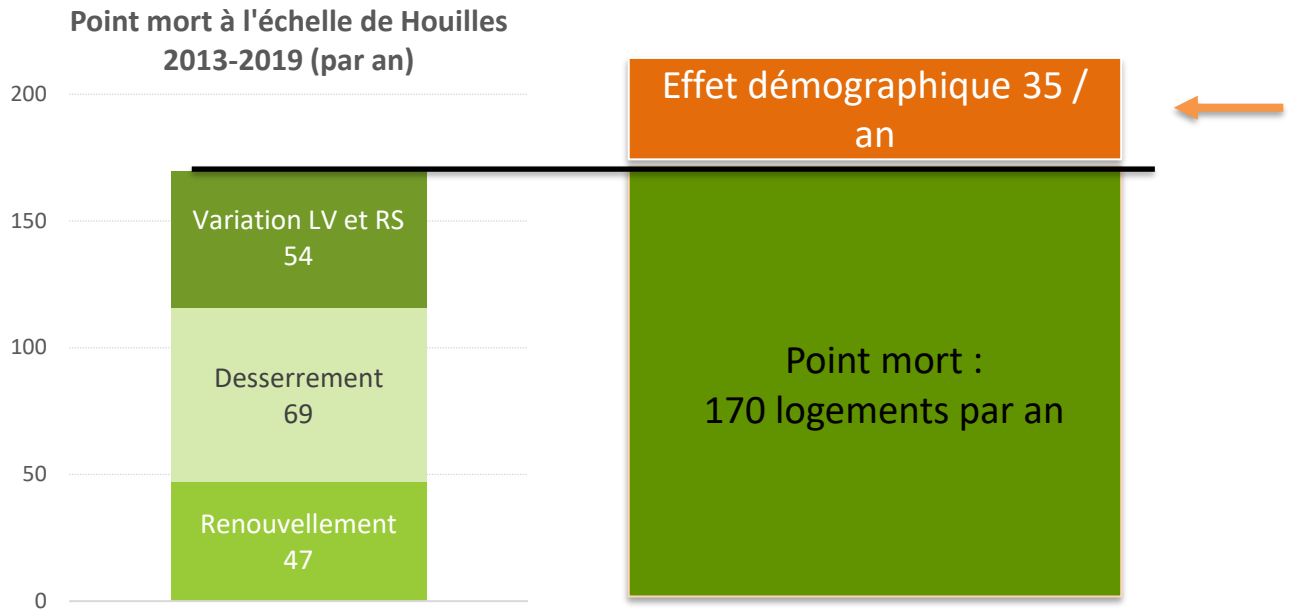




Analyse rétrospective du point mort sur la ville de Houilles

Sur les 205 logements / an mis en chantier ces dernières années

- 170 correspondent au point mort
  - 70 logements / an pour répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages
  - 54 logements / an correspondant à de la progression de logements « sous-utilisés » (logements vacants, résidences secondaires)
  - 47 logements / an pour compenser le renouvellement du parc
- 35 / an ont permis un accroissement démographique



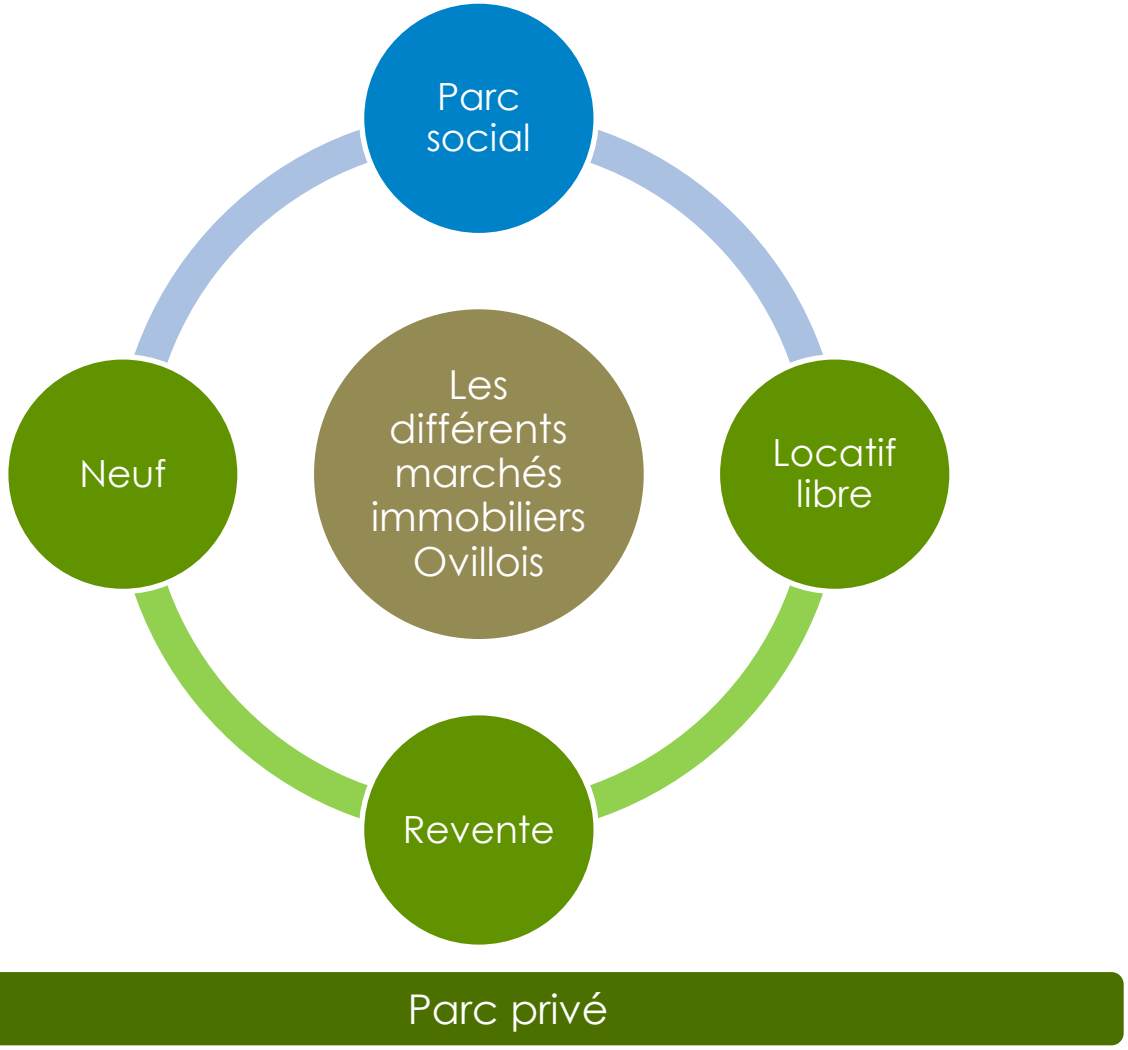
Renouvellement = logements qui ont été détruits ou ayant changés d'usage à remplacer

Desserrement = diminution de la taille des ménages induisant une hausse du nombre de ménages et une diminution d'une nombre de personnes constituant le ménage

Variation des logements vacants (LV) et résidences secondaires (RS) = permet d'évaluer l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc de logements

Les différents marchés immobiliers de la ville

Comment les marchés immobiliers répondent aux besoins des ménages ?

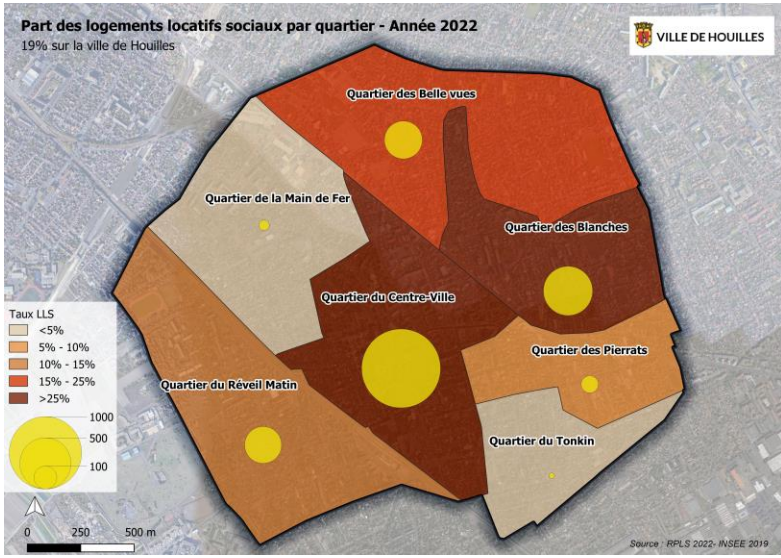


- Un parc qui propose majoritairement une offre en accession avec des prix de vente moyens assez élevés.
- Plus de 90% des transactions sont réalisées dans l'ancien

Un parc social en progression constante, mais des objectifs SRU encore importants

Un taux de logements sociaux SRU de 17% en 2022

- Soit un volume de 2 484 selon l'inventaire SRU 2022 (+4 points en 8 ans)
- Deux quartiers dépassant les 25% de logements locatifs sociaux : Centre-Ville et Blanches
- Un parc géré par 13 bailleurs sociaux
- Un déficit SRU de 1 169 logements locatifs sociaux



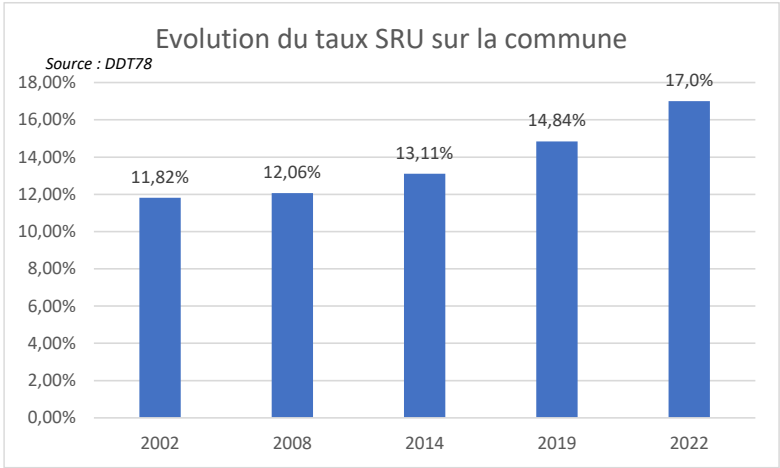
Des indicateurs de gestion témoignant d'un marché locatif social « en tension »

- 3% de vacance, soit environ 70 logements
- Une mobilité de 10%

Un loyer moyen de 7,6€/m² (hors charges)

Une programmation sociale récente (2017-2022) importante

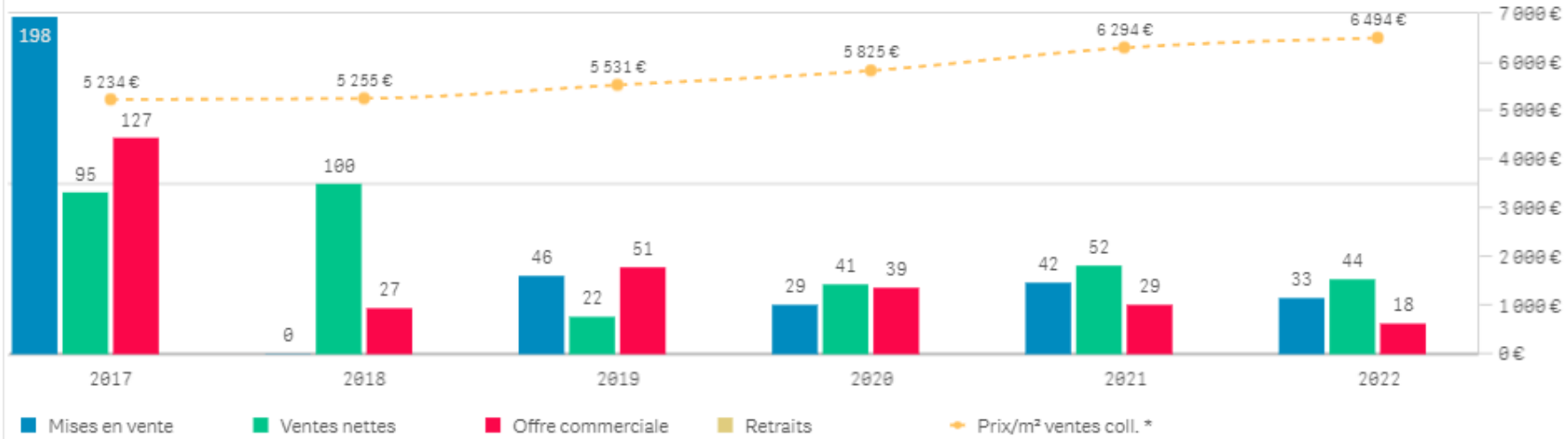
- Environ 120 / an et 30% du parc social total de la commune programmée ces 6 dernières années
- Une offre nouvelle qui se développe en PLAi (33%) mais également en PLS (30%)



ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

Le marché du neuf : une production modeste à l'échelle communale au cours des 5 dernières années

Evolution **2017-2022 de l'activité en promotion immobilière** – Houilles



** Libre PKI*

Moyenne des ventes annuelles (2017/2022)
59 logts/an

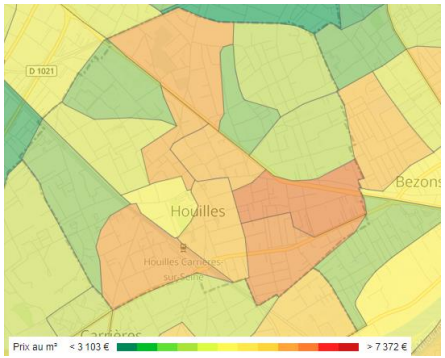
Prix de vente moyen/m² (PKG inclus)
6.500 €/m²

Source : Adequation

- A Houilles, un marché du neuf qui a été assez peu alimenté depuis 2018 : +/- 30 logements mis en vente par an entre 2018 et 2022, soit moins de 4% de la CA SGBS.
- Une faible alimentation du marché qui impacte l'offre proposée à l'échelle communale avec actuellement moins de 20 logements neufs disponibles à l'offre.
- Un prix de vente moyen en hausse continue au cours de la période récente et qui s'établit désormais à +/- 6.500 €/m² PKG inclus (+/- 6.600 €/m² PKG inclus en moyenne dans la CA SGBS).

Un marché de l'ancien très actif dans la commune (plus de 500 transactions/an) avec des prix de vente en hausse significative

Valorisations du marché de la revente en collectif • Houilles



Source : Meilleurs Agents

Typologie	Ventes	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus	Prix/m² PKG inclus
T1	16%	+/- 25 m²	+/- 135 K €	+/- 5.400 €/m²
T2	26%	+/- 40 m²	+/- 225 K€	+/- 5.000€/m²
T3	34%	+/- 60 m²	+/- 285 K€	+/- 4.700 €/m²
T4	20%	+/- 80 m²	+/- 370 K€	+/- 4.600 €/m²
T5	4%	+/- 90 m²	+/- 400 K€	+/- 4.400 €/m²

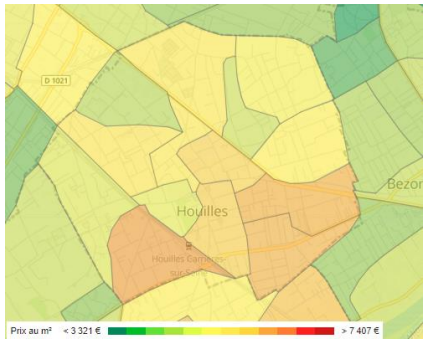
Source : données DVF ; YanPort

Ventes/an
+/- 270 logts/an

Prix de vente médian
+/- 4.800 €/m²

- Un cœur d'offre en T2/T3 : 60% des ventes d'appartements
- Un prix de vente médian en forte hausse (+30% depuis 2017) avec des valorisations plus élevées en accroche du centre-ville et de la gare

Valorisations du marché de la revente en individuel • Houilles



Source : Meilleurs Agents

Typologie	Ventes	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus
2P	8%	+/-45 m²	+/- 270 K€
3P	23%	+/- 65 m²	+/- 420 K€
4P	33%	+/- 80 m²	+/- 490 K€
5P	36%	+/- 100m²	+/- 570 K€

Source : données DVF ; YanPort

Ventes/an
+/- 250 logts/an

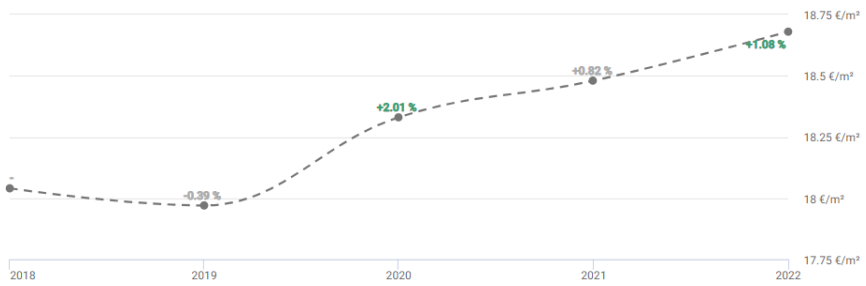
Prix de vente unitaire médian
500 K€

- Un cœur d'offre en 4P/5P : 69% des ventes de maisons

Une hausse continue du prix unitaire moyen de l'ordre de 15% depuis 2017 avec des valeurs plus élevées dans le sud de la commune

Marché locatif : une commune recherchée à la locatif compte tenu notamment de sa connexion à des pôles d'emploi majeurs

Evolution des loyers annoncés pour des biens collectifs récents · Houilles

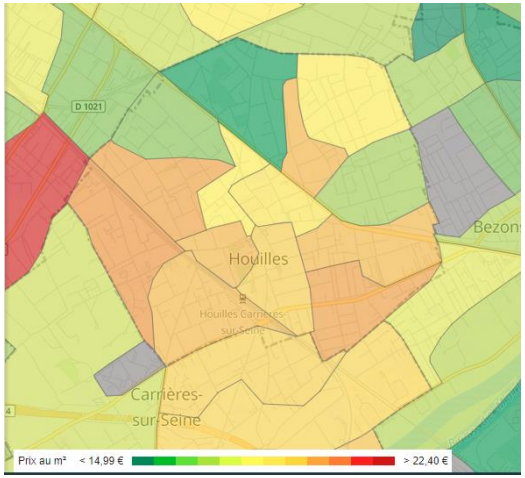


Loyers pratiqués pour des biens collectifs récents · Houilles

Typo	Vol.	Surface	Loyer HC HS	Loyers /m²
T1	20%	25 - 30 m²	600 - 660 €	22 - 24 €/m²
T2	40%	40 - 45 m²	750 - 800 €	17,5 - 19 €/m²
T3	20%	60 - 65 m²	920 - 970 €	15,5 – 15,5 €/m²
T4	20%	75 - 85 m²	1050 - 1150 €	13,5 - 14 €/m²

Source : YanPort

- Un marché locatif assez structuré dans la commune avec une offre courante de +/- 70 annonces
- Une offre majoritairement constituée de petites typologies (60% de T1/T2),
- Des niveaux de loyers en hausse régulière au cours des dernières années avec un loyer moyen de +/-19 €/m²



Source : Meilleurs Agents

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

Synthèse adéquation offre / besoin

Quelle correspondance entre l'offre proposée dans la commune et les capacités budgétaires des ménages locaux ?

Revenus et capacités budgétaires des ménages ovillois

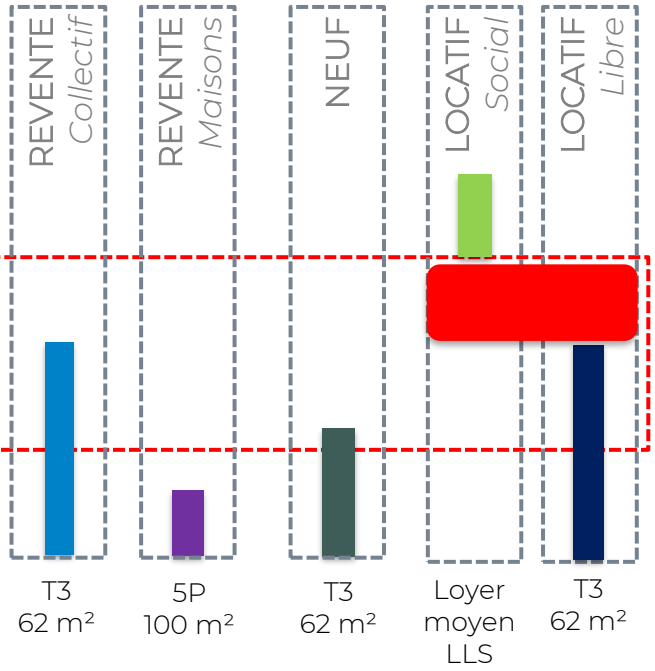
	Revenu	Location Loyer max	Budget max. avec PTZ Apport=10%
1er Décile	1 400€	350€	106 400€
2ème Décile	2 040€	510€	154 300€
3ème Décile	2 610€	650€	197 500€
4ème Décile	3 250€	810€	246 000€
5ème Décile	3 920€	980€	297 000€
6ème Décile	4 730€	1 180€	358 100€
7ème Décile	5 620€	1 410€	425 900€
8ème Décile	6 870€	1 720€	520 400€
9ème Décile	8 660€	2 170€	577 000€

** Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus» , avant tout abattement.*

***Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,66% assurance comprise, sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% Le PTZ a été pris en compte dans les calculs des budgets*

Source : Filosofi, 2019

Quelle offre pour quels budgets ?



Cible de clientèle classique en promotion immobilière

- Une part conséquente des ménages qui ne peut, théoriquement, accéder à la propriété dans la commune.

- Un enjeu de diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des ménages (locatif abordable, primo-accession, locatif social,...).

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

En accession, un marché du neuf dont les prix de vente pratiqués évincent de l'offre les ménages des classes intermédiaires

Budgets des ménages des classes intermédiaires (4ème au 6ème décile) calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 3,48% assurance comprise, sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 à 25%.



Personnes seules	Ménages de 2 personnes	Ménages de 3 personnes	Ménages de 4 personnes
Revenus : 1.900 – 2.400 €/mois	Revenus : 3.500 – 4.500 €/mois	Revenus : 4.400 – 5.700 €/mois	Revenus : 5.600 – 7.400 €/mois
Budget 145 – 180 k€	Budget 260 - 340 k€	Budget 330 – 430 k€	Budget 375 – 490 k€

Revente en collectif	T1 / T2 135 à 225 K€	T2 / T3 225 à 300 K€	T3 / T4 290 à 370 K€	T4 / T5 370 - 450 K€
Neuf collectif	T1 / T2 210 à 350 K€	T2 / T3 260 à 450 K€	T3 / T4 390 à 550 K€	T4 480 - 550 K€
Revente en individuel			4P 450 à 500 K€	5P > 500 K€

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

En locatif, un accès à l'offre libre difficile pour les petits ménages (1 à 2 personnes) du début de la classe intermédiaire

Budgets des ménages du haut de la classe modeste (3ème décile) et du début de la classe intermédiaire (4ème décile) calculés sur la base d'un taux d'effort de 25%.





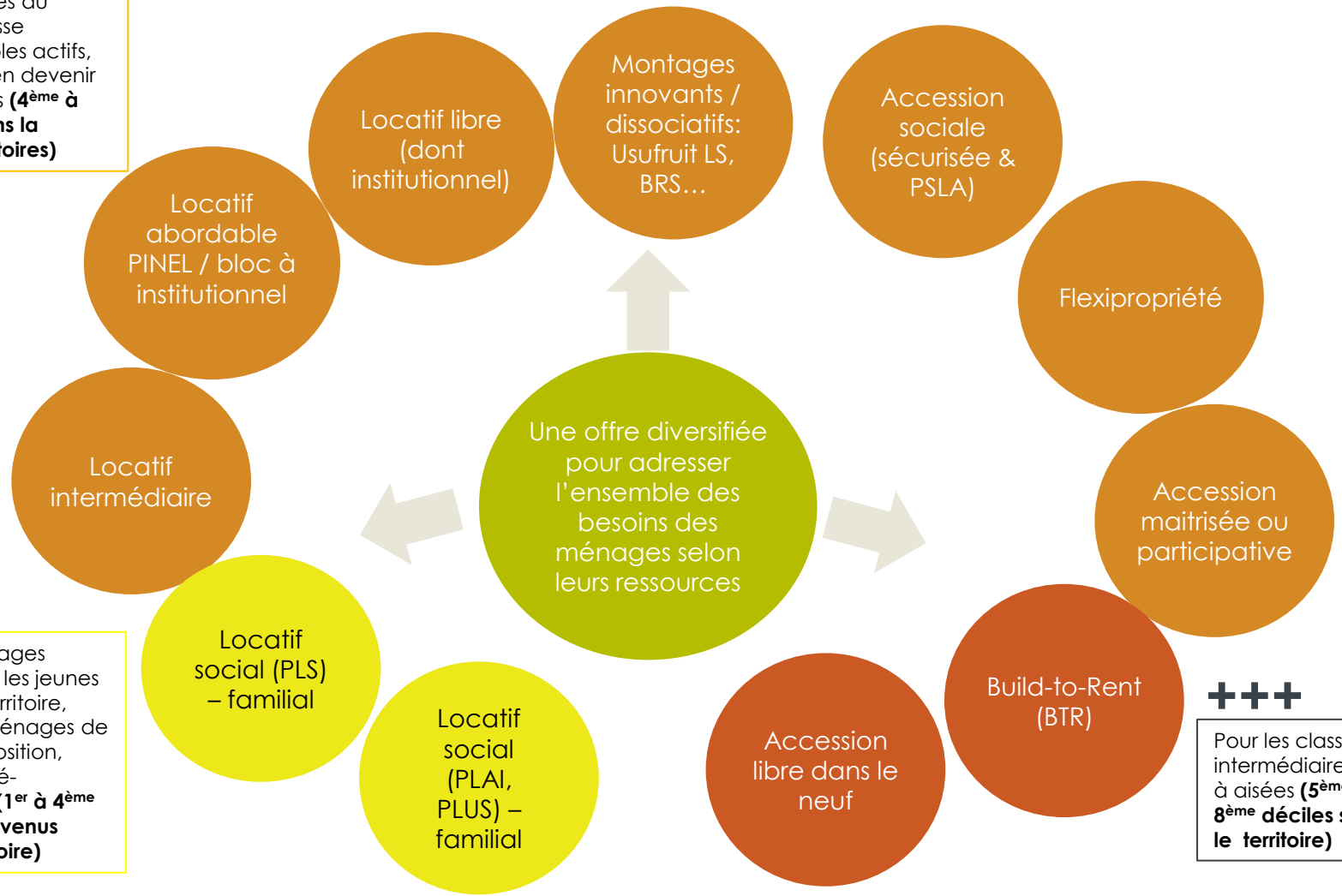

	Personnes seules	Ménages de 2 personnes	Ménages de 3 personnes	Ménages de 4 personnes
	Revenus : 1.650 – 1.900 €/mois	Revenus : 3.000 – 3.500 €/mois	Revenus : 3.700 – 5.000 €/mois	Revenus : 4.800 – 6.400 €/mois
	Loyer admissible < 500 €/mois HC/HS	Loyer admissible < 870 €/mois HC/HS	Loyer admissible < 1.100 €/mois HC/HS	Loyer admissible < 1.600 k€ HC/HS
Locatif privé	T1 600 – 660 €/mois	T2 / T3 750 à 1.000 €/mois	T3 / T4 950 à 1.100 €/mois	T4 et + > 1.100 €/mois
Locatif intermédiaire (décote +/- 15%)	T1 510 – 560 €/mois	T2 / T3 640 – 850 €/mois	T3 / T4 810 – 940 €/mois	T4 +/- 980 €/mois

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

Un panel de produits à la location, à l'achat, ou à l'acquisition de droits (montages dissociatifs) à destination des ménages, en fonction de leurs ressources et besoins

++

Pour les ménages du début de la classe moyenne, doubles actifs, jeunes familles en devenir ou avec enfants **(4ème à 6ème déciles dans la plupart des territoires)**



+

Pour les ménages modestes ou les jeunes salariés du territoire, familles ou ménages de petite composition, étudiants / dé-cohabitants **(1er à 4ème déciles de revenus selon le territoire)**

+++

Pour les classes intermédiaires plus à aisées **(5ème à 8ème déciles selon le territoire)**

LLS | Abordable / prix encadrés | Accession libre | + / ++ / +++ Niveau de revenus

ADEQUATION Eohs GROUPE HTC

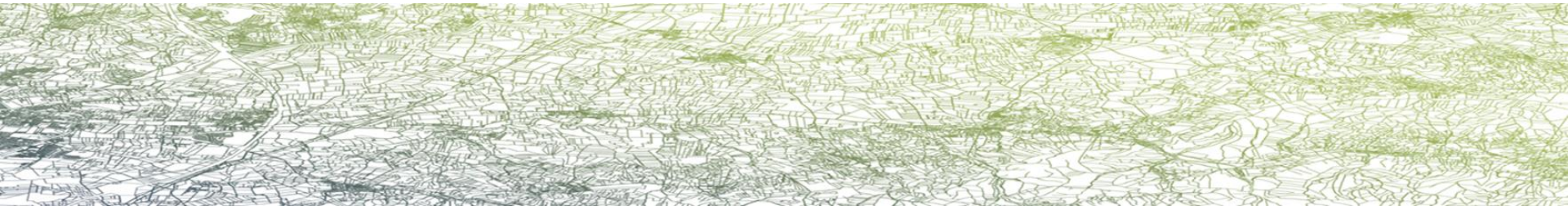
Eohs ADEQUATION

VILLE DE HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat

Ville de Houilles

Orientations et objectifs



Orientations qualitatives

Orientations de la politique communale ovilloise en matière d'Habitat

Orientation transversale : Agir sur l'Habitat au service de la transition écologique

1. Maîtriser le développement urbain tout en préservant le cadre de vie

- Calibrer l'offre de logements
- Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain
- Mobiliser les outils règlementaires et fonciers pour répondre aux orientations
- Veiller à proposer des logements de qualité

2. Développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins

- Répondre aux besoins en logements sociaux
- Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux primo-accédants
- Renforcer l'offre locative intermédiaire entre le parc libre et le parc social
- Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante

3. Agir sur le parc existant

- Améliorer la performance énergétique des logements
- Lutter contre le mal-logement
- Mobiliser la vacance structurelle privée
- Avoir une vigilance sur le parc de copropriétés fragiles

Orientation n°1. Maîtriser le développement urbain tout en préservant le cadre de vie

Objectifs	Détails de l'objectif
Calibrer l'offre de logements	Déterminer les objectifs quantitatifs des sorties de vacance, de la construction neuve
Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain	Anticiper les besoins structurels et densifier la production neuve en prenant en compte les prescriptions du futur SDRIF-E et les contraintes règlementaires (ZAN, Grenelle…)
Mobiliser les outils règlementaires et fonciers pour répondre aux orientations	Prévoir les outils réglementaires dans le futur PLU permettant d'atteindre les orientations fixées Développer des pratiques raisonnées et innovantes (habitat participatif, habitat innovant, modulable)

Orientation n°2 - Développer une offre de logements diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins

Objectifs	Détails de l'objectif
Répondre aux besoins en logements sociaux	Produire du logement locatif sociable, notamment des grandes typologies de logements Contribuer à proposer un accès au logement pour tous et permettre la mixité du peuplement
Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux primo-accédants	Conforter l'attractivité de la commune auprès des actifs et des jeunes ménages Fluidifier les trajectoires résidentielles des ménages dans un contexte de mobilité croissante dans les parcours de vie (recomposition familiale, mobilité professionnelle,…) Répondre aux besoins des classes intermédiaires (notamment ovilloises)
Renforcer l'offre locative intermédiaire entre le parc libre et le parc social	
Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante	Faciliter l'adaptation des logements Développer du logement intermédiaire adapté et regroupé

Orientation n°3 - Agir sur le parc existant

Objectifs	Détails de l'objectif
Améliorer la performance énergétique des logements	Agir sur la performance des logements, lutter contre la précarité énergétique (parc privé et public) Anticiper la future vacance liée au retrait de propriétaires âgés et à la sortie des logements F et G Mieux informer les habitants, les propriétaires des aides existantes
Lutter contre le mal-logement	Améliorer le repérage et les soutions en s'appuyant sur des instances, outils et partenariats (existants ou nouveaux) Mobiliser les outils pour minimiser les propriétaires indélicats (permis de louer) Soutenir financièrement les propriétaires
Mobiliser la vacance structurelle privée	Valoriser le parc existant concerné par la vacance de longue durée en le réhabilitant
Avoir une vigilance sur le parc de copropriétés fragiles	Mener des actions pour l'accompagnement (juridique, gestion, travaux, etc.) des copropriétés dégradées



Objectifs quantitatifs

Rappel des principaux constats et enjeux mis en évidence en Phase 1

CONSTATS

- **Locatif social :** une tension sur le parc locatif social, une offre encore insuffisante mais un rattrapage SRU qui va se poursuivre progressivement
- **Locatif abordable :** une offre encore assez peu développée dans la commune mais des besoins réels exprimés localement
- **Une difficulté croissante des ménages ovillois pour accéder à la propriété (en particulier en primo-accession)**, en lien avec la hausse des prix dans l'accession libre (neuf et revente)
- **Un vieillissement** de la population (mais toutefois moins marqué qu'à l'échelle de la CA) et des jeunes seniors qui ont tendance à quitter la commune.

ENJEUX

Permettre de mieux accompagner les ovillois dans leurs parcours résidentiels

- Une diversité de produits à développer afin de répondre aux différents besoins :
  - Locatif social / locatif abordable / accession abordable / logements spécifiques pour un public seniors

Une diversification de l'offre qui doit permettre de consolider la mixité sociale au sein de la commune.

L'accueil des ménages exogènes à poursuivre

QUELS SEGMENTS DE MARCHE A INVESTIR PRIORITAIREMENT EN REPONSE A CES BESOINS ?

Un accompagnement des trajectoires résidentielles des ménages Ovillois qui passe notamment par la diversification de l'offre proposée aujourd'hui dans la commune

Ménages Modestes	Décohabitants	Primo accédants	Secundo accédants	Seniors
Des ménages aux profils hétérogènes tant dans la composition familiale que dans le stade de leur parcours résidentiel. **Un enjeu global de conforter/renforcer l'offre locative à destination des ménages ovillois** aux revenus les plus modestes.	**Jeunes ménages, (moins de 30 ans)** qui débutent dans la vie active, en tout début de parcours résidentiel **Un enjeu de maintenir des jeunes ovillois dans la commune** en leur proposant une offre locative abordable en priorité	**Des jeunes actifs et familles aux revenus intermédiaires**, aujourd'hui captifs du parc locatif social ou libre (ou amenés à quitter la commune pour accéder à la propriété) **Proposer une opportunité de poursuite leur parcours résidentiel à Houilles**	**Principalement des familles** qui cherchent à acquérir un bien plus spacieux. **Un enjeu d'ancrage des familles ovilloises dans la commune**	**Des seniors dont les enfants ont quitté le logement familial ou isolés :** cherchent un bien plus petit, adapté, proche du centre-ville/des commodités **Un enjeu d'accompagner les besoins croissants liés au vieillissement de la population**
Locatif social (PLAI / PLUS / PLS)	**Locatif social** **Locatif Abordable** **Accession abordable**	**Accession abordable / sociale**	**Accession abordable** **Accession libre**	**Locatif social** **Accession libre** **Produit géré**

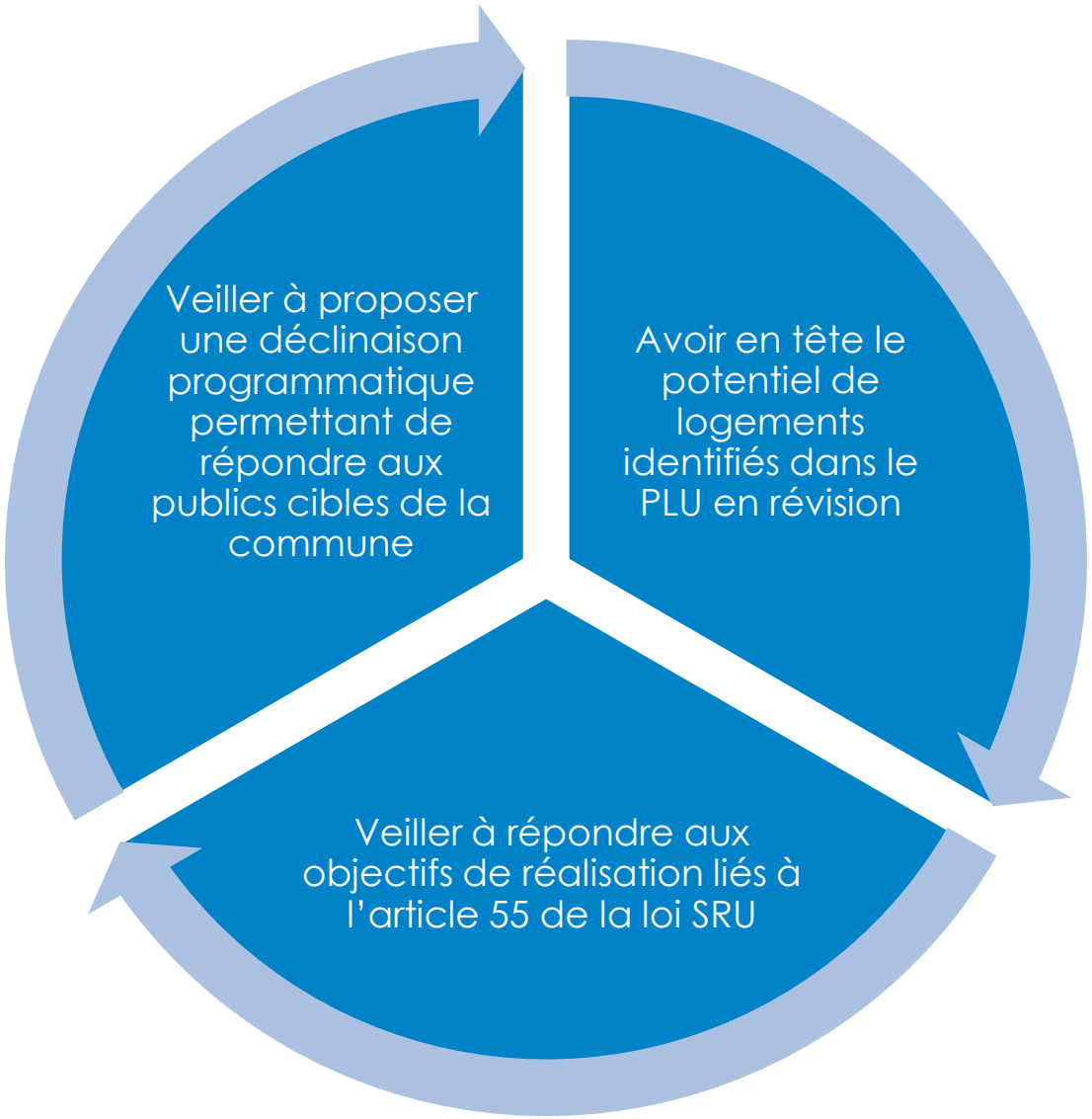
En parallèle, un attrait auprès de ménages exogènes qui peut être conforté sur des segments de marché plus traditionnels (locatif et accession libre)

Jeunes actifs	Ménages familiaux
Des jeunes actifs au profil majoritairement CSP+ (mais aussi des CSP intermédiaires) qui s'installent à Houilles, en provenance de certaines communes de la CA Saint Germain Boucles de Seine et en desserrement des Hauts-de-Seine. **L'accueil de ces ménages participe au dynamisme et au renouvèlement générationnel de la commune.**	Des ménages en milieu de parcours résidentiels (35-45 ans), souvent à la recherche d'une surface plus grande et d'un lieu de vie qualitatif (notoriété de la commune et offre en aménités urbaines) mais bien connecté aux pôles d'emploi. Des budgets parfois conséquents en accession qui leur permettent de se tourner vers le parc pavillonnaire. **Un attrait qui contribue là aussi au dynamisme de la commune, à sa mixité sociale et générationnelle.**
Locatif libre	**Locatif libre** **Accession libre**

Dans une première approche programmatique, quels segments investir prioritairement en réponse à ces besoins et dans quelles proportions ?

Locatif social	Locatif abordable	Accession abordable, sociale ou maîtrisée	Accession libre	Logements spécifiques / Seniors
A destination des ménages locaux aux revenus modestes	Un segment qui s'adresse à des ménages souvent non prioritaires en locatif social et ne trouvant pas de réponse adaptée à leur besoin en locatif libre	Des segments nécessaires pour adresser les primo-accédants aux revenus modestes/moyens pour l'accession sociale et aux revenus moyens pour l'accession maitrisée et autres dispositifs d'accession abordable	Une offre qui adresse le cœur de cible de la promotion (primo ou secundo accédants, investisseurs)	Des produits dédiés aux ménages seniors, qui peuvent prendre diverses formes en fonction de la cible visée.
Logements social familial PLUS / PLAi / PLS	Logement locatif intermédiaire (LLI) Logement abordable contractualisé	Bail Réel Solidaire PSLA Leasing Immobilier Flexi-propriété	Marché du neuf en promotion immobilière	Intergénérationnel Résidence autonomie Résidence services

Eléments pris en compte pour la méthodologie des scénarii proposés



Préalable sur les obligations SRU et l'impact de la loi 3DS (février 2022)

Situation au 1er janvier 2022 – inventaire SRU

Source : Inventaire SRU-DDT78 au 01/01/2022 *Traitement : Eohs*	Houilles
Nombre de résidences principales au 1er janvier 2022	14 613
Nombre de LLS décompte SRU	2 484
Taux SRU	17,00%
Déficit pour disposer de 25%	1 169

Une évolution réglementaire avec la loi 3DS pour les communes SRU dans les modalités de rattrapage

- Une entrée en vigueur pour la prochaine période triennale 2023-2025

Modalités de calcul des objectifs triennaux avant et avec la loi 3DS

Objectifs triennaux avant loi 3DS

- 2016-2019 : 33%
- 2020-2022 : 50%
- 2023-2025 : 100%

Objectifs loi 3DS pour les communes déjà soumises au SRU

- Si taux inférieur à 21% : objectif triennal de 33%
- Si taux entre 21% et 23% : objectif triennal de 50%
- Si taux supérieur à 23% : objectif triennal de 100%

Scénario partagé

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX			PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS		
	Volume de logements locatifs sociaux minimum pour répondre aux objectifs SRU calculés à horizon 2034*	*Soit par an*	**Taux d'effort dans la production de RP**	**Nombre théorique de RP à produire**	**par an**
Scénario partagé	1 200	*100*	**50%**	2 403	200

Variable d'ajustement

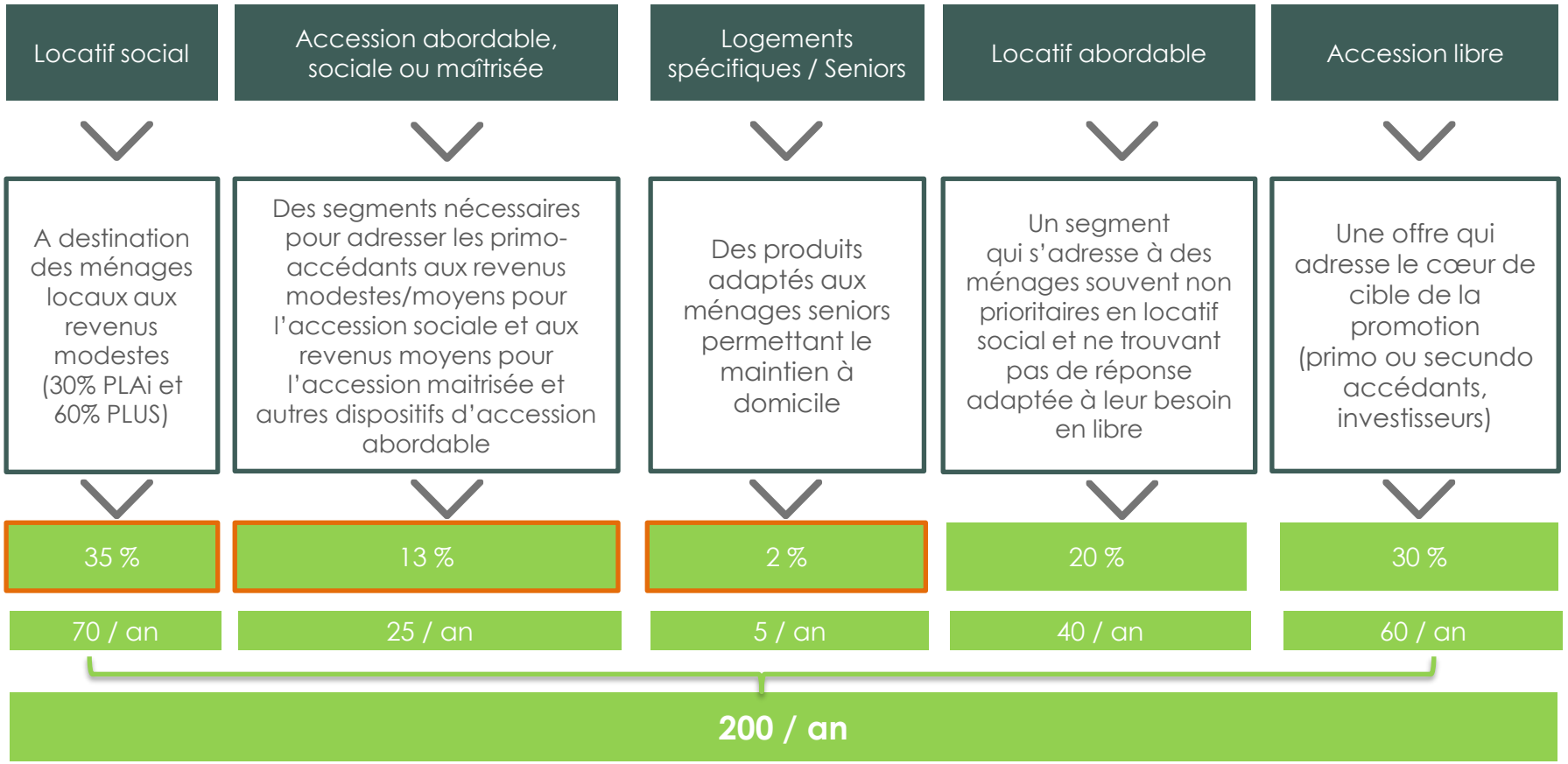
* 4 périodes triennales prises en compte

Un scénario qui conduirait à produire 200 logements par an pour répondre aux objectifs SRU, correspondant au volume identifié dans le PLU en cours de révision

Présentation du scénario de développement de la commune

Un scénario s'inscrivant dans les obligations SRU tout en s'assurant de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels du territoire

- Environ 200 logements / an à produire (construction neuve et sortie de vacance) à horizon 2034 (volume correspondant au volume identifié dans le PLU en cours de révision)
- Un taux d'effort de production de logements sociaux « ambitieux » de 50% soit 100 logements « abordables » à produire par an (estimation du taux SRU à 20,9% en 2034)



Jauge programmatique estimative

Quote-part potentiellement prise en compte dans le décompte SRU

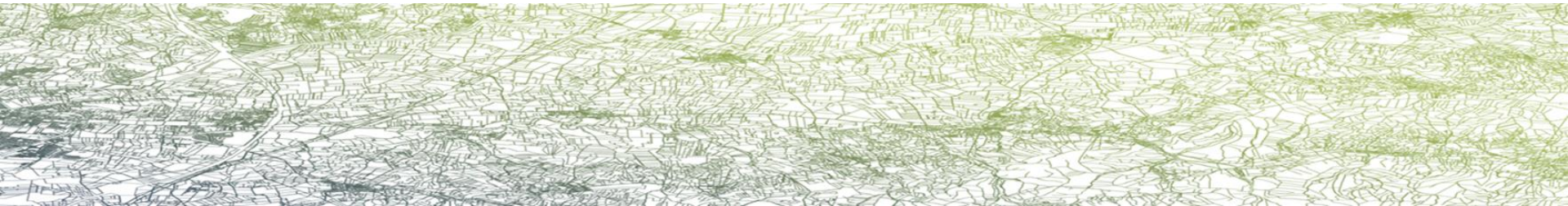
Eohs ADEQUATION

VILLE DE HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat

Ville de Houilles

Programme d'actions



Une déclinaison des orientations en 9 actions thématiques

Orientations	Actions
1. Maîtriser le développement urbain tout en préservant le cadre de vie	1. Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain
	2. Veiller à proposer des logements de qualité
2. Développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins	3. Faciliter l'accès à la propriété pour les ménages ovillois : accession libre, sociale et abordable
	4. Renforcer l'offre locative abordable dans la commune (dont locatif intermédiaire)
	5. Poursuivre le renforcement de l'offre locative sociale
	6. Investir des segments de marché émergents pour répondre à de nouveaux besoins
3. Agir sur le parc existant	7. Renforcer la connaissance de la vacance et mobiliser les outils adaptés
	8. Contribuer à la requalification, la restructuration et la revalorisation du parc de logements privés en copropriétés
	9. Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique afin d'améliorer la qualité du parc privé

Action 1. Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain

Mises en œuvre

1. **Mobiliser les outils règlementaires du PLU pour la production d'une offre sociale et abordable :**
   - Secteurs d'OAP, secteurs de mixité sociale, article 2 du règlement, emplacements réservés
   - Reconduire le bonus de constructibilité dans le cadre de la révision du PLU ?
   - Conserver les servitudes de mixité sociale et envisager des emplacements réservés ?

2. **Renouveler et développer le partenariat avec l'EPFIF notamment via des conventions opérationnelles :**
   - Renouveler et élargir la convention de veille foncière avec l'EPFIF
   - Mettre en œuvre un dispositif d'intervention foncière en partenariat avec l'EPF afin de permettre le développement du logement accessible et abordable
   - Identifier plusieurs secteurs de maitrise foncière

3. **Communiquer auprès des ovillois sur les projets en cours et à venir, notamment pour rendre acceptables les projets :**
   - Informer sur la densité (réelle/ressentie), informer sur les logements sociaux (question de pédagogie pour améliorer l'image négative de ce produit)

4. **Poursuivre la mise en œuvre de la Charte des promoteurs qui donne des préconisations sur la qualité des logements et sur le contrôle des prix :**
   - Mettre en place une instance de suivi, en partenariat avec les promoteurs et bailleurs, permettant ainsi d'avoir une vision globale des projets et d'assurer le suivi de la mobilisation du foncier

Action 2. Veiller à proposer des logements de qualité

Mises en œuvre

1. Mobiliser les outils règlementaires du PLU pour assurer la qualité des constructions :

- Encadrement des divisions parcellaires : permettre les divisions parcellaires dans des secteurs stratégiques où la densité se justifie (le long des axes structurants par exemple)
- Vigilance sur les hauteurs en proposant un épannelage des hauteurs (OAP, règlement)

2. Lancer des appels à projet afin de développer des produits innovants :

- Innovations en matière de densité, formes urbaines, économie d'énergie, développement durable, matériaux, intergénérationnel :
- Sensibiliser les porteurs de projets de toutes les possibilités de projets alternatifs

3. Réaliser des études urbaines poussées sur les sites à enjeux identifiés

- Guider le développement d'une offre de qualité en lien avec le PLU et notamment en complément des futurs OAP (Orientation d'Aménagement de Programmation)

4. Expérimenter le BIMBY

- En accompagnant les ménages dans leur projet de division : rédaction d'un référentiel d'opération, retours/partages d'expérience d'autres collectivités, mettre en place des partenariats d'accompagnement, réalisation de fiches-guides

Action 3. Faciliter l'accès à la propriété pour les ménages ovillois : accession libre, sociale et abordable

Mises en œuvre

1. **Veiller à consacrer une part notable de la production de logements à l'accession abordable**
   - Favoriser le développement d'une offre en BRS, en complémentarité d'autres dispositifs en accession maîtrisée ou sociale
   - Veiller à la mise en œuvre opérationnelle de la Charte des promoteurs : pour chaque projet de plus de 20 logements en accession libre, la charte prévoir d'intégrer une cote part de 20% de logements vendus à prix maîtrisés et commercialisés 15% en dessous du prix de vente moyen des autres logements du même type
   - Identifier les montages innovants pour développer une offre abordable dans l'ancien : s'associer avec les bailleurs sociaux (PSLA dans l'ancien, bail à réhabilitation), pour un travail spécifique en ce sens
   - Favoriser le développement d'une offre abordable dans des secteurs stratégiques à travers le PLU : secteurs de mixité sociale, Emplacements réservés, secteurs d'OAP, article 2 du règlement

2. **Développer les partenariats et le dialogue entre les différents acteurs**
   - Avec promoteurs, bailleurs, OFS, l'EPFIF, le CD78, dans le cadre d'une instance dédiée au suivi de la charte ?
   - Poursuivre et renforcer le partenariat avec l'EPFIF

3. **Adresser en priorité les ménages locaux dans la commercialisation de l'offre neuve (libre ou accession aidée)**
   - Pré-commercialisation à destination exclusive des ménages ovillois, en accord avec les promoteurs

4. **Accompagner les primo accédants dans leur démarche d'acquisition :**
   - Instauration d'une prime au logement ?
   - Conseil et informations aux particuliers organisé par la Mairie (en partenariat avec l'ADIL ?)

5. **Maitriser le coût des opérations dans un contexte de forte hausse du prix du foncier :**
   - Agir sur les prix de sortie en minorant la charge foncière au sein des opérations publiques
   - Mobilisation d'aides à la pierre éventuelles (dispositif Prior'Yvelines, Plan Prévention Carence…) ?

Action 4. Renforcer l'offre locative abordable dans la commune (dont l'offre locative intermédiaire)

Mises en œuvre

1. **Veiller à développer une offre locative abordable significative dans le neuf et l'ancien :**
   - Favoriser le développement d'une offre abordable à travers le PLU dans des secteurs stratégiques : secteurs de mixité sociale, Emplacements réservés, secteurs d'OAP
   - Conditionner l'aide en faveur de la réduction de la précarité énergétique (ou autre aide visant l'amélioration du parc ancien) au développement d'une offre locative abordable / Augmenter l'aide / Augmenter la durée du conventionnement

2. **Identifier les besoins réel relatifs à cette offre locative abordable afin de proposer des produits adaptés**
   - Typologies de logements et niveaux de loyers, en cohérence avec le développement d'une offre locative sociale (adéquation des prix et des produits proposés).
   - Outil d'observation de l'offre locative abordable (quelle offre proposée ? Quelle demande satisfaite/non satisfaite ?) à envisager en ce sens ?

3. **Renforcer/créer des partenariats avec les principaux acteurs institutionnels en charge de développer ces produits (ou d'accompagner son développement) :** investisseurs institutionnels et bailleurs, EPFIF, CD78

4. **Engager des partenariats avec des grands employeurs locaux afin d'adresser plus efficacement les travailleurs des classes intermédiaires lors de la mise en commercialisation des logements**

5. **Communiquer auprès des ovillois sur les produits locatifs abordables (LLI par exemple), souvenus méconnus des populations éligibles (conditions d'accès à l'offre, canaux de commercialisation, critères d'éligibilité,…)**

Action 5. Poursuivre le renforcement de l'offre locative sociale

Mises en œuvre

1. **Veiller à consacrer une part significative de la production de logements à une offre locative sociale, dans un objectif de rattrapage des objectifs de la loi SRU**
   - Favoriser le développement d'une offre locative sociale à travers le PLU dans des secteurs stratégiques : secteurs de mixité sociale, Emplacements réservés, secteurs d'OAP

2. **Soutenir le développement de l'offre locative sociale dans l'ancien, à travers le conventionnement avec et sans travaux – Loc'Avantage**
   - Conditionner l'aide en faveur de la réduction de la précarité énergétique (ou autre aide visant l'amélioration du parc ancien) au développement d'une offre locative sociale
   - Abonder les aides financières dans le cas de conventionnement avec travaux
   - Accompagner et conseiller les propriétaires : informer sur les aides, guider pour trouver les interlocuteurs (création d'un guichet ?)

3. **Mettre en place un partenariat avec les bailleurs pour échanger le plus en amont possible sur le développement de l'offre locative sociale**

4. **Développer l'Intermédiation locative (SOLIBAIL) dans le cadre d'un conventionnement après travaux aidés ou initiative privée**
   - Développer un partenariat avec des organismes/associations agrées et communique sur le dispositif

Action 6. Investir des segments de marché émergents pour répondre à de nouveaux besoins

Mises en œuvre
Approfondir la réflexion quant à l'opportunité de développer une offre de logements à destination de publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, seniors)
1. **Favoriser le développement de logements spécifiques, notamment à destination des seniors :** le scénario de production de logements prévoit que 5% de la production neuve soit dédiée à une offre de logements spécifiques, soit 5 lgts /an
2. **Evaluer le potentiel marché et la faisabilité économique des projets (ingénierie de projet) :** lancer une étude sur le peuplement et les partenariats à mobiliser selon les segments (résidence intergénérationnelle, habitat participatif, coliving)
3. **Lancer des appels à projets pour étudier l'opportunité de répondre à des besoins spécifiques et d'en tester les conditions de réalisation.**

Action 7. Renforcer la connaissance de la vacance et mobiliser les outils adaptés

Mises en œuvre

1. **Mieux connaitre les raisons de la vacance en menant une campagne d'information vis-à-vis des propriétaires de logements vacants**
   - Repérage fin des logements vacants de plus de 2 ans (données LOVAC/cartographie/visites terrain)
   - Envoyer un questionnaire à l'ensemble des propriétaires de logements vacants pour connaitre les causes
     - Vacance expectative (en perspective de la transmission à un héritier, rétention spéculative…)
     - Vacance dans l'attente de la transformation du bien (attentes de travaux)
     - Vacance en raison de situations de propriété complexe (indivisions, propriétaire en maison de retraite…)
     - Vacance de désintérêt (faible rentabilité locative, revenus élevés des propriétaires bailleurs…)
     - Vacance d'obsolescence ou forte dégradation du bien
   - Améliorer la communication sur les solutions existantes de remise sur le marché auprès des bailleurs privés

2. **Réaliser une étude de faisabilité sur la reconquête des biens vacants et en état d'abandon**

3. **Etudier la possibilité de développer une offre locative sociale par le biais d'opération en acquisition-amélioration (réhabilitation du parc privé, y compris dans le pavillonnaire) ou « bail à réhabilitation »**
   - A travers un partenariat (convention) avec l'EPFIF
   - Assurer une veille foncière et immobilière dans des périmètres stratégiques
   - Diversifier les acteurs pouvant intervenir : Habitat & Humanisme / Emmaüs Habitat / Sifae

4. **S'appuyer sur les Agences Immobilières Sociales pour favoriser le conventionnement dans le parc privé et sécuriser les propriétaires bailleurs volontaires**

Action 8. Contribuer à la requalification, la restructuration et la revalorisation du parc de logements privés en copropriétés

Mises en œuvre

1. **Développer des outils d'observation et de prévention des copropriétés potentiellement fragiles :**
   - Mettre en place un travail partenarial avec les syndics, par exemple, sur le suivi des impayés de charges dans les copropriétés apparaissant les plus fragiles, ou encore la mobilisation autour des enjeux énergétiques

2. **Renforcer la communication auprès des copropriétés (avec ou sans syndic) et développer des actions de sensibilisation / pédagogie**
   - Création d'une commission locale des copropriétés : partage de connaissances et de diagnostics, organisation et mise en œuvre d'actions, création et mobilisation d'une palette d'outils d'accompagnement- sensibilisation, assistance aux syndics bénévoles..

3. **Renforcer les audits (ITE) auprès des copropriétés – Lien avec les réflexions portés par la CASGBS – pour mieux appréhender les besoins**

4. **Réfléchir à des montages innovants pour favoriser l'intervention des opérateurs dans les copropriétés dans une logique d'économie d'échelle**
   - Remembrement de copropriétés
   - Surélévation / extension d'une copropriété
   - Nécessité de mobiliser des compétences techniques externes sous forme d'AMO auprès des architectes

Action 9. Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique afin d'améliorer la qualité du parc privé

Mises en œuvre

1. **Mener des actions de sensibilisation aux économies d'énergie et poursuivre la promotion des aides de l'Anah (ateliers participatifs, communications institutionnelles, information/formation pour les communes, …)**

2. **Mobiliser les professionnels de la filière bâtiment autour de la massification et la qualité de la rénovation**

3. **Organiser des repérages avec caméra thermique afin de sensibiliser les habitants et les inciter à s'inscrire dans une démarche d'amélioration énergétique**

4. **Mobiliser des outils en faveur de la rénovation énergétique dans le PLU**
   - Permettre de déroger aux règles d'alignement, d'implantation aux limites séparatives, d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ou de hauteur pour l'isolation par l'extérieur ou des énergies renouvelables en toiture
   - Bonus de constructibilité en cas d'exemplarité énergétique. Le PLU peut prévoir un dépassement de gabarit des bâtiments en cas de rénovation exemplaire d'un point de vue énergétique

5. **Renforcer la communication et l'information autour du mal-logement**
   - Promouvoir le dispositif HISTOLOGE sur les situations d'habitat indigne
   - Participer aux démarches partenariales engagées dans la lutte contre l'habitat indigne et notamment le guichet unique habitat indigne animé par la DDT 78 dans le cadre du pôle départemental de LHI.

6. **Mobiliser les outils de l'urbanisme pour lutter contre les marchands de sommeil :**
   - Expérimenter la mise en place d'un permis de louer sur certains secteurs du territoire
   - Mettre en place une veille pour détecter les situations de divisions de logements non encadrées (compteurs EDF, DIA, etc.) ;
   - Réfléchir aux leviers d'encadrement des divisions de logements, via le PLU notamment les règles concernant le stationnement

Romain LOUYS – Responsable d'études chez Eohs
r.louys@eohs.fr

Vincent LANOË – Consultant Senior - Adéquation :
v.lanoe@adequation-france.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.3

Justification des choix retenus

PLU révisé approuvé par délibération du conseil municipal le **10 juin 2025**



SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

LES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU 4

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 5

LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 17

1. Le SDRIF 17
2. Le SDRIF-e 18
3. PDUIF 19
4. SRCE 20
5. SRHH 21

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES 23

1. La consommation d'espaces projetée 23
2. Rappel des objectifs inscrits dans le PADD 24
3. La programmation et les projections démographiques 25
   a. Les secteurs d'évolution urbaine 25
   b. L'évolution dans le diffus 26
   c. Les secteurs d'activités économiques 27
   d. Calcul du point mort et projections démographiques 27
   e. La production de logements sociaux au regard des objectifs de la Loi SRU 27

JUSTIFICATION DES OAP 29

1. L'OAP Trames verte et bleue, nature en ville et risques 29
2. L'OAP Qualité urbaine, architecturale et paysagère 32
3. L'OAP Centre-ville et Gare 34
4. L'OAP boulevard Henri Barbusse 36

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT 39

1. Motif de la délimitation des zones 39
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision 41
3. La traduction du PADD dans le règlement et le plan de zonage : 42
4. Justification des évolutions règlementaires 52

INTRODUCTION

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il explique et justifie les différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme :

- *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

- *Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.*

- *En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.*

- *Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

- *Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités*

LES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU

La révision du PLU de Houilles est décidée par délibération du conseil municipal du 3 novembre 2020 avec pour objectifs :

- Organiser un développement maîtrisé de la Commune de Houilles qui préserve les quartiers pavillonnaires de la ville ;
- Organiser la requalification urbaine des grands axes ;
- Redéfinir un projet urbain et de développement durable autour de la gare ;
- Renforcer l'attractivité du centre-ville en modernisant le parc de logements, en soutenant le commerce, en aménageant les espaces publics, en conciliant les différents modes de déplacements et en améliorant le stationnement ;
- Permettre la requalification urbaine autour de la rue Marceau ;
- Définir les aménagements du réseau viaire et les équipements d'infrastructure ou de superstructure qui sont nécessaires pour accompagner le développement de la commune et répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
- Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marche, vélos), et poursuivre le réseau de pistes cyclables, en liaison avec les communes avoisinantes ;
- Augmenter les exigences en matière de qualité environnementale pour inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de transition écologique et énergétique, promouvoir la nature en ville, mieux prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilisation des sols et à la préservation de la biodiversité ;
- Promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, diminuer leur impact carbone et encourager les énergies renouvelables pour accompagner la nouvelle norme de règlementation environnementale 2020 (RE 2020) applicable en 2021;
- Intégrer la résilience urbaine comme nouvel atout dans l'aménagement ;
- Renforcer les mesures de préservation du tissu pavillonnaire ;
- Développer une offre de logements diversifiée en terme de typologies, de statut d'occupation et d'accessibilité financière, pour permettre la réalisation de parcours résidentiels, afin que la ville soit attractive pour tous les types de ménages;
- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique et équilibré entre les activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de service, soutenir et dynamiser le commerce de proximité.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

Ces objectifs ont ensuite été déclinés en orientations dans les 3 axes du PADD :

- **AXE 1 : HOUILLES DEMAIN, LA TRANSITION ECOLOGIQUE AU CŒUR DU PROJET**
  Adapter la ville aux effets du changement climatique et faire de Houilles une ville durable.
- **AXE 2 : HOUILLES DEMAIN, LE CADRE DE VIE VALORISÉ**
  Maitriser le développement, promouvoir sa qualité et préserver l'identité de Houilles pour garantir un cadre de vie agréable aux ovillois.
- **AXE 3 : HOUILLES DEMAIN, LA VIE QUOTIDIENNE FACILITÉE**
  Mettre en œuvre la ville des proximités pour faciliter le quotidien des Ovillois.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le tableau suivant présente une synthèse des enseignements et enjeux du diagnostic et la façon dont ils ont été pris en compte dans le PADD.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Orientation du PADD
	AXE 1 : HOUILLES DEMAIN, LA TRANSITION ECOLOGIQUE AU CŒUR DU PROJET
	1.1. Prioriser la renaturation de la ville pour son rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie
Diagnostic territorial : • *Le territoire de Houilles compte près de 448 hectares artificialisés en totalité.* • *Les espaces verts publics totalisent une superficie d'environ 5,3 hectares, soit 1,2 % de la superficie de la commune.* • *D'une superficie de près de 2 hectares, le parc Charles de Gaulle constitue le plus grand parc de Houilles. Véritable point de convergence urbaine, le parc offre des liaisons piétonnes sur ses quatre faces permettant l'accès et la connexion des équipements du centre-ville entre eux. En vue de renforcer en ce sens les liaisons douces dans le centre-ville, une réflexion est menée sur l'îlot formé par les rues du 4 septembre, Gambetta et l'avenue Charles de Gaulle pour prolonger ce cheminement jusqu'à la gare via le réaménagement de l'actuel Intermarché.* • *L'espace public le plus conséquent est formé par l'îlot de l'Hôtel de Ville en grande partie occupé par le parc Charles-de-Gaulle et les stationnements du parking Durantin. D'une capacité de 133 places aménagées en surface, le parking vient rompre avec la perméabilité piétonne du reste de l'îlot et son rôle de transit pour les mobilités douces.* • *Les places du 14 Juillet et de l'Abbé Grégoire, également situées en centre-ville, sont semblables par leur fonction et marquées par leur caractère très minéral. Ayant pour principale fonction le stationnement automobile, ces deux places se caractérisent par le peu d'espace dévolu aux piétons et aux activités extérieures.* • *Accessibles depuis le boulevard Jean Jaurès dans le quartier du Tonkin, les jardins familiaux totalisant une superficie d'environ 4500 m² ont été créés en 2013 et sont gérés par l'Association « Tourne-sol ». Le site met à disposition 24 parcelles individuelles ainsi qu'une parcelle à vocation pédagogique pour les écoles.* • *Parcourant la ville du sud-est vers le nord-ouest en passant par le sud du centre-ville, la voie ferrée isole en partie le quartier du Réveil Matin du reste de la commune.* État initial de l'environnement : • *Les lignes ferroviaires jouent un rôle majeur dans les continuités écologiques d'un territoire en tant que corridor écologique linéaire. Toutefois, le réseau ferroviaire sur la commune de Houilles souffre également d'un manque de*	Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche. Préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal. Créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare. Lutter contre les ilots de chaleur en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.). Promouvoir l'agriculture urbaine notamment au sein de jardins partagés implantés dans les friches urbaines ou sur les toitures terrasses. Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées. Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.

végétalisation de ses abords (végétation peu dense et discontinue). • *On constate ainsi que les espaces naturels et agricoles sont partiellement ou totalement absents. De même, le réseau hydrographique est inexistant. Le territoire est quasi-exclusivement urbanisé (93 %), totalement urbanisé et fortement imperméabilisé. En dehors des jardins privatifs des maisons individuelles et collectifs, les surfaces non imperméabilisées correspondent à des espaces verts publics (jardins, parcs, squares) ou à des équipements publics (ex : cimetières, terrains de sport). Dans tous les cas, le degré d'artificialisation de ces espaces non imperméabilisés est important.* • *Le développement de murs ou toitures végétalisés pourraient renforcer la fonctionnalité de la trame verte et bleue intra-communale.* • *Un contexte urbain dense qui implique la présence d'importantes surfaces (bâtiments, voiries, infrastructures) aux propriétés thermophysiques favorisant la conservation de la chaleur dans les matériaux.* • *Un contexte très minéral avec des rues étroites aux abords peu végétalisés limitant l'existence d'îlots de fraicheur.* • *Une morphologie urbaine avec quelques grands boulevards (ex : boulevard Henri Barbusse) augmentant sa rugosité.*	
	1.2 Préserver et renforcer la couverture végétale existante sur le domaine public et les propriétés privées
<u>État initial de l'environnement</u> : • *La fonctionnalité écologique du territoire communal semble essentiellement reposer sur les espaces verts privatifs. Le maintien d'espaces non imperméabilisés de pleine terre est donc essentiel pour la préservation de cette biodiversité ordinaire et le maintien de la fonctionnalité écologique, bien que limitée, sur la commune.* • *Néanmoins, bien qu'il ne soit pas favorable à la présence d'habitats ou d'espèces dits « remarquables », le territoire accueille tout de même une biodiversité dite « ordinaire » qu'il convient également de préserver. En effet, cette biodiversité qui se compose d'espèces communes jouent de nombreux rôles y compris en milieu urbain.*	Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers des grandes résidences, etc.). Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre. Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des ilots de fraicheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.
	1.3. Réduire la vulnérabilité de Houilles face aux aléas climatiques, et notamment aux inondations
<u>État initial de l'environnement</u> : • *La commune compte un unique site BASOL sur son périmètre. Il s'agit de l'ancien site nommé « BOUSTANY AUTOMOBILES ». Par ailleurs, le territoire communal compte 78 sites BASIAS dont au moins 24 sont encore en activité et au moins 36 ne le sont plus.* • *Une partie de la commune de Houilles est couverte par un PPRN lié à l'aléa « Affaissements et effondrements » (voir cartographie ci-dessous) approuvé en date du 05/08/1986. Ce PPRN délimite des zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Sur le territoire, ces zones correspondent partiellement au*	Favoriser la perméabilité des sols au sein des parcelles privées et publiques. Encourager la gestion alternative et les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour lutter contre les effets du ruissellement, et notamment dans les zones soumises à l'aléa de retrait et gonflement des argiles. Intégrer des espaces verts de pleine terre dans toute nouvelle opération afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

quartier du Réveil Matin ainsi qu'à deux îlots situés dans le quartier des Belles Vues. • *La moitié Sud / Sud-Est du territoire, repose majoritairement sur des formations alluvionnaires. Par leurs caractéristiques ces alluvions favorisent les transferts d'eau par capillarité. Ainsi, cette partie de la commune apparaît davantage assujettie à un risque d'inondation par remontée de nappe. Sur le territoire, ces remontées de la nappe peuvent se matérialiser par exemple par des inondations de caves ou des fonds de jardin gorgées en eau.* • *Ainsi, la fonctionnalité écologique du territoire communal semble essentiellement reposer sur ces espaces verts privatifs. Le maintien d'espaces non imperméabilisé de pleine terre est donc essentiel pour la préservation de cette biodiversité ordinaire et le maintien de la fonctionnalité écologique, bien que limitée, sur la commune.*	Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés. Prendre en compte les risques de pollution des sols et les nuisances induites. Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.
	1.4 Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir
<u>Diagnostic socio-économique</u> : • *Le développement de Houilles est ancien en comparaison avec son agglomération et le reste de l'Ile-de-France. Ainsi, un quart du parc de logements a été construit avant 1945, contre 17% de celui de la communauté d'agglomération et 23% de celui d'Ile-de-France. La majorité du parc de logements a cependant été construite entre 1946 et 1990, soit 52,1% du parc. La proportion des logements construits entre 1946 et 1990 de la communauté d'agglomération représente plus de 63%, et 55% pour l'Ile-de-France.* <u>État initial de l'environnement</u> : • *Le développement de murs ou toitures végétalisés pourraient renforcer la fonctionnalité de la trame verte et bleue intra-communale.* • *Au regard des caractéristiques communales (urbanisation dense, zone non favorable à l'éolien, absence de cours d'eau, absence de massifs forestiers, etc.), les possibilités offertes au territoire communal de Houilles, dans le cadre d'un développement d'une mixité énergétique, semblent limitées. Toutefois, la commune peut s'appuyer sur certaines énergies renouvelables compatibles avec ses caractéristiques (ex : solaire photovoltaïque et réseau de chaleur) et étudier ou développer de nouvelles opportunités (ex : géothermie).* • *Comme évoqué précédemment, la majorité des déchets collectés par la CASGBS sont envoyés et traités par le SITRU au sein du CTVD « CRISTAL » situé sur la commune de Carrières-sur-Seine. Ce site assure une valorisation énergétique d'une partie de ces déchets par combustion au sein des fours d'un incinérateur. Des chaudières sont intégrées au fonctionnement de cet incinérateur afin de récupérer l'énergie dégagée lors de la combustion. En 2018, l'énergie produite était de 242 701 MWh (-4,3 % par rapport à 2017). Le taux de valorisation moyen de l'énergie produite a augmenté de 3,4 % entre 2017 et*	Accompagner la rénovation énergétique des équipements publics et encourager l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant. Encourager la réalisation de bâtiments sobres et écologiques, notamment sur le plan énergétique. Faciliter l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect et l'harmonie du paysage urbain existant. Maintenir et optimiser le nombre de raccordements au réseau de chaleur existant. Garantir l'intégration d'espaces verts de pleine terre et encourager la végétalisation du bâti (toitures, murs végétalisés etc.). Favoriser un traitement paysager de qualité entre le bâti et l'espace public.

2018 bien que l'énergie totale valorisée a quant à elle été réduite de 1 %. Cette énergie alimente, entre autres, le réseau de chaleur développé sur le territoire.	
	1.5 Promouvoir les modes actifs contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air
Diagnostic territorial : • *D'une manière générale, le trafic des grands axes traversant la ville de Houilles ou situés à proximité immédiate a diminué de manière continue entre 2001 et 2010, ces axes restants néanmoins très fréquenté.* • *Houilles compte près de 9 kilomètres de chemin et sentes principalement concentrés dans le centre-ville qui en font ainsi sa particularité.* • *Cette sectorisation marquée entre les déplacements piétons et automobiles est fréquente dans l'aménagement des espaces publics ovillois.* • *Le parvis de l'église offre une place pavée aux revêtements homogènes permettant une mixité des circulations (piétonnes et motorisées). Des stationnements y sont présents en nombre limités pour ne pas encombrer l'espace.* • *Forte de ses nombreuses connexions, la gare de Houilles/Carrières-sur-Seine est un véritable atout pour la ville où actifs et étudiants des communes alentour convergent chaque jour pour rejoindre les principaux pôles de l'agglomération parisienne.* • *Houilles comporte un total de 960 places de stationnement vélo principalement localisées dans le centre et à proximité des équipements municipaux. 540 places sont disponibles à proximité de la gare. En revanche, les zones pavillonnaires du nord et de l'est sont moins bien pourvues. Aucun aménagement cyclable n'est à ce jour réalisé pour connecter les villes de Houilles et Bezons.*	Réduire la part de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs ainsi que la marche à pied par le renforcement du réseau des modes actifs. Poursuivre le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements. Améliorer le stationnement public des cycles. Favoriser les alternatives à l'autosolisme : autopartage, covoiturage, etc. Aménager le pôle d'échange multimodal à la gare de Houilles Carrières-sur-Seine.
	AXE 2 : HOUILLES DEMAIN, LE CADRE DE VIE VALORISÉ
	2.1 Préserver les quartiers pavillonnaires constitués, leurs identités urbaines et leurs environnements
Diagnostic territorial : • *Les secteurs d'habitat individuel, qui représentent 44,6% des logements de Houilles couvrent une surface de 305,5 hectares soit 68% du territoire de la commune.* • *Au-delà de leur vocation d'habitat, les quartiers pavillonnaires marquent le cadre de vie et participent aux continuités vertes du territoire.* • *Ce tissu concerne des ilots ou quartiers entiers, ce qui contribue à créer une ambiance urbaine particulière, caractérisée par une forte homogénéité dans la forme, l'implantation et l'âge des constructions. L'harmonie de ces quartiers tient également de la régularité de l'implantation des constructions, qu'elle soit à l'alignement ou en retrait, et de leurs gabarits relativement similaires.*	Encadrer le développement urbain dans les secteurs pavillonnaires. Veiller à la qualité de la construction, et à l'esthétique des opérations pour préserver l'identité et l'harmonie du paysage bâti. Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant. Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre. Préserver la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires en permettant notamment la réhabilitation de bâtis existants en logements sociaux.

Diagnostic socio-économique : • *Toutefois la part du logement social à Houilles tend à rattraper ce retard. La part du logement social est passée de 9,8% du parc en logement total à 17,51 % au 1er janvier 2023, soit une progression de 87 % en une décennie. De plus, 15% du parc de logements sociaux ont été construits dans les cinq dernières années.* • *La localisation des logements sociaux en 2018 montre que ceux-ci sont souvent concentrés au sein du même ilot et proches du centre-ville.*	
	2.2 Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti qui caractérisent l'identité de Houilles
Diagnostic territorial : • *Le territoire communal a ainsi fait l'objet d'un recensement par l'inventaire général du patrimoine culturel en 1993 qui a répertorié plus d'une trentaine de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.* • *Ces édifices sont souvent remarquables parce qu'ils sont caractéristiques d'une époque de construction particulière ou par leur qualité architecturale. Le territoire communal a ainsi fait l'objet d'un recensement par l'inventaire général du patrimoine culturel en 1993 qui a répertorié plus d'une trentaine de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.* • *La commune de Houilles dispose d'un patrimoine bâti riche, diversifié dans les formes mais principalement hérité de son urbanisation entre la fin du XIXème et la première partie du XXème siècle. Certains éléments sont plus anciens et témoignent du passé de village de la commune, quand d'autres valorisent des formes architecturales plus récentes, à l'instar des ensembles HBM des années 30.* • *L'audit du patrimoine communal réalisé en 2021 révèle que certains de ces bâtiments sont concernés par un état de vétusté critique, notamment le CCAS et les anciens locaux des services techniques, aujourd'hui déménagés. Certains de ces bâtiments sont également saturés dont le CCAS, mais aussi la DRE et les services de l'urbanisme. A l'inverse, les services techniques, ayant déménagé dans le quartier des Pierrats ouvrent l'opportunité d'un réemploi de leurs anciens locaux situés au Passage Durantin.*	Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovillois (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.). Assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles situées à proximité des éléments de patrimoine. Préserver l'identité du centre historique notamment autour des rues Gabriel Péri, de l'Église etc. Préserver les ensembles urbains remarquables tels que les maisons de la rue de la République, le lotissement du Tonkin, le lotissement du Parc, Avenue du Maréchal Foch, Avenue Schoelcher, etc.
	2.3 Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés.
Diagnostic territorial : • *L'objectif du SCOT est de faciliter l'accès à un logement de qualité, pour les populations actuelles et pour les nouveaux venus. Cet objectif se traduira par un effort spécifique sur le logement social, intermédiaire, ainsi que sur le logement des publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées).* • *À Houilles, le nombre de logements à rendre possible entre 2013 et l'horizon 2030 correspondant aux 15% d'augmentation de la densité humaine est de 2 110.*	Maîtriser la densification de la Ville tout en participant à l'effort de construction de logements notamment sociaux. Porter l'effort de construction sur le renouvellement urbain des secteurs déqualifiés (notamment les friches, les abords des Boulevards Henri Barbusse et Emile Zola, les abords du boulevard Jean Jaurès, les abords de la gare) en intégrant plus de mixité des fonctions urbaines.

• *Depuis 2013, environ 2000 logements ont été construits, sont en cours de construction ou le permis de construire a été accordé.* • Le *SCoT identifie un objectif de production de 1 732 logements à l'horizon 2021. D'après les données disponibles, environ 2000 logements ont été autorisés entre 2013 et 2021 sur le territoire de Houilles. La commune a donc respecté et remplit ses objectifs.* • *Le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2016-2021 vise un objectif de production de 1 111 logements/an à l'échelle de l'ancienne Agglomération Boucles de Seine, soit 6 655 logements sur la durée du PLHi. Les enjeux du PLHi sont de :* - *Renforcer la production de logements* - *Mettre en œuvre une politique de stratégie foncière* - *Développer une offre de logements de petite taille* - *Préserver un parc de logements de qualité* - *Développer des stratégies de réponse aux besoins spécifiques* - *Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH* • *La mutabilité de Houilles sera encadrée et différenciée selon la typologie du secteur concerné. Ainsi, une différenciation a été appliquée en fonction du niveau de mutabilité désiré pour chaque secteur :* - *Requalifier les abords des grands axes sur des secteurs ciblés et stratégiques* - *Redévelopper en préservant la volumétrie et/ou les caractéristiques du bâti pavillonnaire environnant* - *Mutable potentiel* <u>Diagnostic socio-économique</u> : • *La localisation des logements sociaux en 2018 montre que ceux-ci sont souvent concentrés au sein du même ilot et proches du centre-ville. Ces îlots correspondent principalement à des développements du début des années 1970 comme la ZAC de la rue Marceau (Cité des Genêts-Pharaons), ilot identifiant la plus forte concentration de logements sociaux.* • *Fort de 127 commerces, le centre-ville concentre la plus importante part des activités commerciales et 40 % du chiffre d'affaires lié aux activités commerciales.* • *Les abords des boulevards Henri Barbusse et Émile Zola représentent 20 % de l'offre commerciale de la ville.* • *Le pourtour de la gare représente 14 % de l'offre commerciale et l'Espace Sarazin 2 %.*	Conforter la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville en permettant son renouvellement dans le respect des formes urbaines actuelles. Répondre en priorité aux besoins des ovillois notamment lors de la création de nouveaux logements sociaux et de logements spécifiques en réalisant de nouvelles opérations sociales ainsi qu'en étudiant les possibilités de réhabilitation de bâtiments existants. Adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins de toutes les générations présentes sur le territoire communal (jeunes, personnes âgées, jeunes couples avec enfants, etc.). Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.).
	2.4. Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique
<u>Diagnostic territorial</u> *:* • *D'un côté, le boulevard Henri Barbusse longe la zone d'activités de la Vaudoire qui forme un îlot imperméable de plus de 550 mètres de long où le bâti s'est implanté sans dialogue avec la rue.* • *L'îlot de la Vaudoire, par ses dimensions forme également une barrière physique limitant la perméabilité entre le boulevard Henri Barbusse et les quartiers résidentiels environnants. L'îlot est constitué d'activités industrielles et artisanales (dont une partie est située sur la commune de*	Accompagner la mutation progressive de la zone d'activités La Vaudoire en espace mixte habitat et activités économiques pour y intégrer une mixité des fonctions urbaines. Conserver de l'artisanat et du commerce dans le quartier Les Pierrats, qui soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.

Sartrouville) mais aussi d'activités commerciales de grandes surfaces, d'un Centre de secours et de zones résidentielles pavillonnaires. Cette mixité apparente ne se ressent toutefois pas dans le fonctionnement de l'ilot où chaque activité est cloisonnée et se « tourne le dos » • *Dans le cadre du développement économique et commercial, les communes mettront en œuvre une stratégie globale pour le maintien et le développement des commerces, incluant :* - *La création d'aménagements spécifiques dans les secteurs des centres à vocation commerciale tels que l'aménagement d'espaces piétonniers, la création d'espaces de sociabilité, d'équipements et d'espaces de stationnement ; cette action est liée à celle de l'aménagement des centre villes, voire à la création de nouvelles centralités lorsque les centralités anciennes ne permettent plus d'assurer le développement des commerces et des services.* - *La qualité urbaine, d'aménagement et architecturale des commerces : les bâtiments commerciaux présenteront un traitement architectural et des modalités d'implantation s'appuyant sur le tissu existant, avec, par exemple, des règles de recul adaptées à la configuration urbaine et des parkings en sous–sol ou situés à l'arrière des bâtiments.*	Favoriser le développement de nouvelles activités et services, notamment par la création de locaux adaptés. La somme de ces actions est néanmoins difficilement quantifiable en termes d'emplois créés sur la commune. La commune est caractérisée par une concentration assez faible d'emplois sur son territoire (32.5 emplois / 100 actifs). Cela s'explique par le caractère résidentiel de la ville et sa proximité à Paris et à La Défense. Les objectifs développés dans le PADD visent donc davantage à améliorer la proximité des commerces et services et à valoriser le tissu industriel et artisanal existant, plus qu'à conquérir une autonomie économique à l'échelle communale en se rapprochant d'un taux 1 emploi pour 1 actif qui serait incompatible avec les caractéristiques urbaines et socio-démographiques de Houilles, présentées dans le diagnostic de PLU.
	2.5 Valoriser les entrées de ville
<u>Annexe du diagnostic</u> *:* • *À l'issue du diagnostic des études urbaines sur les grands axes, le centre-ville et les quartiers du Tonkin et des Pierrats, les enjeux décelés ont permis de mettre en évidence 3 axes d'intention d'aménagement :* - *Accompagner la requalification des grands axes en ciblant le développement sur quelques secteurs clés et préserver les secteurs pavillonnaires en profondeur* - *Créer des ouvertures le long des grands axes pour offrir des espaces de respiration qui répondent aux besoins de proximité et d'espaces verts* - *Apaiser les circulations pour améliorer la desserte vers les quartiers pavillonnaires et favoriser les déplacements doux* • *Les enjeux des Grands axes et gare :* - *Offrir l'accès à des espaces verts dans un quartier qui en est dépourvu* - *Protéger le caractère pavillonnaire de la séquence* - *Renforcer la polarité gare en permettant la requalification de ses abords immédiats et en assurant des transitions équilibrées avec le bâti pavillonnaire environnant* - *Développer et sécuriser les déplacements doux de part et d'autre de la gare et le long du boulevard en direction du Pont de Bezons*	Améliorer la qualité des entrées de ville et des grands axes par leur mise en valeur paysagère et architecturale. Valoriser l'entrée de ville depuis la gare notamment via une requalification des espaces en friche situés à proximité.

	AXE 3 : HOUILLES DEMAIN, LA VIE QUOTIDIENNE FACILITÉE
	3.1 Conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités de quartiers existantes
Diagnostic territorial *:* • *La Place Michelet est caractéristique de cette division dessinée par l'Avenue Carnot. Aménagée dans sa partie Ouest en une place piétonne offrant un accès facilité à la rue Gambetta et à la passerelle donnant sur la Cité des Genêts, la partie Est de la place est occupée par le parking Michelet offrant 38 stationnements. Cette division des fonctions urbaines est soulignée par une opposition des styles architecturaux et des volumétries du bâti créant un manque de lisibilité de l'espace. Les deux places se confondent finalement par leur minéralité importante.* • *La place du 14 Juillet accueille un marché mais ne propose pas un aménagement réversible : le stationnement y reste la principale fonction. Ayant pour principale fonction le stationnement automobile, cette place se caractérise par le peu d'espace dévolu aux piétons et aux activités extérieures.* • *À l'échelle de Houilles, les orientations du SCOT indiquent que les communes mettront en œuvre une stratégie globale pour le maintien et le développement des commerces, incluant :* - *La création d'aménagements spécifiques dans les secteurs des centres à vocation commerciale tels que l'aménagement d'espaces piétonniers, la création d'espaces de sociabilité, d'équipements et d'espaces de stationnement ; cette action est liée à celle de l'aménagement des centre villes, voire à la création de nouvelles centralités lorsque les centralités anciennes ne permettent plus d'assurer le développement des commerces et des services.* - *La qualité urbaine, d'aménagement et architecturale des commerces : les bâtiments commerciaux présenteront un traitement architectural et des modalités d'implantation s'appuyant sur le tissu existant, avec, par exemple, des règles de recul adaptées à la configuration urbaine et des parkings en sous–sol ou situés à l'arrière des bâtiments.* • *Un encouragement à la concentration et à la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement, notamment autour de la mise en œuvre de linéaires commerciaux dans les centres villes et dans certains quartiers, identification des espaces dans lesquels la présence d'un commerce important peut créer les conditions de la venue d'autres établissements.*	Conforter l'attractivité du centre-ville et améliorer la qualité de ses commerces, de ses espaces publics (place Michelet, place du 14 Juillet ...). Renforcer la structure commerciale du centre-ville autour d'un axe gare / église lisible et apaisé. Favoriser l'émergence de petites polarités de quartier en privilégiant la mixité fonctionnelle dans la programmation des projets et en aménageant de nouveaux espaces publics. Maintenir voire développer l'ensemble des polarités commerciales de proximité. Améliorer la qualité des espaces publics à proximité des polarités commerciales afin de faciliter leur utilisation par tous les publics et de valoriser la dynamique commerciale.
	3.2. Assurer la pérennité de l'offre en équipements publics et anticiper les besoins de la population
Diagnostic territorial *:* • *À la rentrée de septembre 2021, 3059 enfants sont scolarisés dans les écoles publiques de Houilles : 1337 enfants au sein de 49 classes de maternelles (27 élèves par classe en moyenne) et 1722 au sein de 84 classes élémentaires (20 élèves par classe en moyenne).*	Adapter l'offre scolaire aux besoins futurs de la population. Accompagner le développement de nouvelles structures liées à la santé et à la petite enfance.

• *Un projet de nouveau groupe scolaire est envisagé et fléché sur le Plan Pluriannuel d'investissement pour la période 2021-2026.* • *L'audit du patrimoine communal réalisé en 2021 révèle que certains de ces bâtiments sont concernés par un état de vétusté critique, notamment le CCAS et les anciens locaux des services techniques, aujourd'hui déménagés. Certains de ces bâtiments sont également saturés dont le CCAS, mais aussi la DRE et les services de l'urbanisme. A l'inverse, les services techniques, ayant déménagé dans le quartier des Pierrats ouvrent l'opportunité d'un réemploi de leurs anciens locaux situés au Passage Durantin.* • *Parmi ces équipements, les gymnases Jean-Guimier, Jean Bouin, Micheline Ostermeyer et le foyer des sportifs du stade Baquet connaissent des problèmes de saturation. A l'inverse, le club house du stade Baquet, la piscine municipale, les cours de tennis couverts et le pas de tir à l'arc pourraient être optimisés pour recevoir une occupation plus importante. Sur le plan technique, l'état de vétusté du Gymnase Micheline Ostermeyer est jugé critique. Sa rénovation est identifiée sur le Plan Pluriannuel d'investissement 2021. Le plan pluriannuel d'investissement (2021-2026) identifie également de nouveaux projets, soit un « city-stade », un nouveau gymnase et un terrain synthétique au stade Baquet.* • *Les besoins en nouveaux équipements sportifs sont importants tant à Houilles que sur le reste du territoire de l'agglomération. L'équipement en piscine est suffisant et supérieur à la moyenne régionale (19,4 pour 1 000 habitants contre 17,6 pour la région). Il est inférieur aux moyennes régionales pour toutes les autres pratiques.* • *L'audit du patrimoine 2021 révèle que le niveau d'occupation de quatre de ces équipements est considéré comme saturé : il s'agit des crèches Molière, Les Alizées, Les Genêts et Charles de Gaulle. Ce dernier établissement est même jugé dans un état de vétusté critique. Une nouvelle crèche, Les Choupissons, a depuis été construite en remplacement de la crèche Charles de Gaulle. La création d'une autre nouvelle crèche dans les locaux du bâtiment des Bains Douches est actuellement à l'étude.* • *Les équipements culturels et religieux de Houilles sont principalement concentrés autour du centre historique, seul Le Triplex est situé en dehors du quartier du centre-ville. La médiathèque et la salle René Cassin connaissent une situation de saturation illustrant des besoins plus importants en infrastructures culturelles. À ce titre, le PPI identifie de nouveaux projets, et notamment celui de la création d'une salle de spectacle polyvalente. En complément, le Plan flèche la réhabilitation de l'Église Saint-Nicolas dont la vétusté est jugée critique ainsi que la rénovation de la maison natale de Victor Schoelcher.* Le PPI est indépendant du PLU. Les besoins et financements estimés dans son cadre ne relèvent pas de la compétence du PLU.	Compléter l'offre en services et équipements structurants, notamment culturels, sportifs, administratifs et de santé. Permettre le renouvellement urbain du secteur du « Dôme ». Poursuivre la rénovation des équipements publics. Mener une réflexion sur la réhabilitation des bâtiments et locaux publics désaffectés ou sous-occupés.

	3.3. Apaiser les circulations en repensant le partage de l'espace public
Diagnostic territorial *:* • *Le PDUIF vise ainsi globalement :* - *une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,* - *une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo). Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche,* - *une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.* *Le Plan Local d'Urbanisme de Houilles doit être compatible avec les objectifs du PDUIF et les actions ayant un caractère prescriptif qu'il définit (notamment en matière de normes de stationnement).* • *Six enjeux ont été identifiés par le Plan Local de Déplacement :* - *offrir une vraie place aux modes doux et aux transports collectifs et toujours concevoir les déplacements en termes d'intermodalité,* - *diminuer la pollution de l'air et le bruit pour préserver la santé et la qualité de vie offerte par la boucle, maintenir et développer l'attractivité sociale et économique de la CCBS par la valorisation environnementale,* - *utiliser le stationnement comme outil privilégiant les modes alternatifs à la voiture,* - *rendre les déplacements équitables, assurer les déplacements de toute la population dans toute l'agglomération,* - *améliorer la sécurité des déplacements, agir sur les aménagements, agir sur les comportements,* - *consolider l'identité communautaire de la Boucle : intégrer de façon transversale à tous les enjeux la notion de cohésion communautaire et de valorisation identitaire* • *Houilles compte également 5 implantations de bornes de recharge pour les voitures électriques totalisant 10 branchements. Ils sont localisés Place Michelet, Place du 4 juillet, rue de la Marne et rue Zamenhof.* • *Les tronçons d'infrastructures dont un secteur affecté par le bruit de cette infrastructure concerne la commune de Houilles sont listés dans l'arrêté préfectoral en date du 10/10/2000. Pour les voies ferroviaires, ce dernier a été mis à jour par arrêté en date du 15/06/2021 :* - *RD308* - *RD311* - *Rue de Stalingrad* - *Voie ferrée n°340 000* - *Voie ferrée n°975 900* - *Voie ferrée n°990 000* • *Hormis les grands boulevards, l'organisation de la trame urbaine de la commune se caractérise par des rues majoritairement étroites. Ainsi, ces rues ne laissent que peu d'opportunité à l'aménagement de ces abords afin de conserver des espaces de stationnement et de circulation pour les piétons. Elles sont donc très minérales et seules*	Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marches, vélos) et poursuivre le réseau de pistes cyclables, en liaison avec les communes avoisinantes. Favoriser un partage plus équitable de la voirie dans un souci de protection des différents usagers, et permettre la création de lieux de rencontre et offrir de l'espace pour la végétalisation. Lutter contre toutes les nuisances (sonores, pollutions atmosphériques, …) en apaisant les circulations sur les grands axes. Repenser l'organisation des rues étroites pour améliorer et sécuriser les déplacements doux et notamment piétons. Favoriser le déploiement des bornes pour véhicules électriques.

quelques rues sont végétalisées à partir d'alignements d'arbres. • *Les boulevards de la ville sont un axe de développement du réseau cyclable à privilégier pour améliorer l'accessibilité aux principaux équipements ovillois et aux communes voisines.*	
	3.4. Développer l'offre en transports de proximité dans les secteurs éloignés de la gare
Diagnostic territorial *:* • *Ce projet d'extension de la ligne de tramway 11 permettrait à terme de relier Sartrouville à Noisy-le-Sec en empruntant une voie de chemin de fer existante depuis Epinay-sur-Seine (terminus actuel). Une nouvelle station devrait ainsi être créée à Sartrouville-Val-Notre-Dame. Les études ne sont pas encore lancées, le projet devrait être inscrit au contrat de Plan État-Région 2021-2027 (CPER) pour en déterminer le financement.* • *La ville de Houilles est desservie par 34 arrêts de bus et 14 lignes d'autobus dont une ligne de Noctilien. Parmi elles, 12 lignes sont organisées en hub autour d'une gare routière située au parvis Sud de la gare RER/SNCF. Une restructuration récente du réseau a permis une hausse de la fréquentation de 10%.*	Renforcer l'accessibilité locale en transports en commun vers les principaux équipements et services. Favoriser la mise en place d'un dispositif de transport en commun alternatif en complément de l'offre existante.
	3.5. Développer les connexions douces entre les quartiers résidentiels et le centre-ville et la gare pour limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie
Diagnostic territorial *:* • *En vue de renforcer en ce sens les liaisons douces dans le centre-ville, une réflexion est menée sur l'îlot formé par les rues du 4 septembre, Gambetta et l'avenue Charles de Gaulle pour prolonger ce cheminement jusqu'à la gare via le réaménagement de l'actuel Intermarché.* • *Six enjeux ont été identifiés par le Plan Local de Déplacement :* - *offrir une vraie place aux modes doux et aux transports collectifs et toujours concevoir les déplacements en termes d'intermodalité,* - *diminuer la pollution de l'air et le bruit pour préserver la santé et la qualité de vie offerte par la boucle, maintenir et développer l'attractivité sociale et économique de la CCBS par la valorisation environnementale,* - *utiliser le stationnement comme outil privilégiant les modes alternatifs à la voiture,* - *rendre les déplacements équitables, assurer les déplacements de toute la population dans toute l'agglomération,* - *améliorer la sécurité des déplacements, agir sur les aménagements, agir sur les comportements,* - *consolider l'identité communautaire de la Boucle : intégrer de façon transversale à tous les enjeux la notion de cohésion communautaire et de valorisation identitaire*	Développer des liaisons douces inter quartiers et faciliter les franchissements pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emplois (Centre-ville, Gare, tramway, passerelle Eole). Favoriser la mobilité cyclable en sécurisant les pistes existantes, en étendant le réseau d'abord vers les polarités stratégiques et en créant davantage de stationnements dédiés sur l'espace public et au sein des nouvelles constructions collectives privées. Valoriser les sentes essentielles à la circulation des personnes et les compléter lorsque cela est possible et utile aux déplacements à l'intérieur ou entre les quartiers. Aménager des espaces de respiration qui favorisent les modes de déplacements doux ainsi que les temps de pause et d'échanges.

• *Houilles compte près de 9 kilomètres de chemin et sentes principalement concentrés dans le centre-ville qui en font ainsi sa particularité. De nombreuses sentes, aux typologies différentes, parcourent également la ville et permettent la traversée rapide de certains ilots. Très étroite, la sente du Chemin de fer assure une liaison entre la rue de la Marne et la gare. Le passage V. F. Verrimst, réaménagé et végétalisé permet la liaison entre l'avenue Carnot et l'Hôtel de Ville.* • *Le centre-ville de Houilles est ponctué par de nombreuses places aux tailles et fonctions variées offrant des espaces de respiration au sein d'un tissu urbain relativement dense.* • *En grande partie couverte par un tissu pavillonnaire, la commune de Houilles offre peu d'espaces publics ouverts en dehors du centre-ville. Les espaces publics prennent essentiellement la forme de rues, sentes et parcs.*	
	3.6. Poursuivre l'amélioration et l'entretien des réseaux
<u>Diagnostic territorial</u> *:* • *La commune de Houilles est concernée quasi-exclusivement par une faible probabilité de crue liée à la Seine. De plus, seule la partie Sud / Sud-Est est assujettie à ce risque. Il s'agit principalement des quartiers du Tonkin et des Pierrats ainsi que l'extrémité Sud du Centre-Ville. Une cartographie relevant les hauteurs d'eau affectant le territoire en cas de crue extrême est présentée ci-après.* • *La moitié Sud / Sud-Est du territoire, repose majoritairement sur des formations alluvionnaires. Par leurs caractéristiques ces alluvions favorisent les transferts d'eau par capillarité. Ainsi, cette partie de la commune apparaît davantage assujettie à un risque d'inondation par remontée de nappe. Sur le territoire, ces remontées de la nappe peuvent se matérialiser par exemple par des inondations de caves ou des fonds de jardin gorgées en eau.* • *La gestion des eaux pluviales s'effectue principalement via le réseau d'assainissement collectif de type unitaire, en particulier pour les eaux s'écoulant le long des voiries. Toutefois, malgré le caractère très artificialisé et dense du territoire ainsi que la relative perméabilité des sols, une partie des eaux de pluie est directement infiltrée sur le terrain d'assiette des propriétés privées grâce au maintien des espaces de pleine terre. Les quelques espaces verts communaux complètent cette gestion des eaux de pluie à la parcelle. Néanmoins, lors d'épisodes pluviométriques importants et ce malgré l'existence de collecteurs intercommunaux, des problématiques liées à cette gestion des eaux pluviales sont constatées.* • *Des chaudières sont intégrées au fonctionnement de cet incinérateur afin de récupérer l'énergie dégagée lors de la combustion. En 2018, l'énergie produite était de 242 701 MWh (-4,3 % par rapport à 2017). Le taux de valorisation moyen de l'énergie produite a augmenté de 3,4 % entre*	Favoriser l'enfouissement des réseaux aériens lors d'intervention sur la voirie ou de nouvelles constructions. Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales et passer d'une approche « assainissement » à une approche « risque et aménagement du territoire » : lutter contre l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, adapter les formes urbaines et valoriser la place de l'eau dans le paysage et le cadre de vie pour recourir le moins possible à des ouvrages ou installations dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales. Optimiser le raccordement des nouvelles constructions de logements collectifs au réseau de chaleur urbain. Achever le déploiement de la fibre optique.

2017 et 2018 bien que l'énergie totale valorisée a quant à elle été réduite de 1 %. Cette énergie alimente, entre autres, le réseau de chaleur développé sur le territoire.	

LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

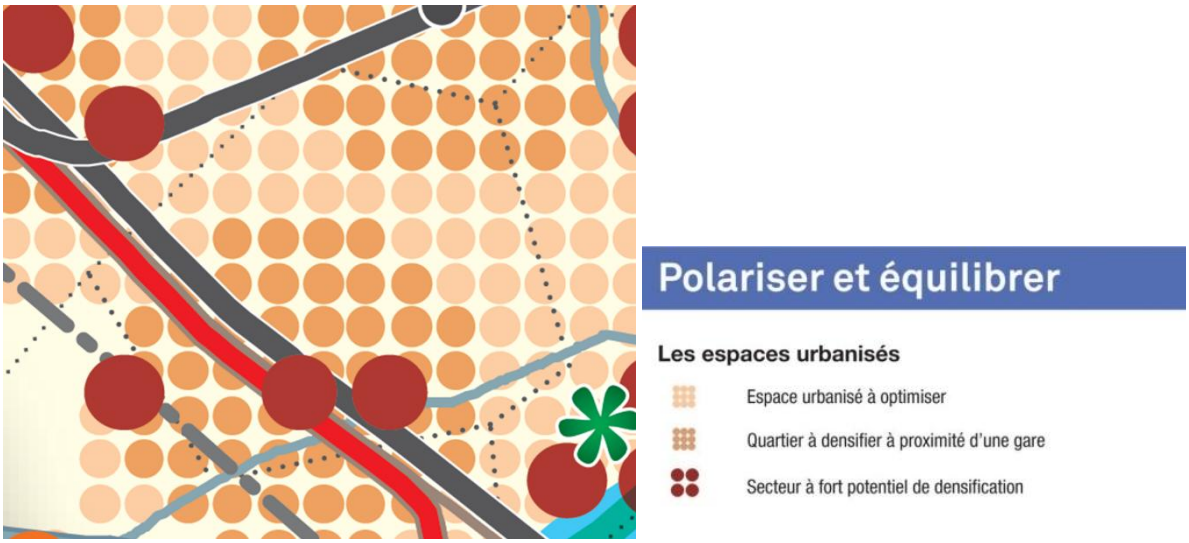
1. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Houilles doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de définition de secteurs de densification urbaine, notamment à proximité de la gare de Houilles Carrières-sur-Seine.

Extrait de la carte des destinations :



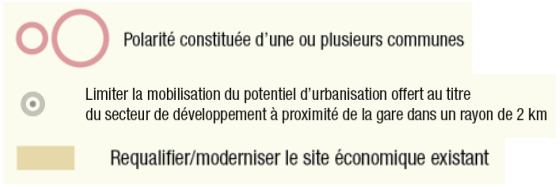
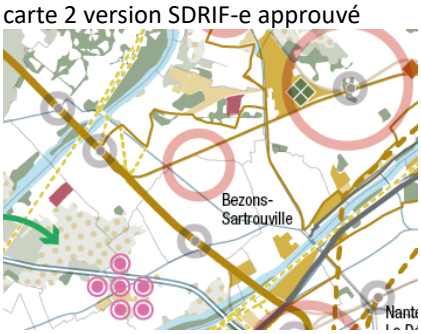
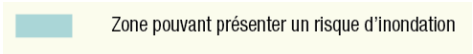
Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
Les quartiers à densifier à proximité d'une gare Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité	Entre 2013 et 2021, le nombre de logements construits, en cours de construction ou dont le permis a été accordé est d'environ 2 000. **Le PLU a donc quasiment atteint les objectifs du SDRIF en matière de densification avant l'horizon 2030.** Néanmoins, la Ville de Houilles poursuit ses efforts pour la production de logements et notamment de logements

humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune est donc concernée par cette orientation puisqu'elle compte la présence d'une gare sur son territoire. À Houilles, le nombre de logements à rendre possible entre 2013 et l'horizon 2030 correspondant aux 15% d'augmentation de la densité humaine est de 2 110.	sociaux. A ce titre, le PADD cible des secteurs d'évolution où l'essentiel de la production de nouveaux logements sera assuré. Les quartiers pavillonnaires sont davantage préservés, les évolutions dans le diffus sont toutefois possibles mais limitées à des volumétries compatibles avec l'environnement pavillonnaire dans lequel elles s'insèrent. La carte de l'Axe 2 du PADD précise les secteurs concernés :  Permettre le renouvellement urbain des secteurs déqualifiés (friches, abords des Boulevards Henri Barbusse et Emile Zola, abords de la gare) en intégrant plus de mixité des fonctions urbaines.
Les secteurs à fort potentiel de densification Le SDRIF identifie les secteurs autour de la gare et du Centre-ville comme étant les quartiers où l'effort de densification doit être davantage affirmé.	Le PADD identifie bien la proximité à la gare comme un site privilégié pour le renouvellement urbain et la création de logement. La friche située au nord de la gare fait l'objet d'un secteur de projet couvert par une OAP.

2. Le SDRIF-e

Analyse réalisée sur la base du SDRIF-e arrêté le 23 juillet 2023.

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
+17 % de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-e dans les polarités (cœur d'agglomération et couronne d'agglomération) à l'horizon 2040.	L'armature territoriale du SDRIF-e identifie Houilles comme appartenant à la couronne d'agglomération. A ce titre, elle est concernée par un effort de densification du nombre de ses logements de l'ordre de 17 % à l'horizon 2040. Le nombre de logements au 1er janvier 2023 est estimé à 15 724 sur la base des permis délivrés et réalisés depuis le 1er janvier 2020. **Le nombre théorique de logements à créer d'ici à 2040 est donc estimé à 2 673.** Le PADD identifie des secteurs de projet, notamment à proximité de la gare et le long du boulevard Henri Barbusse, ainsi que des possibilités d'évolutions dans le tissu pavillonnaire diffus permettant de répondre à cet objectif à l'horizon 2040. (Voir la partie « La programmation et les projections démographiques » qui présente en détail les possibilités de création de logement offerte par secteur).

carte 2 version SDRIF-e arrêté   carte 2 version SDRIF-e approuvé  Le site de la Vaudoire apparait désormais en espace urbain.	Les polarités ouvrent des droits supplémentaires pour la consommation d'espaces NAF. Houilles étant urbanisée en totalité, elle n'est pas concernée par cette orientation. Le PADD ayant été débattu avant l'arrêt du SDRIF-e, il permet une mutation du site d'activités de la Vaudoire en secteur de mixité (activités et logements). *« Accompagner la mutation progressive de la zone d'activités La Vaudoire en espace mixte habitat et activités économiques pour y intégrer une mixité des fonctions urbaines. »* Le principe de mixité fonctionnelle sur le secteur de la Vaudoire n'a pas été repris dans le dispositif réglementaire du PLU révisé. Le site est exclu du périmètre d'OAP du boulevard Henri Barbusse. Le dispositif règlementaire sera modifié dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU lorsque le projet de renouvellement urbain de la zone aura été mis au point.
carte 3   	Le PADD porte une attention particulière au risque d'inondation représenté sur la carte de l'axe 1 relatif à la transition écologique. *« Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés. »*

3. PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020. Le document est en cours de révision.

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUIF applicable au PLU de Houilles	Recommandation du PDUIF applicable au PLU de Houilles
Norme plafond pour les constructions à usage de bureaux	A moins de 500 mètres de la gare de Houilles-Carrières-sur-Seine et de la station Val-Notre-Dame du futur Tram 11 express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m^2 de surface de plancher. A plus de 500 mètres autour des gares et stations citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m^2 de surface de plancher.	Aucune
Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation	Aucune	Ne pas exiger plus de **1,55 place**[1] de stationnement par logement

Prescriptions du PDUIF pour la commune de Houilles	Les orientations du PADD
Ne pas exiger plus de **1,55 place** de stationnement par logement	• Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marches, vélos) et poursuivre le réseau de pistes cyclables, en liaison avec les communes avoisinantes. • Favoriser les alternatives à l'autosolisme : autopartage, covoiturage, etc. La traduction de ces orientations dans le PADD conduit à réduire le nombre de place de stationnements imposé dans le règlement et précisé dans la partie « justification des évolutions réglementaires ».

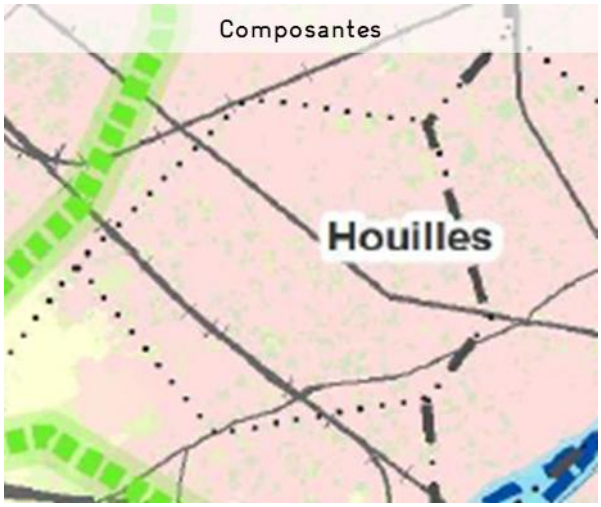
4. SRCE

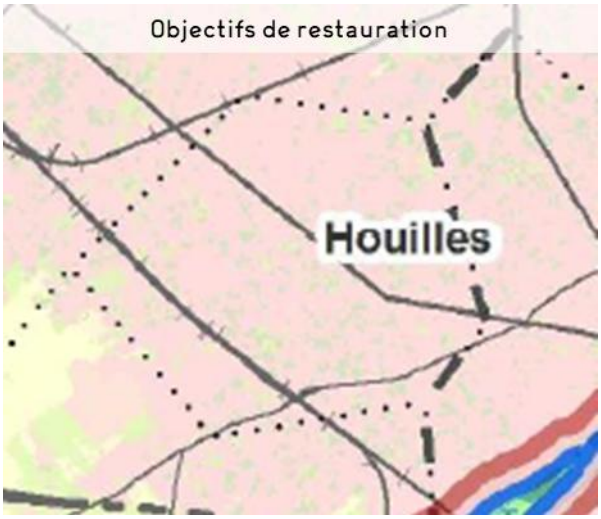
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

[1] Cf calcul détaillé ci-après

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes dont une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SRCE.





Le territoire de Houilles ne comporte pratiquement aucun espace naturel et aucun constituant des réservoirs de biodiversité. Bien que situé au cœur de la boucle de Montesson, la Seine étant un corridor écologique majeur, le territoire communal lui-même est à l'écart des continuités écologiques franciliennes.

La commune de Houilles n'a donc aucune obligation spécifique de préservation de sites d'intérêt écologique, ni de corridor. Pour autant, dans un contexte urbain dense, il reste important d'augmenter et de diversifier la part d'espaces verts naturels et de les connecter aux corridors existants dans la boucle de Montesson.

5. SRHH

Le SRHH est un document de planification stratégique qui vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France.

Orientations du SRHH	Les orientations du PADD
Le **SRHH 2024-2030** a été adopté le 30 avril 2024. Il fixe un objectif de réalisation de **1932 logements par an** à l'échelle du bassin de la Communauté d'Agglomération de Saint-Germain Boucles de Seine dont 1443 logements sociaux. Il s'applique aux constructions neuves en prenant comme référence les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2024. Pour la période 2017-2023, le précédent SRHH avait fixé un objectif de 1800 logements par an à l'échelle du bassin de la Communauté d'Agglomération de Saint-Germain Boucles de Seine. Pour la période 2017-2021, ces objectifs ont été atteints, avec un taux moyen de réalisation d'environ 100 %.	• Le PLU prévoit la production d'environ 2500 logements d'ici 2040 en totalisant les potentiels dans les secteurs de renouvellement identifiés et les évolutions dans le diffus. • Soit sur une période d'environ 15 ans (2025-2040) : environ 167 logements par an. • Le SRHH prévoit 1932 logements par an à l'échelle de la CASGBS dont 1443 logements sociaux. • Sur la période du SRHH, le PLU prévoit donc environ 835 logements dont environ 417 sociaux. • Houilles participera à l'effort de production annuel de logements à l'échelle de la CASGBS à hauteur de 8,6 % (alors qu'elle représente environ 3 % du territoire intercommunal, environ 6% des espaces artificialisés et environ 9,9 % de la population).

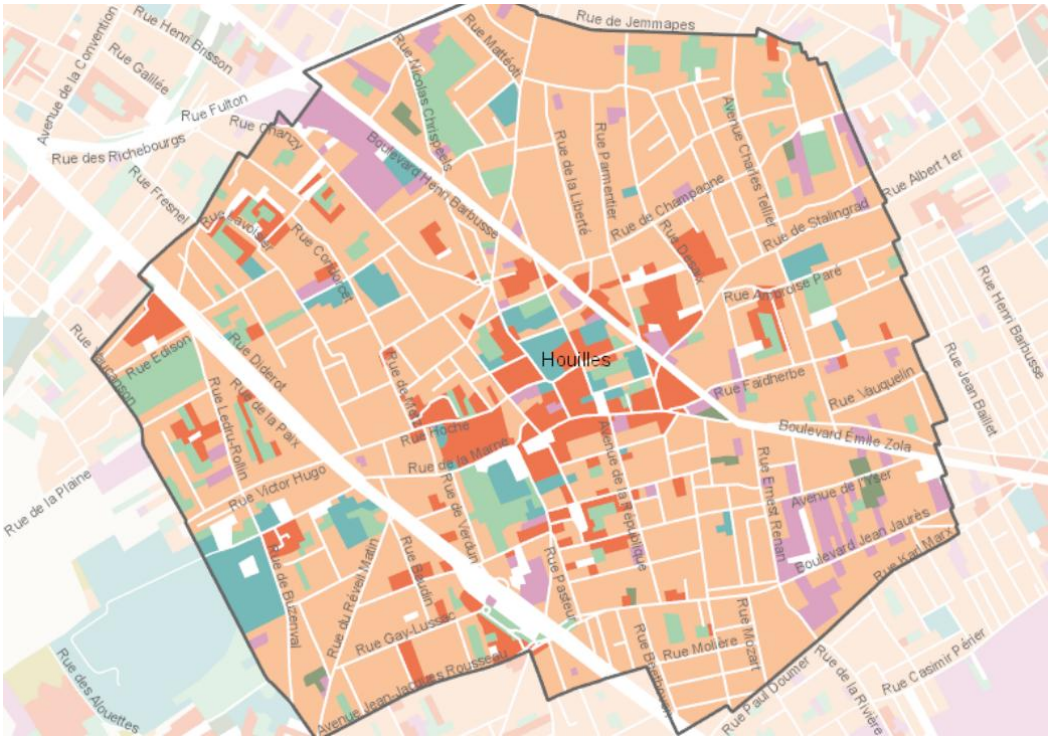
	Le PADD identifie les orientations suivantes afin de garantir une mixité sociale tant dans les quartiers existants que dans les secteurs de projet à venir : • *Préserver la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires en permettant notamment la réhabilitation de bâtis existants en logements sociaux.* • *Conforter la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville en permettant son renouvellement dans le respect des formes urbaines actuelles.* • *Répondre en priorité aux besoins des ovillois notamment lors de la création de nouveaux logements sociaux et de logements spécifiques en réalisant de nouvelles opérations sociales ainsi qu'en étudiant les possibilités de réhabilitation de bâtiments existants.*

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

1. La consommation d'espaces projetée

Au titre du Mode d'occupation des Sols de 2017, Houilles est une commune urbanisée en totalité, elle ne comprend pas de zones naturelles ou agricoles ; la consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers est donc nulle.

Néanmoins, les quartiers d'habitat pavillonnaires, qui couvrent près de 70 % de la superficie communale sont supports de biodiversité via la trame de jardins. Le projet de PLU vise ainsi à renforcer les protections de ces jardins pour les protéger du mitage urbain tout en permettant une évolution encadrée des constructions pavillonnaires existantes dans la préservation de leurs formes urbaines actuelle.





2. Rappel des objectifs inscrits dans le PADD

Le PADD fixe notamment les objectifs suivants en matière de programmation de logements, de développement économique et de développement urbain (secteurs de projet) :

« 2.1 Préserver les quartiers pavillonnaires constitués, leurs identités urbaines et leurs environnements » et notamment en sous-orientation :

- « Encadrer le développement urbain dans les secteurs pavillonnaires » ;
- « Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre » ;
- « Préserver la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires en permettant notamment la réhabilitation de bâtis existants en logements sociaux ».

« 2.3 Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés »

- Maîtriser la densification de la Ville tout en participant à l'effort de construction de logements notamment sociaux.
- Porter l'effort de construction sur le renouvellement urbain des secteurs déqualifiés (notamment les friches, les abords des Boulevards Henri Barbusse et Emile Zola, les abords du boulevard Jean Jaurès, les abords de la gare) en intégrant plus de mixité des fonctions urbaines.
- Conforter la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville en permettant son renouvellement dans le respect des formes urbaines actuelles.
- Répondre en priorité aux besoins des ovillois notamment lors de la création de nouveaux logements sociaux et de logements spécifiques en réalisant de nouvelles opérations sociales ainsi qu'en étudiant les possibilités de réhabilitation de bâtiments existants.
- Adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins de toutes les générations présentes sur le territoire communal (jeunes, personnes âgées, jeunes couples avec enfants, etc.).
- Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.).

« 2.4. Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique »

- « Accompagner la mutation progressive de la zone d'activités La Vaudoire en espace mixte habitat et activités économiques pour y intégrer une mixité des fonctions urbaines »
- « Conserver de l'artisanat et du commerce dans le quartier Les Pierrats, qui soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier »
- « Favoriser le développement de nouvelles activités et services, notamment par la création de locaux adaptés »

En résumé, le développement de Houilles s'inscrit donc en trois temps dans ce PADD révisé :

D'une part, la préservation des quartiers pavillonnaires est renforcée notamment par une meilleure protection des jardins, supports de biodiversité. Néanmoins, le règlement révisé veille à permettre l'évolution des constructions dans la mesure où la typologie pavillonnaire est conservée pour ne pas figer la ville et garantir une mixité sociale équilibrée.

D'autre part, des secteurs d'évolutions sont identifiés pour accueillir un renouvellement urbain qui soutiendra une part importante des besoins en logements à venir, il s'agit principalement du boulevard Henri Barbusse et des abords de la gare. Le choix de ces secteurs découle d'études complémentaires réalisées par le bureau d'étude

Espace Ville ayant abouti à un plan guide, ainsi qu'à une étude spécifique sur le secteur de la gare menée en parallèle par la Ville et accompagnée d'un groupement de bureau d'études missionnés (Studio SANA BALDE, BELVEDERE, INGETEC et Paris Sud Aménagement). Les deux secteurs définis dans le PADD sont encadrés par une OAP pour garantir leur développement dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent.

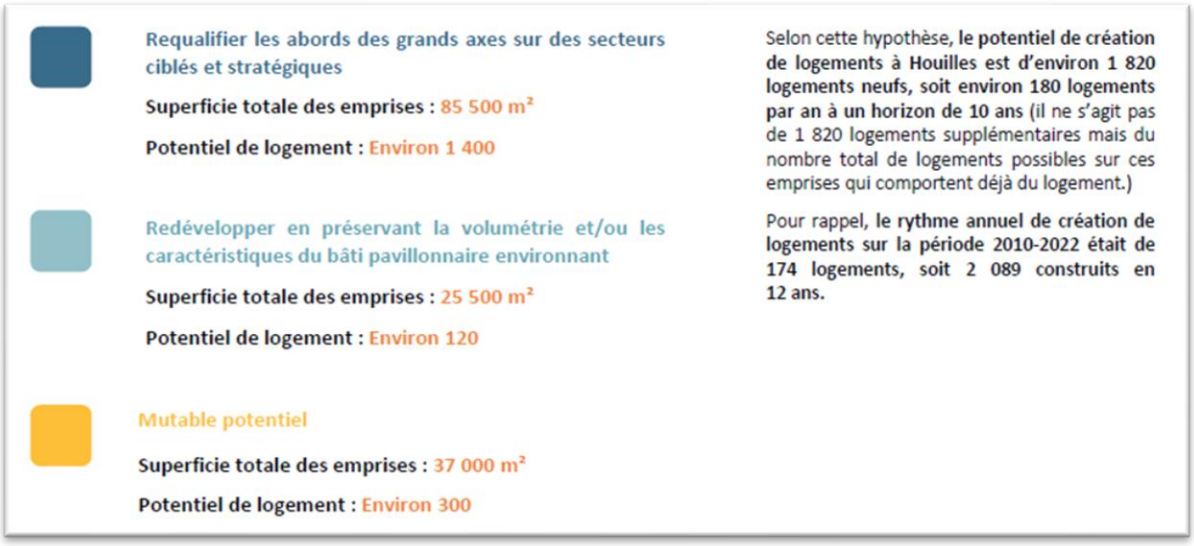
Enfin, le projet prévoit une dynamisation des activités commerciales et de services du centre-ville complémenté par une plus grande souplesse pour la création de locaux d'activités adaptés dans le diffus. Une étude de l'appareil commercial a également été menée en parallèle de la révision du PLU par l'entreprise AID. Par ailleurs, l'ambition est de conserver de l'activité économique artisanale sur le territoire communal, et notamment dans les Pierrats et la Vaudoire tout en permettant une restructuration urbaine de ces secteurs pour accompagner une mixité fonctionnelle plus efficace.

3. La programmation et les projections démographiques

a. Les secteurs d'évolution urbaine

Le plan guide réalisé en parallèle de ce PLU révisé conduit à **une hypothèse de création d'environ 2000 logements**, en renouvellement de potentiels identifiés comme « mutables » dans le centre-ville, le long des boulevards et sur le secteur des Pierrats.

Cette estimation est basée sur un calcul de la réceptivité des ilots qui identifie dans le plan guide trois principales typologies de mutabilité :



Carte de réceptivité des ilots – Plan Guide (Espace Ville 2022)



Première ébauche du potentiel de création de logements sur la commune, ce plan guide est ensuite précisé par d'autres études et projets sur des secteurs spécifiques (déjà comptabilisés dans les 2000 logements du plan guide).

La friche de la gare :

L'étude menée sur le secteur de la gare pour le réaménagement de la friche fait l'objet d'un potentiel d'environ 200 nouveaux logements dans le scénario retenu, dont près d'une soixantaine éligible LLS. Outre la programmation en logements, ce projet prévoit la création d'un square traité en pleine terre en cœur de projet, une liaison piétonne supplémentaire entre la gare et le centre-ville et la création de nouveaux rez-de-chaussée commerciaux. Pour créer une identité architecturale à la gare et libérer de l'espace pour un square en cœur de site, le projet prévoit un bâtiment émergence de hauteur plus importante donnant sur le parvis de la gare.

Le secteur de projet Avenue du Maréchal Foch :

Le site concerne les 3,5 et 7 Avenue Maréchal Foch qui prévoit **la construction d'un programme 100 % social de 42 logements** ainsi que d'une maison de santé de 600 m² en rez-de-chaussée.

L'ilot Carnot :

Le projet prévoit **une programmation de 40 logements** dont 12 logements locatifs sociaux, et 17 en accession.

b. L'évolution dans le diffus

Le potentiel de près de 2000 logements estimé dans le cadre du plan guide exclut les secteurs pavillonnaires.

Les nouvelles règles projetées permettent une évolution de l'existant pour ne pas figer les quartiers pavillonnaires. Ainsi près de la moitié des constructions présentent un potentiel de surélévation et près de la moitié des parcelles pourrait potentiellement bénéficier d'une extension d'au moins 35 m².

En se basant sur la moyenne des nouvelles constructions réalisées au sein des secteurs diffus, le rythme moyen annuel de création de logement dans les quartiers pavillonnaires est de 30 logements / an. En confirmant cette tendance, cela représente donc **un potentiel de création de 450 à 500 logements à l'horizon 2040.**

Le potentiel global de production de logements (secteurs de projet, densification et diffus) est estimé à environ **2 500 logements supplémentaires en 2040.**

c. Les secteurs d'activités économiques

En l'état, le statut de la zone d'activité ne permet pas une mixité fonctionnelle telle que prévu par le projet de renouvellement envisagé. Le site de la Vaudoire ne compte donc aucun potentiel de création de logement. Le dispositif réglementaire du PLU sera adapté dans le cadre d'une future évolution du PLU dès lors que le projet de renouvellement urbains du site aura été mis au point.

Le quartier des Pierrats, caractérisé par une juxtaposition d'activités artisanales et d'habitations sans réelle cohérence nécessite de plus amples études pour garantir une cohérence d'ensemble. En l'attente de ces études, le quartier est concerné par un PAPAG dans le dispositif réglementaire du PLU révisé. Le potentiel de logement sur ce secteur de la ville est donc nul pendant maximum 5 ans.

d. Calcul du point mort et projections démographiques

La population de Houilles au 1er janvier 2023 est de 33 250 habitants.

L'étude sur l'habitat réalisée en 2023 et annexée au PLU estime un point mort de 170 logements par an.

Durant les 10 dernières années, sur les environs 2000 logements construits, seulement 30 logements par an apportent une croissance démographique (soit 15 %) et 170 permettent de maintenir la population à son niveau actuel. En conservant ces ratios jusqu'en 2040 (échéance estimée du PLU), sur les 2500 logements potentiellement créés, seuls 15 % généreront une croissance démographique, soit 375 logements.

Le nombre de résidants par ménage en 2020 était de 2.37. En considérant que la tendance 2009-2020 se poursuive, ce chiffre devrait rester stable.

Les logements créés sur la période 2025-2040 généreront une croissance démographique de 888 habitants, soit une population estimée à environ 34 100 habitants en 2040.

Entre 2010 et 2021, la population a augmenté de 6 %, soit +0,5 % par an en moyenne. Cela représente tendanciellement une population de 36 000 habitants en 2040. En 2040, la population est estimée dans le PLU révisé à un peu plus de 34 000 habitants.

Cet écart entre la prévision tendancielle et la projection du PLU est dû à l'anticipation du ralentissement du taux d'évolution de la population du fait de la baisse observée du solde naturel combiné à un solde migratoire négatif. Cet objectif implique néanmoins des besoins en logement croissants pour répondre aux objectifs du SDRIF-e, à la demande en logements sociaux et pour faire face à la baisse du nombre d'occupants par logement.

e. La production de logements sociaux au regard des objectifs de la Loi SRU

Au 1er janvier 2023, le taux de logements locatifs sociaux à Houilles représentait 17,51 % des résidences principales, soit 2562 logements locatifs sociaux.

Les obligations pour la triennale 2023-2025 imposent à la ville de construire 386 logements sociaux.

L'étude habitat réalisée en 2023 et annexée au présent PLU présente un scénario retenu prévoyant 50 % de logements SRU dont 35 % de logements locatifs sociaux. Le règlement de PLU découle de cette étude et impose un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux pour chaque opération de collectif créant 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher de 300 m² ou plus.

Le PLU estime que le potentiel de renouvellement urbain offre un potentiel de création d'environ 2 500 logements. Parmi eux, la moitié seront éligibles SRU conformément au scénario retenu par l'étude habitat (40 % LLS, accession abordable, sociale ou maitrisée, 2 % logements spécifiques/séniors, 20 % locatif abordable et 30 % en accession libre). Le potentiel de création de logement est d'environ 1250 logements SRU.

En additionnant le parc de logements locatifs sociaux actuel (2562), les obligations de la triennale 2023-2025 (386) et le potentiel réalisable dans le cadre du PLU révisé 2025-2040 (1250), le nombre de logements SRU existants à Houilles à l'horizon 2040 est d'environ 4200.

Le nombre total de logements est estimé à 18 547 logements en 2040. Les résidences principales représentent environ 94 % du parc total de logements. Ainsi, le nombre de résidences principales estimée au 1er janvier 2040 est de 17 380. Le taux de logements SRU projeté est donc de 24.1 % [(1250 + 2562+386) / 17 380] **et tend donc à atteindre l'objectif de 25 % fixé par la loi SRU.**

JUSTIFICATION DES OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques) :

OAP thématiques

- Trames verte et bleue, nature en ville et risques
- Qualité urbaine, architecturale et paysagère

OAP sectorielles

- Le centre-ville et la gare
- Le boulevard Henri Barbusse

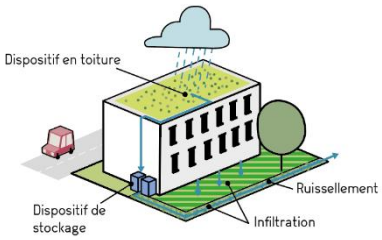
1. L'OAP Trames verte et bleue, nature en ville et risques

Extrait de la cartographie de l'OAP

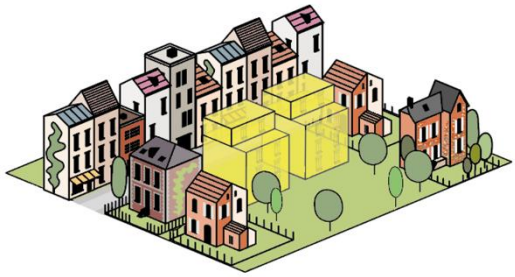


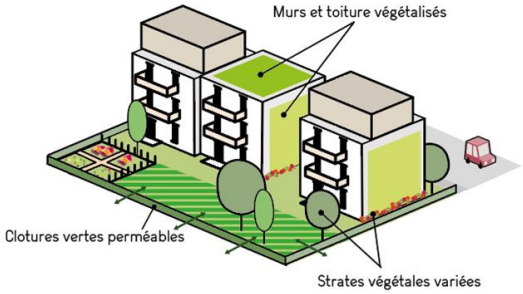
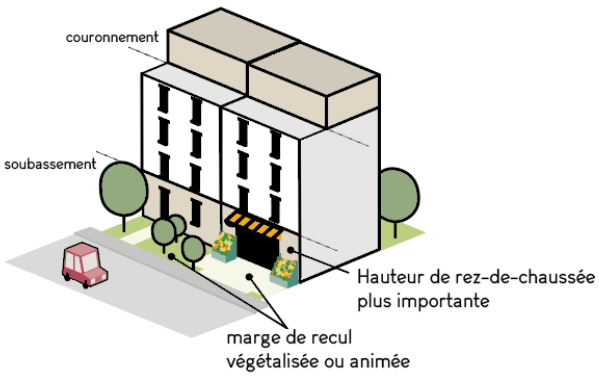
Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.	La cartographie de l'OAP précise les sites où pourront être créés de nouveaux parcs pour garantir la présence d'au moins un espace vert dans chaque quartier. Dans le quartier des Belles vues, rue Nicolas Chrispeels, le terrain situé à proximité du cimetière est ciblé en secteur de renouvellement urbain. Au moins partie du terrain devra être aménagé en parc. L'intention de réunir les deux espaces verts existants dans le quartier des Belles-vues est représentée pour permettre à un tel projet de se concrétiser. Dans le quartier Main-de-Fer, deux sites sont identifiés dans l'OAP pour aménager de nouveaux espaces verts : Le square aux Mésanges récemment aménagé rue du Général Koenig, ainsi que le stand de tir rue Lavoisier

	Dans le quartier des Blanches, le site municipal du Triplex offre des terrains pouvant être réaménagés en espaces verts. Dans le quartier du Réveil Matin, une parcelle située au 120 rue Jean Jacques Rousseau est réservée dans le cadre d'une opération de création de logements pour la création d'un espace vert public. Dans le quartier du Tonkin, des terrains jouxtant les jardins familiaux concernés par un emplacement réservé pourront être aménagés en extension de ces derniers. La parcelle communale sise 29 rue Molière sera aménagée en espace vert.
Préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal.	 Le parc Charles de Gaulle est concerné par une orientation spécifique dans l'OAP « S'appuyer sur le parc Charles de Gaulle pour renforcer le caractère végétal du centre-ville ». Cette orientation offre à la ville la possibilité de réaménager le parc pour y renforcer sa végétalisation.
Créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare.	 Cette orientation du PADD est reprise textuellement dans l'OAP « Créer une liaison verte entre la gare et le parc Charles de Gaulle ». L'OAP sur le secteur Centre-ville et Gare vient préciser sa localisation.
Lutter contre les ilots de chaleur (ICU) en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.)	 Cette orientation est reprise plus généralement sous l'orientation « Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers, etc.) ». Ces différents éléments ne sont pas représentés sur la cartographie pour éviter une exhaustivité et ainsi laisser la possibilité à la ville (propriétaire des terrains) de mener la désartificialisation sur l'ensemble des sites qu'elle juge nécessaire.  Seule la place Michelet est distinctement identifiée pour faire l'objet d'un réaménagement de lutte contre le phénomène d'ICU.
Promouvoir l'agriculture urbaine notamment au sein de jardins partagés implantés dans les friches urbaines ou sur les toitures terrasses.	Pour les raisons énoncées ci-dessus, les sites permettant l'agriculture urbaine ne doivent pas être représentés de façon exhaustive pour permettre la spontanéité de tout projet. L'OAP incite cependant fortement à la végétalisation des toitures permettant notamment l'exercice de ce type d'activité.
Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.	 L'orientation du PADD est reprise dans l'OAP « Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées » et représenté sur la cartographie de l'OAP.
	 Assurer une transition urbaine et paysagère progressive avec la plaine de Montesson (ajouté à la demande du conseil départemental).
Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.	 L'OAP présente l'orientation suivante : « Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie ». Symbolisé par des flèches à l'emplacement indicatif, ce principe est traduit dans le règlement dans la partie concernant l'implantation des constructions en zone UB.
Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers des grandes résidences, etc.).	 « Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers, etc.) »

	Le règlement vient préciser cette orientation notamment par la localisation des arbres remarquables à protéger et la mise en œuvre d'une bande de constructibilité protégeant les cœurs d'ilot.
Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre.	« Protéger les espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlots, support d'îlots de fraicheur et nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales » La carte de l'OAP représente les principales tâches de verdures existantes actuellement et à préserver. Le repérage n'est pas exhaustif, c'est le règlement qui s'applique via les bandes de constructibilité pour protéger ces cœurs d'ilot.
Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des ilots de fraicheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.	« Privilégier des méthodes de gestion durable pour renforcer la biodiversité au sein des espaces verts et des sites d'équipements publics existants ». L'orientation de l'OAP fait figurer les principaux parcs existants sur le domaine public de la commune. La méthode de gestion des espaces publics sort du cadre réglementaire du PLU mais traduit l'engagement de la municipalité quant à l'amélioration de ses pratiques en faveur de la biodiversité.
Encourager la gestion alternative et les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour lutter contre les effets du ruissellement, et notamment dans les zones soumises à l'aléa de retrait et gonflement des argiles. Intégrer des espaces verts de pleine terre dans toute nouvelle opération afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés.	La gestion des eaux pluviales à la parcelle est appliquée dans le règlement de PLU dans les zones où elle est possible. En ce sens, les emprises maximales bâties autorisées ont considérablement baissé et l'obligation d'espaces verts de pleine terre augmentée dans l'ensemble des zones. Plus spécifiquement sur les zones concernées par le risque d'inondation, l'OAP intègre l'orientation suivante : « Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés » Le règlement vient préciser les règles contraignantes applicables en zone inondable.  L'OAP apporte également des orientations en faveur de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et des exemples de gestion alternative des eaux pluviales.
Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.	« Intégrer le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles dans la conception des futures constructions » L'OAP vient localiser les principaux secteurs concernés par ce risque. Le règlement reporte les obligations en vigueur pour sa prise en compte.

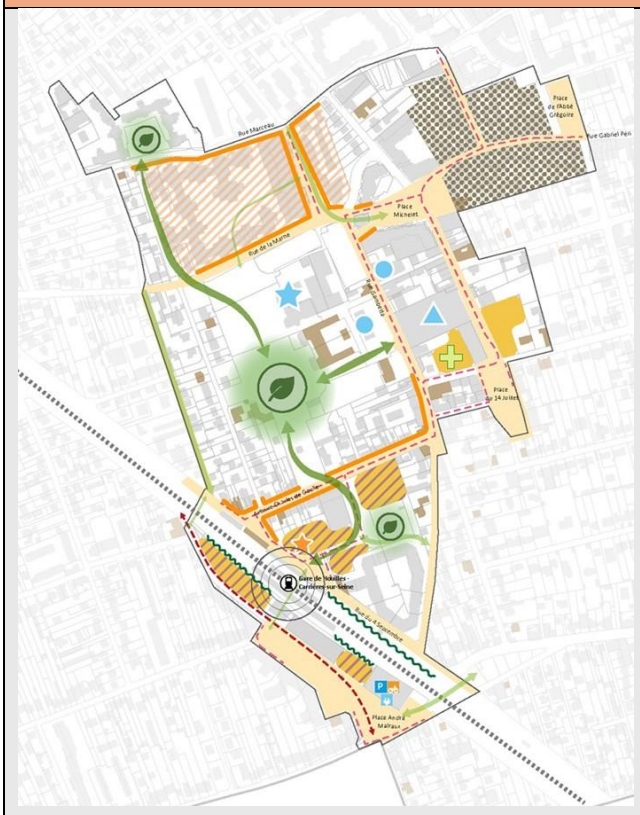
2. L'OAP Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
	L'OAP thématique visant à garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions ainsi qu'à accompagner l'évolution des constructions existante, se construit en 8 chapitres : • Une insertion urbaine harmonieuse des constructions • La qualité des quartiers pavillonnaires • La végétation et la qualité environnementale • La prise en compte des nuisances • La qualité des espaces extérieurs • Le confort thermique et l'architecture bioclimatique • La neutralité carbone des constructions • Les actions sur le bâti existant
Veiller à la qualité de la construction, et à l'esthétique des opérations pour préserver l'identité et l'harmonie du paysage bâti.	L'OAP intègre des orientations visant à une intégration qualitative avec l'environnement de la nouvelle construction : Systématiquement favoriser les projets de réhabilitation aux projets de démolition, lorsque le programme le permet ; « Développer des projets et des typologies d'habitat et formes architecturales adaptés à l'identité ovilloise tout en évitant le pastiche » « Respecter dans la mesure du possible le dessin du parcellaire notamment dans le cadre des opérations créant de nouvelles unités foncières »
Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant.	« Afin d'éviter la monotonie des volumes, adapter les hauteurs des façades à la volumétrie du bâti environnant, tout en veillant à ne pas créer de nouveaux murs aveugles imposants ». « Dans le cadre de remembrement fonciers en secteur de renouvellement urbain, ne pas laisser d'espaces fonciers résiduels impropres aux développements immobiliers futurs (dents creuses, fonds de parcelles, etc.) » « Assurer une transition des gabarits entre les nouvelles opérations et le tissu environnant »  « Conserver des distances de retrait suffisantes limitant la création de vis-à-vis trop importants et permettant de maintenir un ensoleillement des constructions existantes et des espaces extérieurs attenants »

	« Favoriser une perméabilité / transparence des rez-de-chaussée des constructions sur rue vers les cœurs d'îlots plantés ou les jardins privatifs »
Garantir l'intégration d'espaces verts de pleine terre et encourager la végétalisation du bâti (toitures, murs végétalisés etc.).	« La conception et l'implantation des bâtiments tiendront compte de la végétation existante, en particulier les arbres de haute et de moyenne tiges. Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, les nouvelles constructions devront prévoir un recul par rapport aux arbres existants ou futurs, pour permettre leur développement. Dans une logique de compensation, un arbre retiré devra être replanté. Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes). Les essences devront être variées, adaptées au contexte urbain, choisies afin d'être non allergènes, peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et à la nature du sol, et ne demander que peu d'entretien. Privilégier la végétalisation des clôtures laissant passer l'eau et la petite faune. Favoriser les toitures terrasses / façades végétalisées nécessitant peu voire pas d'entretien. » 
Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.). Favoriser un traitement paysager de qualité entre le bâti et l'espace public.	 « Assurer la qualité et l'animation des rez-de-chaussée en combinant selon le contexte des fonctions actives et/ou des façades vivantes (végétalisation, traitement des espaces au sol, traitement de la façade visible pour le piéton, etc.) » « Prévoir des hauteurs de rez-de-chaussée plus importantes pour permettre l'implantation des fonctions actives (commerces, services, artisanat, équipements) et garantir la réversibilité des vocations de la construction »

	« Proposer un traitement des façades notamment aux abords des grands axes, soulignant le soubassement et le couronnement des constructions ».
Lutter contre toutes les nuisances (sonores, pollutions atmosphériques, …) en apaisant les circulations sur les grands axes.	« Minimiser l'exposition au bruit environnant par l'implantation du bâti ; Privilégier les matériaux de façade absorbant les ondes sonores ; Organiser la distribution des pièces en fonction de l'orientation solaire et du contexte acoustique et thermique »

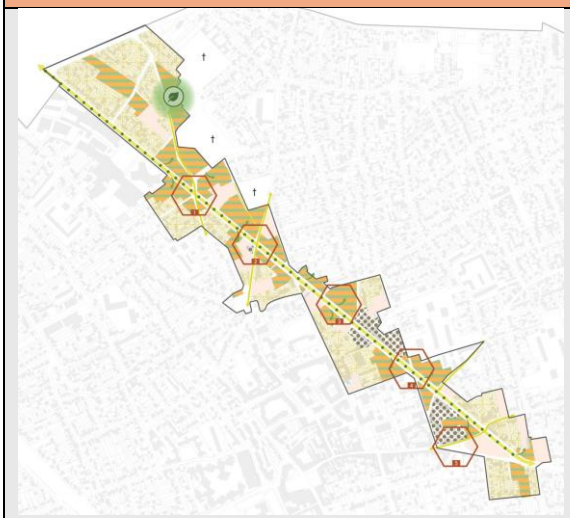
3. L'OAP Centre-ville et Gare

Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
	Les principales ambitions de l'OAP sont les suivantes : • Développer la nature en ville en renforçant le caractère végétal des parcs publics, en revégétalisant les principales places, en améliorant les continuités entre les espaces végétalisés et en préservant des espaces de pleine terre au sein des nouvelles opérations. • Valoriser le tissu bâti existant pour affirmer l'identité du centre-ville et préserver les quartiers pavillonnaires constitués. • Renforcer la vocation commerciale du centre-ville et son rôle de proximité, notamment en termes d'accès aux équipements (halles de marché, maison de santé, etc.). • Favoriser les déplacements doux, notamment entre le centre-ville et la gare, ainsi que le long des linéaires commerciaux. • Aménager la friche de la gare
Lutter contre les ilots de chaleur en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.). Conforter l'attractivité du centre-ville et améliorer la qualité de ses commerces, de ses espaces publics (place Michelet, place du 14 Juillet ...).	Requalifier les principaux espaces publics tels que les places et rues commerçantes en y favorisant les déplacements doux et la végétalisation.
Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.	Intégrer des transitions paysagères végétalisées aux abords de la voie ferrée
Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers des grandes résidences, etc.).	Créer des liaisons douces végétalisées entre les principaux espaces verts du centre-ville

Créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare.	
Développer des liaisons douces inter quartiers et faciliter les franchissements pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emplois (Centre-ville, Gare, tramway, passerelle Eole). Repenser l'organisation des rues étroites pour améliorer et sécuriser les déplacements doux et notamment piétons. Valoriser les sentes essentielles à la circulation des personnes et les compléter lorsque cela est possible et utile aux déplacements à l'intérieur ou entre les quartiers.	Créer, valoriser et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables
Préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal. Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des ilots de fraicheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.	 Renforcer le caractère végétal et la biodiversité du parc Charles de Gaulle, jardin Georges Brassens et création d'un espace vert au sein de la friche de la gare.
Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovillois (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.).	 Préserver l'aspect patrimonial des bâtiments remarquables
Préserver l'identité du centre historique notamment autour des rues Gabriel Péri, de l'Église etc.	 Préserver et valoriser l'identité architecturale du centre-ancien
Porter l'effort de construction sur le renouvellement urbain des secteurs déqualifiés (notamment les friches, les abords des Boulevards Henri Barbusse et Emile Zola, les abords du boulevard Jean Jaurès, les abords de la gare) en intégrant plus de mixité des fonctions urbaines.	 Secteur de renouvellement urbain en cours. Afin de limiter les impacts sur la biodiversité, les secteurs feront l'objet d'un repérage avifaune et chiroptères et organiseront leur intervention d'abattage ou démolition, en dehors des périodes de nidification. Porter une réflexion sur la valorisation des Genêts-Pharaons et ouvrir le quartier sur le centre-ville.  Permettre un bâtiment signal de hauteur plus importante sur le secteur de la gare. (Localisation indicative)
Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.).	Valoriser le tissu urbain existant, notamment par la requalification des pieds d'immeubles
Renforcer la structure commerciale du centre-ville autour d'un axe gare / église lisible et apaisé. Renforcer l'accessibilité locale en transports en commun vers les principaux équipements et services.	Conserver un linéaire actif de commerces en rez-de-chaussée *La requalification de la friche de la gare permet également de renforcer la structure commerciale du centre-ville ainsi l'accessibilité du centre-ville depuis la gare via la création d'une liaison apaisée supplémentaire comprenant des commerces et services en rez-de-chaussée.*
Favoriser le développement de nouvelles activités et services, notamment par la création de locaux adaptés.	 Conforter la centralité de la gare en y développant des activités tertiaires

Accompagner le développement de nouvelles structures liées à la santé et à la petite enfance.	Création d'une maison de santé
Compléter l'offre en services et équipements structurants, notamment culturels, sportifs, administratifs et de santé.	Pérenniser le centre-ville comme pôle d'équipements Conforter la halle du marché *L'OAP acte le maintien des principaux éléments de dynamisme du centre-ville et permet leur renforcement. L'offre du centre-ville est plus globalement complétée par la création de la maison de santé et la possibilité laissée au secteur du Dôme, aujourd'hui inutilisé, d'évoluer.*
Permettre le renouvellement urbain du secteur du « Dôme ».	Renouveler le secteur du Dôme et favoriser la végétalisation des espaces extérieurs
Favoriser la mobilité cyclable en sécurisant les pistes existantes, en étendant le réseau d'abord vers les polarités stratégiques et en créant davantage de stationnements dédiés sur l'espace public et au sein des nouvelles constructions collectives privées.	Accompagner la mise en place du RER vélo
Améliorer le stationnement public des cycles. Favoriser le déploiement des bornes pour véhicules électriques.	Diversifier l'offre en stationnements. Retravailler l'aspect du parking silo
Aménager le pôle d'échange multimodal à la gare de Houilles Carrières-sur-Seine.	Aménager le pôle d'échange multimodal à la gare de Houilles Carrières-sur-Seine. *Le réaménagement du parvis nord de la gare, dans le cadre de la requalification de la friche de la gare participera notamment à améliorer le pôle d'échange multimodal.*

4. L'OAP boulevard Henri Barbusse

Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
	L'OAP sur le boulevard Henri Barbusse vise à encadrer la requalification de cet axe structurant de la Ville de Houilles. Ses principaux objectifs sont les suivants : • **Maîtriser le développement et cibler des secteurs de renouvellement urbain.** • **Promouvoir des constructions avec des topologies diversifiées et de qualité avec une mixité fonctionnelle et sociale** • **Prendre en compte les nuisances sonores, apaiser les circulations motorisées et sécuriser les déplacements doux** le long du boulevard mais également en direction des autres quartiers. • **Préserver l'identité des quartiers pavillonnaires** en garantissant des transitions urbaines de qualités entre les opérations nouvelles et le tissu existant. • **Consolider les polarités commerciales existantes** par l'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et l'implantation de rez-de-chaussée actifs.

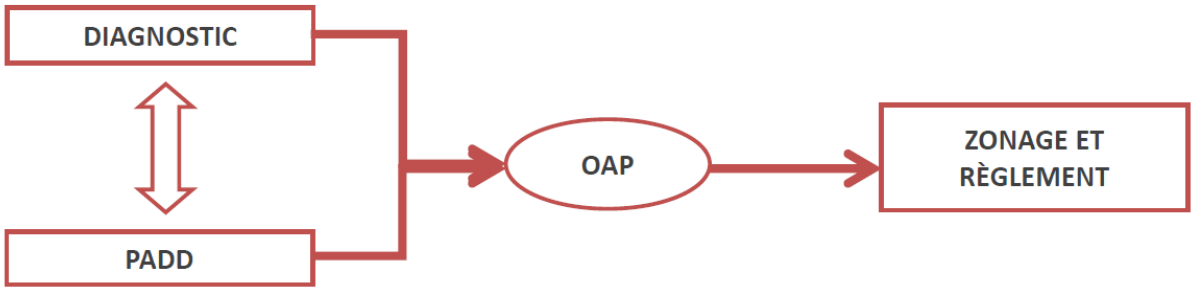
	• **Valoriser la végétalisation du boulevard : en** imposant des cœurs d'îlots végétalisés dans le cadre des opérations nouvelles ; en assurant des perméabilités visuelles vers ces cœurs d'îlots pour ne pas afficher un front bâti continu et fermé. **PROGRAMMATION** • **Au minimum 1 400 logements en renouvellement urbain** • **40 % minimum de logements comptabilisés au titre des obligations SRU** pour toute opération de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² SDP, et 90% pour le 108 rue Gabriel Péri • **Des commerces et services** • **Des espaces publics restructurés** • **Un nouvel espace vert public** rue N. Chrispeels La programmation de l'OAP a été définie à l'aide du plan guide présent en annexes au rapport de présentation.
Porter l'effort de construction sur le renouvellement urbain des secteurs déqualifiés (notamment les friches, les abords des Boulevards Henri Barbusse et Emile Zola, les abords du boulevard Jean Jaurès, les abords de la gare) en intégrant plus de mixité des fonctions urbaines.	Requalifier les abords des grands axes sur des secteurs ciblés et stratégiques. ***recommandation 1 :*** *La conception des bâtiments prendra en compte le contexte sonore lié à la proximité au boulevard en renforçant l'isolation phonique des façades exposées et en favorisant des logements traversants qui positionnent les pièces de vie dans les espaces les moins exposés. La marge de recul, lorsqu'elle est permise sera végétalisée de façon à limiter la propagation sonore.* ***Recommandation 2 :*** *Afin de limiter les impacts sur la biodiversité, les secteurs feront l'objet d'un repérage avifaune et chiroptères et organiseront leur intervention d'abattage ou démolition, en dehors des périodes de nidification.*
Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant.	Apaiser les secteurs pavillonnaires
Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovillois (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.).	Préserver et valoriser patrimoine bâti
	Projet engagé ou récents *Représentation à titre informatif, pour illustrer la cohérence à l'échelle d'un îlot.*
Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.	Préserver un espace vert
Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et	Préserver les alignements d'arbres existants, ou conserver le principe d'un alignement d'arbres et permettre leur renouvellement pour des raisons sanitaires.

jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers des grandes résidences, etc.).	
Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.	 Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'ilot pour limiter l'effet de front bâti (emplacements indicatifs)
Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marches, vélos) et poursuivre le réseau de pistes cyclables, en liaison avec les communes avoisinantes. Favoriser un partage plus équitable de la voirie dans un souci de protection des différents usagers, et permettre la création de lieux de rencontre et offrir de l'espace pour la végétalisation.	Favoriser l'aménagement de déplacements doux (marche, vélos, etc.), en prévoyant notamment l'élargissement de la voie.
Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie. Lutter contre les ilots de chaleur en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.). Favoriser l'émergence de petites polarités de quartier en privilégiant la mixité fonctionnelle dans la programmation des projets et en aménageant de nouveaux espaces publics. Aménager des espaces de respiration qui favorisent les modes de déplacements doux ainsi que les temps de pause et d'échanges.	 Séquences d'aménagement. Les 5 séquences identifiées présentent des principes d'aménagements qui découlent des études complémentaires réalisées et synthétisées dans le plan guide annexé au PLU. Les principes d'aménagement définis s'inscrivent dans la déclinaison du PADD qui cible le secteur du boulevard Henri Barbusse comme un secteur à requalifier. Ils ont pour objectifs de répondre principalement aux enjeux de circulation, d'harmonisation du paysage bâti, et des besoins en respirations et nouveaux espaces publics le long de cet axe transitoire.

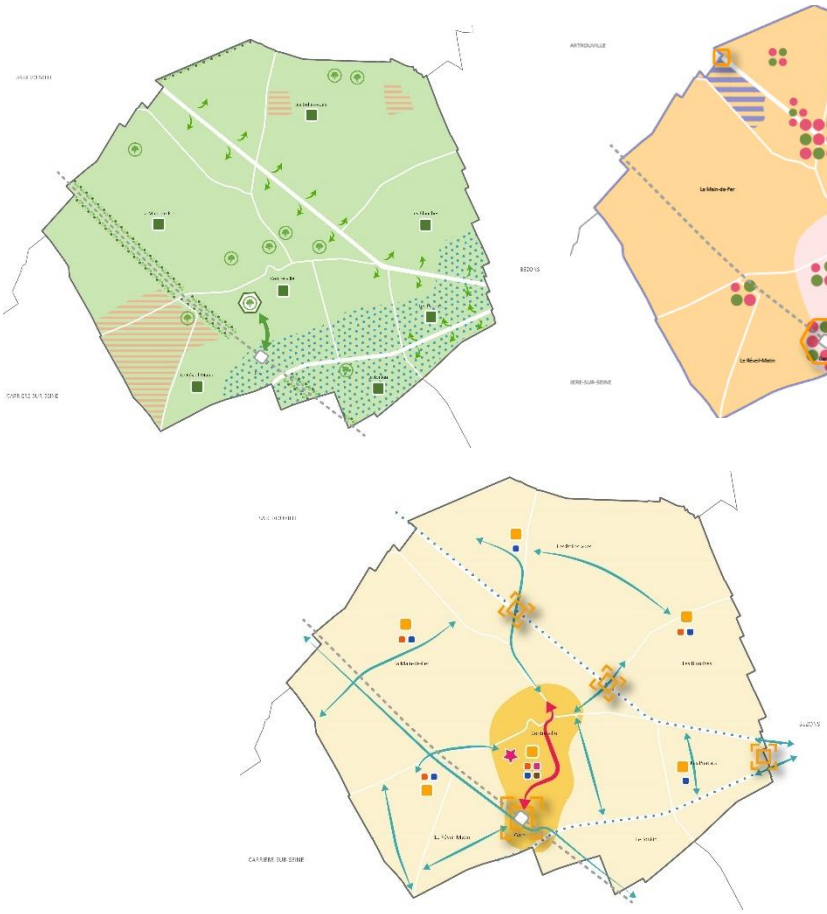
JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

1. Motif de la délimitation des zones

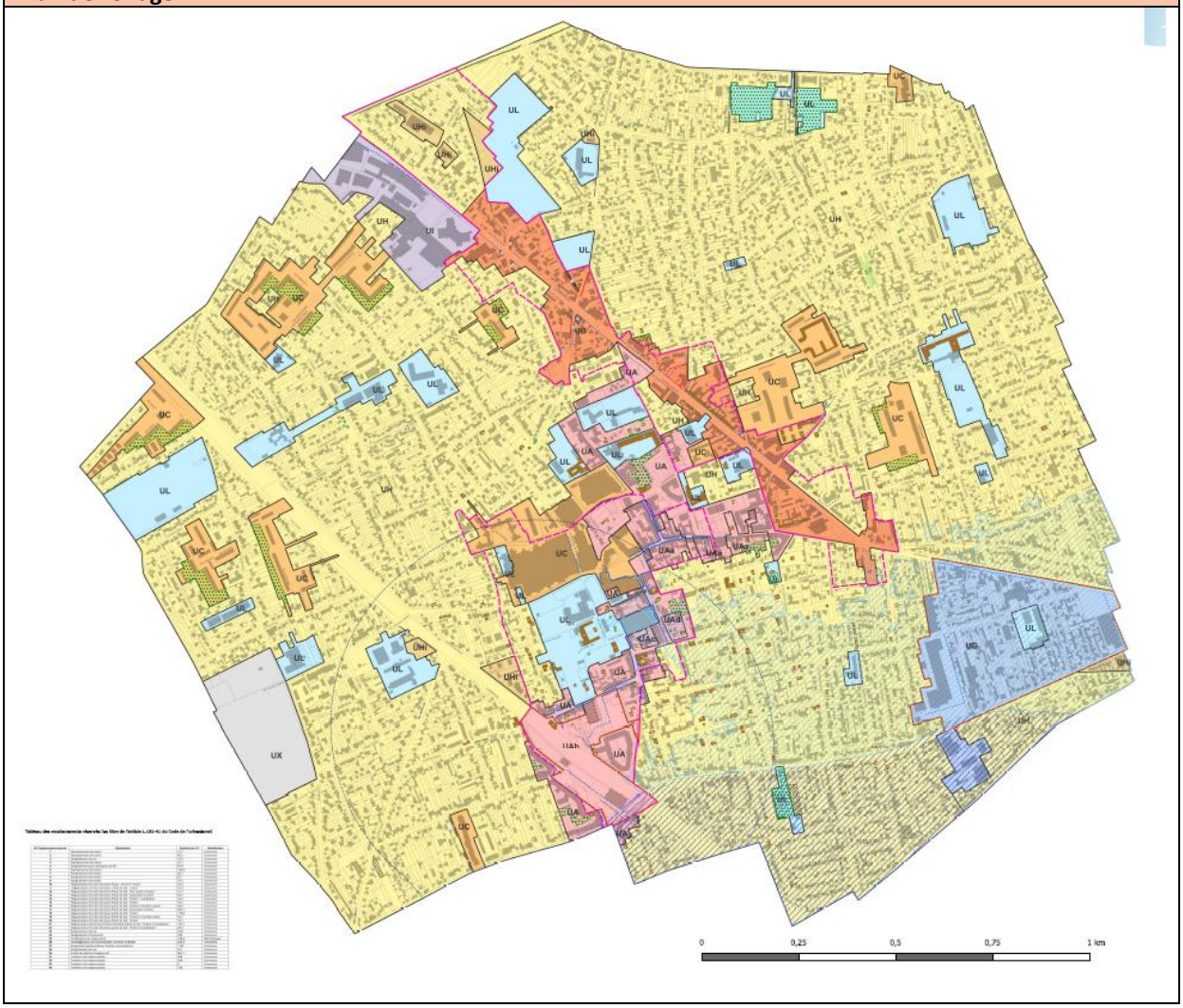
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



Cartes de synthèse du PADD



Plan de zonage



Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de grandes familles de zones, à savoir :

Les zones urbaines à majorité résidentielles :

- **UH :** Quartiers à dominante d'habitats pavillonnaires
- **UHi :** Quartiers d'habitats intermédiaires

Les zones urbaines centrales et de projet :

- **UA :** Centre-ville
- **UAa :** Centre-ancien
- **UAb :** secteur de renouvellement de la gare
- **UAc :** secteur de dispositions spécifiques pour le projet de maison de santé avenue Maréchal Foch
- **UAd :** secteur de dispositions spécifiques pour le projet de l'ilot Alizés Carnot
- **UB :** Secteur de projet pour la requalification du boulevard Henri Barbusse et de ses abords.
- **UG :** Secteur des Pierrats

La zone d'activités économiques :

- **UI :** Zone d'activités de la Vaudoire

La zone d'équipements publics :

- **UL :** Equipements publics

La zone militaire :

- **UX :** Terrains de la Marine Nationale

2. Les modifications de zonage instaurées par la révision

Le tableau suivant compare l'évolution des zones entre le plan du zonage du PLU de 2016 avec celui du PLU révisé (2024) :

PLU en vigueur (2016)		**PLU révisé (2024)**		
Zone	Surface (Ha)	Zone	Surface (Ha)	**Evolution nette**
UA	16.94	**UA**	16.10	-0.84
UAa	2.56	**UAa**	2.56	0
UAb	5.05	**UAb**	5.14	+0.09
		UAc	0.17	+0.17
		UAd	0.32	+0.32
UB	11.38	**UB**	15.75	+4.37
UBa	14.44			
UBb	24.87			
UC	29.64	**UC**	29.64	0
UD	22.26			
UDa	5.74			
UH	87.16	**UH**	311.83	+224.67
UHa	142.44			
UHb	19.28			
		UHi	2.93	+2.93
UG	18.84	**UG**	16.25	-2.59
UI	7.96	**UI**	6.58	-1.30
UL	32.81	**UL**	34.21	+1.4
UX	6.5	**UX**	6.50	0
TOTAL	**447.87**	**TOTAL**	**447.87**	

La zone UA n'évolue que très peu dans le cadre de la révision :

- Le sous-secteur UAa correspondant au centre ancien reste inchangé ;
- Le sous-secteur UAb correspondant au renouvellement du secteur de la gare reste inchangé ;
- Le sous-secteur UAc est créé pour permettre la réalisation du projet de maison de santé incluant une programmation de logements 100 % sociaux ;
- Le sous-secteur UAd est créé sur l'ilot Alizés Carnot pour permettre le renouvellement du site.

La zone UB est étendue à l'ensemble des abords du boulevard Henri Barbusse concerné par l'enjeu de requalification urbaine. Ce périmètre a été défini dans le cadre de l'étude urbaine complémentaire réalisée sur les grands axes de Houilles présente en annexe.

La zone UC reste inchangée dans la version révisée du PLU.

La zone UH est simplifiée de façon à regrouper l'ensemble des formes urbaines pavillonnaires constituées. Il intègre notamment la zone UD. Ce zonage est justifié par la volonté politique de protéger les quartiers pavillonnaires en encadrant davantage leur constructibilité, ainsi de vastes zones initialement classées en secteur de projet dans le précédant PLU sont reclassées en UH appliquant des règles plus strictes en termes d'emprise bâtie maximale et d'implantation des constructions. La suppression de la zone UD ne remet pas en question la protection de son patrimoine bâti remarquable qui demeure identifié et complété sur le plan de zonage. Des dispositions particulières s'appliquent à ces bâtiments protégés.

La zone UHi « logement intermédiaire » est créée sur des secteurs de renouvellement urbain, implantés en zone pavillonnaire mais actuellement occupé par une forme urbaine non pavillonnaire : friche ou habitat non occupé, habitat collectif ou activités (notamment des entrepôts). Cette particularité justifie un zonage adapté dans le PLU révisé pour favoriser la mutation de ces bâtiments en logement de type intermédiaire.

La zone UG est concernée par un PAPAG pour faire l'objet par la suite d'une requalification urbaine. En l'attente, le zonage vise à limiter la constructibilité du quartier en la limitant à l'évolution des constructions existantes. Les enjeux et les options étudiées pour le réaménagement du quartier sont présents en annexe dans l'étude complémentaire relative aux Pierrats et sont résumés dans le plan guide. Cette étude exclue du secteur d'enjeu une partie de l'ancienne zone UG (PLU 2016) qui n'ont pas vocation à évoluer. Ces parcelles ont donc été intégrées à la zone UH.

La zone UI correspond aux activités économiques de la Vaudoire. Le SDRIF-e arrêté identifie cette zone comme ayant une vocation économique à conserver et moderniser. Le SDRIF-e adopté par le Conseil régional le 11 septembre 2024 permet finalement la mutation de la zone. Le zonage du PLU révisé conserve la vocation d'activités en attendant la mise au point du projet de renouvellement urbain. Le PLU fera l'objet d'une procédure d'évolution afin de permettre le futur projet urbain.

La zone UL correspond aux équipements municipaux. Elle ne fait pas l'objet d'évolution.

La zone UX correspond aux terrains militaires de la Marine Nationale, Elle ne fait pas l'objet d'évolution.

3. La traduction du PADD dans le règlement et le plan de zonage :

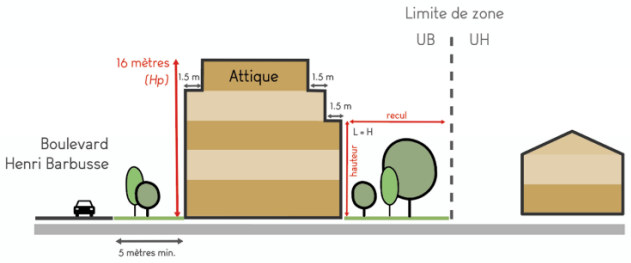
Orientation du PADD	Traduction dans le règlement et le plan de zonage
AXE 1 : HOUILLES DEMAIN, LA TRANSITION ECOLOGIQUE AU CŒUR DU PROJET	
1.1. Prioriser la renaturation de la ville pour son rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie	
Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.	Pour répondre à l'orientation pour la création d'au moins un parc par quartier, le plan de zonage comprend un nouvel emplacement réservé au 120 avenue Jean-Jacques Rousseau, ainsi que le maintien de l'emplacement réservé jouxtant les jardins familiaux. Les autres terrains envisagés pour la création de nouveaux parcs sont une propriété foncière de la ville et ne nécessitent donc pas d'emplacement réservés.
Préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal.	Voir la partie « justification des OAP ».
Créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare.	Voir la partie « justification des OAP ».
Lutter contre les ilots de chaleur en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.).	Voir la partie « justification des OAP ».
Promouvoir l'agriculture urbaine notamment au sein de jardins partagés implantés dans les friches urbaines ou sur les toitures terrasses.	Voir la partie « justification des OAP ».
Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.	Voir la partie « justification des OAP ».

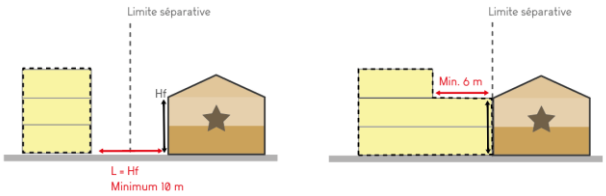
Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.	En zone UB, le linéaire maximal de façade autorisé est limité à 40 mètres d'un seul tenant. La part d'espaces verts est renforcé (30 %) en zone UB, dont 20 % de pleine terre.
1.2 Préserver et renforcer la couverture végétale existante sur le domaine public et les propriétés privées	
Assurer la protection des éléments de la trame verte, supports de biodiversité et leurs continuités (parcs et jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers des grandes résidences, etc.). Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre. Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des ilots de fraicheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.	Le repérage des alignements d'arbres et des arbres remarquables a fait l'objet d'une actualisation durant la révision du PLU, ces éléments sont représentés au plan de zonage. Le plan de zonage identifie également des espaces paysagers protégés sur les parcs publics et les jardins des résidences de grands ensembles. La part minimale imposée de pleine terre est revalorisée en zone UH (qui couvre plus de 70 % du territoire communal) par rapport au PLU de 2016. La part de pleine terre est désormais fixée à 40 % minimum sur l'ensemble des quartiers pavillonnaires. De plus, afin d'unifier et simplifier la protection des jardins privés, les cœurs d'ilot protégés sont remplacés par une bande de constructibilité : au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement de la rue, les nouvelles constructions sont interdites. Voir la partie « justification des OAP ».
1.3. Réduire la vulnérabilité de Houilles face aux aléas climatiques, et notamment aux inondations	
Favoriser la perméabilité des sols au sein des parcelles privées et publiques. Encourager la gestion alternative et les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour lutter contre les effets du ruissellement, et notamment dans les zones soumises à l'aléa de retrait et gonflement des argiles. Intégrer des espaces verts de pleine terre dans toute nouvelle opération afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.	La part minimale de pleine terre est revalorisée dans l'ensemble des zones, et notamment dans les quartiers pavillonnaires. Le règlement comprend de nombreuses dispositions pour garantir l'efficacité des dispositifs de récupération des eaux pluviales et notamment : *En domaine privé, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité exclusive du propriétaire.* *Les eaux pluviales doivent être gérées selon le principe de la gestion intégrée, qui implique :* • *que le ruissellement des eaux pluviales soit, par ordre de priorité, évité, réduit ou à défaut compensé ;* • *que l'infiltration soit le mode d'évacuation privilégié pour cette compensation et, à défaut, que les ruissellements excédentaires soient stockés et rejetés à débit limité vers l'aval de l'opération ;* • *que cette infiltration soit réalisée à l'échelle de l'opération ;* • *que les dispositifs multifonctionnels soient privilégiés, et que les installations dédiées à la seule gestion des eaux pluviales soient évitées autant que possible.* *Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement et du zonage pluvial en vigueur. À défaut de ce zonage pluvial, le service d'assainissement collectif peut imposer des prescriptions établies au cas par cas.* *L'infiltration des eaux pluviales doit être organisée en fonction des caractéristiques géotechniques et pédologiques de l'unité foncière dans l'emprise de l'opération.* *Si des contraintes techniques ou réglementaires, ou des risques ou aléas indépendants du projet ne permettent pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération jusqu'à la période de retour d'insuffisance imposée, le raccordement des eaux pluviales au réseau public pourra éventuellement être autorisé, sous conditions fixées par le service d'assainissement collectif, et après que toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets*

	aient été mises en œuvre (y compris l'infiltration et le stockage-restitution). *Ce raccordement au réseau public ne sera autorisé que si le maître d'ouvrage démontre la nécessité d'y avoir recours.*
Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés.	Le plan de zonage repère les zones assujetties au risque d'inondation. Le règlement prévoit pour ces différentes zones les mesures suivantes : *Dans le périmètre assujetti au risque d'inondation représenté au plan de zonage selon les plus hautes eaux connues (PHEC) :* • *La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé. La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.* • *L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière ;* • *Si l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU égale ou excède déjà 30 % de la superficie de l'unité foncière, seules les extensions verticales sont autorisées.* • *La hauteur maximale des constructions est majorée de 2 mètres par rapport aux dispositions applicables de la zone ; pour les constructions existantes, cette surélévation est conditionnée à une meilleure prise en compte du risque inondation.* • *Le pourcentage d'espace verts de pleine-terre ne pourra être inférieur à 60 % de la superficie de l'unité foncière ;* • *Les sous-sols et caves sont interdits sauf ceux à usage exclusif de stationnement.* *Toute unité foncière, même en partie concernée par le périmètre PHEC tel que représenté au plan de zonage, est assujettie aux règles précédemment mentionnées.* *Dans le périmètre assujetti au risque d'inondation représenté au plan de zonage comme Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) dans lequel Houilles est concernée par une crue de faible probabilité :* • *La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,20 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé.* *Toute unité foncière, même en partie concernée par le périmètre TRI tel que représenté au plan de zonage, est assujettie aux règles précédemment mentionnées.*
Prendre en compte les risques de pollution des sols et les nuisances induites. Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.	A noter qu'un zonage pluvial est en cours d'élaboration sur la commune de Houilles afin de préciser les secteurs concernés, les niveaux de risques, et les mesures adéquates. Le PLU fera l'objet d'une procédure de mise à jour afin d'y annexer ce document lorsqu'il sera approuvé. Le règlement rappelle en dispositions communes que : "Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)". Le règlement rappelle les règles applicables concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

	Les zones assujetties au risque lié à la présence de cavités souterraines sont repérées sur le plan des SUP. Le règlement rappelle que *Toute opération d'aménagement dans le secteur concerné (cf. plan des servitudes en annexe du PLU) doit faire l'objet d'une étude géotechnique au préalable.*
1.4 Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir	
Accompagner la rénovation énergétique des équipements publics et encourager l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant. Encourager la réalisation de bâtiments sobres et écologiques, notamment sur le plan énergétique. Faciliter l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect et l'harmonie du paysage urbain existant.	En plus de l'OAP thématique « qualité de l'habitat », le chapitre « performance énergétique et environnementale » du règlement impose aux nouvelles constructions créant plus de 2 logements : ***Réseau de chaleur urbain*** *Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est imposé pour les nouvelles constructions principales comportant 10 logements et plus sauf dérogations au titre de l'article R.712-10 du Code de l'Energie.* *Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dispositif suivant s'applique :* ***Garantir la luminosité et la ventilation naturelle des logements*** *L'épaisseur des niveaux en étage des constructions ne pourra excéder 16 mètres, hors balcons, loggia ou coursives.* *Pour toute nouvelle construction de logements, le dispositif suivant s'applique :* ***Lutter contre les ilots de chaleur*** • *Dans le cas de nouvelles constructions, les arbres de haute tige et moyenne tige devront être conservés, déplacés ou à défaut remplacés par un sujet équivalent ;* • *Eviter l'emploi en façade et en toiture de matériaux de parement présentant un faible effet albédo (tons sombres) et une faible inertie thermique (métal).* • *Toute toiture terrasse de plus de 100 m² de surface devra être végétalisée ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables.* ***Economiser l'eau*** • *Toute opération devra intégrer un dispositif de récupération des eaux pluviales et/ou de ruissellement ;* ***Isolation thermique par l'extérieur*** *En application des articles R173-4 à R173-8 du Code de la construction et de l'habitation, les travaux d'isolation thermiques sont obligatoires lors de travaux importants (ravalement, toiture, etc.).* *Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une emprise, une hauteur et une implantation différente de celle définie pour chaque zone est admise dans la limite d'une surépaisseur de 0,30 mètre.* *S'agissant de l'empiètement sur la propriété voisine, le droit de surplomb est limité à 35 centimètres en largeur. L'isolant ne peut être posé qu'à 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol (sauf accord préalable entre les deux parties sur une hauteur inférieure) cf. article L. 113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

Maintenir et optimiser le nombre de raccordements au réseau de chaleur existant. Garantir l'intégration d'espaces verts de pleine terre et encourager la végétalisation du bâti (toitures, murs végétalisés etc.). Favoriser un traitement paysager de qualité entre le bâti et l'espace public.	*Toute toiture terrasse de plus de 100 m² de surface devra être végétalisée ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables.* *Toute construction nouvelle principale doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir être raccordé au réseau de chaleur urbain sauf dérogation au titre R.712-10 du Code de l'Energie ou accueillir un dispositif de production d'énergies renouvelables.* *L'installation de tout dispositif de production d'énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.* *En rappel des dispositions de la Loi Climat et Résilience et de la Loi APER, les bâtiments non résidentiels suivants devront être dotés de toitures ou d'ombrières végétalisées ou productrices d'EnR sur au moins 30 % de leur surface :* • *les bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels de plus de 500 m2 d'emprise au sol et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m2 d'emprise au sol (depuis le 1er juillet 2023) ;* • *les bâtiments de bureaux et les bâtiments administratifs, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires de plus de 500 m2 d'emprise au sol (depuis 1er janvier 2025).* *Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est imposé sauf dérogations au titre de l'article R.712-10 du Code de l'Energie.* Le règlement renforce les taux minimums de pleine terre dans chaque zone et notamment en zone pavillonnaire. Voir la partie « justification des OAP » concernant la végétalisation des constructions. Voir la partie « justification des OAP ».
1.5 Promouvoir les modes actifs contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air	
Réduire la part de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs ainsi que la marche à pied par le renforcement du réseau des modes actifs. Poursuivre le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements. Améliorer le stationnement public des cycles. Favoriser les alternatives à l'autosolisme : autopartage, covoiturage, etc. Aménager le pôle d'échange multimodal à la gare de Houilles Carrières-sur-Seine.	Le nombre de stationnement imposé est de 0.5 maximum pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare et de 1 place pour les logements situés à plus de 500 mètres d'une gare. En zone UH (pavillonnaire), le nombre de place de stationnement est ainsi réduit de 2 places minimum par logement dans le PLU de 2016 à 1 place minimum dans le PLU révisé. Cette règle vise à réduire l'usage de la voiture individuelle et favoriser les modes de transports actifs. Voir la partie « justification des OAP », notamment l'OAP centre-ville Gare et Henri Barbusse. Voir la partie « justification des OAP », notamment l'OAP centre-ville Gare et Henri Barbusse. Voir la partie « justification des OAP », notamment l'OAP centre-ville Gare et Henri Barbusse.
AXE 2 : HOUILLES DEMAIN, LE CADRE DE VIE VALORISÉ	
2.1 Préserver les quartiers pavillonnaires constitués, leurs identités urbaines et leurs environnements	
Encadrer le développement urbain dans les secteurs pavillonnaires.	Le nouveau zonage UH conditionne l'évolution des secteurs pavillonnaires au maintien des formes urbaines de type

	pavillonnaire. A ce titre, l'emprise au sol bâtie maximale est limitée à 40 % de la superficie du terrain, la hauteur plafond maximale est limitée à 11 mètres et le taux de pleine terre est également renforcé à 50 % d'espaces verts dont 40 % de pleine terre. Les règles d'implantations sont également renforcées pour limiter les divisions parcellaires et garantir une bonne insertion des nouvelles constructions. De manière générale, le zonage pavillonnaire est beaucoup plus protecteur que ce que permettait le PLU de 2016.
Veiller à la qualité de la construction, et à l'esthétique des opérations pour préserver l'identité et l'harmonie du paysage bâti.	Le repérage des bâtiments d'intérêt patrimonial a été actualisé et le chapitre concernant l'aspect extérieur des constructions est renforcé pour permettre la bonne insertion architecturale des nouvelles constructions, notamment : • dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ; • dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ; • dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ; • dans l'organisation et le dimensionnement des percements.
Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant.	Une règle de transition entre la zone UB (requalification urbaine du boulevard Henri Barbusse) et la zone UH (pavillonnaire) est créée, elle prévoit que : *Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=Hf), avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.* 
Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre.	La part minimale imposée de pleine terre est revalorisée en zone UH (qui couvre plus de 70 % du territoire communal) par rapport au PLU de 2016. La part de pleine terre est désormais fixée à 40 % minimum sur l'ensemble des quartiers pavillonnaires. De plus, afin d'unifier et simplifier la protection des jardins privés, les cœurs d'ilot protégés sont remplacés par une bande de constructibilité : au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement de la rue, les nouvelles constructions sont interdites.
Préserver la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires en permettant notamment la réhabilitation de bâtis existants en logements sociaux.	En toute zone, y compris en zone UH (pavillonnaire), toute opération créant plus de 5 logements ou générant une surface de plancher de plus de 300m² devra comprendre 40 % de logements sociaux.
2.2 Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti qui caractérisent l'identité de Houilles	

Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovillois (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.). Assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles situées à proximité des éléments de patrimoine.	En zone UB, pour garantir une cohérence avec le tissu urbain des anciens corps de ferme alignés à la rue, les constructions doivent être implantées à l'alignement du boulevard. De plus, les constructions repérées « patrimoine bâti remarquable » font l'objet dans les dispositions communes du règlement de prescriptions particulières et les protégeant notamment de la démolition ainsi que de toute forme de dénaturation architecturale. Une règle de transition autour de ces bâtiments s'applique également comme suit : *Lorsque les bâtiments repérés sont implantés en limites séparatives latérales et ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, le projet de construction peut être implanté dans les héberges du bâtiment repéré (hauteur et épaisseur du bâti) sur une distance de 6 mètres minimum depuis la construction remarquable.* 
Préserver l'identité du centre historique notamment autour des rues Gabriel Péri, de l'Église etc. Préserver les ensembles urbains remarquables tels que les maisons de la rue de la République, le lotissement du Tonkin, le lotissement du Parc, Avenue du Maréchal Foch, Avenue Schoelcher, etc.	Le zonage UAa concernant le centre-ancien est conservé. Il prévoit notamment des règles d'implantation et de hauteur adaptées au tissu existant. Le repérage du patrimoine bâti remarquable a été actualisé et se réfère à un ensemble de règles de protections dans le règlement les protégeant notamment de la démolition ainsi que de toute forme de dénaturation architecturale.
2.3 Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés.	
Maîtriser la densification de la Ville tout en participant à l'effort de construction de logements notamment sociaux. Porter l'effort de construction sur le renouvellement urbain des secteurs déqualifiés (notamment les friches, les abords des Boulevards Henri Barbusse et Emile Zola, les abords du boulevard Jean Jaurès, les abords de la gare) en intégrant plus de mixité des fonctions urbaines.	La constructibilité des secteurs pavillonnaires est davantage encadrée dans le règlement révisé mais permet néanmoins une évolution de l'existant offrant de nombreuses possibilités de création de logements (voir la partie programmation et projections démographiques). Par ailleurs le PLU cible des secteurs pour la création de logements tels que les abords de la gare, les abords du boulevard Henri Barbusse et ponctuellement des terrains dans le centre-ville.
Conforter la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville en permettant son renouvellement dans le respect des formes urbaines actuelles.	Un sous-secteur UAc est créé dans le centre-ville pour permettre la construction d'une maison de santé et une programmation de logements à plus de 90 % sociaux. Par ailleurs, la zone UA est plus largement concernée par une obligation de créer 40 % de logements sociaux pour toute opération générant plus de 5 logements ou 300m² de SDP. La bonne insertion de ces projets est garantie par la règle de transition vis-à-vis d'un patrimoine bâti repéré.
Répondre en priorité aux besoins des ovillois notamment lors de la création de nouveaux logements sociaux et de logements spécifiques en réalisant de nouvelles opérations sociales ainsi qu'en étudiant les possibilités de réhabilitation de bâtiments existants. Adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins de toutes les générations présentes sur le	Les programmes de construction comprenant 5 logements et plus ou d'une surface de plancher de 300 m² et plus, réalisés sur une même unité foncière, devront comporter un taux minimum de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). • *Secteur de mixité sociale a : Dans les secteurs de mixité représentés sur le plan de zonage, des taux différents s'appliquent : Les programmes de construction comprenant 5 logements et plus ou d'une surface de*

territoire communal (jeunes, personnes âgées, jeunes couples avec enfants, etc.). Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.).	*plancher de 300 m² et plus, réalisés sur une même unité foncière, devront comporter un taux minimum de 40 % de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).* • *Secteur de mixité sociale b : 90 %* • *Secteur de mixité sociale c : 30 %* • *Secteur de mixité sociale d : 90 %* *Sur les unités foncières concernées par un linéaire actif ou un linéaire de diversité commerciale figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, est affecté à une destination autre que l'habitation et permise au chapitre premier de la zone afférente.*
2.4. Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique	
Accompagner la mutation progressive de la zone d'activités La Vaudoire en espace mixte habitat et activités économiques pour y intégrer une mixité des fonctions urbaines. Conserver de l'artisanat et du commerce dans le quartier Les Pierrats, qui soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier. Favoriser le développement de nouvelles activités et services, notamment par la création de locaux adaptés.	La zone concernée dans le règlement révisé entérine la vocation industrielle du site en attendant la mise au point du projet de renouvellement urbain. Le PLU fera l'objet d'une procédure d'évolution pour permettre la réalisation du projet. Le quartier des Pierrats nécessite une étude urbaine dédiée. Le règlement révisé pose un PAPAG sur le secteur permettant de geler les nouvelles constructions pour 5 ans maximum. Les principaux secteurs d'évolution (le boulevard Henri Barbusse et la friche de la gare) comprennent des linéaires actifs pour garantir la mixité fonctionnelle des futures opérations.
2.5 Valoriser les entrées de ville	
Améliorer la qualité des entrées de ville et des grands axes par leur mise en valeur paysagère et architecturale. Valoriser l'entrée de ville depuis la gare notamment via une requalification des espaces en friche situés à proximité.	Voir la partie « justification des OAP ». Voir la partie « justification des OAP ».
AXE 3 : HOUILLES DEMAIN, LA VIE QUOTIDIENNE FACILITÉE	
3.1 Conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités de quartiers existantes	
Conforter l'attractivité du centre-ville et améliorer la qualité de ses commerces, de ses espaces publics (place Michelet, place du 14 Juillet ...). Renforcer la structure commerciale du centre-ville autour d'un axe gare / église lisible et apaisé. Favoriser l'émergence de petites polarités de quartier en privilégiant la mixité fonctionnelle dans la programmation des projets et en aménageant de nouveaux espaces publics. Maintenir voire développer l'ensemble des polarités commerciales de proximité.	Voir la partie « justification des OAP ». Se référer à l'« étude commerce » présente en annexe. Voir la partie « justification des OAP ». Le plan de zonage figure aussi des linaires commerciaux protégés dans le centre-ville et notamment sur la friche de la gare, lien entre la gare et le centre-ville. Voir la partie « justification des OAP ». Le renouvellement du boulevard Henri Barbusse permettra de dégager de nouveaux espaces publics, commerciaux et de services. Le plan de zonage figure des linaires commerciaux protégés le long du boulevard pour assurer la mixité fonctionnelle du secteur. Les linéaires commerciaux ont été conservés et étendus aux abords de la gare et sur le boulevard Henri Barbusse, en lien avec l'étude de l'appareil commercial. Se référer à l'« étude commerce » présente en annexe. Voir la partie « justification des OAP ».

Améliorer la qualité des espaces publics à proximité des polarités commerciales afin de faciliter leur utilisation par tous les publics et de valoriser la dynamique commerciale.	
3.2. Assurer la pérennité de l'offre en équipements publics et anticiper les besoins de la population	
Adapter l'offre scolaire aux besoins futurs de la population.	Un projet de nouvel équipement scolaire est envisagé et fléché sur le Plan Pluriannuel d'investissement pour la période 2021-2026 (sur le site actuel du centre de loisirs Cousteau).
Accompagner le développement de nouvelles structures liées à la santé et à la petite enfance.	Le sous-secteur UAc vise à permettre la réalisation d'une maison de santé dans le centre-ville au sein d'un projet mixte logements/services.
Compléter l'offre en services et équipements structurants, notamment culturels, sportifs, administratifs et de santé.	Les rez-de-chaussée actifs imposés le long du boulevard Henri Barbusse pour les nouvelles opérations permettront de compléter non seulement l'offre commerciale mais aussi les services essentiels aux habitants.
Permettre le renouvellement urbain du secteur du « Dôme ».	Voir la partie « justification des OAP ».
Poursuivre la rénovation des équipements publics.	Se référer à l'audit du patrimoine réalisé en 2021 en annexe.
Mener une réflexion sur la réhabilitation des bâtiments et locaux publics désaffectés ou sous-occupés.	Se référer à l'audit du patrimoine réalisé en 2021 en annexe.
3.3. Apaiser les circulations en repensant le partage de l'espace public	
Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marches, vélos) et poursuivre le réseau de pistes cyclables, en liaison avec les communes avoisinantes.	Voir la partie « justification des OAP ».
Favoriser un partage plus équitable de la voirie dans un souci de protection des différents usagers, et permettre la création de lieux de rencontre et offrir de l'espace pour la végétalisation.	Voir la partie « justification des OAP ».
Lutter contre toutes les nuisances (sonores, pollutions atmosphériques, …) en apaisant les circulations sur les grands axes.	Voir la partie « justification des OAP » et études complémentaires en annexe.
Repenser l'organisation des rues étroites pour améliorer et sécuriser les déplacements doux et notamment piétons.	Voir la partie « justification des OAP » et études complémentaires en annexe.
Favoriser le déploiement des bornes pour véhicules électriques.	Le règlement réfère aux exigences du Code de la construction et de l'Habitation. *Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.*
3.4. Développer l'offre en transports de proximité dans les secteurs éloignés de la gare	

Renforcer l'accessibilité locale en transports en commun vers les principaux équipements et services. Favoriser la mise en place d'un dispositif de transport en commun alternatif en complément de l'offre existante.	Voir la partie « justification des OAP ».
3.5. Développer les connexions douces entre les quartiers résidentiels et le centre-ville et la gare pour limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie	
Développer des liaisons douces inter quartiers et faciliter les franchissements pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emplois (Centre-ville, Gare, tramway, passerelle Eole). Favoriser la mobilité cyclable en sécurisant les pistes existantes, en étendant le réseau d'abord vers les polarités stratégiques et en créant davantage de stationnements dédiés sur l'espace public et au sein des nouvelles constructions collectives privées. Valoriser les sentes essentielles à la circulation des personnes et les compléter lorsque cela est possible et utile aux déplacements à l'intérieur ou entre les quartiers. Aménager des espaces de respiration qui favorisent les modes de déplacements doux ainsi que les temps de pause et d'échanges.	Voir la partie « justification des OAP ». Voir la partie « justification des OAP ». Voir la partie « justification des OAP ». Voir la partie « justification des OAP ».
3.6. Poursuivre l'amélioration et l'entretien des réseaux	
Favoriser l'enfouissement des réseaux aériens lors d'intervention sur la voirie ou de nouvelles constructions. Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales et passer d'une approche « assainissement » à une approche « risque et aménagement du territoire » : lutter contre l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, adapter les formes urbaines et valoriser la place de l'eau dans le paysage et le cadre de vie pour recourir le moins possible à des ouvrages ou installations dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales.	***Réseau de distribution :*** *Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.* Le règlement prescrit les règles suivantes : **Eaux usées :** *Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement en vigueur.* *Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.* *La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière* ***Eaux pluviales :*** *En domaine privé, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité exclusive du propriétaire.* *Les eaux pluviales doivent être gérées selon le principe de la gestion intégrée, qui implique :* *• que le ruissellement des eaux pluviales soit, par ordre de priorité, évité, réduit ou à défaut compensé ;* *• que l'infiltration soit le mode d'évacuation privilégié pour cette compensation et, à défaut, que les ruissellements excédentaires soient stockés et rejetés à débit limité vers l'aval de l'opération ;* *• que cette infiltration soit réalisée à l'échelle de l'opération ;* *• que les dispositifs multifonctionnels soient privilégiés, et que les installations dédiées à la seule gestion des eaux pluviales soient évitées autant que possible.* *Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement et du zonage pluvial en*

Optimiser le raccordement des nouvelles constructions de logements collectifs au réseau de chaleur urbain. Achever le déploiement de la fibre optique.	*vigueur. À défaut de ce zonage pluvial, le service d'assainissement collectif peut imposer des prescriptions établies au cas par cas.* *L'infiltration des eaux pluviales doit être organisée en fonction des caractéristiques géotechniques et pédologiques de l'unité foncière dans l'emprise de l'opération.* *Si des contraintes techniques ou réglementaires, ou des risques ou aléas indépendants du projet ne permettent pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération jusqu'à la période de retour d'insuffisance imposée, le raccordement des eaux pluviales au réseau public pourra éventuellement être autorisé, sous conditions fixées par le service d'assainissement collectif, et après que toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets aient été mises en œuvre (y compris l'infiltration et le stockage-restitution).* *Ce raccordement au réseau public ne sera autorisé que si le maître d'ouvrage démontre la nécessité d'y avoir recours.* *Conformément à la disposition 3.2.4. du SDAGE 2022-2027 « Seine-Normandie », la gestion des eaux pluviales vise un objectif de « zéro rejet d'eaux courantes » vers le réseau collectif en application des principes suivants :* • *Eviter les raccordements directs des eaux courantes ou les déconnecter du réseau lorsque cela est possible ;* • *Mettre en place au moins une solution multifonctionnelle de stockage des eaux pluviales pour toute opération créant au moins 10 logements (bassins végétalisés à ciel ouvert, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc).* ***Réseau de chaleur urbain*** *Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est imposé sauf dérogations au titre de l'article R.712-10 du Code de l'Energie.*

4. Justification des évolutions règlementaires

La zone UA

La zone correspond au centre-ville et aux abords de la gare.

- Le sous-secteur UAa apporte des dispositions spécifiques au centre-ancien ovillois.
- Le sous-secteur UAb apporte des dispositions spécifiques au secteur de la gare.
- Le sous-secteur UAc apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue du Maréchal Foch.
- Le sous-secteur UAd apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue Carnot

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			À condition : - De respecter la règle de mixité sociale - Dans les secteurs concernés, d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
Hébergement			À condition : -
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition : - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m^2 de surface de plancher.
Restauration			
Commerce de gros			

Activités de services avec accueil d'une clientèle			À condition : - Que leur surface de plancher soit inférieure à **500 m²** de surface de plancher <u>hormis en secteur UAc et UAd ;</u> - De respecter la règle de diversité commerciale ou de linéaire actif
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			À condition : - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAc, à l'exclusion des secteurs UAb et UAd, les constructions doivent être implantées à l'alignement. 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. Néanmoins une implantation différente peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Dans le cas où l'une des constructions implantées sur les terrains limitrophes est implantée en retrait de la voie, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui de l'une des constructions implantées sur les terrains limitrophes.	Pas d'évolution pour la zone UA et le sous-secteur UAa. Le sous-secteur UAc reprend la règle générale. Pour les sous-secteurs UAb et UAd, il est prévu un alignement ou un recul de 5 mètres.

	Dans les secteurs UAb et UAd, les nouvelles constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou recul.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. Cette implantation s'applique sur au moins les deux tiers du linéaire de façade. Dans le secteur UAa : • Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ; • Au-delà de la bande des 10 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • En outre, le choix de l'implantation des constructions doit prendre en compte le tracé des passages et venelles, existants ou à créer, desservant les constructions et l'implantation des constructions voisines. Dans les secteurs UAb, UAc et UAd, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives latérales ou en retrait. Dans la zone UA et les secteurs UAa, UAc et UAd à l'exclusion du secteur UAb, elles peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière. Dans le secteur UAb : les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle **Le calcul des retraits :** Dans La zone UA à l'exclusion des secteurs UAc et UAd, si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres. Si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres. Dans le secteur UAc, le retrait doit être au moins égal à : - 8 mètres minimum pour les parties de construction comportant au moins une ouverture créant des vues ; - 4 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues. Dans le secteur UAd, le retrait doit être au moins égal à : - 5 mètres minimum pour les parties de construction comportant au moins une ouverture créant des vues ; - 2,5 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues.	Pas d'évolution en zone UA et UAa. Le sous-secteur UAb reprend la règle générale de retrait. Une règle de retrait spécifique est mise en place pour les sous-secteurs UAc et UAd pour permettre la réalisation des projets en cours.
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Dans la zone UA y compris UAa, à l'exclusion des secteurs UAb, UAc, UAd, la distance minimale séparant les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale : • à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues • à 4 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues Dans le secteur UAb, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur une même unité foncière est au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ Hf). Dans le secteur UAc, il n'est pas fixé de règle.	Pas d'évolution en zone UA et UAa. En sous-secteur UAb, la règle L=H s'applique a la construction la plus haute sans minimum pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble. Le sous-secteur UAc ne concerne qu'une seule construction, elle n'est donc pas concernée. Le sous-secteur UAd comprend une règle L=Hf/2 pour permettre la réalisation par la ville d'un projet en cours.

	Dans le secteur UAd, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur une même unité foncière est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ Hf/2).	
Hauteur maximale	UA et UAc : 17 mètres de hauteur plafond UAa : 14 mètres de hauteur plafond UAb : 30 mètres de hauteur plafond. A partir de 10 mètres de hauteur façade (Hf), les niveaux supérieurs sont obligatoirement en retrait du nu de la façade du niveau inférieur d'au moins 1,5 mètres. UAd : 20 mètres de hauteur plafond	La zone UA demeure à 17 mètres maximum de hauteur plafond et la zone UAa à 14 mètres. Les nouveaux sous-secteurs UAb, UAc et UAd prévoient respectivement une hauteur maximale de 30 mètres, 17 mètres et 20 mètres. La hauteur importante en UAb répond à l'objectif dans l'OAP de créer un bâtiment signal à proximité de la gare. La règle de retrait de 1.5 mètre par niveau supplémentaire construit au-delà de 10 mètres vise à garantir une bonne insertion paysagère et architecturale en limitant les ombres portées.
Emprise au sol bâtie maximale	70 % dans toutes les zones sauf UAc UAc : 80 %	L'emprise au sol maximale est de 70 % sauf en zone UAc et UAd (80 %) quand le précédant PLU permettait 100 % d'emprise si la construction incluait un programme social).
Pourcentage minimal d'espaces verts	20 % en espaces verts dont 10 % de pleine terre.	La nouvelle règle impose 20 % d'espaces verts dont 10 % de véritable pleine terre quand le PLU 2016 prévoyait 20 % d'espaces verts complémentaires (pouvant être réalisés en toiture ou sur dalle).

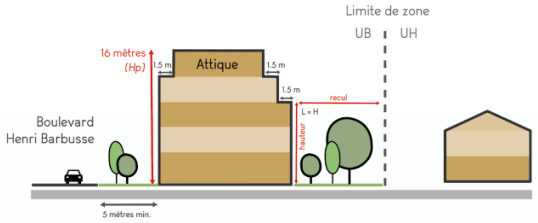
La zone UB

Cette zone correspond au périmètre de projet pour le renouvellement du boulevard Henri Barbusse et de ses abords.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			À condition : - De respecter la règle de mixité sociale - Dans les secteurs concernés, d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition : - Que leur surface de vente soit inférieure à 300 m^2
Restauration			A condition : Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m^2
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			A condition : - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m^2
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			À condition : - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	Alignement ou retrait par rapport au boulevard Henri Barbusse Sur les autres voies : En retrait de 5 mètres. Sauf alignement autorisé identifié sur le document graphique / OAP	Une marge de recul de 5 mètres est introduite pour favoriser la végétalisation, la respiration du boulevard, et favoriser l'ensoleillement naturel des logements et la plantation d'arbres de haute tige.
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait des limites séparatives latérales. Entre les rues Parmentier et Locarno, au moins sur une limite séparative latérale. En retrait des limites de fond de parcelle. **Le calcul des retraits :** Si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=Hf), avec un minimum de 8 mètres. Si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=Hf/2) avec un minimum de 4 mètres. **Transition avec la zone UH :**	Aucune évolution

	Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=Hf), avec un minimum de 8 mètres.	
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	La distance minimale séparant les constructions principales non contigües implantées sur une même unité foncière doit être : • Au moins égale à la hauteur de la constructions (L=Hf), avec un minimum de 8 mètres en tout point de la façade si l'une des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues ; • Au moins égale la moitié de la hauteur de la construction (L=Hf/2) avec un minimum de 5 mètres si l'une des constructions principales ne comporte pas d'ouverture créant des vues. • Au moins égale la moitié de la hauteur de la construction (L=Hf/2) avec un minimum de 4 mètres si les constructions en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues	Les distances minimales entre deux constructions demeurent identiques au précédent PLU, néanmoins est introduite la prise en compte de la hauteur des constructions pour adapter la distance à la hauteur (L=H).
Hauteur maximale	16 mètres de hauteur plafond. Un secteur de hauteur spécifique à 22 m (R+6) est identifié sur le document graphique / OAP **Transition avec la zone UH :** Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=Hf), avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.  	La hauteur plafond est relevée de 3 mètres (1 étage) par rapport au PLU 2016 afin de libérer davantage d'espaces pour les espaces de pleine terre tout en favorisant la requalification urbaine du secteur. En limite avec la zone UH (pavillonnaire), une règle de transition spécifique garantie une transition équilibrée avec le tissu pavillonnaire.
Emprise au sol bâtie maximale	60 %	Abaissé de 20 à 40 % selon les sous-secteurs et le cas de figure par rapport au PLU 2016.
Pourcentage minimal d'espaces verts	30 % en espaces verts dont 20 % de pleine terre. Dans le secteur compris entre les rues Parmentier et Locarno, une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts perméables dont 10 % minimum en espaces vert de pleine terre.	Les espaces verts sont revalorisés de 10 à 20 % selon les sous-secteurs de la zone UB du PLU 2016. Les espaces de pleine terre sont revalorisés de 0 à 10 %. Cette revalorisation a notamment pour objectif d'aménager des respirations le long du boulevard dans une démarche d'aboutir à une architecture et des logements compatibles avec la dimension bioclimatique de l'OAP thématique.

La zone UC

Cette zone regroupe les grandes résidences d'habitat collectif.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition : - Que leur surface de vente soit inférieure à 200 m²
Restauration			A condition :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
			Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m²
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			À condition : - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	En recul de 5 mètres	Aucune évolution
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à : • L=Hf avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions au moins une ouverture créant des vues ; • L=Hf/2 avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues.	
Implantation par rapport aux autres	Non règlementé	

constructions sur une même propriété		
Hauteur maximale	Limitée à la hauteur des constructions principales existantes.	
Emprise au sol bâtie maximale	60 %	Le PLU 2016 ne prévoyait pas d'emprise maximale.
Pourcentage minimal d'espaces verts	30 % en espaces verts dont 60 % de pleine terre	Le PLU 2016 prévoyait 50 % des espaces libres.

La zone UG

La zone UG concerne le secteur des Pierrats, caractérisé par une mixité des usages artisanaux et résidentiels.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m² de surface de plancher. L'industrie et l'entrepôt sont autorisés à condition de ne pas occuper une activité potentiellement polluante ou à risque, impactant la proximité résidentielle.
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de

et assimilés			l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 100 m^2 de surface de plancher.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			Au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 500 m^2 de surface de plancher.
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	Recul de 5 mètres minimum	Aucune évolution Sauf la limitation de la hauteur de façade pour les toitures terrasses qui vise à garantir une bonne insertion dans le tissu environnant.
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Habitation :** Les constructions peuvent être implantées : • sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 16 mètres. • sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est supérieure à 16 mètres. Quelle que soit leur destination, les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière. Si la construction est implantée sur la limite de fond de parcelle, sa hauteur plafond ne peut pas dépasser 3,50 mètres de hauteur sur la partie contiguë à la limite séparative. Le retrait doit être au moins égal à : • L=Hf avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues ; • L=Hf/2 avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues. **Autre :** Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières. Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au minimum de 6 mètres.	
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	**Habitation :** si deux constructions comportent des vues – 8 mètres ; si une seule construction crée des vues – 4 mètres ; aucune vue – 3 mètres. **Autre :** distance minimale – 6 mètres	
Hauteur maximale	**Habitation :** 8 mètres / 11 mètres	

	Autre : 13 mètres (hauteur plafond) En cas de toitures terrasse, la hauteur plafond (Hp) maximale est égale à la hauteur de façade (Hf) des constructions, soit est fixée à 8 mètres à l'acrotère.	
Emprise au sol bâtie maximale	60 %	
Pourcentage minimal d'espaces verts	40 % de pleine terre	La part de pleine terre est relevée de 20 % par rapport au PLU 2016.

La zone UH

Cette zone regroupe les espaces d'habitat à dominante pavillonnaire qui recouvrent plus de la moitié du territoire communal.

- Le sous-secteur UHi permet l'implantation d'habitat intermédiaire.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition : - Que leur surface de vente soit inférieure à 200 m^2
Restauration			A condition : - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m^2
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			A condition : - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			Uniquement l'industrie liée à l'artisanat, à condition que : - leur surface de plancher soit inférieure à 200m^2 de surface de plancher.
Entrepôt			
Bureau			A condition : Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m^2
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	Dans une bande de 5 à 25 mètres de la voie de desserte existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà de la bande de constructibilité, sont autorisés : • La démolition/reconstruction sur une volumétrie identique (emprise/hauteur) ; • Une seule extension d'une construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par construction principale isolée ; • Les piscines de 15 m² d'emprise au sol maximum ; • Les annexes de 15 m² d'emprise au sol maximum ; • Une seule annexe à usage exclusif de stationnement de véhicule d'une emprise maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres par unité foncière ; • Les bassins d'agrément naturels, sans limite d'emprise au sol. Les constructions principales implantées sur la limite des 25 mètres de la bande de constructibilité bénéficient de la constructibilité applicable aux constructions implantées à l'intérieur de la bande de 25 mètres.	Le recul de 5 mètres est conservé. La bande de constructibilité est mise en place en réponse au besoin de mieux encadrer la protection des jardins privés. Les cœurs d'ilot verts initialement protégés arbitrairement par des EPP sont remplacés par une bande inconstructible au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	• sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 16 mètres. • sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières dès lors que la largeur de l'unité foncière est supérieure à 16 mètres • En retrait des limites de fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à : • L=Hf avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues • L=Hf/2 avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures créant des vues Dans le secteur UHi : Les constructions principales peuvent être implantées :	Le PLU révisé reprend la règle de la zone UH du PLU 2016. Une règle spécifique est définie pour le secteur UHi afin de de tenir compte de l'environnement de ces petits secteurs de projets.

	- sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières. L'implantation en limite séparative latérale est autorisée uniquement : - en cas de présence de construction mitoyenne existante en limite séparative. Dans ce cas, le gabarit de la nouvelle construction ne devra pas dépasser l'héberge* de la construction mitoyenne existante (hauteur et épaisseur du bâti) sur une distance de 6 mètres minimum de la construction mitoyenne existante. - en cas de présence d'une voie d'accès ou chemin d'accès sur l'unité foncière voisine jouxtant la limite séparative latérale	
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Si les deux constructions comportent des vues :(L=Hf) avec un minimum de 8 mètres Si une seule construction crée des vues : (L=Hf/2) avec un minimum de 5 mètres Si aucune vue : (L=Hf/2) avec un minimum de 3 mètres	Les distances minimales sont divisées par deux par rapport au PLU 2016. La nouvelle règle apporte plus de souplesse en fixant un minimum plus faible, en revanche elle prend en compte la hauteur des constructions dans le compte du retrait pour plus de cohérence.
Hauteur maximale	**En zone UH à l'exclusion du secteur UHi :** La hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 11 mètres et la hauteur de façade (Hf) maximale est fixée à 8 mètres. En cas de toitures terrasse, la hauteur plafond (Hp) maximale est égale à la hauteur de façade (Hf) des constructions, soit est fixée à 8 mètres à l'acrotère. **En secteur UHi :** La hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 13 mètresm et la hauteur de façade (Hf) maximale est fixée à 10 mètres en cas de toiture à pente. En cas de toitures terrasse, la hauteur plafond (Hp) maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'acrotère.	La hauteur plafond maximale reprend la valeur de l'ancienne zone UH. La hauteur maximale est abaissée de 2 mètres par rapport à la zone UHb du PLU 2016. Cela vise à garantir la préservation d'une typologie compatible avec le contexte pavillonnaire de la zone. La limitation a la hauteur de façade pour les acrotères vise à garantir une bonne insertion dans le tissu pavillonnaire en évitant la création d'immeubles de plus de 2 étages.
Emprise au sol bâtie maximale	40 % 60% en UHi	L'emprise maximale bâtie reprend la valeur la plus faible du PLU 2016 (zone UHa), elle est par conséquent abaissée de 10 % par rapport à l'ancienne zone UH et de 20 % par rapport à l'ancienne zone UHb. Cela vise à garantir la préservation d'une typologie compatible avec le contexte pavillonnaire de la zone.
Pourcentage minimal d'espaces verts	50 % en espaces verts dont 40 % de pleine terre 30% en espaces verts en UHi dont 20 % de pleine terre	La part minimale d'espaces verts est renforcée de 10 % par rapport la zone UH du PLU 2016, et de 30 % par rapport à la zone UHb du PLU 2016. La part minimale de pleine terre reprend la valeur la plus importante du PLU 2016 (ancienne zone UH). Le nouveau zonage UH étant largement étendu, les espaces de jardins privés des quartiers pavillonnaires sont davantage protégés dans le PLU révisé.

La zone UI

Cette zone correspond aux secteurs d'activités ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			

Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	en retrait de : • 5 mètres le long du boulevard Henri Barbusse ; • 8 mètres le long de la rue de Chanzy ; • 6 mètres pour les autres voies publique ou privée ou emprises publiques.	Aucune évolution
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait ou sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. En cas de retrait : minimum 6 mètres En limite de zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres.	
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Distance minimale de 6 mètres	
Hauteur maximale	12 mètres (hauteur plafond)	
Emprise au sol bâtie maximale	60 %	
Pourcentage minimal d'espaces verts	15 % en espaces verts de pleine terre	La part minimale de pleine terre est renforcée de 5 % par rapport au PLU 2016.

La zone UL

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			A condition : • D'être complémentaire à la destination principale d'équipements .
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			A condition : • D'être complémentaire à la destination principale d'équipements
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			

Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	à l'alignement ou en retrait	Aucune évolution
Implantation par rapport aux limites séparatives	sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait. En cas d'implantation en retrait : au moins 3 mètres	
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé.	
Hauteur maximale	14 mètres (hauteur plafond)	
Emprise au sol bâtie maximale	Non réglementé.	
Pourcentage minimal d'espaces verts	10 % en espaces verts de pleine terre	Ajout d'un pourcentage minimal de pleine terre

La zone UX

Cette zone correspond aux unités foncières occupées par la Marine nationale. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'Armée.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques			Sont admises sous conditions, l'ensemble des constructions, ouvrages ou travaux directement liés ou nécessaires au fonctionnement de l'Armée et des services

et assimilés			publics ou d'intérêt collectif.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont admises sous conditions, l'ensemble des constructions, ouvrages ou travaux directement liés ou nécessaires au fonctionnement de l'Armée et des services publics ou d'intérêt collectif.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	**PLU REVISE**	**EVOLUTION**
Implantation par rapport à l'alignement	à l'alignement ou en retrait	Aucune évolution
Implantation par rapport aux limites séparatives	sur les limites séparatives et de fond de parcelle ou en retrait	
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	
Hauteur maximale	Non réglementé	
Emprise au sol bâtie maximale	15 mètres (hauteur plafond)	
Pourcentage minimal d'espaces verts	Non réglementé	

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.4.1

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLU révisé approuvé par délibération du conseil municipal le **10 juin 2025**



SOMMAIRE

CHAPITRE I : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES 5

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 6
I - PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU ET ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME 8
A - RESUME DES OBJECTIFS DU DOCUMENT 8
B - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE 9
II - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUE LA REVISION DU PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE 22

CHAPITRE II : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA REVISION DU PLU 24

I - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE COMMUNAL 27
II - CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA REVISION DU PLU 31
A - SECTEUR N°1 : SECTEUR GARE 33
B - SECTEUR N°2 : CENTRE-VILLE 35
C - SECTEUR N°3 : LES PIERRATS 37
D - SECTEUR N°4 : BOULEVARD HENRI BARBUSSE 39
E - SECTEUR N°5 : PROJET BRENNTAG / LA VAUDOIRE 41
III - ÉVOLUTIONS TENDANCIELLES DE L'ENVIRONNEMENT 43
A - RAPPEL DES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DES SECTEURS 43
B - ANALYSE DE L'EVOLUTION TENDANCIELLE PAR THEMATIQUE 44

CHAPITRE III : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 46

I - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PIECES DU PLU 48
A - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 48
B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 52
C - REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE 61
II - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 67
A - PRESENTATION DE L'EVALUATION D'INCIDENCES 67
B - SITES NATURA 2000 RETENUS 67
C - PRESENTATION DU SITE NATURA 2000 RETENU 69
D - ÉTUDE DES INCIDENCES POTENTIELLES 70
III - ÉVALUATION DES INCIDENCES PAR THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE 71

CHAPITRE IV : MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ETE RETENU 76

CHAPITRE V : PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 78

I - PRESENTATION DES MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION 79
II - PRESENTATION DES INCIDENCES RESIDUELLES 86

CHAPITRE VI : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DU PLU ET DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION 88

CHAPITRE VII : DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION 96

I - ORGANISMES ET DOCUMENTS CONSULTES 97

II - BIBLIOGRAPHIE 97
III - VISITES DE TERRAIN 97

CHAPITRE VIII : RESUME NON TECHNIQUE 98

ANNEXE 100

I - DESCRIPTIONS DES ESPACES VERTS PUBLICS 101

CHAPITRE I : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

➢ Pourquoi une évaluation environnementale ?

En réponse à la directive européenne n°2001/41/CE du 27 juin 2001, la Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 a été promulguée en date du 7 décembre 2020. Le décret n°2021-1345, pris en application de cette loi ASAP, est entré en vigueur le 13 octobre 2021. Il modifie le régime applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et finalise la transposition de la directive européenne précitée.

Désormais, la plupart de ces procédures d'évolution des documents d'urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement). A ce titre, la procédure de révision du PLU de Houilles implique la réalisation d'une évaluation environnementale.

➢ Intérêt d'une évaluation environnementale

L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du programme.

Elle permet de vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU permettent de favoriser, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire et d'éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs susceptibles d'être créés.

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux.

Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Ainsi, elle doit se limiter à une évaluation des incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement, et notamment des incidences négatives. Elle n'est pas là pour juger de l'efficacité du PLU ni des objectifs qu'il affiche.

➢ **Composition d'une évaluation environnementale**

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

1. Rédaction d'un rapport environnemental ;
2. Consultation de l'autorité environnementale ;
3. Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

« L'évaluation environnementale comporte l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du plan ou du programme sur l'environnement ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme. Ce rapport présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Il expose les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu. Il définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du plan ou du programme sur l'environnement afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » (article L.122-6 du Code de l'Environnement).

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprend :

1° Une **présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme** et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des **perspectives de son évolution** en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier **l'évaluation des incidences Natura 2000** mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des **motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation **des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser** s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenues** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

I - PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU ET ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

A - RESUME DES OBJECTIFS DU DOCUMENT

Les objectifs de révision du PLU, rappelés ci-dessous, sont affichés dans le PADD. Ils permettent de comprendre les raisons qui ont amené la commune de Houilles à réviser son PLU et à mieux appréhender les enjeux liés à celle-ci.

Axe 1 : Houilles demain, la transition écologique au cœur du projet :

- 1.1. Prioriser la renaturation de la ville pour son rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie ;
- 1.2. Préserver et renforcer la couverture végétale existante sur le domaine public et les propriétés privées ;
- 1.3. Réduire la vulnérabilité de Houilles face aux aléas climatiques, et notamment aux inondations ;
- 1.4. Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir ;
- 1.5. Promouvoir les modes actifs contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air.

➢ **Le projet de révision du PLU souhaite anticiper les conséquences du changement climatique. Pour cela, la commune intègre des principes de résilience écologique reposant sur la nature en ville, les performances énergétiques décarbonés et la prise en compte des risques naturels.**

Axe2 : Houilles demain, le cadre de vie valorisé :

- 2.1. Préserver les quartiers pavillonnaires constitués, leurs identités urbaines et leurs environnements ;
- 2.2. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti qui caractérisent l'identité de Houilles ;
- 2.3. Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés ;
- 2.4. Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique ;
- 2.5. Valoriser les entrées de ville.

➢ **Le projet de révision du PLU repose sur la requalification de secteurs urbains ciblés. Le renouvellement du parc de logements et le développement du secteur d'activités en zone urbaine doit se faire par une densification encadrée et un respect du patrimoine bâti.**

Axe 3 : Houilles demain, la vie quotidienne facilitée :

- Conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités de quartiers existantes ;
- Assurer la pérennité de l'offre en équipements publics et anticiper les besoins de la population ;
- Apaiser les circulations en repensant le partage de l'espace public ;
- Développer l'offre en transports de proximité dans les secteurs éloignés de la gare ;
- Développer les connexions douces entre les quartiers résidentiels et le centre-ville et la gare pour limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie ;
- Poursuivre l'amélioration et l'entretien des réseaux.

➢ **Le développement démographique et économique devra être accompagné d'une offre en services et en équipement adaptée et prenant en compte des nuisances et des pollutions sur le territoire.**

B - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- Les plans de mobilité (PDU) ;
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH).

De plus, le PLU doit également être compatible avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) conformément à l'article L.131-5 dudit code.

Le territoire communal est couvert par :

- le SCoT de la CA Boucles de Seine, approuvé le 28 octobre 2015 ;
- le PCAET de la CA Saint Germain Boucles de Seine approuvé le 28 juin 2023 ;
- le Plan Local de Déplacement de la CA de la Boucle de la Seine (CABS), adopté le 13 mars 2014 ;
- le Plan Local de l'Habitat de la CABS, adopté le 28 octobre 2015.

1) Le Plan Climat-Air-Energie Territorial

a) Présentation

"*Un plan climat énergie territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités*" (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie - ADEME).

Les PCAET ont été institués par le plan climat national, repris par les lois Grenelle de 2009 et 2010 et fais suite à l'adoption de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte de 2015. Les enjeux du PCAET sont les suivants :

1. la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour atténuer le changement climatique ;
2. l'adaptation au changement climatique ;
3. la qualité de l'air ;
4. la sobriété énergétique ;
5. l'efficacité énergétique ;
6. le développement des énergies renouvelables.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CA Saint Germain Boucles Seine qui a été approuvé le 28 juin 2023. Ce dernier s'organise autour de 5 axes qui se déclinent en 16 actions.

b) Compatibilité

La stratégie du PCAET de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine comprend la définition d'axes stratégiques et d'un premier état d'avancement du plan d'action :

Axe n°1 - Favoriser la mobilisation générale :

- Action 1.1. Faire de l'administration de la CASGBS une administration écoresponsable exemplaire ;
- Action 2.2. Faciliter l'implication de tous les citoyens, des associations et des acteurs du territoire.

Axe n°2 - Préserver et valoriser nos ressources environnementales :

- Action 2.1. Miser sur l'agriculture de proximité et contribuer à en adapter les pratiques ;
- Action 2.2. Protéger la forêt, accompagner son adaptation et en faire un facteur de résilience ;
- Action 2.3. Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques et prévenir les risques par une gestion proactive ;
- Action 2.4. Développer une approche globale en matière de biodiversité.

Axe n°3 - Développer une économie locale et durable :

- Action 3.1. Accroitre la production d'énergies renouvelables locales ;
- Action 3.2. Réduire et valoriser nos déchets ;
- Action 3.3. Développer l'économie circulaire et de la fonctionnalité.

Axe n° - Améliorer les conditions de déplacement par de nouvelles pratiques sobres et décarbonées :

- Action 4.1. Renforcer les liaisons entre les communes en proposant une offre alternative aux transports carbonés ;
- Action 4.2. Développer l'usage des modes actifs ;
- Action 4.3. Renforcer l'usage des transports en commun ;
- Action 4.4. Accompagner le déploiement des motorisations propres.

Axe n°5 - Favoriser la résilience des bâtiments, des espaces publics et des aménagements :

- Action 5.1. Promouvoir un aménagement durable et favoriser l'éco-conception des espaces publics pour faire face aux risques naturels, climatiques et sanitaires ;
- Action 5.2. Agir pour éco-rénover l'habitat et assurer la pérennité des constructions nouvelles ;
- Action 5.3. Favoriser l'éco-rénovation des bâtiments publics et d'activités.

La commune de Houilles est un territoire très urbain qui n'est pas vraiment concerné par le maintien de l'agriculture ou de milieux naturels (forêts, cours d'eau, …). Néanmoins, la nature en ville et les autres thématiques sont applicables sur le territoire.

Au regard de la nature de la présente procédure de révision du PLU de Houilles, cette dernière est concernée par les actions suivantes :

Axe n°2 – Préserver et valoriser nos ressources environnementales	
Action 2.3. Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques et prévenir les risques par une gestion proactive : – Prendre en compte les eaux de ruissellement pour favoriser l'infiltration.	La commune n'abrite aucun cours d'eau ou milieu aquatique. Néanmoins, son caractère urbain l'expose au ruissellement des eaux pluviales. Ces eaux pluviales entrainent des risques d'inondation d'un côté et se chargent en pollution avant de se jeter dans la Seine d'un autre côté.

	Ainsi, la commune affiche la volonté de favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales dans son PADD. Dans le règlement écrit, une disposition oblige la gestion des eaux pluviales par infiltration et l'OAP TVB et risques recommande les dispositifs d'infiltration comme les toitures végétalisées, les réservoirs paysagers, les noues et les fossés.
Action 2.4. Développer une approche globale en matière de biodiversité : – Agir en faveur d'une gestion écologique des espaces verts ; – Développer les espaces naturels et végétalisés en milieu urbain ; – Mener à bien des projets de renaturation et de dépollution.	L'OAP thématique encourage la végétalisation sur l'ensemble de la commune : des espaces publics, des aires de stationnement, des axes de déplacements, des nouvelles opérations mais aussi des parcelles privées. Cette végétalisation sera de préférence de pleine terre avec des essences locales et des strates variées (arborée, arbustive et herbacée). Le schéma de principe de l'OAP localise des espaces verts où il faut adopter des méthodes de gestion durable ou une gestion différenciée pour renforcer la biodiversité. Plusieurs liaisons sont inscrites afin de relier les espaces verts et développer une continuité bénéfique à la biodiversité et à l'adaptation de la ville au changement climatique.
Axe n°3 – Développer une économie locale et durable	
Action 3.1 Accroitre la production d'énergies renouvelables locales	Le règlement écrit inscrit dans ses dispositions générales de permettre l'accueil des énergies renouvelables.
Axe n°4 : Améliorer les conditions de déplacement par de nouvelles pratiques sobres et décarbonées	
Action 4.2. Développer l'usage des modes actifs : – Développer les services vélo ; – Encourager la pratique de la marche.	L'objectif n°2.5 du PADD du projet de PLU est de « promouvoir les modes actifs contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air ». La commune souhaite ainsi améliorer le stationnement des cycles et aménager un pôle d'échange multimodale à la gare de Houilles – Carrières-sur-Seine. Le quartier de la gare est concerné par un projet d'aménagement encadré par une OAP comprenant un axe mobilité.
Action 4.3. Renforcer l'usage des transports en commun : – Réaménager des pôles de gares attractifs.	
Action 4.4. Accompagner le déploiement des motorisations propres : – Accompagner le déploiement des bornes de recharge pour les véhicules électriques et de stations multi-énergies.	Le règlement écrit du projet de PLU rappelle l'article R.111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation qui demande une part minimale de places de stationnement pré-équipées pour les bornes de recharge de véhicule électrique.

Axe n°5 : Favoriser la résilience des bâtiments, des espaces publics et des aménagements	
Action 5.1. Promouvoir un aménagement durable et favoriser l'éco-conception des espaces publics pour faire face aux risques naturels, climatiques et sanitaires : – Développer les espaces verts et désimperméabiliser les sols dans les zones urbaines pour lutter contre les îlots de chaleur urbains ; – Adapter l'éclairage public aux enjeux environnementaux.	Le projet de PLU de Houilles développe deux outils en faveur du développement des espaces verts, la désimperméabilisation des sols et la construction durable : - Un OAP thématique Trame Verte et Bleue qui localise les espaces de pleine terre à préserver, les nouveaux espaces à créer, les liaisons vertes à développer, etc ; - Les OAP sectorielles qui inscrivent des principes de préservation ou de création d'espaces verts ; - Des dispositions de performance énergétique et environnementale au sein du règlement écrit : raccordement au réseau de chaleur urbain, construire en prenant en compte la luminosité et la ventilation naturelle des logements, lutter contre les îlots de chaleur, économiser l'eau, intégrer l'isolation thermique, accueil des énergies renouvelables. Aucun principe et aucune disposition ne traite le sujet de l'éclairage public. Bien que ce soit un plus pour la biodiversité, la commune ne comporte pas d'espace naturel non artificialisé à préserver.
Action 5.2. Agir pour éco-rénover l'habitat et assurer la pérennité des constructions nouvelles	

⇨ **Ainsi, la révision du PLU de Houilles est compatible avec le PCAET de la CASGBS.**

2) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine

a) Présentation

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et de planification stratégique intercommunale qui vise à coordonner les politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement et d'équipements commerciaux.

Le SCoT doit respecter les grands principes du développement durable inscrits à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Les lois Grenelle (2009 et 2010), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ALUR (2014) et la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (23/11/18) ont renforcé et ajusté les objectifs du SCoT.

La commune de Houilles, membre de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine (CASGBS) et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires (SCoT) de la CA Boucle de Seine, approuvé le 28 octobre 2015.

b) Compatibilité

Le SCoT de la CA Boucle de Seine n'a pas été révisé ou maintenu dans les 6 ans après son approbation. D'après l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, « *Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma.* ». Si cette analyse ne débouche sur aucune délibération d'évolution du périmètre du SCoT avant sa révision ou son maintien, le schéma est caduc.

Le SCoT a été approuvé il y a plus de 6 ans. Aucune délibération n'a été prise ainsi le SCoT de la CA Boucle de Seine est considéré caduc.

De ce fait, la présente procédure d'évolution du PLU se doit d'être compatible avec l'ensemble des documents cadres qui s'imposeraient à un SCoT.

Conformément à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme, les Schémas de Cohérence Territoriale sont compatibles avec :

« 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;
2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;
12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;
14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier;
15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement;
16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ».

À ce titre, la procédure actuelle d'évolution du PLU de Houilles doit être compatible avec les documents approuvés sur son territoire :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- « *les orientations fondamentales* » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- « *les objectifs de gestion* » du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le Schéma Régional des Carrières d'Île-de-France.

3) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

a) Présentation

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme, « *ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques* » (SDRIF).

Le SDRIF impose des orientations aux territoires d'Île-de-France pour une vision régionale jusqu'à 2030. Ce dernier présente une modification approuvée par arrêté de D.U.P le 15 juillet 2019 afin de prendre en compte les projets et les aménagements pour les Jeux Olympiques de Paris 2024.

Le document d'orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire comprend 3 axes qui sont les suivants :

- Relier et structurer,
- Polariser et équilibrer,
- Préserver et valoriser.

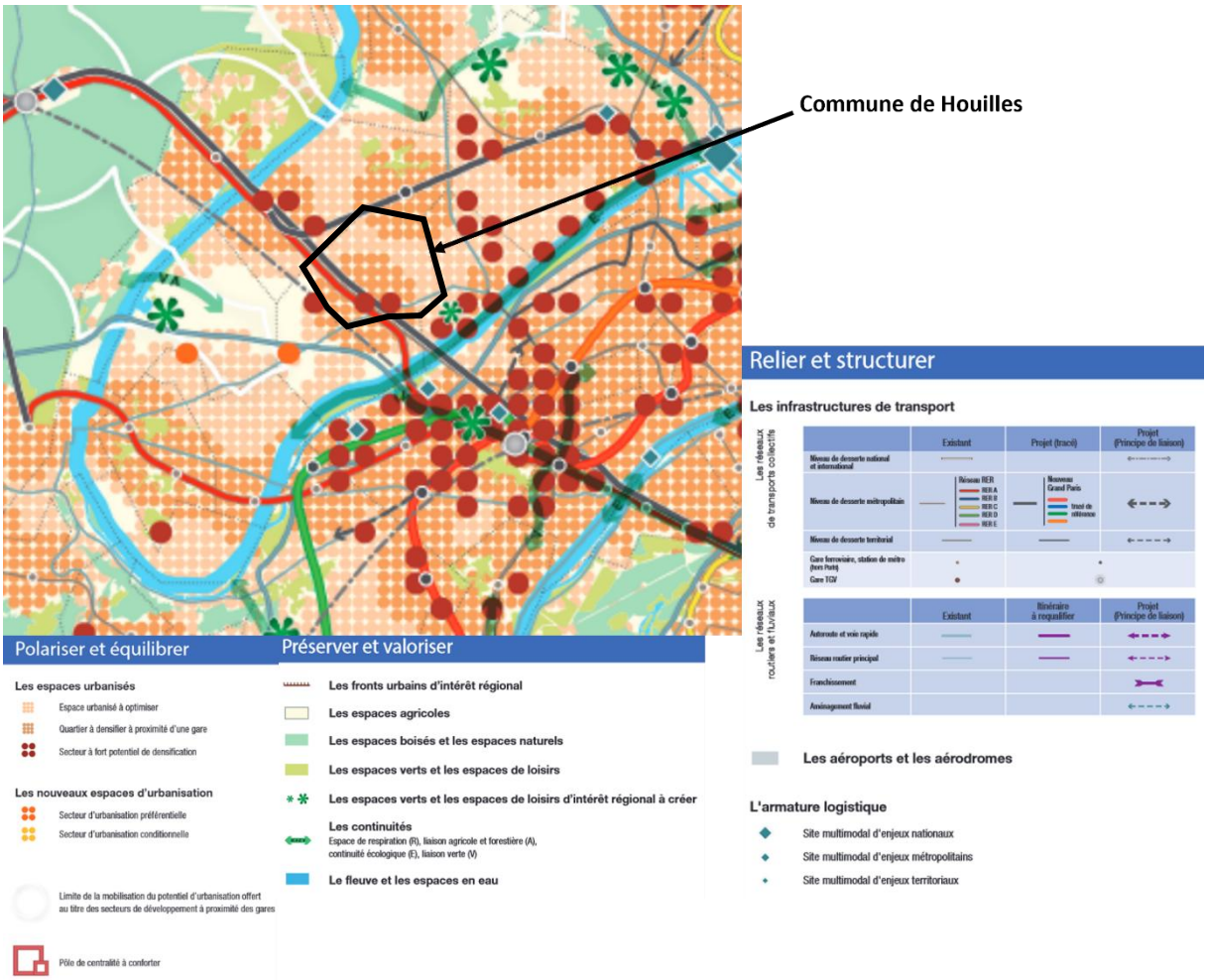
Ces trois axes développent 12 thématiques : les infrastructures de transport, les aéroports et les aérodromes, l'armature logistique, les réseaux et les équipements liés aux ressources, les orientations communes, les espaces urbanisés, les nouveaux espaces d'urbanisation, les fronts urbains, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs, les continuités : espaces de respirations, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes et le fleuve et les espaces en eau.

b) Compatibilité

La commune s'inscrit en zone urbaine très dense sans espace naturel et desservie par un réseau de transport routier et ferré. Ainsi, les orientations encadrant l'extension urbaine et la protection des espaces naturels et agricoles ne concernent pas le projet de révision du PLU de la commune.

Que ce soit en matière de logements, d'activités ou de services, l'orientation principale pour le développement urbain est la densification de la trame bâtie existante. D'après la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF, Houilles est concernée par les destinations suivantes :

- **Relier et structurer** : Houilles bénéficie d'un équipement du réseau de transport ferroviaire et routier. En effet, elle est équipée d'une gare desservant de la ligne A reliant le territoire à Paris. De plus, la commune est concernée par le projet du Grand Paris. Elle est aussi traversée par la D 311 considérée structurant le réseau routier principal ;
- **Polariser et équilibrer** : le territoire communal est principalement identifié comme « *espace urbanisé à optimiser* » avec des *« quartiers à densifier à proximité gare »* par la présence de la gare de Houille – Carrières-sur-Seine et celle en projet sur la commune de Sartrouville en limite communale nord. Deux secteurs à fort potentiel de densification sont identifiés autour de la gare SNCF ;
- **Préserver et valoriser** : le territoire communal voit son occupation du sol définit essentiellement par des zones urbanisées. Aucune continuité d'intérêt régional n'est identifiée sur la commune. La continuité la plus proche correspond au cours d'eau de la Seine au sud de la commune. De plus, aucun espace vert ou espace de loisirs de plus de 5 ha n'existe sur la commune. Néanmoins, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du SDRIF arrêté le 15 juillet 2019 porte en partie sur l'accentuation de la préservation et de la valorisation de tous les espaces verts, même non cartographiés dans la CDGT.



Carte 1 : Carte de destination générale des différentes parties du territoire – CDGT (SDRIF Ile-de-France)

De plus, cette même cartographie définit les « *grandes entités géographiques* ». La commune de Houilles est définie comme faisant partie de l'agglomération centrale.

Le SDRIF demande que les documents d'urbanisme locaux permettent une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et d'habitat pour 2030.
Entre 2013 et 2021, le nombre de logements construits, en cours de construction ou dont le permis a été accordé est d'environ 2 000. Le PLU a donc quasiment atteint les objectifs du SDRIF en matière de densification avant l'horizon 2030. La poursuite de ces efforts s'inscrit dans la présente procédure de révision du PLU en identifiant des secteurs d'évolution où l'essentiel de la production de logements sera assuré.

Les espaces verts et de loisirs doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement, le SDRIF demande leur préservation et leur compensation si changement d'usage. De plus, l'orientation 2.1 « Orientations communes » demande de réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts.
Le projet de PLU de Houilles a pour objectif de prioriser la renaturation de la ville (objectif 1.1 du PADD), la commune souhaite maintenir et renforcer le réseau d'espaces verts. L'OAP thématique TVB schématise les principes d'aménagement suivants : protéger les espaces de pleine terre, aménager de nouveaux espaces verts et végétaliser la place Michelet. Les deux OAP sectorielles localisent aussi les espaces verts à préserver ou à créer.

Ainsi, la présente procédure de révision générale du PLU est compatible avec les orientations du SDRIF.

4) Schéma Régional des Carrières (SRC)

a) Présentation

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a réformé les schémas départementaux des carrières. Désormais, les SDC ont vocation à être remplacés par un schéma régional des carrières. Cette substitution devra intervenir, au plus tard, au 1er janvier 2020. Le contenu et les modalités de gouvernance relatifs aux SRC ont été définis par décret en date du 15 décembre 2015.
Le Schéma Régional des Carrières est un document élaboré par le préfet de région. « *Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région* » (loi ALUR du 24 mars 2014).

Le SRC de la région d'Île-de-France n'a pas été approuvé, les dispositions du SDC des Yvelines restent applicables.

b) Compatibilité

Au regard de l'occupation du sol de la commune de Houilles, à savoir une commune urbanisée dépourvue de milieux naturels et sans exploitation de carrières, la révision du PLU de Houilles ne remet pas en cause de secteur propice à l'accueil d'une activité liée à l'exploitation du sous-sol.

➔ **Ainsi, la présente procédure de révision du PLU est compatible avec le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines.**

5) Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027

a) Présentation

La directive 2000/60/CE (Directive européenne cadre sur l'eau), adoptée le 23 octobre 2000 et publiée au journal officiel des communautés européennes le 22 décembre 2000, vise à établir un cadre général et cohérent pour la gestion et la protection des eaux superficielles et souterraines, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Cette directive cadre sur l'eau (DCE) fixe des objectifs en termes de quantité et de qualité des eaux dans le but d'atteindre le « bon état » des masses d'eau souterraines et superficielles. Son application en France s'effectue par la transposition de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Lema) du 30 décembre 2006 et l'élaboration des SDAGE(s).

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, « *les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, à savoir les objectifs de* qualité *et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement* ». Cette gestion prend en compte « *les adaptations nécessaires au changement climatique* » (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « *la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole* » (article L.430-1 dudit Code).
Ainsi, il fixe les objectifs de qualité et quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le territoire communal de Houilles est couvert par le SDAGE Seine-Normandie. Le comité de bassin a adopté le 23 mars 2022 le-projet du SDAGE 2022-2027. La consultation du public s'est terminée le 01/09/2021.

b) Compatibilité

Les principales orientations et dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 avec lesquelles les documents d'urbanisme (PLU, SCoT) doivent être compatible sont :

Orientation 1.1 : Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement

- **Disposition 1.1.2.** : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 1.1.3**. : Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 1.2.1.** : Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités [Disposition en partie commune SDAGE-PGRI].

⇨ La commune de Houilles n'est pas traversée par un réseau hydrographique.
⇨ De plus, aucun inventaire de zones humides n'a été mené sur le territoire et aucune enveloppe potentielle n'est identifiée sur le territoire (études de la DRIEE et de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie). La présente procédure de révision du PLU de Houilles n'intègre aucun zonage des zones humides dans ses pièces.

Orientation 2.1. : Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés

- **Disposition 2.1.2.** : Protéger les captages dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 2.1.7.** : Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique.

⇨ La présente procédure de révision du PLU n'inscrit aucune zone urbaine au sein d'une zone de protection de captage.

Orientation 2.4. : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses

- **Disposition 2.4.2.** : Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.

⇨ La présente procédure de révision du PLU prescrit la protection des alignements d'arbres publics mais aussi les cœurs d'îlot en tant que paysage protégé (L.151-23 du CU). De plus, il est prescrit l'interdiction d'arracher des éléments de paysage naturels avec obligation de remplacement si disparition ainsi que de préserver ou de remplacer par des essences locales/non monospécifiques des arbres de hautes tiges et des haies.
⇨ Le PLU impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les ruissellements des eaux de pluie qui favorisent leur charge en polluants. De plus, il fixe des surfaces d'emprises maximales et des surfaces minimales de pleine terre pour les constructions et les annexes.
⇨ Tous ces éléments devraient concourir à limiter les transferts de pollutions diffuses.

Orientation 3.2. : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu

- **Disposition 3.2.2.** : Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- **Disposition 3.2.4.** : Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales ;
- **Disposition 3.2.5.** : Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux.

⇨ En plus, des mesures citées ci-dessus, le PLU révisé impose le raccordement obligatoire des futures constructions à la station d'épuration « Seine Aval », de capacité suffisante actuellement mais non conforme en performance en 2022. Il interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

Orientation 4.1. : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

- **Disposition 4.1.1** : Adapter la ville aux canicules ;
- **Disposition 4.1.3** : Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme.

⇨ La présente procédure programme une croissance démographique d'environ 888 habitants (+2,7 %) pour le territoire communal d'ici 2040. Cette population nouvelle engendrera donc une augmentation de la consommation en eau qui ne sera pas nécessairement compensées localement par l'urbanisation dense de la commune qui se veut résiliente. Un des objectifs principaux du projet de PLU est l'adaptation au changement climatique du territoire à travers la renaturation et la désimperméabilisation, notamment au sein des deux OAP sectorielles « Centre-ville et gare » et « Boulevard Henri Barbusse ».
⇨ Le bon état quantitatif des masses d'eau souterraines en relation avec le territoire (données du SDAGE Seine-Normandie 2019), la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration à la parcelle permettrait de limiter les conséquences de cette évolution de la consommation.

Orientation 4.2. : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients

- **Disposition 4.2.3** : Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant [disposition SDAGE-PGRI].

⇨ La notion de résilience du territoire communal est abordée et plus particulièrement étudiée au travers de l'étude de compatibilité du PGRI pour le risque d'inondation.

➔ **Ainsi, la présente procédure de révision du PLU est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.**

6) Le PGRI Seine-Normandie 2022-2027

a) Présentation

Le PGRI Seine-Normandie 2022-2027 (Cycle n°2), arrêté en date du 3 mars 2022, est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin Seine-Normandie sur la période 2022-2027. C'est l'outil de mise en œuvre de la directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation au niveau du bassin hydrographique. Ce document est élaboré par l'État (DREAL) avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre des travaux de la commission inondation du comité de bassin.

Le plan de gestion des risques d'inondation a pour but de réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

b) Compatibilité

La révision du PLU de Houilles se doit d'être compatible avec les objectifs du PGRI Seine-Normandie 2022-2027. Les 4 axes principaux du PGRI Seine-Normandie 2022-2027 sont :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Au regard de la nature de la présente procédure d'évolution du PLU, les principaux objectifs avec lesquels la révision du PLU doit être compatible sont les suivants :

1. Aménagement des territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	
1.A. Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires.	1.A.1 Comment évaluer la vulnérabilité d'un territoire aux inondations ?
	1.A.4. Accompagner les collectivités territoriales et/ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts, au moins partiellement, par un TRI dans la réalisation de leur diagnostic de vulnérabilité aux inondations.
1.C. Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations.	1.C.1. Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme.
	1.C.2 Encadrer l'urbanisation en zone inondable.
1.D. Éviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau.	1.D.1. Éviter, réduire et compenser les impacts des aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau sur l'écoulement des crues.
1.E. Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales.	1.E.3 Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement.

2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	
2.C. Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau.	2.C.3. Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.
2.E. Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant.	2.E.2. Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant.
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	
4.B. Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondable et en zone impactée	4.B.1. Poursuivre l'amélioration de la connaissance des enjeux exposés aux inondations.
4.E. Sensibiliser et mobiliser les élus autour des risques d'inondation	4.E.1. Diffuser l'information sur les risques d'inondation auprès des élus locaux.

Tableau 1 : Objectifs du PGRI Seine-Normandie 2022-2027

La commune de Houilles est incluse dans le périmètre du TRI Métropole Francilienne adopté par arrêté préfectoral en date du 20/11/2020. Le territoire est particulièrement assujetti au risque d'inondation. Le nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles, au nombre de 5, suite à des inondations liées à cette problématique témoigne de l'importance de ce risque sur Houilles. Ces inondations sont liées à l'action combinée des ruissellements des eaux pluviales et des remontées de nappes.

La zone inondable correspondant au TRI est identifiée au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue, nature en ville et risques » associé au principe « adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations ». Cette zone inondable recoupe aussi les zones sensibles aux inondations par remontée de nappes.

En raison de l'urbanisation dense de la commune, les nouvelles opérations d'aménagement, principalement en rénovation/réhabilitation de quartiers, sont susceptibles de générer des inondations par ruissellement des eaux de pluie. Pour limiter ce phénomène, le projet de PLU intègre plusieurs mesures telles que l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Pour favoriser la mise en place de cette gestion à la parcelle, le règlement écrit impose des emprises au sol aux constructions et annexes en zone urbaine et à urbaniser, qui permettent indirectement de mieux appréhender ce risque d'inondation. L'objectif de renaturation et de désimperméabilisation de la commune (affiché dans le PADD) permet aussi d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales.

➔ **Ainsi, la présente procédure de révision du PLU est compatible avec les objectifs de gestion du PGRI Seine-Normandie 2022-2027.**

II - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUE LA REVISION DU PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

La révision générale du PLU de Houilles doit également prendre en compte les documents listés à l'article L.131-2 du Code de l'Environnement qui ont été approuvés postérieurement au SCoT CABS. À ce titre, la présente procédure doit prendre en compte les objectifs du SDRIF d'Île-de-France. Le SDRIF se décline en 15 objectifs répartis dans 4 axes :

Axe 1 : Les défis : Favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Île-de-France :

- 1.1. Agir pour une Île-de-France plus solidaire ;
- 1.2. Anticiper les mutations environnementales ;
- 1.3. Conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie.

⇨ Le projet tenu par la présente procédure de révision du PLU de Houilles intègre les enjeux de la transition sociale, économique et environnementale à travers ses pièces règlementaires :

- Intégration de dispositions autour de la mixité sociale des opérations d'aménagement ;
- Maintien et la création d'espaces verts ;
- Intégration de dispositions et de principes de performance énergétique et de lutte contre les ilots de chaleur.

Axe 2 : Le projet spatial régional : Île-de-France 2030 :

- 2.1. Le modèle francilien de développement durable ;
- 2.2. Les trois piliers du projet spatial régional ;
- 2.3. Les grands enjeux du projet spatial régional.

⇨ Comprise dans l'agglomération centrale, la commune de Houilles est concernée par l'objectif de densification de son espace urbain. La présente procédure de révision comprend des projets de renouvellement urbain au quartier de la gare, au centre-ville et le long du boulevard Henri Barbusse.

Axe 3 : Améliorer la vie quotidienne des franciliens :

- 3.1. Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement ;
- 3.2. Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat / emploi ;
- 3.3. Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ;
- 3.4. Concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile ;
- 3.5. Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

⇨ La présente procédure de révision répond aux objectifs avec son projet de renouvellement urbain. En effet, les OAP présentent les principes d'aménagement suivants :

- La création de logements ;
- La requalification des pieds d'immeubles par l'accueil de commerces et de services ;
- L'aménagement d'une centralité mixte au niveau de la gare ;
- La création de circulations piétonnes et cyclables ;
- Le renforcement des liaisons douces entre les différents quartiers ;
- Le renforcement du végétal au sein des espaces publics.

Axe 4 : Consolider le fonctionnement métropolitain de l'Île-de-France :

- 4.1. Refonder le dynamisme économique francilien ;
- 4.2. Un système de transport porteur d'attractivité ;
- 4.3. Valoriser les équipements attractifs ;

- 4.4. Gérer durablement l'écosystème naturel et renforcer la robustesse de l'Île-de-France.

  ⇨ La commune de Houilles se trouve en dehors des pôles économiques, de recherche et d'innovations et d'activités identifiés à l'échelle régionale. Néanmoins, le projet global soutenu dans le projet de révision a pour objectif le renouvellement de son tissu urbain en incluant la mixité des usages (habitat, activités, commerces et services).

CHAPITRE II : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA REVISION DU PLU

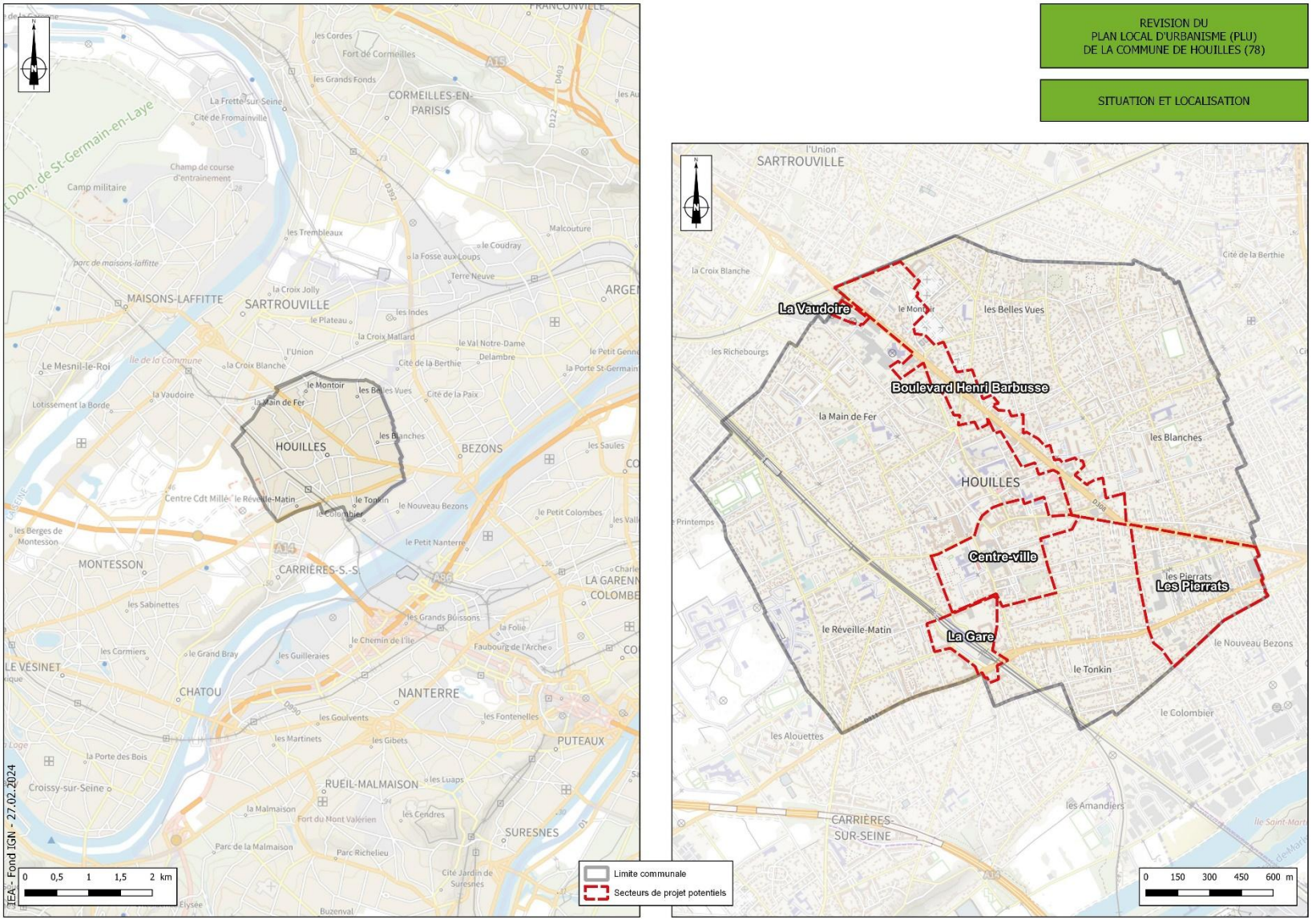
Le présent rapport d'évaluation environnementale suit le procédé suivant :

1. **Identification des enjeux et sensibilités environnementales** présents sur le territoire communal et ses abords. Cet état initial de l'environnement correspond au **scénario de référence**. Il est zoomé sur les secteurs de projets potentiels, à savoir 5 secteurs retenus pour accueillir le potentiel développement urbain à vocation mixte.

2. **Analyse des incidences potentielles sur l'environnement** au regard des choix retenus par la commune au sein des différentes pièces du PLU révisé : PADD, OAP, règlements écrit et graphique. Il s'agit de l'analyse des incidences potentielles par pièce. Ces incidences potentielles peuvent être positives, neutres ou négatives. Cette analyse des incidences inclut également un zoom sur les sites Natura 2000 qui sont des espaces particulièrement intéressants d'un point de vue écologique. Il s'agit de l'analyse des incidences Natura 2000. Enfin, l'analyse transversale par pièce est ensuite détaillée par thématique afin de faciliter l'identification de certaines mesures à mettre en place. Il s'agit de l'analyse potentielle par thématique. A ce stade, il ne s'agit encore que d'incidences potentielles négatives puisqu'aucune mesure n'a été mises en œuvre afin d'éviter, réduire ou compenser ces incidences potentielles.

3. **Présentation des mesures retenues** dans le projet de PLU révisé**.** Les mesures établies s'inscrivent dans l'ordre de priorité suivante : éviter l'incidence, réduire l'incidence, compenser l'incidence. Ainsi, le présent rapport d'évaluation environnementale recense, pour chacune des incidences potentielles retenues, les mesures d'évitement et/ou de réduction et/ou de compensation développées dans le projet de PLU révisé.

4. **Identification des incidences résiduelles sur l'environnement** au regard des mesures d'évitement et/ou de réduction et/ou de compensation développées dans le projet de PLU révisé. L'objectif est d'évaluer l'impact des mesures établies sur les incidences potentielles afin de définir un degré d'incidence résiduelle. Si les mesures retenues évitent, réduisent ou à défaut compensent l'incidence potentielle analysée alors l'incidence résiduelle est moindre que l'incidence potentielle (incidence potentielle > incidence résiduelle). Ces incidences résiduelles peuvent même être positives si les mesures mises en place apportent une plus-value par rapport au scénario de référence. A l'inverse, si aucune mesure n'est mise en œuvre ou si celles-ci sont jugées insuffisantes, l'incidence potentielle négative conserve le même degré d'impact (incidence potentielle = incidence résiduelle).



Carte 2 : Localisation de la commune et des secteurs potentiels de projet sur la commune (IEA)

I - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Les principales caractéristiques et sensibilités environnementales du territoire communal sont les suivantes :

RESSOURCES EN EAU : PRESSIONS ET USAGES
Généralités
– Inclus au sein du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ; – Intégralement inclus dans le sous-bassin versant topographique « *La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu) » ;* – Compétence Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) : C.A. Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS).
Hydrographie et hydrogéologie
– Aucun cours d'eau ou plan d'eau ; – Associé à la masse d'eau superficielle « *La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu) »* (FRHR155B) de bon état écologique et chimique ; – Associé à trois masses d'eau souterraines : ✓ « Alluvions de la Seine moyenne et aval » (FRHG001) – niveau 1 : état chimique médiocre et bon état quantitatif ; ✓ « Eocène du Valois » (FRHG104) – niveau 1 et 2 : état chimique médiocre et bon état quantitatif ; ✓ « Albien-néocomien captif » (FRHG218) – niveau 2 : bon état chimique et quantitatif.
Eau potable
– Eau potable Usine de Méry-sur-Oise gérée par VEOLIA ; – Qualité de l'eau potable distribuée conforme (2023) ; – En dehors d'un périmètre de protection Alimentation Eau Potable (AEP) ou d'un captage prioritaire.
Usages et gestion
– Commune classée en Zone de Répartition des Eaux pour la nappe de l'Albien ; – Aucun prélèvement d'eau recensé sur la commune ; – Gestion par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) de la Station de Traitement des Eaux Usées (STEP) « Seine Aval » (données 2022) ; ✓ Charge entrante : environ 5 millions EH ; ✓ Capacité nominale : 7,5 millions EH ; ✓ Conforme en performance et équipement.
Pollutions
– Commune classée en zone vulnérable aux nitrates **;** – Commune répertoriée comme zone sensible à l'eutrophisation.
MILIEUX NATURELS
Sites d'intérêt écologique reconnu
– Aucun site Natura 2000 sur la commune ; – Présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : « *Pelouses de Glatinet »* » au Sud de la commune ; – Aucun autre périmètre (Arrêté de Protection Biotope, Espaces Naturels Sensibles, …).

Zones humides
– Aucune Zone à Dominante Humide (SDAGE Seine-Normandie) sur la commune ; – Aucune enveloppe d'alerte zones humides (Etude de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) Île-de-France).

Trame Verte et Bleue
– Commune non concernée par une continuité écologique régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Île-de-France) ; – Etudes des espaces verts de la commune (IEA) : ✓ Faible intérêt des espaces verts publics (taille, diversité, …) ; ✓ Manque de végétalisation du réseau routier (rues trop étroites) et le long de la voie ferrée ; ✓ Fonctionnalité du territoire reposant essentiellement sur les espaces verts privatifs.
Paysages
– Aucun patrimoine historique ou site inscrit/classé sur la commune ; – Trame urbaine dense et relief peu prononcé, incliné vers la vallée de la Seine : peu de vues sur le grand paysage.
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
Risques naturels
– Compris dans le périmètre du Territoire à Risque Inondation (TRI) Métropole Francilienne (2020), spécifiquement à une probabilité faible de crue liée à la Seine ;

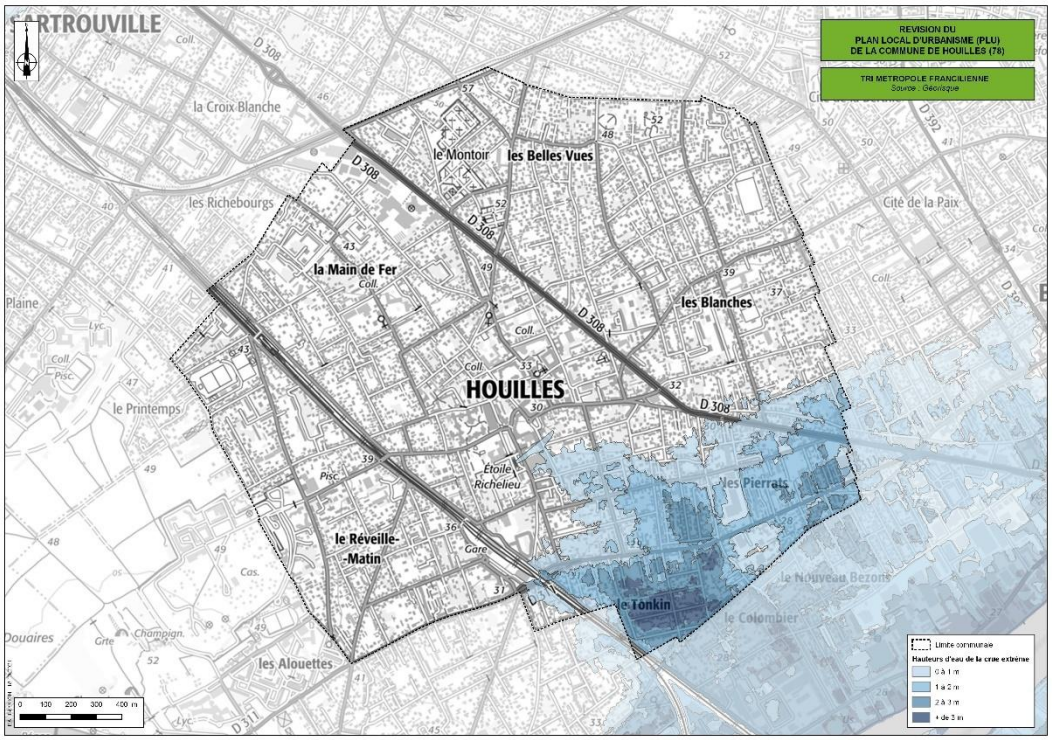


Figure 1 : Périmètre du TRI Métropole Francilienne sur la commune de Houilles (Géorisques)

– Non couvert par un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ou par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ; – Présence de zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes et aux inondations de cave, notamment la partie Est de la commune (quartiers les Blanches, les Pierrats, le Tonkin, centre-ville) ;

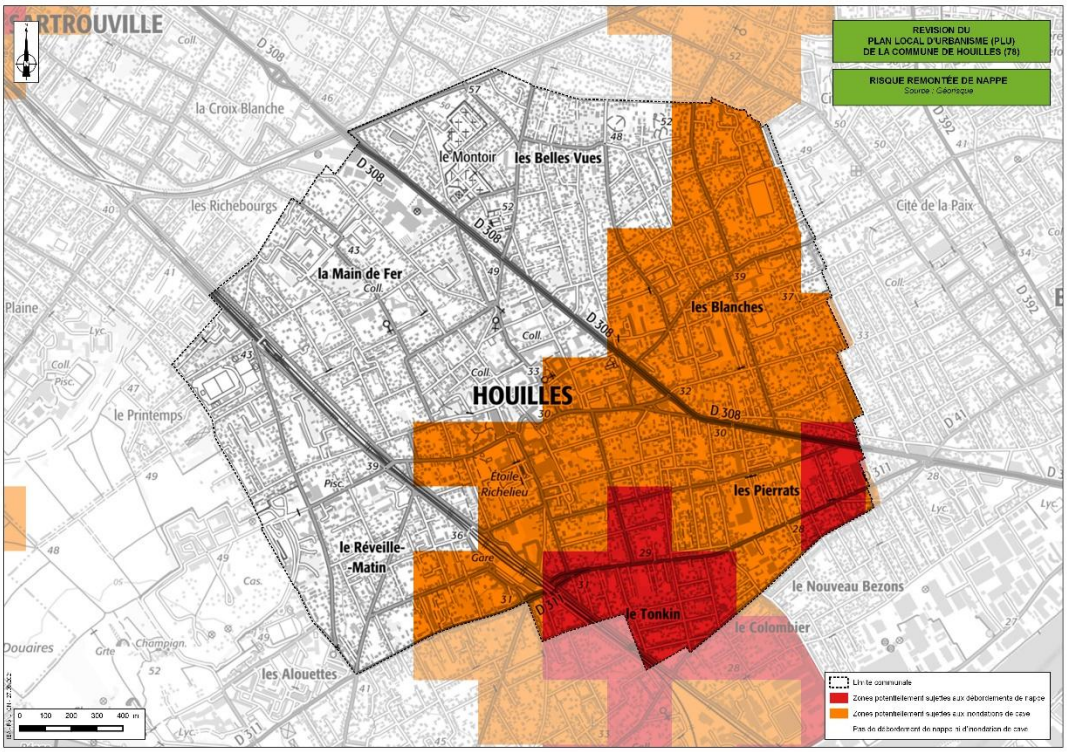


Figure 2 : Risque de remontée de nappes sur la commune de Houilles (Géorisques)

- Présence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Mouvement de Terrain « cavités souterraines » couvrant certains quartiers ;

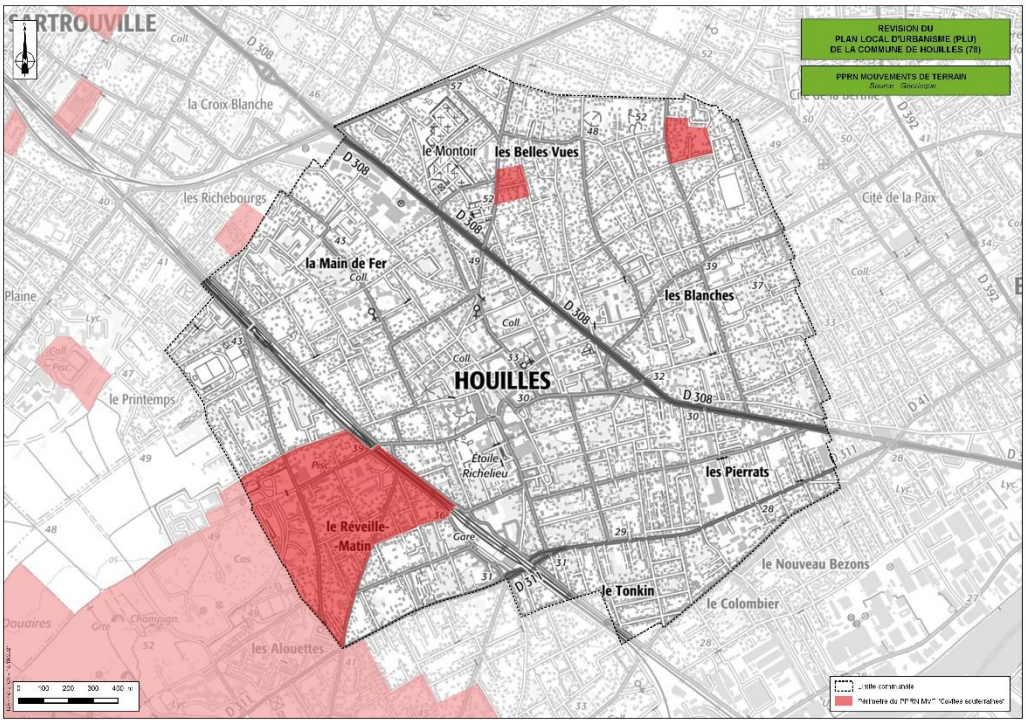


Figure 3 : Périmètre du PPRN Mouvement de Terrain sur la commune de Houilles (Géorisques)

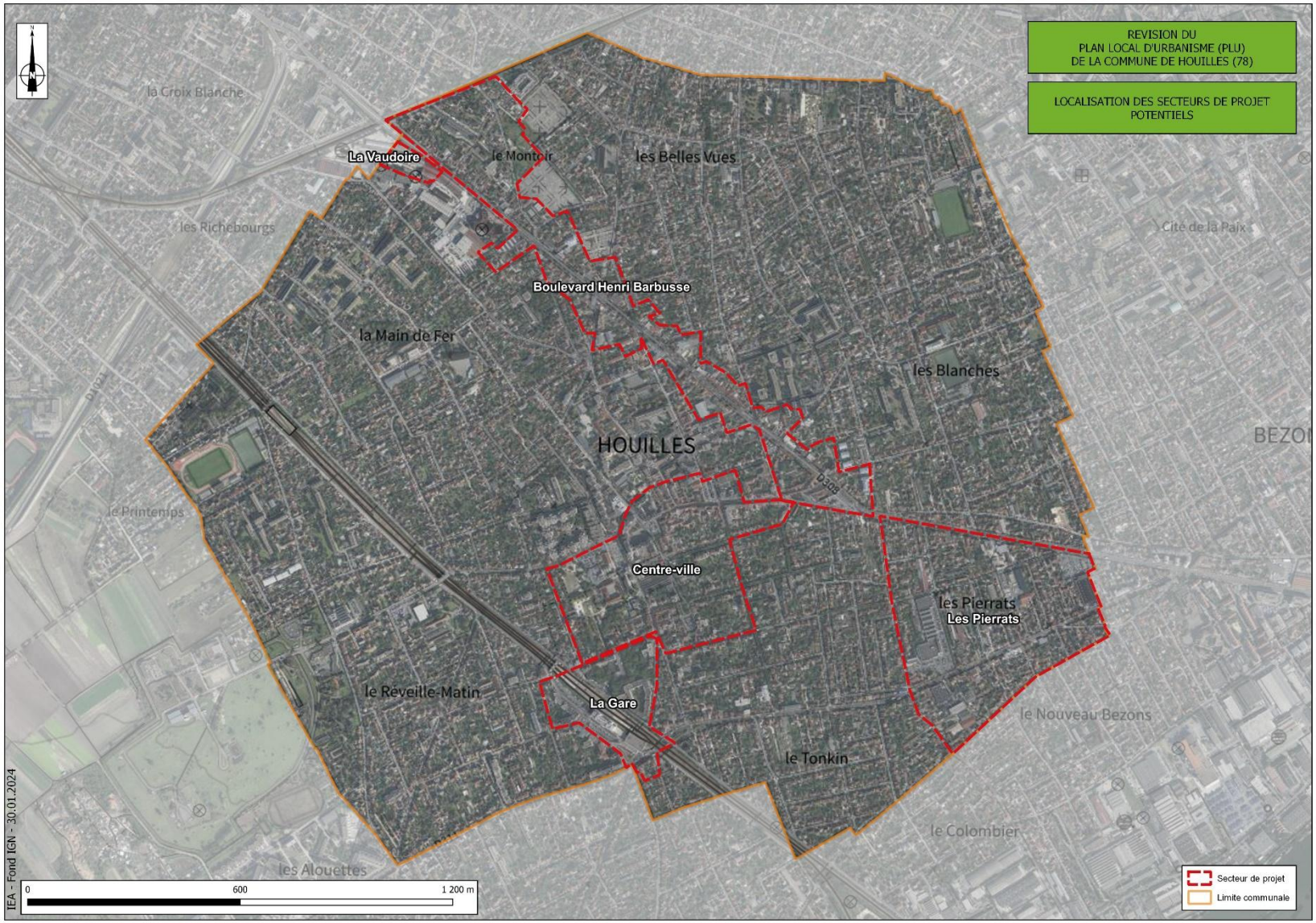
- Aléa faible à moyen au retrait-gonflement des argiles (gradient Sud-Nord) ;
- Sismicité 2 (faible).

Risques technologiques
– Risques liés au transport de matières dangereuses : ✓ plusieurs gazoducs recensés le long des rues Faidherbe, André Lemonnier, du Coteau, Robespierre, du Réveil Matin ou encore du passage des Blanches ; ✓ plusieurs grands axes de circulation : RD311, RD308, … – Un site ICPE : entreprise Blachère décapage le 105 boulevard Jean Jaurès, déclarée à l'arrêt ; – Aucun site SEVESO ; – Présence d'une installation nucléaire de base (INB) à moins de 20 km : laboratoire de recherche sur la commune de Fontenay-aux-Roses.
POLLUTIONS / DECHETS / NUISANCES
Sols
– Un site BASOL : Boustany Automobiles (71 boulevard Henri Barbusse) qui a été remplacé par un immeuble d'habitation ; – 78 sites CASIAS dont 24 au moins en activité recensés sur la commune.
Air
– Qualité de l'air globalement moyenne (Airparif – 2019) ; – Emissions de GES estimées à 67 kteqCO2eq en 2018 à l'échelle communale, baisse de 7,2% par rapport à 2012 (ROSE) ; – Inclus au sein du un périmètre de Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France.
Lumineuse
– Pollution lumineuse importante liée à la localisation géographique communale (contexte de l'agglomération parisienne) au sein d'un environnement urbain dense à très dense.
Déchets
– Compétence Collecte et Traitement des Déchets Ménagers et Assimilés : Communauté d'agglomération SGBS ; – Augmentation de la production des déchets de 1,27% entre 2018 et 2019.
Nuisances
– Plusieurs voies routières et ferrées recensées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont la RD308, la RD311, la rue Stalingrad et les voies ferrées allant de la catégorie 3 à la catégorie 2.
ENERGIE
– PCAET de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine approuvé en 2023 ; – Baisse de 4,1% des consommation d'énergie entre 2015 et 2018 ; – Production d'énergies renouvelables : valorisation des déchets par réseau de chaleur communal ; – Forte sensibilité de la commune aux îlots de chaleur.

II - CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA REVISION DU PLU

L'état initial de l'environnement réalisé à l'échelle du territoire communal et de son environnement proche, résumé ci-avant, a été zoomé et affiné pour les principaux secteurs voués à accueillir le développement futur de Houilles. Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, 5 secteurs ont été sélectionnés pour potentiellement accueillir les projets urbains. La description de ces 5 secteurs retenus est réalisée ci-dessous.

La caractérisation des secteurs s'appuie sur des éléments bibliographiques et les expertises de terrain des espaces verts de la commune. Ces dernières correspondent notamment à un diagnostic des espaces verts publics afin de préciser les enjeux concernant leur composition et leur capacité d'accueil à la biodiversité. L'observation de terrain s'est déroulée en 2021, **le compte-rendu est consultable en annexe de ce document.**



Carte 3 : Localisation des secteurs analysés sur la commune (IEA)

A - SECTEUR N°1 : SECTEUR GARE



FAUNE/FLORE/HABITATS
Ce secteur est occupé par des infrastructures de transports (routes et voie ferrée), une gare, des stationnements et des logements. Les seuls espaces verts sont des cœurs d'îlots privés. Le secteur gare étant inséré dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée. L'avifaune ou les insectes adaptés aux jardins peuvent être aperçus. De plus, le jardin privé au Sud de la gare comporte une maison qui semble inhabitée, ce bâti peut servir de gîte à chiroptères.
ZONE HUMIDE
Aucune étude de présence de zones humides n'a été effectuée sur le secteur par des prospections de terrain. De plus, les études de zones humides menées par le SDAGE Seine-Normandie et de la DRIEE n'identifient aucune zone humide sur le secteur gare.
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Le secteur est caractérisé par un milieu urbanisé. Le secteur n'est pas concerné par la trame du SRCE d'Île-de-France. D'après l'analyse des espaces verts communaux, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales. ➔ **Ainsi, la rupture de corridors écologiques fonctionnels apparait d'enjeu très faible sur le secteur.**

AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		
Milieux naturels	- Secteur non localisé au sein d'un périmètre de site Natura 2000 ; - Présence d'un site Natura 2000 à environ 7 km, à l'Est de la commune : « *Sites de Seine-Saint-Denis* », ZPS n°FR1112011 ; - Présence de 13 ZNIEFF de type I et de 6 ZNIEFF de type II dans un rayon de 10 km en dehors de la commune ; - Non couvert par aucun autre périmètre de reconnaissance environnementale tel que : Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (ABP), Espace Naturel Sensible (ENS), etc.	
Paysages (Patrimoines naturel et bâti)	- Non-inclus dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ou de sites classés/inscrits : - Secteur de la gare traversé par une voie passante : la RD311.	
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	- Secteur déjà urbanisé comprenant la gare communale (secteur de renouvellement)	
Eau	**Réseau hydrographique**	Aucun cours d'eau ni plan d'eau
	Ressource en eau potable	- Non-inclus dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un captage d'alimentation en eau potable ; - Conformité de l'eau délivrée (août 2023) : conforme pour l'ensemble des paramètres mesurés.
	Eaux usées	Raccordé à la station d'épuration « Paris Seine aval ». Cette station est conforme selon le rapport du SIAAP et apparait en capacité de répondre à la nouvelle demande (données 2022) : - Charge entrante : environ 6 millions EH ; - Capacité nominale : 7,5 millions EH
Risques naturels	- Aléa moyen au risque de retrait-gonflement des argiles ; - Hors du périmètre du PPRN Mouvement de terrain « Cavités souterraines » ; - Potentiellement assujetti au risque de remontées de nappe et inondation de cave ; - Commune classée en zone 1 « *sismicité très faible* ».	
Risques technologiques et industriels (SEVESO, ICPE, TMD, PPRT)	- Aucun site ICPE, à fortiori site SEVESO sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucune canalisation de transport de matières dangereuses sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Secteur traversé par la RD 311, infrastructure routière de transport de matières dangereuses.	
Nuisances et pollutions	- Secteur traversé par la RD 311 et la voie ferrée, infrastructures inscrites au classement sonore des infrastructures terrestres ; - Aucun établissement recensé au registre des Émissions Polluantes sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucun site BASOL présent sur le secteur ou à proximité ; - Présence de trois BASIAS : Berthier (S.A) – SAVECO, Prodilav (S.A.R.L), Prisunic (Société des magasins).	

B - SECTEUR N°2 : CENTRE-VILLE



FAUNE/FLORE/HABITATS
Ce secteur est occupé par un quartier urbain mixte qui associe des logements individuels/collectifs et des équipements publics (mairie, écoles, …) et les espaces de stationnement associés. Les espaces verts correspondent au parc Charles de Gaulle et des cœurs d'îlots (jardins privés). Le parc Charles de Gaulle est occupé par une pelouse et une strate arborée ponctuelle d'individus adultes (ex : tilleuls, platanes, chênes). Le secteur du centre-ville étant inséré dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée. Au sein du parc Charles de Gaulle, il a été aperçu plusieurs espèces d'oiseaux (ex : mésanges, corneilles, pie bavarde, pigeon ramier, pinson des arbres, …). De plus, des cavités sur certains arbres de hautes tiges (marronnier) ont été vues. Ces cavités sont propices au nichage de certains oiseaux et aux chiroptères.
ZONE HUMIDE
Aucune étude de présence de zones humides n'a été effectuée sur le secteur par des prospections de terrain. De plus, les études de zones humides menées par le SDAGE Seine-Normandie et de la DRIEE n'identifient aucune zone humide sur le secteur centre-ville.
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Le secteur est caractérisé par un milieu urbanisé. Le secteur n'est pas concerné par la trame du SRCE d'Île-de-France. D'après l'analyse des espaces verts communaux, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales. ➔ **Ainsi, la rupture de corridors écologiques fonctionnels apparait d'enjeu très faible sur le secteur.**

AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		
Milieux naturels	- Secteur non localisé au sein d'un périmètre de site Natura 2000 ; - Présence d'un site Natura 2000 à environ 7 km, à l'Est de la commune : « *Sites de Seine-Saint-Denis* », ZPS n°FR1112011 ; - Présence de 13 ZNIEFF de type I et de 6 ZNIEFF de type II dans un rayon de 10 km en dehors de la commune ; - Non couvert par aucun autre périmètre de reconnaissance environnementale tel que : Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (ABP), Espace Naturel Sensible (ENS), etc.	
Paysages (Patrimoines naturel et bâti)	- Non-inclus dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ou de sites classés/inscrits ; - Secteur présentant des espaces publics autour d'équipements publics ; - Présence de plusieurs arbres patrimoniales ayant un intérêt paysager dont un cèdre du Liban.	
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	- Secteur déjà urbanisé comprenant des équipements publics et du logement individuel et collectif avec jardins (secteur de renouvellement)	
Eau	**Réseau hydrographique**	Aucun cours d'eau ni plan d'eau
	Ressource en eau potable	- Non-inclus dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un captage d'alimentation en eau potable ; - Conformité de l'eau délivrée (août 2023) : conforme pour l'ensemble des paramètres mesurés.
	Eaux usées	Raccordé à la station d'épuration « Paris Seine aval ». Cette station est conforme selon le rapport du SIAAP et apparait en capacité de répondre à la nouvelle demande (données 2022) : - Charge entrante : environ 6 millions EH ; - Capacité nominale : 7,5 millions EH
Risques naturels	- Aléa moyen au risque de retrait-gonflement des argiles ; - Hors du périmètre du PPRN Mouvement de terrain « Cavités souterraines » ; - Potentiellement assujetti aux inondations de cave ; - Commune classée en zone 1 « *sismicité très faible* ».	
Risques technologiques et industriels (SEVESO, ICPE, TMD, PPRT)	- Aucun site ICPE, à fortiori site SEVESO sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucune canalisation de transport de matières dangereuses sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucune infrastructure routière de transport de matières dangereuses sur le secteur ou à proximité.	
Nuisances et pollutions	- Secteur à plus de 100 m des infrastructures inscrites au classement sonore des infrastructures terrestres ; - Aucun établissement recensé au registre des Émissions Polluantes sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucun site BASOL présent sur le secteur ou à proximité ; - Présence de cinq BASIAS dont Puech Besson (S.N.C) et Berthier (S.A) – SAVECO, Prodilav (S.A.R.L) et Dinatel (S.A.R.L. à and Vickers (S.A Racine).	

C - SECTEUR N°3 : LES PIERRATS



FAUNE/FLORE/HABITATS
Ce secteur est occupé par un quartier urbain mixte qui associe des logements, des commerces dont des grandes surfaces (E. Leclerc, Action, Auchan, …) et les espaces de stationnement associés. Les seuls espaces verts sont des cœurs d'îlots privés. Le secteur « Les Pierrats » étant inséré dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée. L'avifaune ou les insectes adaptés aux jardins peuvent être aperçus.
ZONE HUMIDE
Aucune étude de présence de zones humides n'a été effectuée sur le secteur par des prospections de terrain. De plus, les études de zones humides menées par le SDAGE Seine-Normandie et de la DRIEE n'identifient aucune zone humide sur le secteur centre-ville.
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Le secteur est caractérisé par un milieu urbanisé. Le secteur n'est pas concerné par la trame du SRCE d'Île-de-France. D'après l'analyse des espaces verts communaux, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales. ➔ **Ainsi, la rupture de corridors écologiques fonctionnels apparait d'enjeu très faible sur le secteur.**

AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		
Milieux naturels	- Secteur non localisé au sein d'un périmètre de site Natura 2000 ; - Présence d'un site Natura 2000 à environ 7 km, à l'Est de la commune : « *Sites de Seine-Saint-Denis* », ZPS n°FR1112011 ; - Présence de 13 ZNIEFF de type I et de 6 ZNIEFF de type II dans un rayon de 10 km en dehors de la commune ; - Non couvert par aucun autre périmètre de reconnaissance environnementale tel que : Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (ABP), Espace Naturel Sensible (ENS), etc.	
Paysages (Patrimoines naturel et bâti)	- Non-inclus dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ou de sites classés/inscrits : - Secteur présentant des espaces publics autour d'équipements publics.	
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	- Secteur déjà urbanisé comprenant des commerces et du logement individuel et collectif avec jardins (secteur de renouvellement).	
Eau	**Réseau hydrographique**	Aucun cours d'eau ni plan d'eau
	Ressource en eau potable	- Non-inclus dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un captage d'alimentation en eau potable ; - Conformité de l'eau délivrée (août 2023) : conforme pour l'ensemble des paramètres mesurés.
	Eaux usées	Raccordé à la station d'épuration « Paris Seine aval ». Cette station est conforme selon le rapport du SIAAP et apparait en capacité de répondre à la nouvelle demande (données 2022) : - Charge entrante : environ 6 millions EH ; - Capacité nominale : 7,5 millions EH
Risques naturels	- Aléa faible au risque de retrait-gonflement des argiles sur sa partie Nord (au-dessus de l'avenue l'Yser) ; - Hors du périmètre du PPRN Mouvement de terrain « Cavités souterraines » ; - Potentiellement assujetti aux débordements de nappes et aux inondations de cave ; - Commune classée en zone 1 « *sismicité très faible* ».	
Risques technologiques et industriels (SEVESO, ICPE, TMD, PPRT)	- Aucun site ICPE, à fortiori site SEVESO, en exploitation sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucune canalisation de transport de matières dangereuses sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Secteur traversé par les axes routiers RD308 et RD311, infrastructures routières de transport de matières dangereuses.	
Nuisances et pollutions	- Secteur exposé au Nord à la RD308 et traversé par la RD311, infrastructures inscrites au classement sonore des infrastructures terrestres ; - Aucun établissement recensé au registre des Émissions Polluantes sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucun site BASOL présent sur le secteur ou à proximité ; - Présence de 14 BASIAS sur le secteur.	

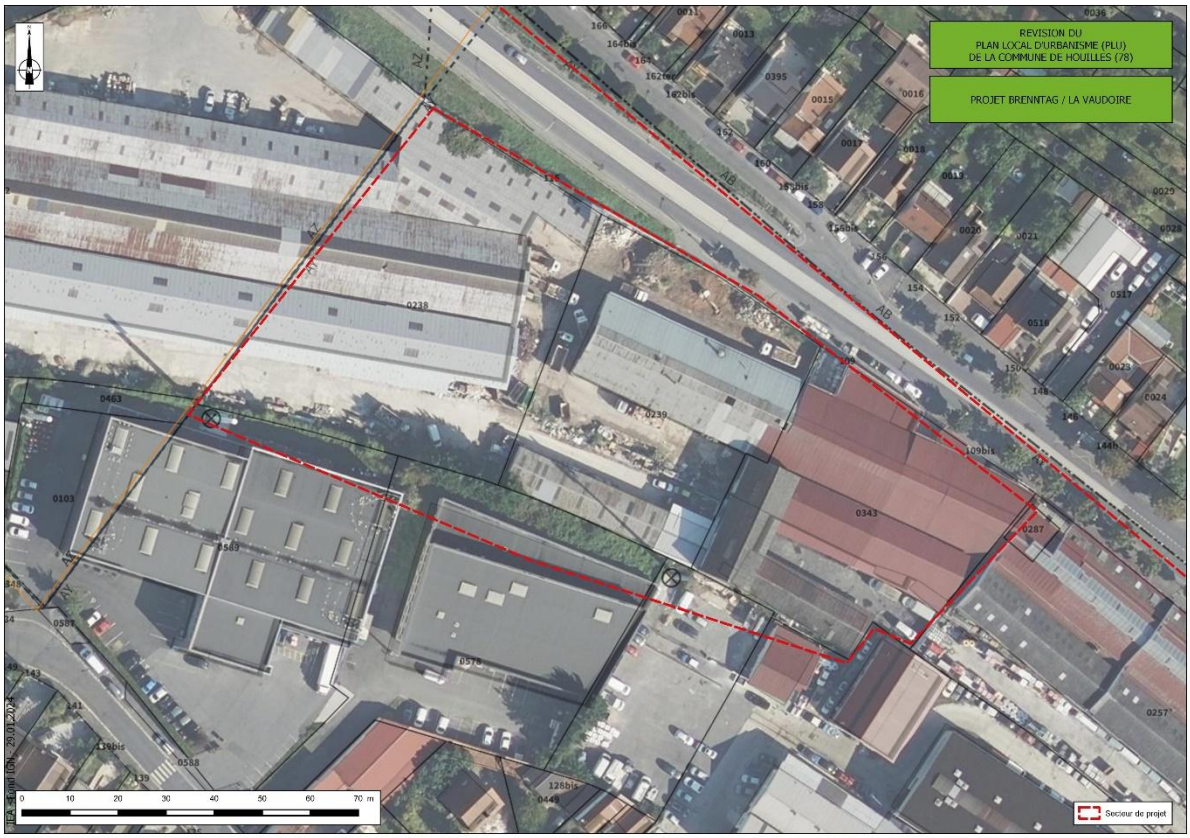
D - SECTEUR N°4 : BOULEVARD HENRI BARBUSSE



FAUNE/FLORE/HABITATS
Ce secteur est dessiné le long du Boulevard Henri Barbusse (RD308). Les seuls espaces verts sont des cœurs d'îlots privés. Le boulevard étant inséré dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée. L'avifaune ou les insectes adaptés aux jardins peuvent être aperçus.
ZONE HUMIDE
Aucune étude de présence de zones humides n'a été effectuée sur le secteur par des prospections de terrain. De plus, les études de zones humides menées par le SDAGE Seine-Normandie et de la DRIEE n'identifient aucune zone humide sur le secteur centre-ville.
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Le secteur est caractérisé par un milieu urbanisé. Le secteur n'est pas concerné par la trame du SRCE d'Île-de-France. D'après l'analyse des espaces verts communaux, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales. ➔ **Ainsi, la rupture de corridors écologiques fonctionnels apparait d'enjeu très faible sur le secteur.**

AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		
Milieux naturels	- Secteur non localisé au sein d'un périmètre de site Natura 2000 ; - Présence d'un site Natura 2000 à environ 7 km, à l'Est de la commune : « *Sites de Seine-Saint-Denis* », ZPS n°FR1112011 ; - Présence de 13 ZNIEFF de type I et de 6 ZNIEFF de type II dans un rayon de 10 km en dehors de la commune ; - Non couvert par aucun autre périmètre de reconnaissance environnementale tel que : Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (ABP), Espace Naturel Sensible (ENS), etc.	
Paysages (Patrimoines naturel et bâti)	- Non-inclus dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ou de sites classés/inscrits : - Secteur caractérisé par les abords de la RD308, route fréquentée.	
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	- Secteur déjà urbanisé comprenant un boulevard et ses abords (secteur de renouvellement).	
Eau	**Réseau hydrographique**	Aucun cours d'eau ni plan d'eau
	Ressource en eau potable	- Non-inclus dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un captage d'alimentation en eau potable ; - Conformité de l'eau délivrée (août 2023) : conforme pour l'ensemble des paramètres mesurés.
	Eaux usées	Raccordé à la station d'épuration « Paris Seine aval ». Cette station est conforme selon le rapport du SIAAP et apparait en capacité de répondre à la nouvelle demande (données 2022) : - Charge entrante : environ 6 millions EH ; - Capacité nominale : 7,5 millions EH
Risques naturels	- Aléa faible au risque de retrait-gonflement des argiles sur sa partie Sud et aléa moyen sur sa partie Nord ; - Hors du périmètre du PPRN Mouvement de terrain « Cavités souterraines » ; - Potentiellement assujetti aux inondations de cave, surtout au Sud du secteur ; - Commune classée en zone 1 « *sismicité très faible* ».	
Risques technologiques et industriels (SEVESO, ICPE, TMD, PPRT)	- Aucun site ICPE, à fortiori site SEVESO, en exploitation sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucune canalisation de transport de matières dangereuses sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Secteur traversé par la RD308, infrastructure routière de transport de matières dangereuses.	
Nuisances et pollutions	- Secteur traversé par la RD308, infrastructure inscrite au classement sonore des infrastructures terrestres ; - Aucun établissement recensé au registre des Émissions Polluantes sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucun site BASOL présent sur le secteur ou à proximité ; - Présence de 15 BASIAS sur le secteur.	

E - SECTEUR N°5 : PROJET BRENNTAG / LA VAUDOIRE



FAUNE/FLORE/HABITATS
Ce secteur est occupé par une zone d'activités. Il est dépourvu d'espaces verts, seuls quelques arbres se localisent en périphérie du secteur, notamment à l'Ouest. Le boulevard étant inséré dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée.
ZONE HUMIDE
Aucune étude de présence de zones humides n'a été effectuée sur le secteur par des prospections de terrain. De plus, les études de zones humides menées par le SDAGE Seine-Normandie et de la DRIEE n'identifient aucune zone humide sur le secteur centre-ville.
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Le secteur est caractérisé par un milieu urbanisé. Le secteur n'est pas concerné par la trame du SRCE d'Île-de-France. D'après l'analyse des espaces verts communaux, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales. ➔ **Ainsi, la rupture de corridors écologiques fonctionnels apparait d'enjeu très faible sur le secteur.**

AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	
Milieux naturels	- Secteur non localisé au sein d'un périmètre de site Natura 2000 ; - Présence d'un site Natura 2000 à environ 7 km, à l'Est de la commune : « *Sites de Seine-Saint-Denis* », ZPS n°FR1112011 ;

	- Présence de 13 ZNIEFF de type I et de 6 ZNIEFF de type II dans un rayon de 10 km en dehors de la commune ; - Non couvert par aucun autre périmètre de reconnaissance environnementale tel que : Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (ABP), Espace Naturel Sensible (ENS), etc.	
Paysages (Patrimoines naturel et bâti)	- Non-inclus dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ou de sites classés/inscrits : - Secteur exposé le long de la RD308.	
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	- Secteur déjà urbanisé comprenant une zone d'activités sans espace vert (secteur de renouvellement)	
Eau	**Réseau hydrographique**	Aucun cours d'eau ni plan d'eau
	Ressource en eau potable	- Non-inclus dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un captage d'alimentation en eau potable ; - Conformité de l'eau délivrée (août 2023) : conforme pour l'ensemble des paramètres mesurés.
	Eaux usées	Raccordé à la station d'épuration « Paris Seine aval ». Cette station est conforme selon le rapport du SIAAP et apparait en capacité de répondre à la nouvelle demande (données 2022) : - Charge entrante : environ 6 millions EH ; - Capacité nominale : 7,5 millions EH
Risques naturels	- Aléa moyen au risque de retrait-gonflement des argiles ; - Hors du périmètre du PPRN Mouvement de terrain « Cavités souterraines » ; - Potentiellement assujetti aux inondations de cave, surtout au Sud du secteur ; - Commune classée en zone 1 « *sismicité très faible* ».	
Risques technologiques et industriels (SEVESO, ICPE, TMD, PPRT)	- Aucun site ICPE, à fortiori site SEVESO, en exploitation sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucune canalisation de transport de matières dangereuses sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Secteur bordé au Nord par la RD308, infrastructure routière de transport de matières dangereuses.	
Nuisances et pollutions	- Secteur bordé par la RD308 au Nord, infrastructure inscrite au classement sonore des infrastructures terrestres ; - Aucun établissement recensé au registre des Émissions Polluantes sur le secteur ou à proximité immédiate ; - Aucun site BASOL présent sur le secteur ou 2 site BASOL à proximité du secteur (au Nord sur la commune de Sartrouville) : société BRENNTAG et société des Tuyaux Flexibles Rudolph ; - Présence de 2 BASIAS sur le secteur : Philippe (S.A. des Filtres) et Fink Aero (S.A.).	

III - ÉVOLUTIONS TENDANCIELLES DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Houilles est essentiellement en zonage urbain, aucune zone agricole ou naturelle ne couvre le périmètre communal. Les 5 secteurs potentiels de projet englobent des quartiers avec une mixité des fonctions en dehors du secteur « La Vaudoire » qui est un ancien site industriel en zone UI.

A - RAPPEL DES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DES SECTEURS

<table>
<tr><th>Secteurs</th><th>Secteur Gare</th><th>Centre-ville</th><th>Les Pierrats</th><th>Boulevard Henri Barbusse</th><th>La Vaudoire</th></tr>
<tr><td>Milieux naturels et biodiversité
-
Continuités écologiques</td><td colspan="4">Les secteurs sont occupés par des infrastructures de transports (routes et/ou voie ferrée), une gare, des stationnements, des espaces publics, des commerces, des équipements et des logements. Les seuls espaces verts sont des cœurs d'îlots privés et des parcs urbains.
Les secteurs étant insérés dans la trame urbaine dense de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée. L'avifaune ou les insectes adaptés aux jardins peuvent être aperçus.
De plus, le jardin privé au sud de la gare comporte une maison qui semble inhabitée, ce bâti peut servir de gîte à chiroptères.

D'après l'analyse des espaces verts communaux, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales.</td><td>Ce secteur est occupé par une zone d'activités. Il est dépourvu d'espaces verts, seuls quelques arbres se localisent en périphérie du secteur, notamment à l'Ouest.

Le boulevard étant inséré dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée.</td></tr>
<tr><td>Zone humide</td><td colspan="5">Les études de zones humides menées par le SDAGE Seine-Normandie et de la DRIEE n'identifient aucune zone humide sur le territoire communal.</td></tr>
<tr><td>Paysages</td><td colspan="5">Ensemble des secteurs traversés par des axes à grande circulation et composés d'espaces publics.</td></tr>
<tr><td>Ressource en eau</td><td colspan="5">Qualité de l'eau potable distribuée conforme (données 2023)
Conformité globale de la STEP « Seine Aval » (données 2022)</td></tr>
<tr><td>Risques naturels</td><td colspan="2">Aléa moyen RGA
Risque de remontées de nappe</td><td>Aléa faible RGA
Risque de remontées de nappe</td><td>Aléa faible/moyen RGA</td><td>Aléa moyen RGA
Risque de remontées de nappe</td></tr>
<tr><td>Risques technologiques</td><td>RD311</td><td>/</td><td>RD 311 et RD308</td><td>RD308</td><td>RD 308</td></tr>
<tr><td>Nuisances et pollutions</td><td>RD311/ voie ferrée
BASIAS</td><td>BASIAS</td><td>RD311 et RD308
BASIAS</td><td>RD 308
BASIAS</td><td>RD 308
BASIAS</td></tr>
</table>

L'analyse démontre une sensibilité aux inondations par remontées de nappe ainsi qu'une forte exposition aux risques de transport de matières dangereuses, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air en raison de la présence d'axes à grande circulation (RD 311 et RD 308).
Les secteurs de la gare, du centre-ville, du boulevard Henri Barbusse et La Vaudoire sont exposés à un risque moyen au retrait-gonflement des argiles. L'ensemble des secteurs en dehors du centre-ville présentent des sites potentiellement pollués (BASIAS).
Les secteurs ne présentent aucun espace naturel. Seul des espaces verts et des jardins peuvent être des supports à la biodiversité.

B - ANALYSE DE L'EVOLUTION TENDANCIELLE PAR THEMATIQUE

L'évolution probable de l'environnement des périmètres du projet dans la perspective d'un scénario « *au fil de l'eau* » suppose que l'on étudie, à partir de l'état initial de l'environnement décrit au paragraphe précédent, l'évolution de l'environnement en l'absence du projet, c'est-à-dire tel que le PLU en vigueur le prévoit.
Les secteurs en zone urbaine peuvent se densifier dans une moindre mesure. En dehors des grands projets de renouvellement urbain ciblés (secteurs Gare, Tangentielle – Bapaume et Yser – Zola), le tissu urbain, en particulier les quartiers pavillonnaires, a peu de probabilité de muter.
Un objectif d'amélioration de la trame écologique urbaine à travers la création ou la requalification d'espaces verts urbains était affiché en 2016 dans l'OAP thématique du PLU en vigueur.

Le projet de révision du PLU de Houilles identifie les secteurs de renouvellement urbain qui sont favorables à la densification du tissu urbain. Le PLU encadre le renouvellement urbain des quartiers inclus dans les secteurs de la Gare, du centre-ville et du boulevard Henri Barbusse par des OAP sectorielles. Néanmoins, les Pierrats est aussi un secteur concerné par le renouvellement urbain. De même pour « La Vaudoire » est identifié comme site d'activités économiques à requalifier. Le renouvellement urbain de ces secteurs est conditionné à une future procédure d'évolution du document d'urbanisme (périmètre de PAPAG sur le secteur des Pierrats : études préalables à conduire).
De plus, la commune souhaite renforcer la renaturation et la désimperméabilisation de son territoire. Ainsi, une OAP thématique TVB, nature en ville et risques identifie les zones végétalisées de pleine terre à préserver et les espaces publics à créer et/ou renforcer. Le scénario du projet de révision du PLU est nommé « Renouvellement urbain ».

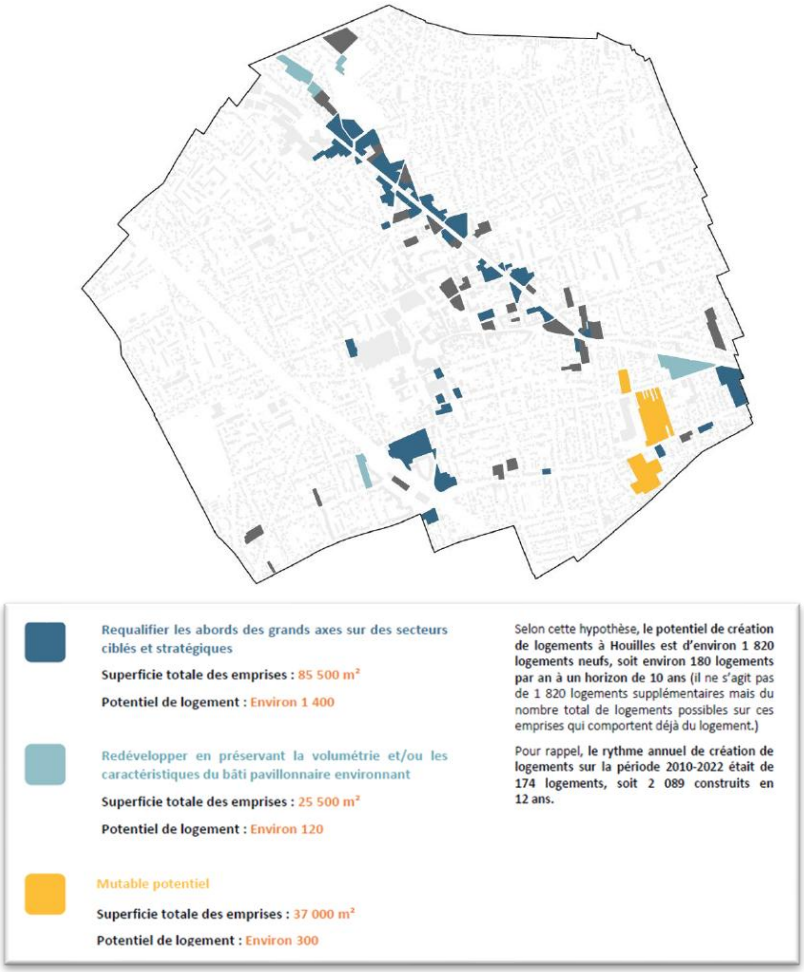


Figure 4 : Sites pouvant accueillir des logements supplémentaires (Plan Guide - EspaceVille 2022)

Le tableau suivant reprend l'évolution de l'environnement selon les différentes thématiques environnementales en fonction des scénarios présentés ci-dessus :

Thématique	Scénario « au fil de l'eau »	Scénario « Renouvellement urbain »
Milieux naturels et biodiversité - Continuités écologiques	Maintien des habitats supports (espaces verts notamment) et création probable de nouveaux (opérations d'aménagement limitées) Présence de la biodiversité « ordinaire » à long terme si maintien de la gestion des espaces publics.	Maintien des habitats supports des espaces verts et création de nouveaux espaces verts, notamment au sein des secteurs de la gare et du centre-ville (fusionnés dans une seule OAP). Présence et renforcement de la biodiversité « ordinaire » à long terme.
Paysages	Aucune évolution attendue. Maintien de l'ambiance urbaine de la commune.	
Ressource en eau	Aucune évolution attendue. Augmentation prévue de la population et des activités économiques.	
Risques naturels	Exposition supplémentaire au risque inondation par ruissellement et par remontées de nappe de biens et de personnes au sud-est de la commune (périmètre TRI) : OAPs Yser-Zola et Gare.	Exposition supplémentaire au risque inondation par ruissellement et par remontées de nappe de biens et de personnes au sud-est de la commune (périmètre TRI) : ensemble des secteurs de projet en dehors du boulevard Henri Barbusse.
Risques technologiques	Exposition supplémentaire au risque de transport de matières dangereuses de biens et de personnes (RD311 et RD308) : OAPs Tangentielle-Bapaume » et « Gare ».	Exposition supplémentaire au risque de transport de matières dangereuses de biens et de personnes (RD311, RD308) : ensemble des secteurs de projet en dehors du centre-ville.
Nuisances et pollutions	Exposition supplémentaire aux nuisances sonores et à la pollution de l'air aux abords grandes axes de circulation tels que la RD308 et RD311, notamment en raison de l'aménagement programmé sur les secteurs d'OAP « Tangentielle-Bapaume » et « Gare ».	Exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air aux abords grandes axes de circulation tels que la RD308 et RD311, notamment en raison de l'aménagement programmé sur l'ensemble des secteurs de projet en dehors du centre-ville.

Le maintien des zones urbaines de la commune n'implique pas d'évolution notable sur les différentes thématiques étudiées.
Les secteurs centre-ville et gare ont été fusionnés et dont les limites ont évolué à la marge. Quant au secteur le long du boulevard Henri Barbusse, celui-ci a évolué à la marge. Enfin, les secteurs « La Vaudoire » et « Les Pierrats » n'ont pas été retenus comme secteur de projet et ne sont pas concernés par une OAP sectorielle. « La Vaudoire » concerné par un projet d'aménagement à vocation mixte conservera son caractère industriel par le maintien de son zonage en UI en attendant que le projet soit mis au point. Le secteur des Pierrats fait l'objet d'un PAPAG en attendant la réalisation des études. Une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour permettre la réalisation du projet retenu à l'issue des études préalables.
Le choix des secteurs de renouvellement urbain exposera plus de population aux nuisances sonores et à la pollution de l'air par rapport au projet du PLU en vigueur en raison de la localisation des secteurs de renouvellement urbain.

⇨ **Cette analyse tendancielle démontre ainsi que le scénario « renouvellement urbain » perpétue l'évolution du scénario « au fil de l'eau » correspondant au PLU en vigueur.**

CHAPITRE III : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire communal.
L'activité humaine a nécessairement une incidence, positive ou négative, sur l'environnement. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose et réglemente l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire, a également une incidence sur l'environnement. La présente procédure entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cette incidence peut être :

	**Positive** : Les composantes du projet du PLU auront des incidences positives sur le contexte environnemental du territoire.
	Neutre : Les composantes du projet du PLU n'auront soit pas d'impact sur la thématique environnementale étudiée soit elles auront des effets ponctuels négatifs s'annulant à l'échelle globale.
	**Négative** : Les composantes du projet de PLU auront un impact négatif sur la thématique environnementale étudiée.

Le présent chapitre identifie l'ensemble des incidences potentielles du projet de révision du PLU de Houilles sur l'environnement. Cette analyse des incidences s'effectue en deux temps :

- analyse pour chacune des pièces révisées du PLU (PADD, OAP, règlement écrit et règlement graphique) ;
- analyse pour chacune des thématiques environnementales définies par le code de l'environnement.

À partir de cette analyse exhaustive, il est ainsi possible d'évaluer quelles sont les incidences du projet de PLU qui auront potentiellement un impact négatif sur l'environnement. Il s'agit des incidences retenues qui devront faire l'objet de mesures de réduction ou à défaut de compensation. Ces mesures seront présentées dans le chapitre suivant.

I - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PIECES DU PLU

A - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les incidences potentielles des orientations du PADD sur les thématiques environnementales sont présentées ci-dessous :

<table>
<tr><th colspan="3">Axe n°1 : Houilles demain, la transition écologique au cœur du projet</th></tr>
<tr><td colspan="3">Objectif n°1 : Prioriser la renaturation de la ville pour son rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie</td></tr>
<tr><td rowspan="6">+</td><td>Milieux naturels - Biodiversité</td><td>Houilles est une commune très minérale, les espaces verts de quartier sont les seuls espaces de respiration. Ainsi, cet objectif met en avant le maintien et le renforcement de la végétalisation sur le territoire. Il est demandé notamment de « préserver le parc Charles de Gaulle » et d'« aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier ».</td></tr>
<tr><td>Paysages</td><td rowspan="2">La renaturation de la ville traite aussi de la « revalorisation paysagère des abords de voies ferrées ». La végétalisation le long des voies ferrées permet aussi de réduire les nuisances sonores induites par le passage des trains.</td></tr>
<tr><td>Nuisances sonores</td></tr>
<tr><td>Consommation d'espaces</td><td rowspan="2">La commune a pour objectif de lutter contre les îlots de chaleur par la désimperméabilisation et la végétalisation des espaces publics, comprenant les stationnements, les cours d'écoles, …
De plus, la commune souhaite végétaliser les axes de transport minéralisés comme les boulevards et les voies ferrées.</td></tr>
<tr><td>Air, Climat, Energie</td></tr>
<tr><td>Cadre de vie</td><td>La qualité du cadre de vie passe par la végétalisation des espaces de vie (réduction des effets d'îlots de chaleur) mais aussi par l'aménagement de chemins pour la mobilité douce. Ainsi, la commune souhaite créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Objectif n°2 : Préserver et renforcer la couverture végétale existante sur le domaine public et les propriétés privées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">+</td><td>Consommation d'espaces</td><td>La commune souhaite limiter l'artificialisation des espaces d'habitat en préservant des espaces verts de pleine terre au sein des jardins privés.</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels - Biodiversité</td><td>Cet objectif met l'accent sur la protection des éléments naturels (les jardins, les alignements d'arbres, …) mais aussi sur la favorisation de la biodiversité au sein des espaces verts existants.
Pour favoriser la biodiversité sur le territoire, il est demandé d'user des méthodes de gestion durables et d'opter pour la diversité végétale.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Objectif n°3 : Réduire la vulnérabilité de Houilles face aux aléas climatiques, et notamment aux inondations</td></tr>
</table>

+	**Risques naturels**	Cet objectif soulève la problématique des risques naturels, renforcée par le changement climatique. Pour les risques inondation, il est demandé de favoriser la perméabilité des sols, d'encourager la gestion alternative des eaux, d'intégrer des espaces verts de pleine terre dans toute nouvelle opération et d'adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations. Pour les risques de mouvement de terrain, la prise en compte des cavités souterraines est demandée.
Objectif n°4 : Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir.		
+	**Air, Energie, Climat**	La commune souhaite accompagner et encourager la performance énergétique du territoire, cela comprend la rénovation énergétique, la réalisation de nouveaux bâtiments sobres, l'exploitation des énergies renouvelables et l'optimisation du réseau chaleur existant.
	Paysage	La démarche de rénovation énergétique, de construction et d'utilisation d'énergies renouvelables doit intégrer un traitement paysager de qualité.
Objectif n°5 : Promouvoir les modes actifs contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air		
+	**Air, Energie, Climat**	Cet objectif vise à développer les modes actifs, modes alternatifs à la voiture individuelle. Pour cela, la commune souhaite aménager des espaces de partage pour les différents modes de déplacements et d'améliorer le stationnement des cycles. De plus, l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal à la gare de Houilles Carrières-sur-Seine est prévu.
Axe n°2 : Houilles demain, le cadre de vie valorisé		
Objectif n°1 : Préserver les quartiers pavillonnaires constitués, leurs identités urbaines et leurs environnements		
+	**Paysages**	La commune veut préserver la qualité paysagère des quartiers pour les nouvelles opérations et le développement urbain en général.
	Consommation d'espaces	La commune souhaite limiter l'artificialisation des espaces d'habitat en préservant des espaces verts de pleine terre au sein des jardins privés.
Objectif n°2 : Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti qui caractérisent l'identité de Houilles		
+	**Paysages (patrimoine)**	Cet objectif vise à préserver et mettre en valeur les éléments bâtis à valeur patrimoniale sur la commune de Houilles. Les nouvelles constructions devront assurer une bonne insertion dans le tissu urbain.
Objectif n°3 : Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés		

+	**Consommation d'espaces**	Cet objectif vise à l'optimisation de l'espace urbain. En effet, la commune souhaite maîtriser sa densification, favoriser le renouvellement urbain et intensifier la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville.
	Cadre de vie	
	Air, Energie, Climat	
-	**Pollution de l'air**	D'après la cartographie des objectifs de l'axe 2, les secteurs concernés par le renouvellement urbain sont localisés au niveau des grands axes routiers (Les Pierrats et le Boulevard Henri Barbusse). Densifier davantage la ville augmente l'exposition de la population à la pollution de l'air (principalement due au trafic). Accueillir davantage de population le long des axes routiers, inscrits au classement sonore des infrastructures routières, expose cette dernière à une nuisance sonore notable. De plus, la densification augmente aussi l'exposition aux risques d'inondation ; d'une part, par ruissellement en raison de l'imperméabilisation des sols, et d'autre part par débordement de la Seine, notamment au niveau du secteur des Pierrats (inclus dans le périmètre d'un TRI).
	Nuisances sonores	
	Risques naturels	
Objectif n°4 : Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique		
+	**Cadre de vie**	La commune souhaite maintenir, requalifier et conforter l'activité économique sur son territoire. Cela passe notamment par la mixité fonctionnelle des quartiers. En effet, la pluralité des services et des commerces permet de réduire les déplacements longue distance, souvent effectués par voiture.
	Air, Energie, Climat	
Objectif n°5 : Valoriser les entrées de ville		
+	**Paysages**	La valorisation des entrées de ville passe par une architecture soignée et la mise en valeur paysagère.
Axe 3 : Houilles demain, la vie quotidienne facilitée		
Objectif n°1 : Conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités de quartiers existantes		
+	**Cadre de vie**	La commune souhaite maintenir et améliorer les services et les commerces de ses polarités commerciales de proximité, notamment au centre-ville. Comme pour l'objectif 4 de l'axe 2, la pluralité des services et des commerces permet de réduire les déplacements longue distance, souvent effectués par voiture.
	Air, Energie, Climat	
Objectif n°2 : Assurer la pérennité de l'offre en équipements publics et anticiper les besoins de la population		
+	**Cadre de vie**	À l'instar des services et des commerces, la commune souhaite maintenir et développer les équipements publics sur son territoire.
	Air, Energie, Climat	Cet objectif vise aussi au renouvellement urbain (secteur du « Dôme »), à la
	Consommation d'espaces	

		rénovation et la réhabilitation des équipements publics.
Objectif n°3 : Apaiser les circulations en repensant le partage de l'espace public		
+	**Cadre de vie, Santé**	À l'instar de l'objectif 5 de l'axe 1, cet objectif vise à développer les modes actifs, modes alternatifs à la voiture individuelle en aménageant des espaces et des rues mixtes sécurisés et des stationnements adaptés.
	Air, Energie, Climat	
	Nuisances sonores	La commune souhaite aussi réduire les nuisances sonores et les pollutions atmosphériques induites par la circulation des grands axes.
	Pollutions (air)	
Objectif n°4 : Développer l'offre en transports de proximité dans les secteurs éloignés de la gare		
+	**Air, Energie, Climat**	L'accessibilité et le développement des transports en commun sont aussi un objectif communal.
Objectif n°5 : Développer les connexions douces entre les quartiers résidentiels et le centre-ville et la gare pour limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie		
+	**Nuisances**	Afin d'améliorer le cadre de vie et de réduire les nuisances, la commune souhaite densifier et aménager un réseau piéton et cyclable qui relie les quartiers et notamment le centre-ville et la gare.
	Cadre de vie	
	Air, Energie, Climat	
Objectif n°6 : Poursuivre l'amélioration et l'entretien des réseaux		
+	**Paysages**	La commune souhaite enfouir ses réseaux aériens lors des interventions de voirie ou de nouvelles constructions.
	Pollutions (eau)	Il est demandé de favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales en luttant contre l'imperméabilisation des sols, …
	Risques naturels (ruissellement)	
	Air, Energie, Climat	La commune souhaite optimiser le raccordement des nouvelles constructions de logements collectifs au réseau de chaleur urbain.

B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présente procédure identifie 2 secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Il s'agit des secteurs dont les principales caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessous :

Appellation	Vocation
Le centre-ville et la gare	Renouvellement
Le Boulevard Henri Barbusse	Renouvellement

De plus, deux OAP thématiques sont présentées : une OAP « *Trame Verte et Bleue* » et une OAP « *Qualité du bâti et habitat pavillonnaire* ».

Une analyse des OAP est réalisée ci-dessous. La qualification d'incidences positives, négatives ou neutres des orientations établies au sein de ces OAP repose sur une comparaison avec le scénario au fil de l'eau, à savoir leurs caractéristiques présentées au chapitre précédent.

1) Les OAP thématiques

a) OAP « Trame Verte et Bleue, nature en ville et risques »

Cette OAP thématique permet de répondre aux enjeux de transition écologique de la commune de Houilles.

- **Prise en compte des risques naturels sur la commune :**

Le schéma de principes de l'OAP thématique visualise les secteurs sensibles aux risques naturels :

- Aléa retrait-gonflement des argiles sur le quart Nord-Est ;
- Exposition au risque d'inondation fixé par le PPRi au Sud ;
- Risque lié à la présence de cavités souterraines sur un quartier Est et un patch au Nord-Est.

Ces inscriptions sont des rappels règlementaires.

Les orientations permettant de réduire le risque d'inondation par ruissellement sont celles qui favorisent la perméabilité des secteurs et leur végétalisation :

- Protection des espaces de pleine terre des cœurs d'îlots ;
- Favorisation des revêtements perméables ;
- Conservation des bandes enherbées de part et d'autre des axes de déplacement ;
- Favorisation des aménagements permettant de ralentir et de stocker les eaux de ruissellement (dispositifs en toitures, réservoirs paysagers, noues et fossés, …).

- **Préservation et développement de la nature en ville :**

L'OAP thématique encourage la végétalisation sur l'ensemble de la commune : des espaces publics, des aires de stationnement, des axes de déplacements, des nouvelles opérations mais aussi des parcelles privées. Cette végétalisation sera de préférence de pleine terre avec des essences locales et des strates variées (arborée, arbustive et herbacée).

Le schéma de principe de l'OAP localise des espaces verts où il faut adopter des méthodes de gestion durable ou une gestion différenciée pour renforcer la biodiversité.

Plusieurs liaisons sont inscrites afin de relier les espaces verts et de développer une continuité bénéfique à la biodiversité et à l'adaptation de la ville au changement climatique.

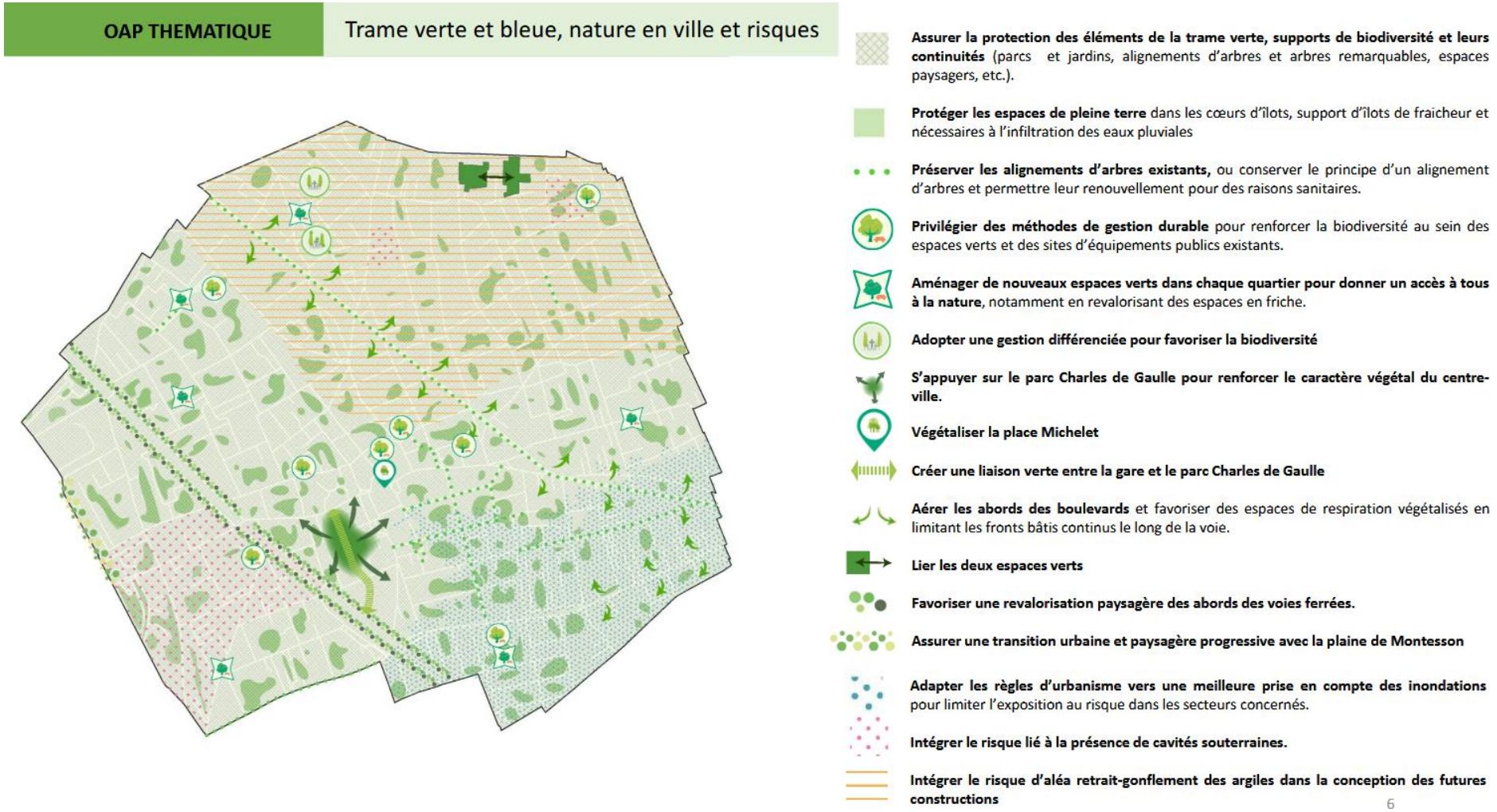


Figure 5 : Schéma de principe de l'OAP thématique "TVB, nature en ville et risques" (PLU révisé)

b) OAP « Qualité urbaine, architecturale et paysagère »

Cette OAP thématique porte les objectifs suivants :

- Garantir la qualité attendue des prochaines opérations ;
- Assurer l'insertion des constructions au sein de leur environnement ;
- Améliorer le confort des logements ;
- Favoriser la création de programmes de logements qui répondent aux demandes ;
- Encourager la modernisation des modes de conception.

L'insertion urbaine et la qualité des nouvelles constructions sont des principes qui permettent de traiter la qualité paysagère de la ville. Des orientations intégrant les formes, les hauteurs, les façades encadrent les constructions.

La qualité paysagère passe aussi par la végétalisation. Il est demandé de maintenir au maximum la végétation existante et de créer des espaces verts qualitatifs :

- Prendre en compte les arbres lors de l'implantation des bâtiments (respecter un recul par rapport aux arbres existants ou futurs) ;
- Compenser le retrait d'un arbre en replantant ;
- Varier les strates de végétation ;
- Utiliser des essences variées et adaptées au contexte urbain ;
- Privilégier la végétalisation des clôtures ;
- Favoriser les toitures terrasses/façades végétalisées.

La végétalisation participe aussi à la lutte contre les îlots de chaleur urbain (ICU). Augmenter la perméabilité des espaces extérieurs, économiser les ressources en eau (infiltration des eaux pluviales, récupération et réutilisation, …) et favoriser les matériaux à albédo élevé sont des principes permettant de développer des îlots de fraicheur.

Les principes participant à la végétalisation des espaces sont aussi favorables pour la biodiversité.

La réduction de l'exposition aux nuisances sonores est aussi à prendre en compte (matériaux absorbant, orientation des bâtiments, …).

Enfin, cette OAP intègre aussi des principes concourant à la réduction des consommations énergétiques tout en ne dégradant pas la qualité architecturale des bâtiments. Ainsi, il est demandé de privilégier l'isolation par l'intérieur pour les bâtiments d'intérêt patrimonial et par l'extérieur pour le reste. De plus, les matériaux vertueux et biosourcés sont à privilégier et l'implantation des constructions doit être réfléchie par rapport à la luminosité et l'apport solaire (larges ouvertes, ombrières, toitures orientées pour l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables).

2) Les OAP sectorielles

a) OAP « Le centre-ville et la gare »

Les objectifs de cet OAP sont :

- Développer la nature en ville ;
- Valoriser le tissu bâti existant ;
- Renforcer la vocation commerciale du centre-ville et son rôle de proximité ;
- Favoriser les déplacements doux ;
- Aménager la friche de la gare.

Ce projet de renouvellement urbain prévoit la construction de 300 logements maximum (environ 200 sur le secteur gare, environ 40 sur le secteur Foch et environ 30 sur le secteur Alizés-Carnot) ainsi que des activités économiques, des commerces et des services. Un espace vert (square) de 3 000 m² minimum est prévu pour accompagner les activités et services du centre-ville.





Figure 6 : Schéma de principe de l'OAP "Le centre-ville et la gare" (PLU révisé)

Thématiques		Justifications
Milieux naturels - Biodiversité	−	Construction sur une des dernières friches arborées autour de la gare
	+	- Végétalisation d'espaces publics ; - Renforcement du caractère végétal et de la biodiversité des espaces existants (parc Charles de Gaulle, square Georges Brassens) ; - Création d'un nouvel espace végétalisé au sein de la friche de la gare ; - Aménagement d'une frange paysagère aux abords de la voie ferrée ; - Création de liaisons douces végétalisées entre les principaux espaces verts existants ; - Repérage de l'avifaune et chiroptères avant abattage ou démolition en période de nidification.
Paysages	+	- Création d'un espace vert proche gare et revalorisation des espaces verts existants ; - Végétalisation de l'espace public ; - Aménagement d'une frange paysagère aux abords de la voie ferrée et d'un corridor vert entre les espaces verts ; - Habillage du parking silo ; - Préservation et valorisation de l'identité architecturale et mise en valeur du tissu urbain existant (requalification des pieds d'immeubles) ; - Préservation de l'aspect patrimonial des bâtiments remarquables.
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	+	- Renouvellement d'un secteur déjà construit (centre-ville et gare) avec végétalisation de l'espace public et renforcement du caractère végétal des parcs verts existants.
	−	- Imperméabilisation d'une friche urbaine perméable proche de la gare.
Ressource en eau	−	Augmentation future de la consommation en eau par l'accueil de nouveaux habitants en raison de la construction de 200 logements maximum.
Risques naturels	=	Orientations qui ne sont pas en mesure de modifier significativement les risques naturels.
Risques technologiques	=	Orientations qui ne sont pas en mesure de modifier significativement les risques technologiques.
Pollutions (sol / eau)	−	Artificialisation d'espaces libres au sein des secteurs de renouvellement urbain telle que la friche au nord de la gare.
Nuisances	+	Aménagement d'une frange paysagère avec la voie ferrée.
	−	Augmentation du trafic, notamment proche de la gare, en raison de la construction d'environ 300 logements.
Santé – Cadre de vie	+	- Principe de création de liaisons douces (vélos et piétons) ; - Aménagement d'une voie vélo jusqu'à la gare RER ; - Conservation du linéaire actif de commerces en rez-de-chaussée ; - Plantation d'un espace vert et d'éléments végétaux, notamment le long des voies.
Air, Énergie, Climat	+	
Santé - Air	−	Conséquence de la construction de 300 logements maximum : – Augmentation de la pollution de l'air en raison de l'augmentation du trafic probable ; – Exposition de la population à la pollution de l'air aux abords des grands axes.

b) OAP « Boulevard Henri Barbusse »

Les objectifs de cet OAP sont :

- Développer et sécuriser les déplacements doux le long du boulevard ;
- Cibler des secteurs de renouvellement ;
- Garantir des transitions urbaines de qualité ;
- Valoriser la végétalisation du boulevard.

La programmation sur ce secteur d'OAP est le suivant :

- Environ 1 400 logements en renouvellement urbain ;
- Des commerces et des services ;
- Des équipements ;
- Un nouvel espace vert public rue N. Chrispeels.





Figure 7 : Schéma de principe de l'OAP "Boulevard Henri Barbusse" (PLU révisé)

Thématiques		Justifications
Milieux naturels - Biodiversité	+	- Préservation des alignements d'arbres existants ; - Préservation d'un espace vert existant au Nord du secteur ; - Repérage de l'avifaune et chiroptères avant abattage ou démolition en période de nidification.
Paysages	+	- Préservation des alignements d'arbres existants ; - Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot au niveau du boulevard ; - Préservation et valorisation du patrimoine bâti.
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	=	- Renouvellement de quartiers urbains.
Ressource en eau	=	Orientations qui ne sont pas en mesure de modifier significativement la ressource en eau.
Risques naturels	=	Orientations qui ne sont pas en mesure de modifier significativement les risques naturels.
Risques technologiques	=	Orientations qui ne sont pas en mesure de modifier significativement les risques technologiques.
Pollutions (sol / eau)	-	Artificialisation potentielle d'espaces libres au sein des secteurs de renouvellement urbain
Nuisances	=	- Préservation des alignements d'arbres le long du boulevard ; - Prendre en compte le contexte sonore lié à la proximité au boulevard dans la conception des bâtiments (isolation phonique, position des pièces de vie, …)
Santé – Cadre de vie	+	- Favoriser les déplacements doux (vélos et piétons) ; - Préservation des alignements d'arbres existants ; - Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot au niveau du boulevard ; - Création d'une petite polarité de quartier intégrant commerces/services de proximité.
Air, Énergie, Climat	+	
Santé - Air	-	- Exposition d'une nouvelle population à la pollution de l'air aux abords du boulevard ; - Exposition à un dérangement sonore et de pollution le temps des travaux de reconstruction.

C - REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement du PLU de Houilles développe son zonage comme suit :

- **UA :** La zone UA correspond au centre-ville et aux abords de la gare.
  - ✓ Le sous-secteur UAa apporte des dispositions spécifiques au centre-ancien ovillois ;
  - ✓ Le sous-secteur UAb apporte des dispositions spécifiques au secteur de la gare ;
  - ✓ Le sous-secteur UAc apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue du Maréchal Foch ;
  - ✓ Le sous-secteur UAd apporte des dispositions spécifiques au secteur avenue Carnot.

- **UB :** La zone UB correspond au périmètre de renouvellement du boulevard Henri Barbusse et de ses abords.

- **UC :** La zone UC regroupe les grandes résidences d'habitat collectif.

- **UG :** La zone UG concerne le secteur des Pierrats, caractérisée par une mixité habitat et activités économiques.

- **UH :** La zone UH regroupe les espaces d'habitat individuel, de type pavillonnaire, qui recouvrent plus de la moitié du territoire communal.
  - ✓ Le sous-secteur UHi permet l'implantation d'habitat intermédiaire dans des secteurs de transition entre les secteurs de renouvellement urbain et la zone résidentielle à dominante pavillonnaire.

- **UI :** La zone UI correspond aux secteurs d'activités ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques.

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

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

Prescriptions réglementaires	Incidence	Thématique environnementale
Dispositions graphiques		
Protection des alignements commerciaux par deux prescriptions graphiques : linéaire de diversité commerciale / linéaire actif	+	**Cadre de vie** **Air, Energie, Climat (déplacement)**
Élements du paysage à préserver : arbre remarquable, alignements d'arbres et espaces paysagers tels que les cœurs d'îlots	+	**Milieux et biodiversité** **Paysages**
Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones		
Traitement paysager des espaces libres selon leur environnement avec comme objectif : insertion sur site, amélioration du cadre de vie et gestion de l'eau pluviale	+	**Paysage** **Cadre de vie** **Risque et pollution (ruissellement)**
Traitement paysager obligatoire pour les espaces compris dans la marge de recul des constructions, les limites séparatives et les aires de stationnement.	+	**Paysage** **Cadre de vie**
Obligation de planter avec un choix privilégié pour les espèces locales, peu consommatrices en eau.	+	**Milieux naturels et biodiversité** **Climat (ressource en eau)**
Prescriptions adaptées au sein du périmètre assujetti au risque d'inondation (PHEC et TRI métropole francilienne) : hauteur, emprise au sol, pourcentage de pleine terre, etc…	+	**Risques naturels (inondations)**
Dispositions de performance énergétique et environnementale : raccordement au réseau de chaleur urbain, construire en prenant en compte la luminosité et la ventilation naturelle des logements, lutter contre les îlots de chaleur, économiser l'eau, intégrer l'isolation thermique, accueil des énergies renouvelables	+	**Air, Energie, Climat** **Cadre de vie**
Perméabilité des clôtures au ruissellement et à la petite faune obligatoire avec favorisation d'une composition végétale.	+	**Paysage** **Milieux naturels et biodiversité** **Risque inondation (ruissellement)**

Guide de bonnes pratiques pour les constructions en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles en annexe	+	**Risques naturels (mouvement de terrain)**
Prescriptions architecturales sur les volumes, les matériaux, couleurs, toitures et façades.	+	**Paysages**
Fixation des hauteurs maximales des constructions.	+	**Paysages**
Respect de l'aspect extérieur des constructions existantes.	+	**Paysages** **Cadre de vie**
Raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales.	+	**Pollution (eau/sol)**
Obligation de gestion des eaux pluviales par infiltration sur le terrain sauf impossibilité technique d'infiltration.	+	**Pollution (eau/sol)** **Risque inondation (ruissellement)**
Obligation de mettre en place au moins une solution multifonctionnelle de stockage des eaux pluviales pour toute opération créant au moins 10 logements.	+	**Pollution (eau/sol)** **Risque inondation (ruissellement)**
Raccordement des nouvelles constructions au réseau de charleur urbain existant ou recherche d'une solution alternative (pompe à chaleur, chaudière écologique, géothermie, …)	+	**Energie**
Règlementation des déchets (accès, taille, etc..)	+	**Cadre de vie**
Obligations en matière de stationnement vélo pour les logements, les activités et les commerces.	+	**Air, Energie, Climat** **Cadre de vie**
Prescription de conservation des éléments de paysage naturels (arbres et alignements) et obligation de compensation si disparition.	+	**Milieux et biodiversité** **Paysages**
Interdiction des sous-sol dans les zones soumises au risque d'inondation (secteur PHEC) à l'exception du stationnement.	+	**Risques naturels**
Non-interdiction de planter des espèces invasives ou à potentiel allergisant.	+	**Milieux et biodiversité** **Cadre de vie et santé** **Paysages**
Disposition en terme de prévention de pollution des sols : obligation d'effectuer un traitement des sols adapté avant tout aménagement en présence de sites BASOL, CASIAS et SIS.	+	**Pollutions (sol)**
Zone UA		
Règlementation de l'emprise au sol : – 70% de la superficie du terrain, – 80% en zone UAc et UAd.	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (Ruissellements)**
Règlementation de la part minimum de surface à traiter en espace vert perméable : 20% dont 10% en pleine terre.	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité**

		Risques naturels (ruissellements)
		Cadre de vie
		Paysage
Zone UB		
Fixation d'une emprise au sol maximale de 60%.	+	**Consommation d'espaces**
		Milieux et biodiversité
		Risques naturels (ruissellements)
Règlementation de la part minimum de surface à traiter en espace vert perméable : 30% dont 20% en pleine terre.	+	**Consommation d'espaces**
		Milieux et biodiversité
		Risques naturels (ruissellements)
		Cadre de vie
		Paysage
Zone UC		
Fixation d'une emprise au sol maximale est de 60%.	+	**Consommation d'espaces**
		Milieux et biodiversité
		Risques naturels (ruissellements)
Règlementation de la part minimum de surface à traiter en espace vert perméable : 30% dont 60% en pleine terre.	+	**Consommation d'espaces**
		Milieux et biodiversité
		Risques naturels (ruissellements)
		Cadre de vie
		Paysage

Zone UG		
Fixation d'une emprise au sol maximale de 60%.	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)**
Règlementation de la part minimum de surface à traiter en espace vert de pleine terre à 40%.	+	**Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellement)** **Consommation d'espaces (artificialisation)** **Pollution (eau/sol)** **Cadre de vie** **Paysage**
Zone UH		
Autorisation d'activités industrielles à condition qu'elles soient d'une surface de plancher inférieure à 200 m².	+	**Risques technologiques**
Règlementation de l'emprise au sol : • 40% en zone UH et construction isolée limitée à 200m²; • 60% en zone zone UHi.	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)**
Règlementation de la part minimum de surface à traiter en espace vert perméable : • 50% dont 40% en pleine terre en zone UH ; • 30% dont 20% en pleine terre en zone UHi.	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)** **Cadre de vie** **Paysage**
Zone UI		
Règlementation de l'emprise au sol : 60%.	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)**
Règlementation de la part minimum de surface à traiter en espace vert perméable de pleine terre : 15%	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)** **Cadre de vie** **Paysage**

Zone UL		
Aucune fixation d'une emprise au sol maximale.	-	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)**
Règlementation de la part minimum de surface à traiter en espace vert perméable de pleine terre : 10%	+	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)** **Cadre de vie** **Paysage**
Zone UX		
Aucune fixation d'une emprise au sol maximale.	-	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)**
Aucune fixation de surface minimale d'espaces verts perméable et de pleine terre.	-	**Consommation d'espaces** **Milieux et biodiversité** **Risques naturels (ruissellements)** **Consommation d'espaces (artificialisation)** **Cadre de vie** **Paysage**

II - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

A - PRESENTATION DE L'EVALUATION D'INCIDENCES

Conformément à l'article R.414-19 (1°) du Code de l'Environnement, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le réseau Natura 2000 « *Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme* ». Les Plans Locaux d'Urbanisme et leurs évolutions sont donc soumis à évaluation de leurs incidences sur le réseau Natura 2000.

« *L'évaluation des incidences a pour objet de vérifier la compatibilité du programme ou du projet avec la conservation du site Natura 2000, en s'inscrivant dans une démarche au service d'une obligation de résultat* » (DRIEE).

Cette évaluation doit permettre d'analyser les incidences de la révision du PLU sur les sites Natura 2000, au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés. Les objectifs de conservation du site correspondent à l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir ces habitats naturels et ces populations d'espèces de faune et de flore sauvages dans un état favorable à leur maintien à long terme.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 concernés. L'évaluation des incidences ne doit étudier une composante environnementale que dans la mesure où des impacts de l'application du PLU sur celle-ci entraîne des répercussions sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

L'évaluation des incidences doit, de plus, être proportionnée à la nature et à l'importance du document d'urbanisme considéré. Ainsi, la précision du diagnostic (état initial) et l'importance des mesures d'évitement et des mesures de réduction d'impact, doivent être adaptées aux incidences potentielles sur les sites du Réseau Natura 2000 et aux enjeux de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié leur désignation.

B - SITES NATURA 2000 RETENUS

Pour rappel, le territoire communal n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Afin d'étudier les éventuelles connexions, appelées « corridors écologiques » pouvant exister entre le territoire communal de Houilles et des réservoirs de biodiversité localisées à proximité de celui-ci, une zone tampon de 10 km a été établie. Cette dernière permet de recenser l'ensemble des périmètres de reconnaissance environnementale.

Un seul site Natura 2000 est identifié au sein de cette zone tampon. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) nommée « *Sites de Seine-Saint-Denis* ». Ce site Natura 2000 est fragmenté en 14 entités. Seule une d'entre elles est localisée à moins de 10 km de la commune de Houilles, sur L'Île-Saint-Denis (environ 7 km de la limite communale).

Le site Natura 2000 retenu est le suivant :

TYPE	Code officiel	Appellation	Superficie
ZPS	FR1112013	« *Sites de Seine-Saint-Denis* »	1 157 ha


REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE HOUILLES (78)
SITES NATURA 2000
Source : INPN
Sites de Seine-Saint-Denis
Périmètre
Rayon de 10 km
Natura 2000 - Directive Oiseaux
Houilles
Argenteuil
Bezons
Sartrouville
NANTERRE
PARIS
Boulogne-Billancourt
St-Denis
Colombes
Bois-Colombes
Asnières-sur-Seine
Gennevilliers
Montesson
Carrières-sur-Seine
Le Mesnil-le-Roi
Maisons-Laffitte
Le Pecq
St-Germain-en-Laye
Chatou
Rueil-Malmaison
Croissy-sur-Seine
Le Port-Marly
Marly-le-Roi
Bougival
La Celle-St-Cloud
Garches
St-Cloud
Vaucresson
Suresnes
Puteaux
Courbevoie
La Garenne-Colombes
Clichy
St-Ouen-sur-Seine
Aubervilliers
Villeneuve-la-Garenne
L'Île-St-Denis
Epinay-sur-Seine
Stains
Villetaneuse
Pierrefitte-sur-Seine
Garges-lès-Gonesse
Sarcelles
Franconville
Ermont
Eaubonne
Montmorency
Soisy-sous-Montmorency
Enghien-les-Bains
Deuil-la-Barre
Montmagny
Groslay
St-Brice-sous-Forêt
Le Plessis-Bouchard
Andilly
Margency
Montlignon
St-Prix
Taverny
St-Leu-la-Forêt
Beauchamp
Pierrelaye
Eragny
Neuville-sur-Oise
Jouy-le-Moutier
Conflans-Ste-Honorine
Maurecourt
Herblay-sur-Seine
Montigny-lès-Cormeilles
Cormeilles-en-Parisis
Sannois
St-Gratien
La Frette-sur-Seine
Andrésy
Achères
Carrières-sous-Poissy
Médan
Villennes-sur-Seine
Poissy
Orgeval
Montainets
Triel-sur-Seine
Vernouillet
La Noë
Chambourcy
Aigremont
Mareil-Marly
Fourqueux
Ste-Gemme
Feucherolles
St-Nom-la-Bretèche
Chavenay
Noisy-le-Roi
Bailly
Rennemoulin
Louveciennes
Marnes-la-Coquette
Issy-les-Moulineaux
Sèvres
Vanves
Le Chesnay
Les Clayes-sous-Bois
Meudon
Suresnes
Bagneux
St-Mandé
Le Pré-St-Gervais
Les Lilas
Pantin
Bonneuil
Arnouville
Dugny
La Courneuve
Le Bourget
Tremblay-en-France
Villepinte
Aulnay-sous-Bois
Sevran
Livry-Gargan
Clichy-sous-Bois
Montfermeil
Coubron
Vaujours
Gagny
Le Raincy
Villemomble
Les Pavillons-sous-Bois
Bondy
Noisy-le-Grand
Neuilly-sur-Marne
Chelles
Vaires-sur-Marne
Torcy
Lagny-sur-Marne
Bussy-St-Georges
Montévrain
Serris
Jossigny
Pontcarré
Villeparisis
Mitry-Mory
Claye-Souilly
Compans
Dammartin-en-Goële
Le Mesnil-Amelot
Roissy-en-France
Gonesse
Arnouville-lès-Gonesse
Garges-lès-Gonesse
Sarcelles
Villiers-le-Bel

C - PRESENTATION DU SITE NATURA 2000 RETENU

1) Caractéristiques

Le site est composé de 14 grandes entités. Il se compose des grands types de milieux suivants :

- Forêts caducifoliées : 35% ;
- Forêt artificielle en monoculture (ex : Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) : 21% ;
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 5% ;
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 1 % ;
- Pelouses sèches, Steppes : 1% ;
- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 5% ;
- Prairies améliorées : 12% ;
- Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas) : 10% ;
- Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) : 10%.

2) Intérêt du milieu

Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la « petite couronne parisienne » directement contigu à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'un grand intérêt en milieu urbain et péri-urbain. Leur réunion en un seul site protégé, d'échelle départementale, est un vrai défi. Cette démarche correspond à la vocation des sites Natura 2000 d'être des sites expérimentaux.
Les espèces d'intérêt communautaire visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE ayant justifié le classement de ce site en ZPS sont :

Code	Espèces justifiant le classement en ZPS
A193	Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*)
A222	Hibou des marais (*Asio flammeus*)
A229	Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)
A236	Pic noir (*Dryocopus martius*)
A238	Pic mar (*Dendrocopos medius*)
A272	Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*)
A338	Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)
A004	Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*)
A021	Butor étoilé (*Botarus stellaris*)
A022	Blongios nain (*Ixobrychus minutus*)
A028	Héron cendré (*Ardea cinerea*)
A072	Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)
A082	Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*)
A084	Busard cendré (*Circus pygarus*)
A118	Râle d'eau (*Rallus aquaticus*)
A136	Petit gravelot (*Charadrius dubius*)
A152	Bécassine sourde (*Lymnocryptes minimus*)
A153	Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*)
A155	Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*)

3) Vulnérabilité

La vulnérabilité majeure du site est la forte présence de l'urbanisation. La surfréquentation fragilise les milieux. De plus, les potentiels projets d'aménagement pourraient dégrader la fonctionnalité des sites pour l'avifaune.

D - ÉTUDE DES INCIDENCES POTENTIELLES

Comme précisé dans l'état initial de la commune, le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Houilles s'inscrit dans une urbanisation dense continue. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 7 km à L'Ile-Saint-Denis. La commune de Houilles ne parait pas être un axe de déplacement préférentiel entre les différents sites lorsque la Seine se localise à moins de 1 km au sud.

➔ Au regard des éléments évoqués ci-dessus, la présente procédure de révision du PLU de Houilles n'est pas de nature à porter atteinte de manière directe ou indirecte au réseau Natura 2000. Ainsi, l'incidence retenue du site est jugée non-significative.

III - ÉVALUATION DES INCIDENCES PAR THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

La révision du PLU peut générer les incidences négatives suivantes sur l'environnement. Ces incidences négatives potentielles retenues ci-dessous ont été établies sur la base de l'État Initial de l'Environnement.

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu
Milieux naturels et biodiversité	Aucun site Natura 2000 sur la commune. Présence d'un site à 7 km à l'est (« Sites de Seine-Saint-Denis »), relié par de l'urbanisation dense. Aucune ZNIEFF sur la commune.	Aucune incidence retenue.	Non significatif
	Aucune Zone à Dominante Humide (SDAGE Seine-Normandie) sur la commune. Aucune enveloppe d'alerte zones humides (Etude de la DRIEE Île-de-France). Commune entièrement artificialisée en dehors des cœurs d'ilôts de jardin et quelques espaces verts publics.	Aucune incidence retenue.	Non significatif
	Aucune espèce d'intérêt communautaire et/ou patrimoniale repérée lors de l'inventaire des parcs.	Aucune incidence retenue.	Non significatif
	Identification d'espèces très communes avec très peu de richesse spécifique sur le réseau d'espaces verts publics prospectés.	Impact potentiel sur la biodiversité (faune et flore) « ordinaire » par le développement urbain programmé sur la commune.	Faible
	Commune non concernée par une continuité écologique régionale (SRCE Île-de-France). Etudes des espaces verts de la commune (IEA) : – Faible intérêt des espaces verts publics (taille, diversité, …) ;	Dégradation, du réseau vert de la commune (cœurs d'îlot et espaces verts publics) selon les dispositions réglementaires retenue au sein du projet de PLU.	Modéré

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu
	– Manque de végétalisation du réseau routier (rues trop étroites) et le long de la voie ferrée ; – Fonctionnalité du territoire reposant essentiellement sur les espaces verts privatifs. Intérêt des fonds de jardins privés qui forment des cœurs d'îlots, notamment pour l'avifaune, et de la ligne ferroviaire, notamment pour le lézard des murailles.		
Paysage et Patrimoine bâti	Aucun site monument historique présent sur la commune. Trame urbaine dense et relief peu prononcé, incliné vers la vallée de la Seine : peu de vues sur le grand paysage.	Dégradation potentielle de l'ambiance urbaine en raison d'un développement au sein des quartiers et le long des axes de déplacement.	Faible
Consommation d'espaces	Commune entièrement urbanisée ne permettant que la densification. Cette densification potentielle est estimée sur une surface de 14,8 ha. Ce potentiel correspond à des friches ou des îlots déjà urbanisés mais densifiables. Le quartier pavillonnaire présente aussi un potentiel de densification douce.	Augmentation de l'artificialisation des sols au sein d'un tissu urbain déjà dense en raison de la construction d'environ 2 500 logements sur le période 2026-2040.	Modéré
Ressource en eau potable	Territoire raccordé à l'usine de Méry-sur-Oise gérée par VEOLIA EAU. Eau captée dans la Seine. L'eau distribuée est de bonne qualité (données ARS 2023). Non inclus au sein d'un périmètre de protection AEP ou d'un captage prioritaire. Commune classée en ZRE pour la nappe de l'Albien.	Augmentation potentielle de la pression sur la ressource en eau potable en raison de l'accueil programmé d'une nouvelle population (environ 888 habitants supplémentaires) et de nouvelles activités.	Faible

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu
Risques naturels	Partie Est de la commune sensible au risque de remontée de nappes et aux inondations de caves. Sud-Est du territoire inclus dans le périmètre du TRI Métropole Francilienne pour un probabilité de crue liée à la Seine.	Expositions potentielles de nouveaux biens et de personnes aux inondations par débordement de la Seine, par remontées de nappes et par inondations de caves selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Modéré
	Secteur exposé aux ruissellements des eaux pluviales par ses caractérisitiques : zone urbaine très dense.	Aggravation des inondations par ruissellements d'eaux pluviales et augmentation des populations exposées en raison des surfaces nouvellement imperméabilisées le long d'axes d'écoulement et/ou de secteurs déjà impactés.	Fort
	Présence d'un PPRN Mouvement de Terrain « Cavités souterraines » qui ne couvre pas les secteurs d'OAP.	Aucune incidence retenue en raison de l'existence d'un PPRN MT applicable sur la commune.	Non significatif
	Aléa faible à moyen au retrait-gonflement des argiles (gradient Sud-Nord).	Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes au risque de retrait-gonflement des argiles selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Modéré
Risques technologiques	Présence d'un ICPE au 105 boulevard Jean-Jaurés et déclaré à l'arrêt : Blachère décapage. Aucun site SEVESO. Projet potentiel sur le site « La Vaudoire » à proximité d'une zone industrielle.	Expositions potentielles de biens et de personnes à des risques technologiques liées à l'accueil d'une nouvelle population au sein du secteur « La Vaudoire » à proximité immédiate d'une zone industrielle.	Modéré
	Présence de plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses : le long des rues Faidherbe, André Lemonnier, du Coteau, Robespierre, du Réveil Matin ou encore du passage des Blanches. Présence de plusieurs axes à grande circulation et donc à risque de transport de matières dangereuses dont la RD311 et la RD308.	Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes à risque de transport de matières dangereuses liées à l'accueil de nouvelle population notamment dans les zones de renouvellement urbain affichées dans les OAP.	Modéré

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu
Pollutions	Pollution lumineuse relativement importante liée à la localisation géographique communale (contexte de l'agglomération parisienne) au sein d'un environnement urbain très dense.	Exposition potentielle de personnes à la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.	Faible
	1 site BASOL : ancienne Bounstany Automobiles maintenant immeuble d'habitations (Boulevard Henri Barbusse). 78 sites CASIAS dont au moins 24 en activité recensés sur la commune. Projet potentiel à vocation mixte (dont habitat) sur le secteur « La Vaudoire » ancienne zone d'activités.	Expositions potentielles de biens et de personnes à la pollution du sol en raison de l'accueil d'une nouvelle population et de nouvelles activités au sein des zones de renouvellement urbain.	Modéré
	Station de traitement « Seine Aval » en 2022 : – Non conforme en performance mais conforme en équipements ; – Charge entrante : environ 6 millions EH ; – Capacité nominale : 7,5 millions EH.	Pollution des eaux, du sol et sous-sol en raison d'une gestion non appropriée des eaux pluviales et/ou des eaux usées (ruissellements des eaux de pluie, dimensionnement des canalisations, etc.) et de l'accueil de nouvelles activités économiques potentiellement polluantes.	Modéré
Déchets	Compétence Collecte et Traitement des Déchets Ménagers et Assimilés : Communauté d'agglomération SGBS. Baisse de la production totale des déchets de -8,08% du ratio à l'habitant par rapport à 2021.	Production supplémentaires de déchets liées au développement programmé (environ 888 habitants supplémentaires) au sein du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues.	Modéré
Nuisances sonores	Plusieurs voies routières et ferrées recensées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont la RD308, la RD311, la rue Stalingrad et les voies ferrées allant de la catégorie 3 à la catégorie 2.	Expositions potentielles de personnes aux nuisances sonores en raison de l'accueil d'une nouvelle population au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement comme le boulevard Henri Barbusse.	Modéré

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu
Air, Energie, Climat	Qualité de l'air globalement moyenne (Airparif – 2019). Emissions de GES estimées à 67 kteqCO2eq en 2018 à l'échelle communale, baisse de 7,2% par rapport à 2012 (ROSE). Inclus au sein du périmètre de Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France.	Dégradation potentielle de la qualité de l'air liée à l'augmentation des rejets de polluants atmosphériques suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitants supplémentaires (ex : croissance du transport de marchandise et des trajets domicile-travail).	Modéré
		Augmentation de l'exposition à la pollution de l'air par l'accueil de nouvelles populations au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement.	Modéré
	Baisse de 4,1% des consommations d'énergie entre 2015 et 2018. Production d'énergies renouvelables : valorisation des déchets par réseau de chaleur communal.	Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'environ 888 habitants supplémentaires sur le territoire.	Modéré
	Secteur sensible au phénomène d'ilots de chaleur : Urbanisation dense et très peu végétalisé en dehors des cœurs d'îlots des fonds de jardins.	Exposition potentielle de nouvelles personnes au phénomène d'îlots de chaleur en raison de l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitations.	Modéré

CHAPITRE IV : MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ETE RETENU

LES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ÉTÉ RETENU SONT PRÉSENTÉS DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.

CHAPITRE V : PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU, à chaque étape de sa révision, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de révision du PLU de Houilles **contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions réglementaires qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** vis-à-vis des incidences négatives potentielles ou avérées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.
L'évaluation environnementale du document s'établissant en parallèle de la procédure de révision PLU, le choix de la localisation du projet résulte déjà de mesures d'évitement. Le présent chapitre présente les mesures envisagées au sein de la présente procédure pour éviter, réduire ou à défaut compenser les incidences potentielles identifiées et retenues au chapitre précédent. Les mesures envisagées pour réduire les incidences du projet de PLU sur l'environnement doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

I - PRESENTATION DES MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'incidence à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'incidence après mesures
Milieux naturels et biodiversité				
Impact potentiel sur la biodiversité (faune et flore) « ordinaire » par le développement urbain programmé sur la commune.	Modéré	- Identification des espaces verts dans un but de protection au sein de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue ainsi que ceux existants dans les OAP sectorielles ; - Protection des arbres de haute tige de la trame urbaine par leur inscription en tant qu'arbre remarquable à protéger (au titre de l'article L.151-23 du CU) comprenant le Cèdre du Liban situé proche du projet d'aménagement de l'OAP « Centre-ville ».	– Amélioration souhaitée des espaces verts à travers l'OAP Trame Verte et Bleue : méthodes de gestion durable et de gestion différenciée, renforcement du végétal dans les parcs existants (plusieurs strates, choix des essences, …) ; – Principe de renforcement du caractère végétal et de la biodiversité des parc Charles de Gaulle et du square Georges Brassens dans l'OAP « Le Centre-ville et la gare » ; – Dispositions règlementaires pour la végétalisation des espaces en faveur de la biodiversité : ✓ Favorisation des espèces locales ; ✓ Fixation de surfaces d'emprise au sol ; ✓ Fixation d'une surface d'espaces verts perméables.	Très faible

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'incidence à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'incidence après mesures
Dégradation, du réseau vert de la commune (cœurs d'îlot et espaces verts publics) en tant que continuités écologiques selon les dispositions réglementaires retenues au sein du projet de PLU.	Faible		Intégration des continuités écologiques dans l'OAP TVB et des OAP sectorielles : – Préservation des alignements d'arbres, notamment sur le boulevard Henri Barbusse qui est concerné par un projet de renouvellement ; – Principe de liaison entre les deux espaces verts Parc Victorien Chausse et Caniparc au nord (OAP TVB) mais aussi entre les espaces verts des secteurs centre-ville et gare (OAP sectorielle) ; – Principe de protection des espaces de pleine terre existants au sein du tissu pavillonnaire ; – Principe de création d'espaces verts dans chaque quartier. Prise en compte de la perméabilité des clôtures à la petite faune au sein du règlement écrit.	Non significatif
Paysages				
Dégradation potentielle de l'ambiance urbaine en raison d'un développement au sein des quartiers et le long des axes de déplacement.	Faible		Prescriptions architecturales et paysagères sur l'ensemble des zones au sein du règlement écrit (hauteur, distance d'implantation, matériaux, teintes, façades…). Ces prescriptions sont appuyées par l'OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère ». Intégration paysagère des aménagements aux abords des axes à travers les OAP sectorielles : – Habillage du parking silo au niveau de la gare ; – Aménagement d'une frange paysagère aux abords de la voie ferrée ; – Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot au niveau du boulevard.	Très faible

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'incidence à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'incidence après mesures
Gestion de la consommation d'espaces				
Augmentation de l'artificialisation des sols au sein d'un tissu urbain déjà dense en raison de la construction d'environ 2 500 logements sur le période 2026-2040.	Modéré	/	– Limitation des divisions parcellaires par l'instauration d'espaces paysagers protégés (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) et la bande de constructibilité ; – Dispositions règlementaires sur l'emprise au sol maximale et sur les coefficients de pleine terre minimums en zone urbaine ; – Principes d'aménagement en faveur de la préservation et de la création d'espaces verts dans chaque quartier de l'OAP thématique TVB, nature en ville.	Faible
Ressource en eau				
Augmentation potentielle de la pression sur la ressource en eau potable en raison de l'accueil programmé d'une nouvelle population (environ 888 habitants supplémentaires) et de nouvelles activités.	Faible	/	Gestion relative de la ressource en eau par la recharge des nappes souterraines par la végétalisation encouragée sur le territoire communal : – Principes d'aménagement de l'OAP TVB (gestion des eaux pluviales à la parcelle, …) ; – Dispositions règlementaires (emprise au sol, surface de pleine terre, …).	Très faible
Risques naturels				
Expositions potentielles de nouveaux biens et de personnes aux inondations par débordement de la Seine, par remontées de nappes et par inondations de caves selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Modéré	/	Prescriptions adaptées au sein du règlement écrit : – Interdiction des sous-sols dans les zones soumises au risque d'inondation (secteur PHEC) à l'exception du stationnement.	Très faible
Aggravation des inondations par ruissellements d'eaux pluviales et augmentation des	Fort	/	La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le PLU à travers ses pièces règlementaires comme le règlement écrit et les OAP :	Faible

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'incidence à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'incidence après mesures
populations exposées en raison des surfaces nouvellement imperméabilisées le long d'axes d'écoulement et/ou de secteurs déjà impactés.			– Principes d'aménagement en faveur de la végétalisation, de la pleine terre et des revêtements perméables ; – Conservation des bandes enherbées de part et d'autre des axes de déplacement ; – Favorisation des aménagements de stockage des eaux de ruissellement ; – Dispositions générales du règlement de gestion des eaux pluviales pour traitement paysager des espaces libres et pour performance énergétique et environnementale ; – Obligation de gestion des eaux pluviales par infiltration sur le terrain ; – Obligation de mettre en place au moins une solution multifonctionnelle de stockage des eaux pluviales pour toute opération créant au moins 10 logements.	
Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes au risque de retrait-gonflement des argiles selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Modéré	/	Intégration d'un guide de bonnes pratiques pour les constructions en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles en annexe du règlement écrit.	Très faible
Risques technologiques				
Expositions potentielles de biens et de personnes à des risques technologiques liées à l'accueil d'une nouvelle population, notamment au sein du secteur « La Vaudoire » à proximité immédiate d'une zone industrielle.	Modéré	Suppression du projet à vocation mixte sur le site « La Vaudoire » et maintien de la zone UI.	Interdiction des activités industrielles et artisanales en zone urbaine UA (disposition du règlement écrit).	Non significatif

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'incidence à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'incidence après mesures
Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes à risque de transport de matières dangereuses liées à l'accueil de nouvelle population notamment dans les zones de renouvellement urbain affichées dans les OAP.	Modéré	/	Rappel des dispositions particulières liées au risque lié au transport de matières dangereuses dans les dispositions générales à l'ensemble de zones du PLU et présence des servitudes en annexe du PLU. Implantation des constructions à l'alignement ou avec un recul de 5 m par rapport au boulevard Henri Barbusse concerné par le transport de matières dangereuses en zone UB (zone de renouvellement du boulevard Henri Barbusse).	Très faible
Nuisances sonores et pollutions				
Exposition potentielle de personnes à la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.	Faible	/	/	Faible
Expositions potentielles de biens et de personnes à la pollution du sol en raison de l'accueil d'une nouvelle population et de nouvelles activités au sein des zones de renouvellement urbain.	Modéré	Maintien de la zone UI sur le site « La Vaudoire ». Mutation progressive de la zone d'activités « La Vaudoire » en espace mixte habitat et activités économiques lors d'une procédure d'évolution du PLU.	Disposition en terme de prévention de pollution des sols : obligation d'effectuer un traitement des sols adapté avant tout aménagement en présence de sites BASOL, CASIAS et SIS.	Très faible
Pollution des eaux, du sol et sous-sol en raison d'une gestion non appropriée des eaux pluviales et/ou des eaux usées (ruissellements des eaux de pluie, dimensionnement des canalisations, etc.) et de l'accueil de nouvelles activités	Modéré	/	– Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif ; – Ensemble des dispositions et de principes en faveur de la végétalisation, de la pleine terre et des dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration concourant à la diminution de la pollution des eaux de ruissellement (mesures énoncées ci-dessus pour les incidences d'inondation par ruissellement).	Très faible

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'incidence à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'incidence après mesures
économiques potentiellement polluantes.				
Expositions potentielles de personnes aux nuisances sonores en raison de l'accueil d'une nouvelle population au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement comme le boulevard Henri Barbusse.	Modéré	/	– Le règlement écrit intègre des dispositions générales de performance environnementale comprenant l'isolation. – Les éléments permettant une isolation acoustique dans une moindre mesure sont protégés ou améliorés au sein des OAP : ✓ Protection des linéaires d'arbres le long du boulevard Henri Barbusse ; ✓ Intégration de transitions paysagères végétalisées aux abords de la voie ferrée.	Faible
Déchets				
Production supplémentaire de déchets liée au développement programmé au sein du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues.	Modéré	/	Règlementation des déchets dans les nouvelles opérations d'aménagement au sein du règlement écrit.	Faible
Air, Energie, Climat				
Dégradation potentielle de la qualité de l'air liée à l'augmentation des rejets de polluants atmosphériques suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitants supplémentaires (ex : croissance du transport de marchandise et des trajets domicile-travail).	Modéré	/	Ensemble des dispositions et de principes en faveur de la mobilité douce et des transports en commun concourent à la réduction des déplacements en voiture : – Renouvellement du secteur gare afin d'inciter au déplacement en RER ; – Aménagement (création ou amélioration) de liaisons douces entre les quartiers ; – Mixité des usages dans les quartiers à travers les destinations et sous-destinations en zone UA, UB, UC, UG, et UH du règlement écrit ; – Obligation en matière de stationnement vélo pour les logements, les activités et les commerces.	Faible
Augmentation de l'exposition à la pollution de l'air par l'accueil	Modéré	Maintien de la zone UI sur le site « La Vaudoire ». Mutation		Faible

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'incidence à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'incidence après mesures
de nouvelles populations au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement.		progressive de la zone d'activités « La Vaudoire » en espace mixte habitat et activités économiques lors d'une procédure d'évolution du PLU.	/	
Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'environ 888 habitants supplémentaires sur le territoire.	Modéré	/	– Dispositions de performance énergétique des constructions au sein du règlement (ventilation des logements, intégrer l'isolation thermique, accueil des énergies renouvelables) ; – Prescription de raccordement au réseau de chaleur urbain existant ou à la recherche de solutions alternatives (géothermie, pompe à chaleur, …).	Faible
Exposition potentielle de personnes au phénomène d'îlots de chaleur en raison de l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitations.	Modéré	Identification des espaces verts dans un but de protection au sein de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue ainsi que ceux existants dans les OAP sectorielles.	Ensemble des dispositions et de principes en faveur de la végétalisation et de la création d'espaces verts, notamment au sein des secteurs de renouvellement encadrés par des OAP sectorielles, concourant à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur : – Protection des arbres et des alignements ; – Aménagement d'espaces verts dans chaque quartier ; – Prise en compte de la lutte contre les îlots de chaleur dans les constructions (performance énergétique et environnementale) ; – Végétalisation des reculs entre les constructions et les voiries, …	Faible

II - PRESENTATION DES INCIDENCES RESIDUELLES

Au regard des incidences potentielles négatives retenues et des mesures d'évitement ou de réduction mises en place, les impacts négatifs résiduels retenus sur l'environnement sont présentés ci-après selon les degrés d'incidence suivantes :

Degré d'incidence
Majeur
Fort
Modéré
Faible
Très faible
Non significatif
Positif

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'enjeu après mesures
Augmentation de l'artificialisation des sols au sein d'un tissu urbain déjà dense en raison de la construction d'environ 2500 logements sur le période 2025-2040.	Faible
Aggravation des inondations par ruissellements d'eaux pluviales et augmentation des populations exposées en raison des surfaces nouvellement imperméabilisées le long d'axes d'écoulement et/ou de secteurs déjà impactés.	Faible
Exposition potentielle de personnes à la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.	Faible
Expositions potentielles de personnes aux nuisances sonores en raison de l'accueil d'une nouvelle population au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement comme le boulevard Henri Barbusse.	Faible
Production supplémentaire de déchets liée au développement programmé au sein du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues.	Faible
Impact potentiel sur la biodiversité (faune et flore) « ordinaire » par le développement urbain programmé sur la commune.	Très faible
Dégradation potentielle de l'ambiance urbaine en raison d'un développement au sein des quartiers et le long des axes de déplacement.	Très faible
Augmentation potentielle de la pression sur la ressource en eau potable en raison de l'accueil programmé d'une nouvelle population (environ 888 habitants supplémentaires) et de nouvelles activités.	Très faible
Expositions potentielles de nouveaux biens et de personnes aux inondations par débordement de la Seine, par remontées de nappes et par inondations de caves selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Très faible
Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes au risque de retrait-gonflement des argiles selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Très faible
Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes à risque de transport de matières dangereuses liées à l'accueil de nouvelle population notamment dans les zones de renouvellement urbain affichées dans les OAP.	Très faible

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'enjeu après mesures
Expositions potentielles de biens et de personnes à la pollution du sol en raison de l'accueil d'une nouvelle population et de nouvelles activités au sein des zones de renouvellement urbain.	Très faible
Pollution des eaux, du sol et sous-sol en raison d'une gestion non appropriée des eaux pluviales et/ou des eaux usées (ruissellements des eaux de pluie, dimensionnement des canalisations, etc.) et de l'accueil de nouvelles activités économiques potentiellement polluantes.	Très faible
Dégradation potentielle de la qualité de l'air liée à l'augmentation des rejets de polluants atmosphériques suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitants supplémentaires (ex : croissance du transport de marchandise et des trajets domicile-travail).	Faible
Augmentation de l'exposition à la pollution de l'air par l'accueil de nouvelles populations au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement.	Faible
Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'environ 888 habitants supplémentaires sur le territoire.	Faible
Exposition potentielle de personnes au phénomène d'îlots de chaleur en raison de l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitations.	Faible

CHAPITRE VI : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DU PLU ET DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION

La procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Pour donner suite aux orientations d'aménagement établies, aux objectifs fixés et aux prescriptions réglementaires retenues dans le document d'urbanisme, un suivi de l'application de ses dispositions sera mis en place tout au long de sa mise en œuvre.

L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions et de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet.

Ainsi, à minima, et conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 6 ans après l'approbation de la présente procédure, à une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

Cette analyse permettra d'effectuer un état des lieux de l'avancée de la mise en œuvre des objectifs énoncés dans cette procédure d'évolution du PLU et de recourir, si besoin, à une nouvelle évolution du document d'urbanisme (modifications, révisions, etc.) en fonction des ajustements à apporter.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLU ou de ses évolutions.

Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

- le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues ;
- l'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficience de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.

Ces indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées, etc.) ;
- l'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées) ;
- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion, etc.).

En ce qui concerne la mise en œuvre du suivi du PLU de Houilles, celui-ci doit s'inscrire dans la continuité du suivi mis en place lors de la révision du document d'urbanisme en vigueur.

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux soulevés par la présente procédure. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

	Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs de la donnée	Temporalité
Indicateurs sur la biodiversité et les milieux naturels	Préservation des parcs verts urbains	5,3 ha d'espaces verts publics	Surface de ces espaces	Données cadastrales	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	6 ans
	Protection des alignements d'arbres et des cœurs d'îlots	Entités naturelles identifiées au règlement graphique du PLU au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	Présence/Absence	Permis de construire et permis d'aménager des opérations d'aménagement	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	6 ans Chaque opération d'aménagement (hors exemption)
	Amélioration du réseau vert communal	Espaces verts publics existants	Nombre et surface des nouveaux espaces verts	Permis de construire et permis d'aménager des opérations d'aménagement	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	6 ans Chaque opération d'aménagement (hors exemption)

	Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs de la donnée	Temporalité
Indicateur sur le paysage	Insertion paysagère des futurs aménagements en secteur de renouvellement	Principes d'intégration paysagère identifiés au sein des OAP sectorielles	Présence/Absence	Permis de construire et permis d'aménager des opérations d'aménagement	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	6 ans
		Principes d'aménagement du volet paysager de l'OAP thématique « Qualité urbaine, architecturales et paysagères »				Chaque opération d'aménagement (hors exemption)
	Protection du bâti patrimonial	Bâtis patrimoniaux identifiés au règlement graphique du PLU au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme	Présence/Absence	Permis de construire et permis d'aménager des opérations d'aménagement	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	6 ans
						Chaque opération d'aménagement (hors exemption)

	Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs de la donnée	Temporalité
Indicateurs sur la consommation foncière	Suivi de l'évolution de l'artificialisation des sols	448 ha d'espaces artificialisés en totalité en 2022	Surface des espaces artificialisés	Emprise au sol et coefficient de pleine terre dans les permis de construire ou d'aménager	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	3 ans
						Chaque opération d'aménagement (hors exemption)

	Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs	Temporalité
Indicateurs sur la ressource en eau	Suivi de l'évolution de l'état des masses d'eau superficielles et souterraines	**Masse d'eau superficielle** - « *La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)* » (FRHR155B) : bon état écologique et chimique **Masses d'eau souterraines** - « *Alluvions de la Seine moyenne et aval* » (FRHG001) : état chimique médiocre et état quantitatif bon ; - « *Eocène du Valois* » (FRHG104) : état chimique médiocre et état quantitatif bon ; - « *Albien-néocomien captif* » (FRHG218) : états quantitatif et qualitatif bons.	Etat des masses d'eau superficielles et souterraines	SDAGE Seine-Normandie	Agence de l'eau - Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	Nouvel état des lieux du SDAGE Seine-Normandie
	Suivi de la pression sur la ressource en eau	Nombre d'habitants 2020 : 33 250 Nombre de logements 2020 : 15 244 Nombre d'entreprises actives 2022 : 754	Evolution du nombre d'habitants, de logements et d'entreprises	Données INSEE	INSEE	6 ans
	Maintien d'un approvisionnement en eau potable de qualité	Eau d'alimentation délivrée conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (2024)	Analyse de l'état de l'eau potable délivrée	Site de l'ARS	Agence régionale de santé Île-de-France	Annuellement
	Gestion efficace des eaux usées (capacité des réseaux et stations d'épuration)	STEP « *Seine Aval* » dans les Yvelines : ➢ STEP conforme en équipement et non en performance en 2022 ; ➢ Capacité nominale de la STEP : 7,5 millions EH ; ➢ Charges entrantes de la STEP en 2022 : environ 6 millions EH. ➢ Chargée à 80% de sa capacité	Conformité et capacité des installations d'assainissement	Bilan annuel du réseau d'assainissement	Gestionnaire des réseaux - Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	Annuellement

	Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs	Temporalité
Indicateurs sur les risques naturels	Lutte contre le risque de retrait-gonflement des argiles/Mouvement de terrain	0 arrêté de catastrophes naturelles liés aux « *Mouvements de terrain* »	Recensement des catastrophes liées à ce phénomène	Arrêtés de catastrophes naturelles - https://www.legifrance.gouv.fr	Etat	A chaque nouvel arrêté de catastrophes naturelles sur le territoire communal
	Lutte contre les risques liées aux coulées de boue	5 arrêtés de catastrophes naturelles liés aux « *Inondations et coulées de boue* »	Recensement des catastrophes liées à ce phénomène	Arrêtés de catastrophes naturelles - https://www.legifrance.gouv.fr	Etat	A chaque nouvel arrêté de catastrophes naturelles sur le territoire communal
	Lutte contre les risques liées à la sécheresse	0 arrêté de catastrophes naturelles liés aux « *Sécheresses* »	Recensement des catastrophes liées à ce phénomène	Arrêtés de catastrophes naturelles - https://www.legifrance.gouv.fr	Etat	A chaque nouvel arrêté de catastrophes naturelles sur le territoire communal

	Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs	Temporalité
Indicateurs sur les risques technologiques	Contrôle des risques technologiques liés aux ICPE	1 site ICPE en arrêt sur la commune	Recensement des accidents	Arrêtés de catastrophes - https://www.legifrance.gouv.fr	Commune de Houilles / Etat	A chaque nouvel arrêté de catastrophes sur le territoire communal

	Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs	Temporalité
Indicateurs sur les pollutions	Gestion efficace des déchets	Production de déchets : 371 kg/hab/an en 2022	Suivi des installations de traitement des déchets	Bilan annuel du service Déchets	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	Annuellement
	Réduction des nuisances sonores	6 axes inscrits au classement sonore des infrastructures : RD 308, RD 311, rue de Stalingrad, 3 voies ferrées	Recensement des axes et de leurs catégories	Classement sonore des infrastructures terrestres - DDT Yvelines	Etat	A chaque actualisation du classement
	Réduction de l'exposition aux pollutions du sol	1 site BASOL non en activité 78 sites CASIAS dont 24 au moins en activité	Recensement des sites pollués	Données des sites et sols pollués (Géorisques))	BRGM	6 ans

	Objectif du PLU	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteurs	Temporalité
Indicateurs sur l'Air, l'Énergie et le Climat	Maintien d'une bonne qualité de l'air	Indicateurs de dépassement des valeurs OMS en 2022 à l'échelle communale : • 30 000 habitants affectés • 4 km² zones cumulées • 9 km de longueur de voirie concernée	Analyse de l'évolution de la qualité de l'air	Bilan annuel de la qualité de l'air - https://www.airparif.fr/surveiller-la-pollution/bilans-et-cartes-annuels-de-pollution#	Airparif	Annuellement

	Lutte contre le réchauffement climatique - Réduction des émissions de GES	Emissions de gaz à effet de serre par habitants : 67 ktCO2eq (en 2018)	Analyse de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire	https://www.roseidf.org/outils-ressources/energif/	DRIEAT et Conseil régional d'Île-de-France	Annuellement
	Lutte contre le réchauffement climatique - Réduction des consommations énergétiques	Proportion de la commune aux consommations énergétiques dans la CA Saint Germain Boucles de Seine en 2018 : 7 % (soit 361 GWh)	Analyse de l'évolution des consommations énergétiques à l'échelle du territoire intercommunal	https://www.roseidf.org/outils-ressources/energif/	DRIEAT et Conseil régional d'Île-de-France	Annuellement
			Nombre de bornes électriques sur les espaces publiques	Permis de construire et permis d'aménager des opérations d'aménagement	Commune de Houilles / Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	A chaque opération d'aménagement
	Lutte contre le réchauffement climatique - Renforcement de la production d'énergies renouvelables (EnR)	Production EnR en 2018 : 277 509 kWh (par 91 installations photovoltaïques)	Evolution de la production EnR - Nombre d'installations EnR	https://www.roseidf.org/outils-ressources/energif/	DRIEAT et Conseil régional d'Île-de-France	Annuellement

CHAPITRE VII : DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION

I - ORGANISMES ET DOCUMENTS CONSULTES

La liste non exhaustive est :

- L'ARS (Agence Régionale de Santé) ;
- Le formulaire standard de données du site Natura 2000 « *Sites de Seine-Saint-Denis* » ainsi que son Document d'Objectifs (DOCOB) ;
- Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) des Yvelines ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie ;
- Le classement du bruit des infrastructures de transports terrestres des Yvelines (Préfecture des Yvelines) ;
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) Seine-Normandie ;
- Le SDC (Schéma Départemental des Carrières) des Yvelines ;
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) Île-de-France ;
- Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France) ;
- Le PRPDG (Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets) Île-de-France.

II - BIBLIOGRAPHIE

Les cartes suivantes ont été consultées :

- carte IGN au 1/25 000ème,
- orthophotoplan des communes via Géoportail.

Les principaux sites consultés sont les suivants :

- Général : www.carmen.developpement-durable.gouv.fr, www.cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr ;
- Milieux naturels : www.inpn.mnhn.fr;
- Eau : www.aires-captages.fr, www.solidarites-sante.gouv.fr, www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr, www.bnpe.eaufrance.fr, www.services.eaufrance.fr, bdtopage.eaufrance.fr, hydro.eaufrance.fr, www.gesteau.fr, www.ades.eaufrance.fr ;
- Risques : www.infoterre.brgm.fr, www.géorisques.fr ;
- Pollutions : www.basol.fr, www.sisfrance.net ;
- Énergies : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, www.territoires-climat.ademe.fr

III - VISITES DE TERRAIN

Des prospections des parcs verts urbains ont été effectuées par des spécialistes dans ces domaines afin de caractériser leur potentialité d'accueil à la biodiversité. Bien qu'elle n'ait pas l'exhaustivité d'une étude écologique menée sur un cycle biologique complet par exemple, celle-ci dresse un état des lieux permettant d'établir des enjeux écologiques potentiels. En effet, au regard des éléments relevés (ex : superficie du site, particularités du site [perméabilité des clôtures, mobilier urbain, entretien, etc.], vocation du site, structuration de la végétation), une potentialité d'accueil pour la faune a pu être établie avec précision du groupe taxonomique visé (ex : avifaune, orthoptère) ainsi qu'un potentiel intérêt pour la trame verte et bleue locale.

Ces visites ont été effectuées en 2021.

CHAPITRE VIII : RESUME NON TECHNIQUE

LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE FAIT L'OBJET D'UN RAPPORT INDÉPENDANT.

ANNEXE

I - DESCRIPTIONS DES ESPACES VERTS PUBLICS

Espace vert public	1 Parc Victorien Chausse	2 Espace Jemmapes	3 Espace Croizat
Photographies			
Superficie	9 866 m²	8 397 m²	1 009 m²
Particularités	Jeux pour enfants (nuisances) / Terrain de sport en sable / Association de murs pleins et de clôtures perméables en limite / Pièges à chenille processionnaire	Arborétum / Parcours sportif / Strate arborée composée de jeunes pousses / Diversité d'espèces floristiques / Talus piétinés / Clôtures perméables majoritaires / Ancien nid à frelons asiatiques	Superficie très réduite / Jeux pour enfants (nuisances) / Partiellement clôturé (claustra ou grillage) / En continuité avec les fonds de jardins privés attenants en limite Ouest
Structure de la végétation	- Strate arborée : Quelques arbres de hautes tiges (ex : groupe de chênes, bouleaux) - Strate arbustive : espace à proximité des jeux pour enfants	Strate arbustive relativement développée dans la partie Nord	Strate arbustive en limite du site
Potentialité d'accueil pour la faune	Avifaune (ex : Mésanges, Accenteur mouchet, Pinson des arbres …)	Avifaune / Micromammifères	
Trame Verte et Bleue	Enclavé / Trame urbaine dense en périphérie / Connexion potentielle avec les fonds de jardins limitrophes et l'Espace Jemmapes	Enclavé / Trame urbaine dense en périphérie / Connexion potentielle avec les fonds de jardins limitrophes et le parc Victorien Chausse	Enclavé / Trame urbaine dense en périphérie / Connexion potentielle avec les fonds de jardins limitrophes (limite Ouest)

Espace vert public	4 Square Saint-Nicolas	5 Square aux Moineaux	6 Square du Petit Prince
Photographies			
Superficie	1 400 m²	1 400 m²	1 200 m²
Particularités	Superficie très réduite / jeux pour enfants (nuisances) / Caractère très buissonnant	Jeux (nuisances) / Strate arborée composée de jeunes pousses / Hôtel à insectes	Strate arborée : Quelques arbres de hautes tiges / Strate arbustive ponctuelle / Jeux pour enfants (nuisances)
Structure de la végétation	Strate arbustive développée et dense accompagnée de quelques arbres de hautes tiges	Parterres avec mélangé de plantes vivaces	Strate arborée composée d'individus adultes
Potentialité d'accueil pour la faune	Avifaune / Micromammifères	Entomofaune / Murs en limite Sud-Est (Lézard des murailles)	Avifaune, mais très limitée
Trame Verte et Bleue	Adjacent au chemin piéton des Écoliers planté / Trame urbaine dense en périphérie	Très enclavé / Trame urbaine dense et peu perméable en périphérie	Très enclavé / Trame urbaine dense et peu perméable en périphérie

Espace vert public	7 Jardins familiaux	8 Jardins de la Mairie	9 Parc Charles de Gaulle
Photographies			
Superficie	4 350 m²	3 252 m²	19 968 m²
Particularités	Espèce invasive observée en périphérie : Perruche à collier	Plantes ornementales / Site non clôturé	Allée plantée sans continuité en raison de la trame urbaine dense périphérique / Jeux et autres terrains de sport stabilisés (nuisances) / Jardin potager
Structure de la végétation	Diversité de légumes et de plantes dont certaines mellifères (ex : Bourrache)	Strate arborée composée de quelques individus adultes	Strate arborée composée d'individus adultes (ex : Tilleuls, platanes, chênes)
Potentialité d'accueil pour la faune	Entomofaune (orthoptères, lépidoptères, hyménoptères)	Orthoptères (Présence parterre de Carex ou Laîches) :	Avifaune (ex : Mésanges, Corneille, Pie bavarde, Pigeon ramier, Pinson des arbres …) / Présence de cavités sur certains arbres de hautes tiges (Marronnier)
Trame Verte et Bleue	Enclavé / Trame urbaine dense en périphérie / Connexions potentielles avec les fonds de jardins limitrophes	Très enclavé / Trame urbaine dense et peu perméable en périphérie	Très enclavé / Trame urbaine dense et peu perméable en périphérie

Espace vert public	10 Square Réveil Matin	11 Jardin Georges Brassens	12 Square du Général Koenig
Photographies			
Superficie	2 104 m²	3 600 m²	4447 m²
Particularités	Jeux pour enfants et école maternelle limitrophe (nuisances) / Association de murs pleins et de clôtures perméables en limite / Strates arbustive en pourtour partielle	Strate arborée : Quelques arbres de hautes tiges (ex : bouleaux) / Strate arbustive ponctuelle / Jeux pour enfants (nuisances) / Faible diversité faunistiques (ex : Pie bavarde, Pigeon) / Site non clôturé	Superficie très réduite / Nichoirs à mésanges bleues (sélectif et mal orientés) / Strate arborée composée de jeunes pousses / Jeux pour enfants (nuisances) / Partiellement clôturé / Accompagnement végétalisé au Nord
Structure de la végétation	Strate arborée composée d'individus adultes	Strate arborée composée d'individus adultes	
Potentialité d'accueil pour la faune	Aucune, mais possibilité d'installer des nichoirs sur les quelques arbres de hautes tiges (Platanes)	Très limitée	
Trame Verte et Bleue	Très enclavé / Trame urbaine dense et peu perméable en périphérie	Très enclavé / Trame urbaine dense et peu perméable en périphérie	Enclavé / Trame urbaine dense en périphérie / Prolongement possible avec les fonds de jardins de la rue Condorcet

Espace vert public	13 Cimetière le Montoir
Photographies	
Superficie	39 170 m²
Particularités	« Nouveau cimetière » enherbé / 3 ruches et piège à Frelon asiatique / Hôtel à insectes / Murs clos / Fauche tardive renseignée mais non appliquée ou visible / strates arborée et arbustive absentes ou peu développée
Structure de la végétation	Allées enherbées et espace pelouse adjacent
Potentialité d'accueil pour la faune	Orthoptères et lépidoptères (ex : œdipode au niveau des sections)
Trame Verte et Bleue	Enclavé / Trame urbaine dense en périphérie/ Allée de platanes en périphérie (rue Nouvelle) mais sans prolongement

Trame Verte et Bleue (idées générales) :

- Tissu urbain très dense, très peu perméable aux déplacements des espèces ➔ absence de poumon(s) vert(s),
- Espèces très communes avec très peu de richesse spécifique,
- Espace public très minéral malgré la présence de quelques alignements d'arbres (ex : platanes, tilleuls) le long de certaines voies,
- Espaces verts publics présentant un intérêt pour le cadre de vie (espaces récréatif et de respiration) mais offrant des caractéristiques peu adaptées à la fonctionnalité de la TVB : surface trop réduite, fréquentation importante (piétinement et nuisances sonores), activités non compatibles (aire de jeux pour enfants), absence ou faible probabilité de présence d'espèces cibles (dites « parapluies ») et connectivités peu évidentes avec des corridors extérieurs (coulées vertes, allées plantées, fonds de jardins privés, etc.),
- Continuités écologiques potentielles : Fonds de jardins privés notamment les cœurs d'îlots verts (essentiellement l'avifaune) rendu possible notamment par l'étroitesse des rues (passage d'un côté à l'autre facilité) + Lignes ferroviaires (essentiellement pour le lézard des murailles).



Figure 8 : Cartographie des parcs urbains de la commune de Houilles (IGN)

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE HOUILLES

2.4.2
Résumé Non Technique

PLU révisé approuvé par délibération du conseil municipal le **10 juin 2025**



SOMMAIRE

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 3

I - OBJET DE LA PROCEDURE 4

II - ÉTUDE DE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES 6

III - ORGANISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 6

IV - SYNTHESE DES SENSIBILITES ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE 7

V - LES INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES RETENUES LORS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET REVISION DU PLU DE HOUILLES 12

A - MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 12
B - PAYSAGE 13
C - GESTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 13
D - RESSOURCE EN EAU 13
E - RISQUES NATURELS 14
F - RISQUES TECHNOLOGIQUES 14
G - NUISANCES SONORES 14
H - POLLUTIONS ET DECHETS 15
I - AIR, ENERGIE, CLIMAT 16

VI - LES INCIDENCES RESIDUELLES DE LA REVISION PLU DE HOUILLES 16

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

➢ Pourquoi une évaluation environnementale ?

En réponse à la directive européenne n°2001/41/CE du 27 juin 2001, la loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 a été promulguée en date du 7 décembre 2020. Le décret n°2021-1345, pris en application de cette loi ASAP, est entré en vigueur le 13 octobre 2021. Il modifie le régime applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et finalise la transposition de la directive européenne précitée.

Désormais, la plupart de ces procédures d'évolution des documents d'urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement). A ce titre, la procédure de révision du PLU de Houilles implique la réalisation d'une évaluation environnementale.

➢ Intérêt d'une évaluation environnementale

L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du plan (PLU).

Elle permet de vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU permettent de favoriser, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire et d'éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs susceptibles d'être créés.

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux.

Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Ainsi, elle doit se limiter à une évaluation des incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement, et notamment des incidences négatives. Elle n'est pas là pour juger de l'efficacité du PLU ni des objectifs qu'il affiche.

I - OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Houilles est une commune située au nord-ouest de Paris. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine.

L'objet de la présente procédure de révision du PLU est d'anticiper les conséquences du changement climatique tout en permettant un renouvellement urbain adapté. Le PADD du PLU révisé précise les objectifs de la commune :

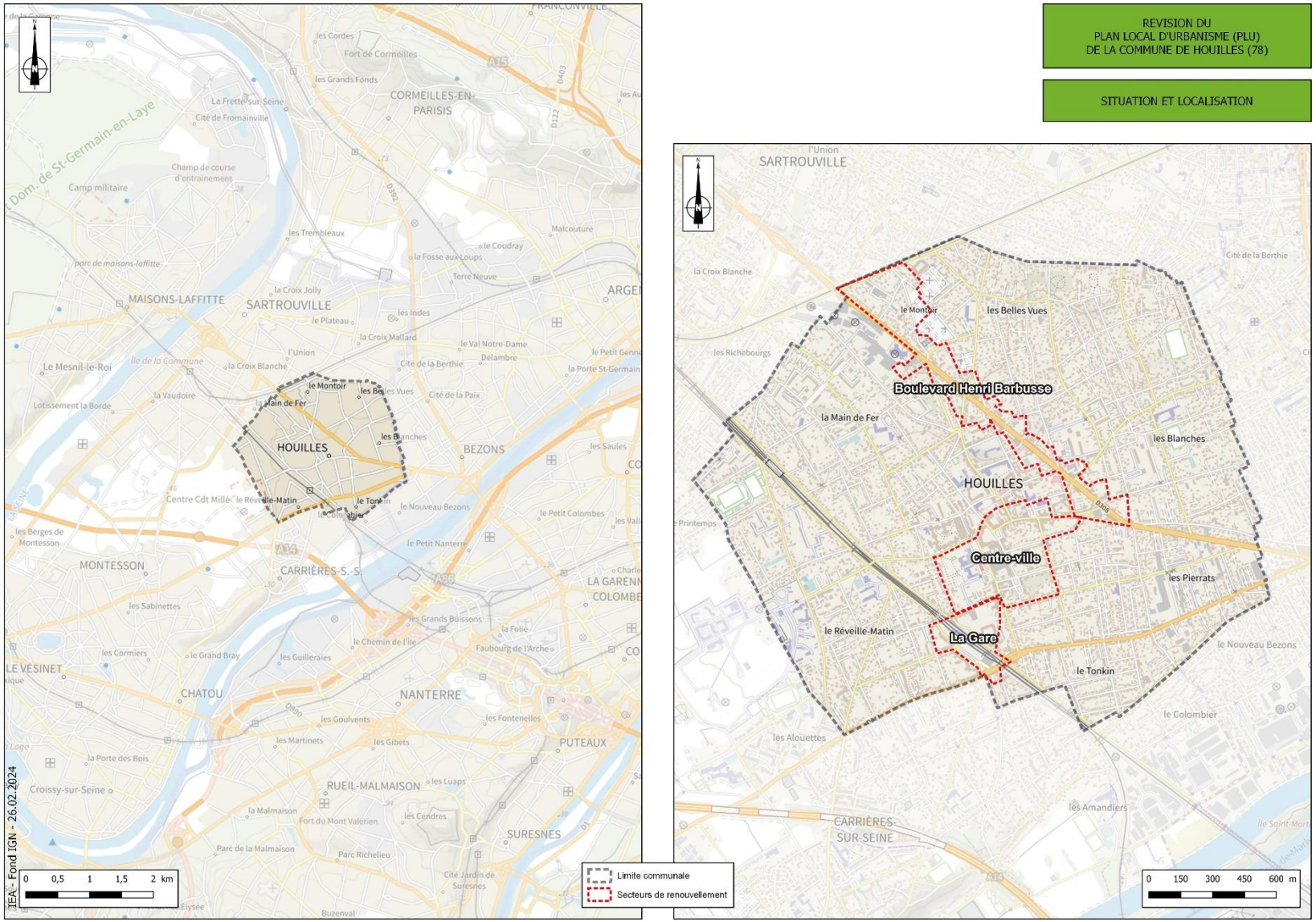
- L'intégration des principes de résilience écologique reposant sur la nature en ville, les performances énergétiques décarbonés et la prise en compte des risques naturels ;
- Le renouvellement du parc de logements et le développement du secteur d'activités en zone urbaine doit se faire par une densification encadrée et un respect du patrimoine bâti ;
- Le développement démographique et économique devra être accompagné d'une offre en services et en équipement adaptée et prenant en compte des nuisances et des pollutions sur le territoire.

Les secteurs de requalification initialement sélectionnés sont localisés :

- au niveau des axes de déplacements comme le long du boulevard Henri, la Vaudoire et le secteur de la gare,
- dans des quartiers de mixité d'usages comme le secteur du centre-ville ainsi que les Pierrats.

L'objectif d'évolution démographique de la commune de Houilles est de permettre la production de 2 500 logements et l'accueil d'environ 888 habitants supplémentaires d'ici 2040.

A ce titre, l'objet de la présente procédure est d'ajuster de redéfinir le projet de territoire à travers les objectifs du PADD, de modifier le zonage de la commune. La présente procédure s'accompagne aussi de modifications du règlement écrit et la réalisation des OAP sectorielles associés aux secteurs de renouvellement. De plus, deux OAP thématiques ont été réalisées et répondent aux enjeux pris en compte dans le PADD : OAP Trame Verte et Bleue, Nature en ville et Risques / OAP Qualité urbaine, architecturale et paysagères.



Carte 1 : Localisation des secteurs de projet (IGN)

II - ÉTUDE DE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le territoire communal de Houilles est couvert par :

- le SCoT de la CA Boucles de Seine, approuvé le 28 octobre 2015 ;
- le PCAET de la CA Saint Germain Boucles de Seine arrêté le 19 avril 2022 ;
- le Plan Local de Déplacement de la CA de la Boucle de la Seine (CABS), adapté le 13 mars 2014 ;
- le Plan Local de l'Habitat de la CABS, adopté le 28 octobre 2015.

Le SCoT a été approuvé il y a plus de 6 ans. Aucune délibération n'a été prise ainsi le SCoT de la CA Boucle de Seine est devenu caduc.

De ce fait, la présente procédure de révision du PLU de la commune se doit d'être compatible avec l'ensemble des documents cadres qui s'imposeraient à un SCoT.

Ainsi, la présente procédure de révision du PLU doit être compatible avec les documents ci-dessus :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- « *les orientations fondamentales* » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- « *les objectifs de gestion* » du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le Schéma Régional des Carrières d'Île-de-France.

L'étude de ces documents cadres montre une compatibilité de la révision du PLU avec les documents stratégiques d'échelle supérieure.

III - ORGANISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le présent rapport d'évaluation environnementale suit le procédé suivant :

1. **Identification des enjeux et sensibilités environnementales** présents sur le territoire communal et ses abords. Cet état initial de l'environnement correspond au **scénario de référence**. Il est zoomé sur les secteurs de projets potentiels, à savoir 5 secteurs retenus pour accueillir le potentiel développement urbain à vocation mixte.

2. **Analyse des incidences potentielles sur l'environnement** au regard des choix retenus par la commune au sein des différentes pièces du PLU révisé : PADD, OAP, règlements écrit et zonage. Il s'agit de l'analyse des incidences potentielles par pièce. Ces incidences potentielles peuvent être positives, neutres ou négatives. Cette analyse des incidences inclut également un zoom sur les sites Natura 2000 qui sont des espaces particulièrement intéressants d'un point de vue écologique. Il s'agit de l'analyse des incidences Natura 2000. Enfin, l'analyse transversale par pièce est ensuite détaillée par thématique afin de faciliter l'identification de certaines mesures à mettre en place. Il s'agit de l'analyse potentielle par thématique. A ce stade, il ne s'agit encore que d'incidences potentielles négatives puisqu'aucune mesure n'a été mises en œuvre afin d'éviter, réduire ou compenser ces incidences potentielles.

3. **Présentation des mesures retenues** dans le projet de PLU révisé**.** Les mesures établies s'inscrivent dans l'ordre de priorité suivante : éviter l'incidence, réduire l'incidence, compenser l'incidence. Ainsi, le présent rapport d'évaluation environnementale recense, pour chacune des incidences potentielles retenues, les mesures d'évitement et/ou de réduction et/ou de compensation développées dans le projet de PLU révisé.

4. **Identification des incidences résiduelles sur l'environnement** au regard des mesures d'évitement et/ou de réduction et/ou de compensation développées dans le projet de PLU révisé. L'objectif est d'évaluer l'impact des mesures établies sur les incidences potentielles afin de définir un degré d'incidence résiduelle. Si les mesures retenues évitent, réduisent ou à défaut compensent

l'incidence potentielle analysée alors l'incidence résiduelle est moindre que l'incidence potentielle (incidence potentielle > incidence résiduelle). Ces incidences résiduelles peuvent même être positives si les mesures mises en place apportent une plus-value par rapport au scénario de référence. A l'inverse, si aucune mesure n'est mise en œuvre ou si celles-ci sont jugées insuffisantes, l'incidence potentielle négative conserve le même degré d'impact (incidence potentielle = incidence résiduelle).

IV - SYNTHESE DES SENSIBILITES ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE

Les principaux enjeux environnementaux identifiés pour la commune de Houilles sont les suivants :

- Un état chimique mauvais de deux masses d'eau souterraines affleurantes associées au territoire communal : « *Alluvions de la Seine moyenne et aval* » (FRHG001) et « *Éocène du Valois* » (FRHG104) ;
- Un territoire classé vulnérable aux nitrates et sensible à l'eutrophisation ;
- Un classement de la commune en Zone de Répartition des Eaux pour la nappe de l'Albien ;
- Aucun site d'intérêt écologique reconnu sur le territoire ;
- Aucune zone humide probable selon les études à l'échelle du bassin Seine-Normandie (Agence de l'Eau) et de la région Ile-de-France (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports - DRIEAT) ;
- Un territoire essentiellement urbain, les espaces verts sont des parcs publics et des îlots verts privés ;
- Commune non concernée par une continuité écologique régionale (SRCE Île-de-France) ;
- Etudes des espaces verts de la commune (IEA) :
  - ✓ Faible intérêt des espaces verts publics (taille, diversité, …) ;
  - ✓ Manque de végétalisation du réseau routier (rues trop étroites) et le long de la voie ferrée ;
  - ✓ Fonctionnalité du territoire repose essentiellement sur les espaces verts privatifs.
- Commune concernée par le TRI Métropole Francilienne (2020) :

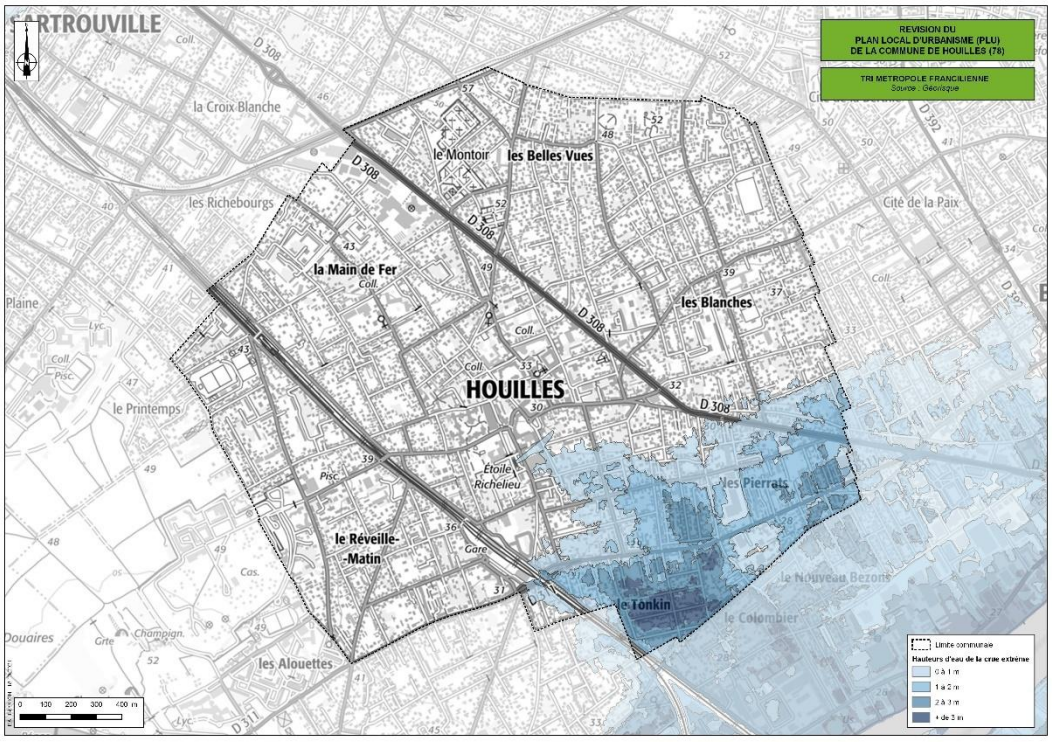


Figure 1 : Périmètre du TRI Métropole Francilienne sur la commune de Houilles (Géorisques)

- Présence de zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes et aux inondations de cave, notamment la partie Est de la commune (quartiers les Blanches, les Pierrats, le Tonkin, centre-ville) :

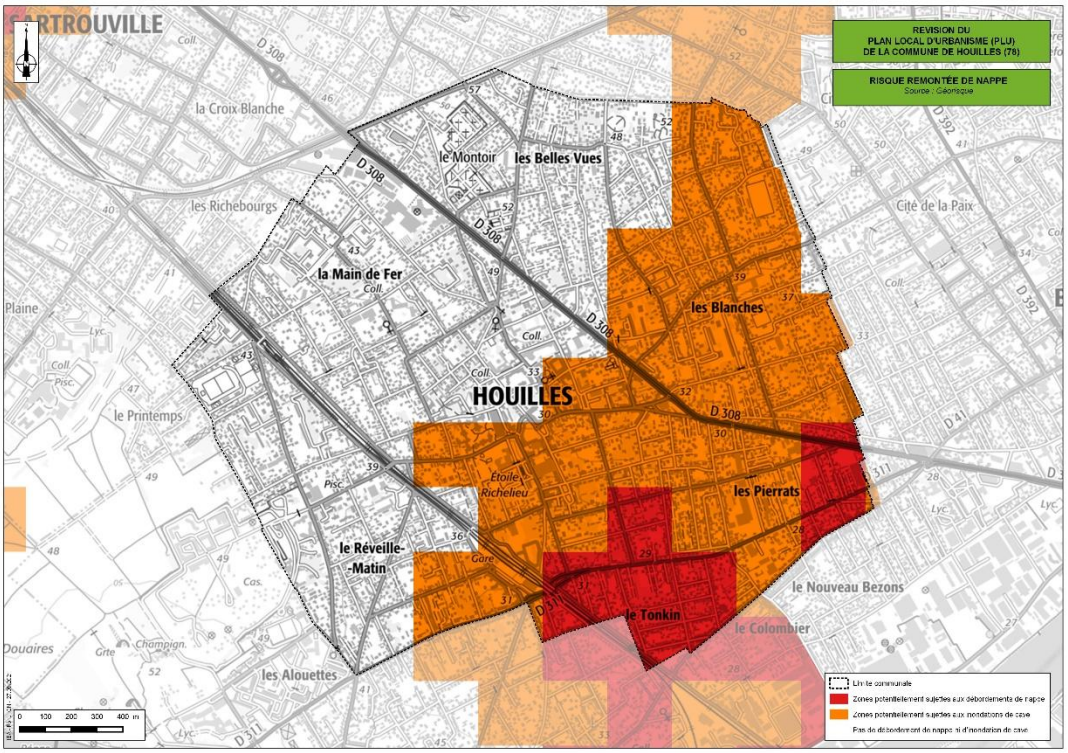


Figure 2 : Risque de remontée de nappes sur la commune de Houilles (Géorisques)

- Présence d'un PPRN Mouvement de Terrain « Cavités souterraines » qui couvre certains quartiers :

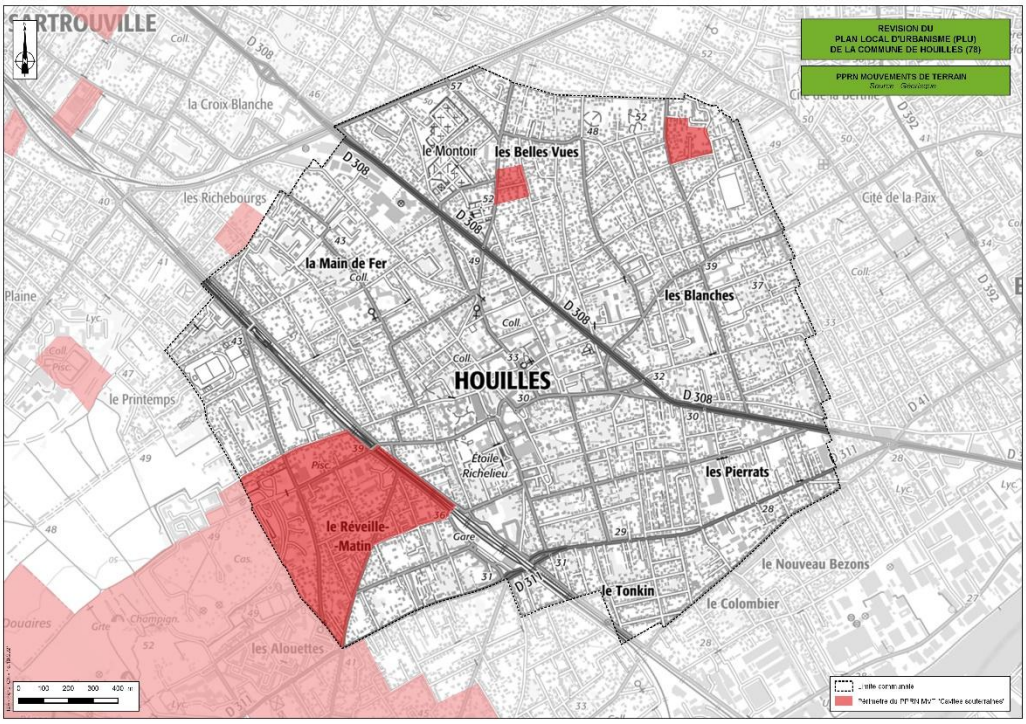


Figure 3 : Périmètre du PPRN Mouvement de Terrain sur la commune de Houilles (Géorisques)

- Une exposition au risque naturel lié au **phénomène de Retrait-Gonflement des argiles** (Aléa faible à moyen selon un gradient Sud-Nord) ;

- Une exposition aux risques technologiques limitée, le seul site ICPE recensé est déclaré à l'arrêt : entreprise Blachère décapage sur le boulevard Jean-Jaurès ;
- Un fort risque lié au transport de matières dangereuses :
  - ✓ plusieurs gazoducs recensées le long des rues Faidherbe, André Lemonnier, du Coteau, Robespierre, du Réveil Matin ou encore du passage des Blanches ;
  - ✓ plusieurs grands axes de circulation : RD311, RD308, …
- 1 site « sol pollué ou potentiellement pollué » (ex-BASOL) et 78 anciens sites industriels recensés (CASIAS). Plusieurs CASIAS se situent sur les secteurs de projet ;
- Pollution lumineuse relativement importante liée à la localisation géographique communale (contexte de l'agglomération parisienne) au sein d'un environnement urbain très dense ;
- Inclus au sein du périmètre de Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France ;
- Emissions de GES estimées à 67 kteqCO2eq en 2018 à l'échelle communale, baisse de 7,2% par rapport à 2012 (ROSE) ;
- Plusieurs voies routières et ferrées recensées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont la RD308, la RD311, la rue Stalingrad et les voies ferrées allant de la catégorie 3 à la catégorie 2.
- Consommation d'énergie en baisse de 4,1% entre 2015 et 2018 ;
- Forte sensibilité de la commune aux îlots de chaleur.

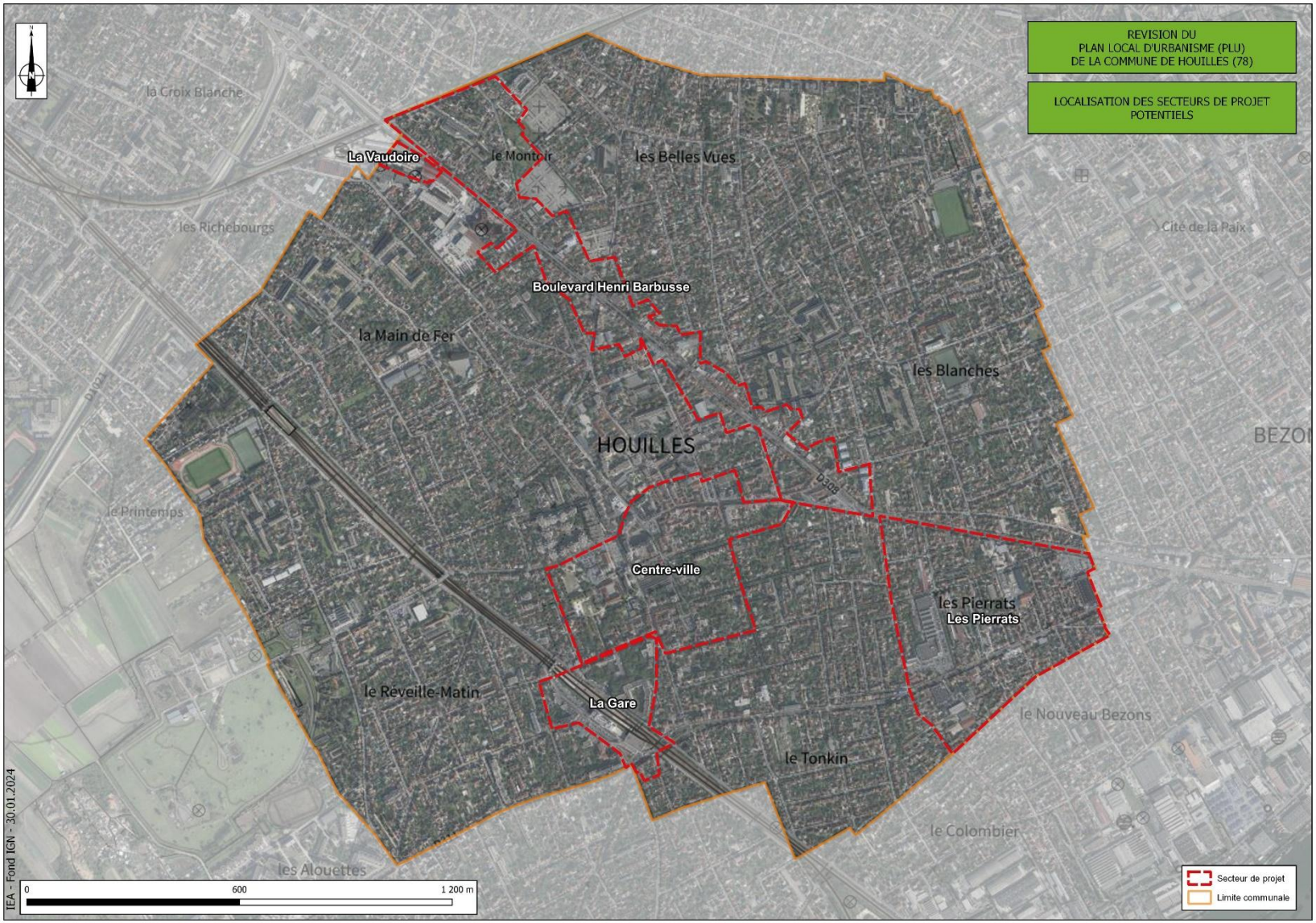
L'état initial de l'environnement réalisé à l'échelle du territoire communal et de son environnement proche, résumé ci-avant, a été zoomé et affiné pour les principaux secteurs voués à accueillir le développement futur de Houilles. Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, 5 secteurs ont été sélectionnés pour potentiellement accueillir les projets urbains. Les enjeux de ces 5 secteurs retenus sont présentés ci-dessous :

<table>
<tr><th>Secteurs</th><th colspan="2">Secteur Gare</th><th>Centre-ville</th><th>Les Pierrats</th><th>Boulevard Henri Barbusse</th><th>La Vaudoire</th></tr>
<tr><td>Milieux naturels et biodiversité
-
Continuités écologiques</td><td colspan="5">Les secteurs sont occupés par des infrastructures de transports (routes et/ou voie ferrée), une gare, des stationnements, des espaces publics, des commerces, des équipements et des logements. Les seuls espaces verts sont des cœurs d'îlots privés et des parcs urbains.
Les secteurs étant insérés dans la trame urbaine dense de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée. L'avifaune ou les insectes adaptés aux jardins peuvent être aperçus.
De plus, le jardin privé au sud de la gare comporte une maison qui est inhabitée, ce bâti peut servir de gîte à chiroptères.

D'après l'analyse des espaces verts communaux, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales.</td><td>Ce secteur est occupé par une zone d'activités. Il est dépourvu d'espaces verts, seuls quelques arbres se localisent en périphérie du secteur, notamment à l'Ouest.

Le boulevard étant inséré dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée.</td></tr>
<tr><td>Zone humide</td><td colspan="6">Les études de zones humides menées par le SDAGE Seine-Normandie et de la DRIEE n'identifient aucune zone humide sur le territoire communal.</td></tr>
<tr><td>Paysages</td><td colspan="6">Ensemble des secteurs traversés par des axes à grande circulation et composés d'espaces publics.</td></tr>
<tr><td>Ressource en eau</td><td colspan="6">Qualité de l'eau potable distribuée conforme (données 2023)
Conformité globale de la STEP « Seine Aval » (données 2022)</td></tr>
<tr><td>Risques naturels</td><td colspan="2">Aléa moyen RGA
Risque de remontées de nappe</td><td>Aléa faible RGA
Risque de remontées de nappe</td><td>Aléa faible/moyen RGA</td><td colspan="2">Aléa moyen RGA
Risque de remontées de nappe</td></tr>
<tr><td>Risques technologiques</td><td>RD311</td><td>/</td><td>RD 311 et RD308</td><td>RD308</td><td colspan="2">RD 308</td></tr>
<tr><td>Nuisances et pollutions</td><td>RD311/ voie ferrée BASIAS</td><td>BASIAS</td><td>RD311 et RD308 BASIAS</td><td>RD 308 BASIAS</td><td colspan="2">RD 308 BASIAS</td></tr>
</table>

Les secteurs centre-ville et gare ont été fusionnés et dont les limites ont évolué à la marge. Quant au secteur le long du boulevard Henri Barbusse, celui-ci a évolué à la marge. Les secteurs « La Vaudoire » et « Les Pierrats » n'ont pas été retenus comme secteur de projet et ne sont pas concernés par une OAP sectorielle. « La Vaudoire » concerné par un projet d'aménagement à vocation mixte conservera son caractère industriel par le maintien de son zonage en UI en attendant que le projet soit mis au point. Le secteur des Pierrats fait l'objet d'un PAPAG en attendant la réalisation des études. Une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour permettre la réalisation du projet retenu à l'issue des études préalables.



Carte 2 : Localisation des secteurs analysés sur la commune

V - LES INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES RETENUES LORS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET REVISION DU PLU DE HOUILLES

A - MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le territoire communal est entièrement urbanisé. Aucun site d'intérêt écologique reconnu (Natura 2000, ZNIEFF, Arrêtés de Protection de Biotope, …) ne se situe sur la commune, donc sur les sites de projet, ou à proximité. Le contexte fortement urbanisé de la commune le déconnecte du site Natura 2000 le plus proche qui se localise à environ 7 km à l'est sur la commune de L'Ile-Saint-Denis au sein de la vallée de la Seine.

Aucune zone humide n'a été identifiée sur le territoire communal selon les études zones humides menées par l'Agence de l'eau (Zone à Dominante Humide) et par la DRIEAT (enveloppe d'alerte zones humides).

D'après la visite de terrain des parcs verts urbains de la commune, une analyse des potentialités d'accueil pour la faune a pu être établie ainsi qu'un intérêt pour la trame verte et bleue locale. Globalement, les secteurs sont insérés dans la trame fortement urbaine de la commune, la potentialité d'accueil pour la biodiversité est limitée. L'avifaune ou les insectes adaptés aux jardins peuvent être aperçus. De plus, la continuité écologique communale repose essentiellement sur la trame des jardins. Néanmoins, ces espaces verts n'ont pas d'impact sur les continuités régionales.

La potentielle présence de chiroptères ou d'avifaune d'intérêt nicheuse au sein du bâti concerné par du renouvellement est pris en compte par un principe au sein des OAP de renouvellement.

La densification et les renouvellements urbains prévus peuvent conduire à des incidences sur les espaces verts et la trame des jardins qui complète les « continuités locales ». Pour réduire l'impact de l'accueil de 888 habitants supplémentaires, la révision du PLU intègre d'une part la préservation et le développement des espaces verts publics et d'autre part, le maintien des espaces libres de construction au sein des parcelles privées :

- Amélioration souhaitée des espaces verts à travers l'OAP Trame Verte et Bleue : méthodes de gestion durable et de gestion différenciée, renforcement du végétal dans les parcs existants (plusieurs strates, choix des essences, …) ;
- Principe de renforcement du caractère végétal et de la biodiversité des parc Charles de Gaulle et du square Georges Brassens dans l'OAP « Le Centre-ville et la gare » ;
- Dispositions règlementaires pour la végétalisation des espaces en faveur de la biodiversité :
  - ✓ Favorisation des espèces locales ;
  - ✓ Fixation de surfaces d''emprise au sol ;
  - ✓ Fixation d'une surface d'espaces verts perméables.
- Intégration des continuités écologiques dans l'OAP TVB et des OAP sectorielles :
  - ✓ Préservation des alignements d'arbres, notamment sur le boulevard Henri Barbusse qui est concerné par un projet de renouvellement ;
  - ✓ Principe de liaison entre les deux espaces verts Parc Victorien Chausse et Caniparc au nord (OAP TVB) mais aussi entre les espaces verts des secteurs centre-ville et gare (OAP sectorielle) ;
  - ✓ Principe de protection des espaces de pleine terre existants au sein du tissu pavillonnaire ;
  - ✓ Principe de création d'espaces verts dans chaque quartier.
- Prise en compte de la perméabilité des clôtures à la petite faune au sein du règlement écrit.

B - PAYSAGE

La détérioration du paysage est principalement influencée par la proximité immédiate d'un secteur de renouvellement le long du boulevard Henri Barbusse et l'autre au niveau de la gare de Houilles-Carrière sur Seine et donc de la voie ferrée.

Sur l'ensemble de la commune, des prescriptions architecturales et paysagères s'appliquent sur l'ensemble des zones au sein du règlement écrit (hauteur, distance d'implantation, matériaux, teintes, façades…). Ces prescriptions sont appuyées par l'OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère ».

De plus, afin de réduire l'incidence sur le paysage liée à l'aménagement aux abords des axes, des principes d'intégration paysagère sont inscrits au sein des OAP sectorielles :

- Habillage du parking silo au niveau de la gare ;
- Aménagement d'une frange paysagère aux abords de la voie ferrée ;
- Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot au niveau du boulevard.

C - GESTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La commune de Houilles est entièrement en zone urbaine. Néanmoins, la construction de nouveaux logements entraine une densification synonyme de réduction des espaces libres et notamment ceux de pleine terre. En effet, la commune souhaite permettre la construction de 2 500 logements entre 2025 et 2040.

Globalement sur la commune, la division parcellaire est limitée par la mise en place d'une bande de constructibilité en zone UH d'une profondeur de 5 à 25 m rapport à la voie publique et la protection des fonds de jardin sous forme d'espaces paysagers protégés (L.151-23 du CU) qui forment des îlots verts de pleine terre. De plus, les opérations d'aménagement prévus sont encadrées par des dispositions règlementaires qui prévoient l'emprise au sol maximale et la surface minimale d'espaces libres plantés. Notons aussi que la protection des parcs verts urbains et la création d'espaces verts dans chaque quartier sont inscrites dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, Nature en Ville et Risques.

D - RESSOURCE EN EAU

En raison de l'accueil d'une nouvelle population (environ 888 habitants supplémentaires) et de nouvelles activités souhaitées par la commune, les besoins en eau sur le territoire devraient augmenter au cours des prochaines années. La commune est alimentée par l'usine de Méry-sur-Oise et est classée en Zone de Répartition des Eaux à partir de la nappe de l'Albien. L'eau captée et potabilisée de l'usine de Méry-sur-Oise provient du cours d'eau de la Seine.

La gestion relative de la ressource en eau par la recharge des nappes souterraines est prise en main par la végétalisation encouragée sur le territoire communal. En effet, les principes d'aménagement de l'OAP TVB (gestion des eaux pluviales à la parcelle, …) ainsi que les dispositions règlementaires (emprise au sol, surface de pleine terre, …) favorisent l'infiltration des eaux pluies.
Le projet de révision de PLU encourage fortement la performance environnementale des nouvelles constructions. Cette performance environnementale prend en compte la gestion des eaux, notamment par son stockage et sa réutilisation.

Néanmoins, ces mesures sont négligeables sur l'impact sur la ressource en eau.

E - RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le risque inondation à plusieurs niveaux :

- Par débordement de la Seine (TRI Métropole Francilienne) sur la partie sud-est ;
- Par remontée de nappes et inondation de caves sur la partie sud-est ;
- Par ruissellement des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune.

Les risques d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappes sont pris en compte dans le règlement écrit par l'interdiction des sous-sols dans les zones soumises au risque d'inondation (secteur PHEC) à l'exception du stationnement au sein du règlement écrit.

Afin de limiter l'aggravation de l'exposition aux ruissellements, le règlement prévoit l'obligation de collecter les eaux pluviales à la source et ainsi permettre une infiltration rapide. Par ailleurs, l'OAP thématique inscrit les principes d'aménagement suivants :

- Principes d'aménagement en faveur de la végétalisation, de la pleine terre et des revêtements perméables ;
- Conservation des bandes enherbées de part et d'autre des axes de déplacement ;
- Favorisation des aménagements de stockage des eaux de ruissellement.

La commune de Houilles est aussi exposée au risque de mouvements de terrain en raison de la présence de cavités souterraines (présence d'un PPRN Mouvement de Terrain) et de l'exposition à un aléa faible à moyen au retrait-gonflement des argiles.

Aucun secteur de développement ciblé n'est inclus au sein du périmètre du PPR Mouvement de Terrain de la commune. Face au risque de retrait-gonflement des argiles, le règlement d'urbanisme met à disposition un guide de bonnes pratiques pour les constructions en zone d'aléa.

F - RISQUES TECHNOLOGIQUES

La seule ICPE du territoire est déclarée en arrêt. Elle était située au 105 boulevard Jean-Jaurès : Blachère décapage. Initialement, un secteur de projet potentiel, « La Vaudoire », se situait à proximité d'une zone industrielle. Néanmoins, ce secteur conservera son zonage en zone UI et n'accueillera pas de logements et de commerces. Le PADD anticipe la mutation progressive de la zone d'activités de la Vaudoire vers un quartier mixte. Cependant, en attendant la réalisation des études préalables et la définition d'un projet d'aménagement, ce secteur conserve son zonage UI. De plus, le règlement écrit définit l'interdiction des activités industrielles et artisanales en zone urbaine qui ne sont pas compatibles avec l'habitat.

Les secteurs sont exposés au risque de transport de matières dangereuses par la présence de routes à grande circulation (RD308 et RD311) au sein des secteurs « Boulevard Henri-Barbusse » et « Secteur de la Gare et du centre-ville », seuls secteurs de projet retenus. Ainsi, le règlement écrit rappelle les dispositions réglementaires vis-à-vis de la prévention du risque lié au transport de matières dangereuses et la servitude liée à ce risque est inscrite au sein du plan des servitudes en annexe du PLU (boulevard Henri Barbusse, voie concernée par le transport de matières dangereuses en zone UB et zone de renouvellement du boulevard Henri Barbusse).

G - NUISANCES SONORES

La commune est généralement exposée au bruit urbain, très urbanisée et traversée par les axes à grande circulation (RD308 et RD311) ainsi que la ligne ferrée du RER A. L'impact sonore sur les populations à venir au sein des secteurs de renouvellement est modéré.

Afin de réduire l'impact des nuisances sonores provenant des voies de déplacement, le règlement écrit intègre des dispositions générales de performance environnementale comprenant l'isolation. Les éléments permettant une isolation acoustique dans une moindre mesure sont protégés ou améliorés au sein des OAP :

- Protection des linéaires d'arbres le long du boulevard Henri Barbusse ;
- Intégration de transitions paysagères végétalisées aux abords de la voie ferrée ;
- Principe de prise en compte du contexte sonore lié à la proximité du boulevard dans la conception des bâtiments » dans l'OAP « Boulevard Henri Barbusse » ;

H - POLLUTIONS ET DECHETS

Il est recensé 78 sites CASIAS dont au moins 24 en activité au sein du périmètre communal. Plusieurs de ces sites se localisent au sein des secteurs de projet. Le secteur « La Vaudoire » n'a pas été retenu comme secteur de projet et n'est pas concerné par une OAP sectorielle. Le PADD anticipe la mutation progressive de la zone d'activités de la Vaudoire vers un quartier mixte. Cependant, en attendant la réalisation des études préalables et la définition d'un projet d'aménagement, ce secteur conserve son zonage UI. De plus, une disposition règlementaire précise que « *Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) ».*

La pollution des eaux est une incidence non-négligeable en raison des ruissellements sur des surfaces imperméabilisées (empruntées par des véhicules motorisés) sur l'ensemble de la commune. Les différentes pièces du PLU prévoient plusieurs mesures afin de favoriser une gestion optimale des eaux pluviales, limiter leur ruissellement et donc réduire leur charge en polluants :

- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif ;
- Ensemble des dispositions et de principes en faveur de la végétalisation, de la pleine terre et des dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration concourant à la diminution de la pollution des eaux de ruissellements (mesures énoncées ci-dessus pour les incidences d'inondations par ruissellement).

Au regard des objectifs de la révision générale du PLU, l'aménagement de logements et de bâtiments d'activités, la capacité de la STEP semble pouvoir traiter les effluents potentiels générés par le projet. Il est toutefois noté une non-conformité en performance de la STEP en 2022 sur le site du gouvernement.

La pollution lumineuse est relativement importante en raison de la localisation géographique communale (contexte de l'agglomération parisienne) au sein d'un environnement urbain très dense. Ainsi, le renouvellement urbain dans ce contexte urbain déjà dense ne devrait pas augmenter significativement l'impact de la pollution lumineuse.

En raison des objectifs de renouvellement urbain, la quantité globale de déchets sur le territoire devrait augmenter au cours des prochaines années. Des dispositions règlementent la présence d'un local poubelle ainsi que son accès dans les opérations d'aménagement.

I - AIR, ENERGIE, CLIMAT

L'accueil d'une nouvelle population et d'activités entrainera une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire. Ce nouvel apport démographique implique également une augmentation des consommations d'énergie associées aux déplacements. Pour atténuer ce phénomène qui devrait s'accompagner d'une croissance des rejets de polluants atmosphériques, le projet de PLU prévoit :

- Le renouvellement du secteur gare afin d'inciter au déplacement en transports en commun ;
- L'aménagement (création ou amélioration) de liaisons douces entre les quartiers ;
- La mixité des usages dans les quartiers à travers les destinations et sous-destinations en zone UA, UB, UC, UG, et UH du règlement écrit ;
- L'obligation en matière de stationnement vélo pour les logements, les activités et les commerces ;
- Des dispositions de performance énergétique des constructions au sein du règlement (ventilation des logements, intégrer l'isolation thermique, accueil des énergies renouvelables) ;
- une prescription de raccordement au réseau de chaleur urbain existant ou à la recherche de solutions alternatives (géothermie, pompe à chaleur, …).

L'exposition potentielle de personnes au phénomène d'îlots de chaleur en raison de l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitations est réduite par les dispositions en faveur de la végétalisation et de la création d'espaces verts notamment au sein des secteurs de renouvellement encadrés par des OAP sectorielles :

- Protection des arbres et des alignements ;
- Aménagement d'espaces verts dans chaque quartier ;
- Prise en compte de la lutte contre les îlots de chaleur dans les constructions (performance énergétique et environnementale) ;
- Végétalisation des reculs entre les constructions et les voiries, …

VI - LES INCIDENCES RESIDUELLES DE LA REVISION PLU DE HOUILLES

Au regard des incidences potentielles négatives retenues et des mesures d'évitement ou de réduction mises en place, les impacts négatifs résiduels retenus sur l'environnement sont présentés ci-après selon les degrés d'incidence suivantes :

Degré d'incidence
Majeur
Fort
Modéré
Faible
Très faible
Non significatif
Positif

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'enjeu après mesures
Augmentation de l'artificialisation des sols au sein d'un tissu urbain déjà dense en raison de la construction d'environ 2 500 logements sur le période 2025-2040.	Faible
Aggravation des inondations par ruissellement d'eaux pluviales et augmentation des populations exposées en raison des surfaces nouvellement imperméabilisées le long d'axes d'écoulement et/ou de secteurs déjà impactés.	Faible
Exposition potentielle de personnes à la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.	Faible

Incidences négatives potentielles du projet de PLU	Niveau d'enjeu après mesures
Expositions potentielles de personnes aux nuisances sonores en raison de l'accueil d'une nouvelle population au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement comme le boulevard Henri Barbusse.	Faible
Production supplémentaire de déchets liée au développement programmé au sein du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues.	Faible
Dégradation potentielle de l'ambiance urbaine en raison d'un développement au sein des quartiers et le long des axes de déplacement	Très faible
Augmentation potentielle de la pression sur la ressource en eau potable en raison de l'accueil programmé d'une nouvelle population (environ 888 habitants supplémentaires) et de nouvelles activités.	Très faible
Expositions potentielles de nouveaux biens et de personnes aux inondations par débordement de la Seine, par remontées de nappes et par inondations de caves selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Très faible
Expositions potentielles de nouveaux biens et de personnes au risque de mouvement de terrain liées aux cavités souterraines selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Très faible
Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes au risque de retrait-gonflement des argiles selon les dispositions règlementaires retenues au sein du projet de PLU.	Très faible
Expositions potentielles nouvelles de biens et de personnes à risque de transport de matières dangereuses liées à l'accueil de nouvelle population notamment dans les zones de renouvellement urbain affichées dans les OAP.	Très faible
Expositions potentielles de biens et de personnes à la pollution du sol en raison de l'accueil d'une nouvelle population et de nouvelles activités au sein des zones de renouvellement urbain.	Très faible
Pollution des eaux, du sol et sous-sol en raison d'une gestion non appropriée des eaux pluviales et/ou des eaux usées (ruissellements des eaux de pluie, dimensionnement des canalisations, etc.).	Très faible
Dégradation potentielle de la qualité de l'air liée à l'augmentation des rejets de polluants atmosphériques suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitants supplémentaires (ex : croissance du transport de marchandise et des trajets domicile-travail).	Faible
Augmentation de l'exposition à la pollution de l'air par l'accueil de nouvelles populations au sein des zones de renouvellement urbain le long des axes de déplacement.	Faible
Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite à l'accueil programmé d'activités économiques et d'environ 888 habitants supplémentaires sur le territoire.	Faible
Exposition potentielle de personnes au phénomène d'îlots de chaleur en raison de l'accueil programmé d'activités économiques et d'habitations.	Faible