



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 ?

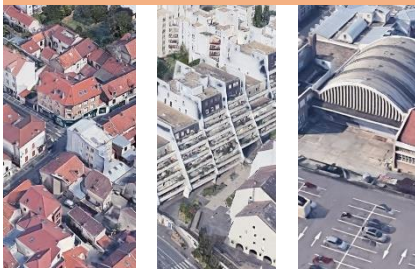
4

### Le contexte historique



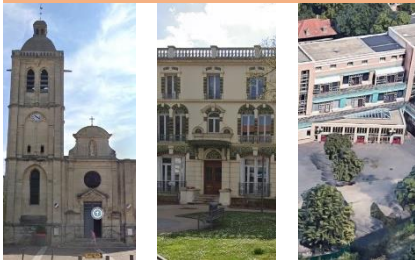
- Les grandes évolutions depuis 1950

### Les formes urbaines



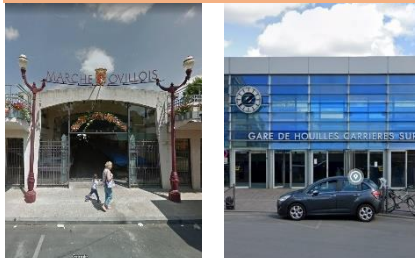
- Un village historique
- Un héritage moderniste
- Une polarité d'équipements

### Les éléments de patrimoine



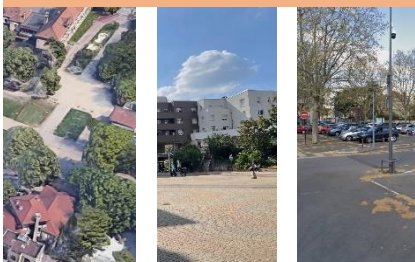
- L'église Saint Christophe
- Le Centre d'Action Sociale
- Le collège Guy de Maupassant

### 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 ?

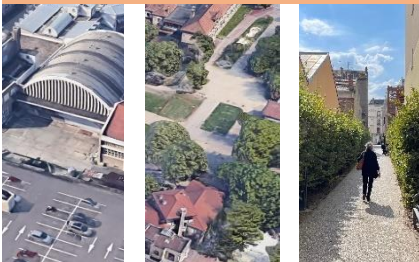
13

## Les développements récents et les projets en cours



- La rue Robespierre (sud-gare)
- Les mobilisations contre l'urbanisation

## Le foncier communal



- 120 000 m<sup>2</sup> en centre-ville
- La moitié en équipements
- Un quart en espaces verts
- Un quart en stationnements

## Le potentiel mutable



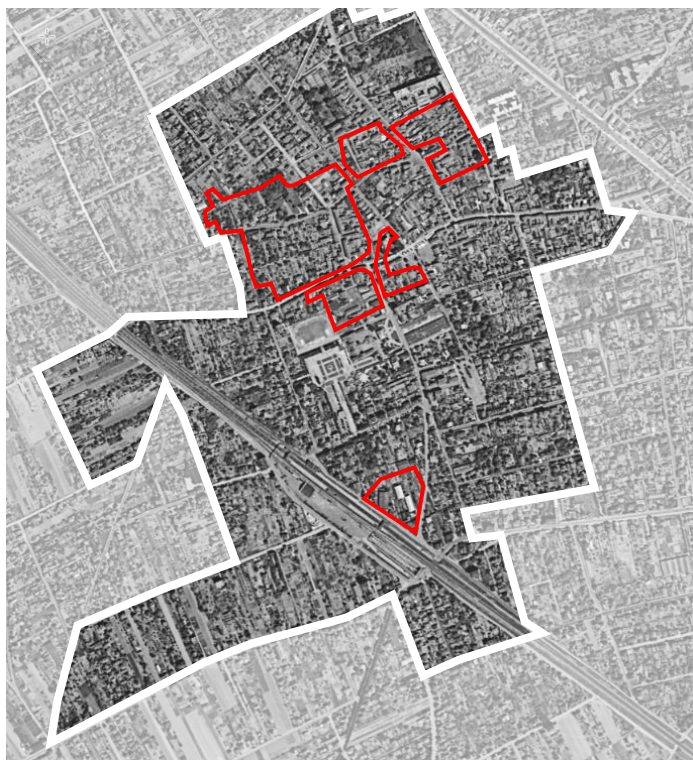
- La friche de la gare
- Parking et équipements du Dôme

# QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE VILLE ?

## LE CONTEXTE HISTORIQUE

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?

Années 1950



Source : IGN

**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.

Aujourd'hui



Source : IGN

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'îlot 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 portion 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.

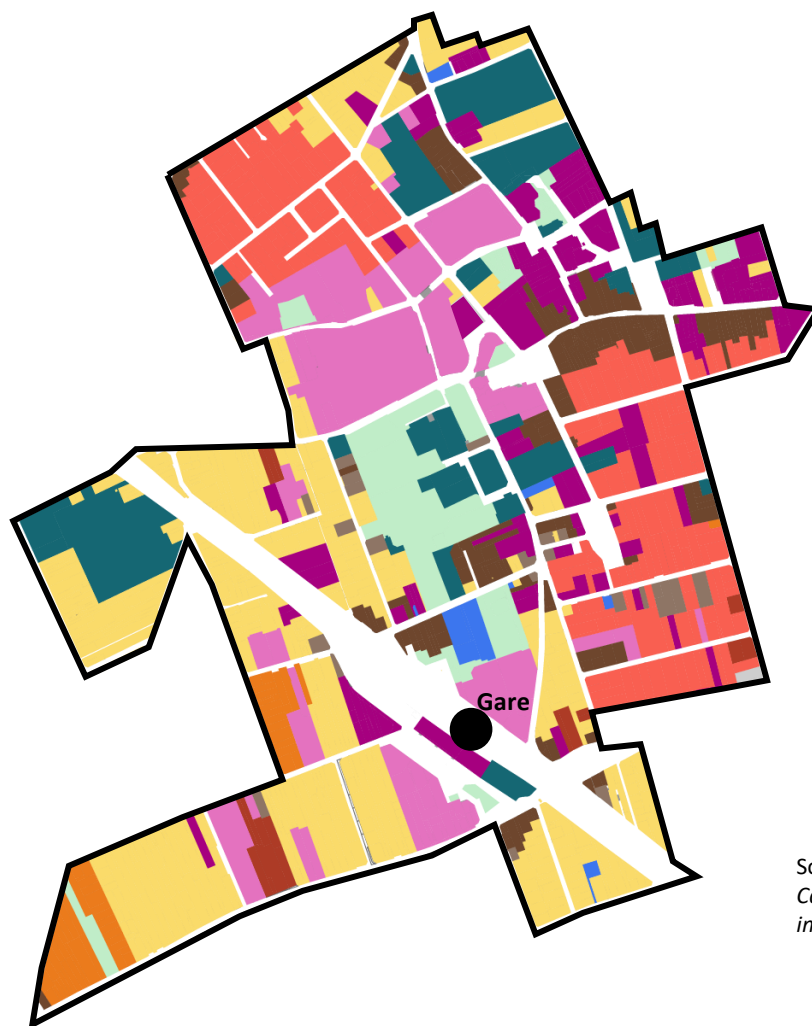
### LÉGENDE



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 pavillonnaire 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.

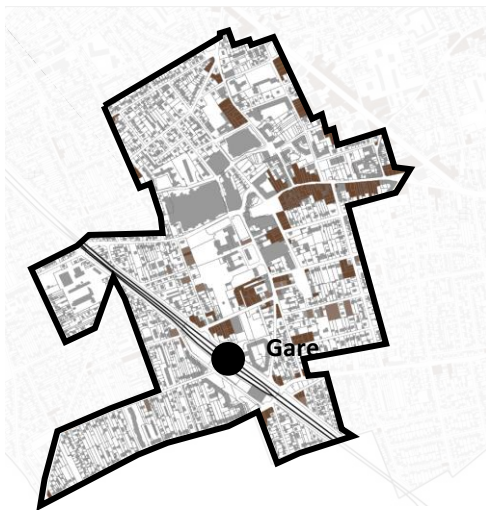
Les espaces verts sont peu nombreux à Houilles et dans le centre-ville. Le parc Charles de Gaulle constitue l'espace vert le plus vaste de la ville. Il est complété par de petits squares disséminés dans le centre-ville.

### 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 ?



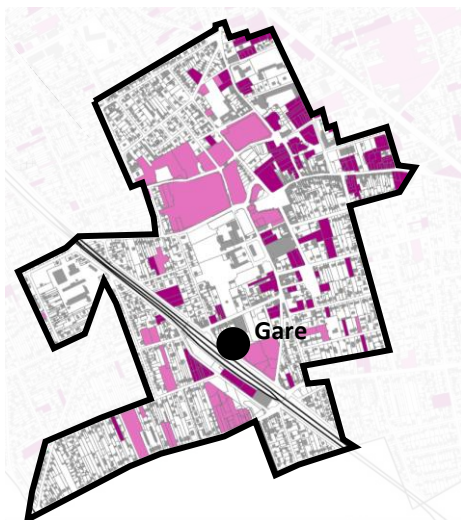
## Le village historique

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.



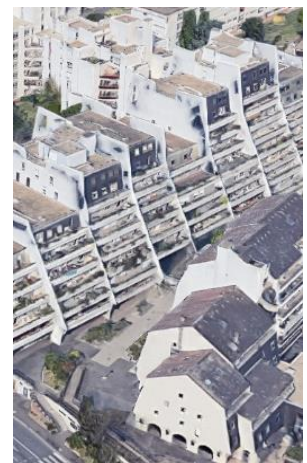
Rues G. Péri et de l'Église



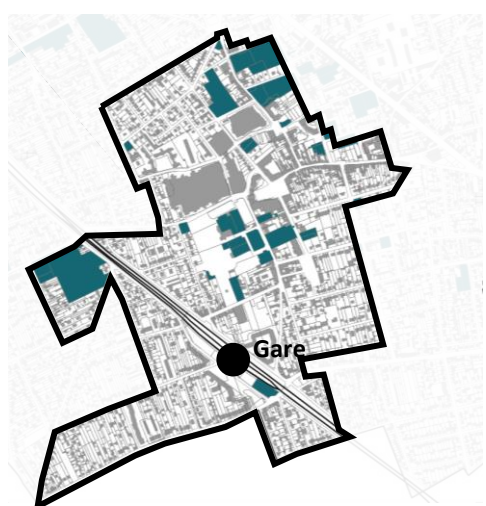
## Les grands collectifs

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

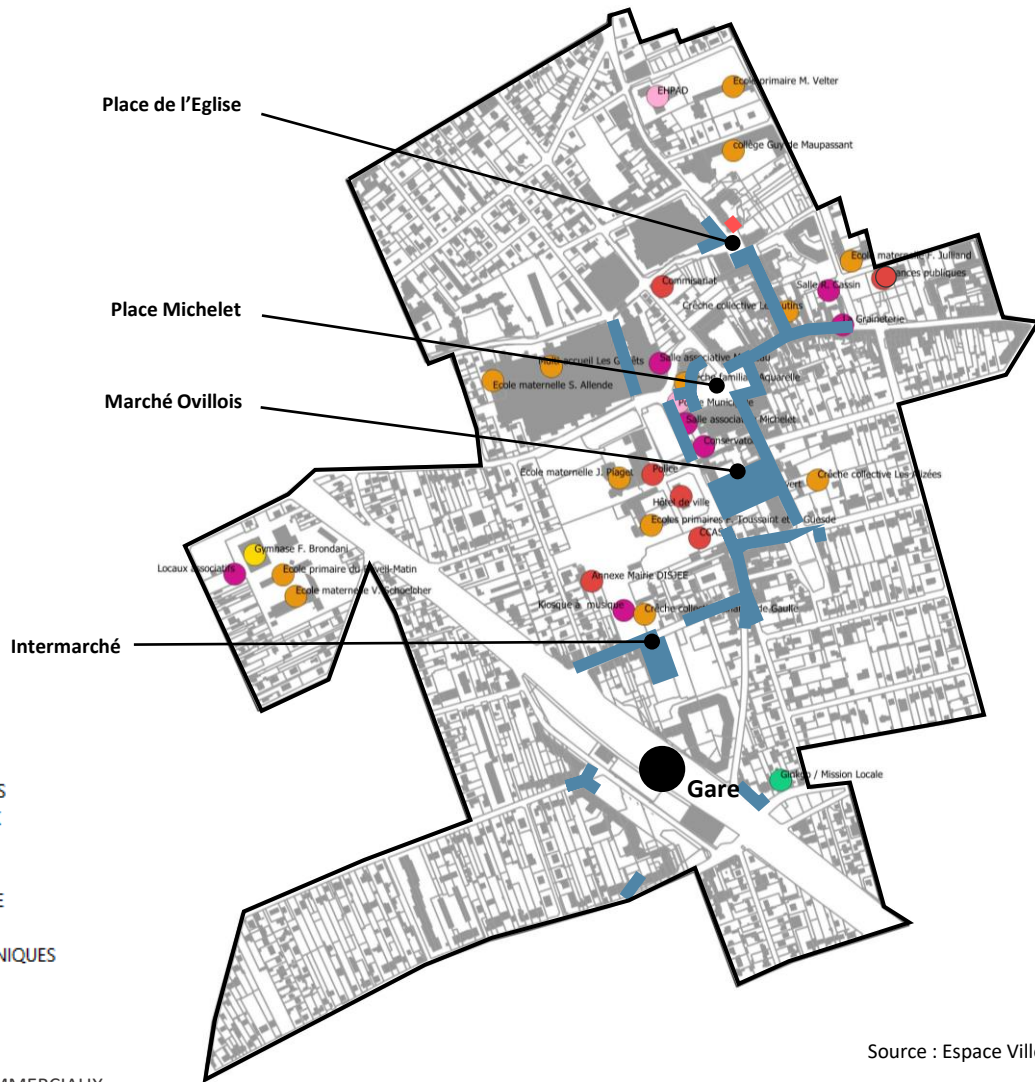


**Centre communal d'action sociale**  
Patrimoine Art Nouveau



# LES COMMERCE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

QU'EST-CE QUI FAIT CENTRE-VILLE ?



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.**

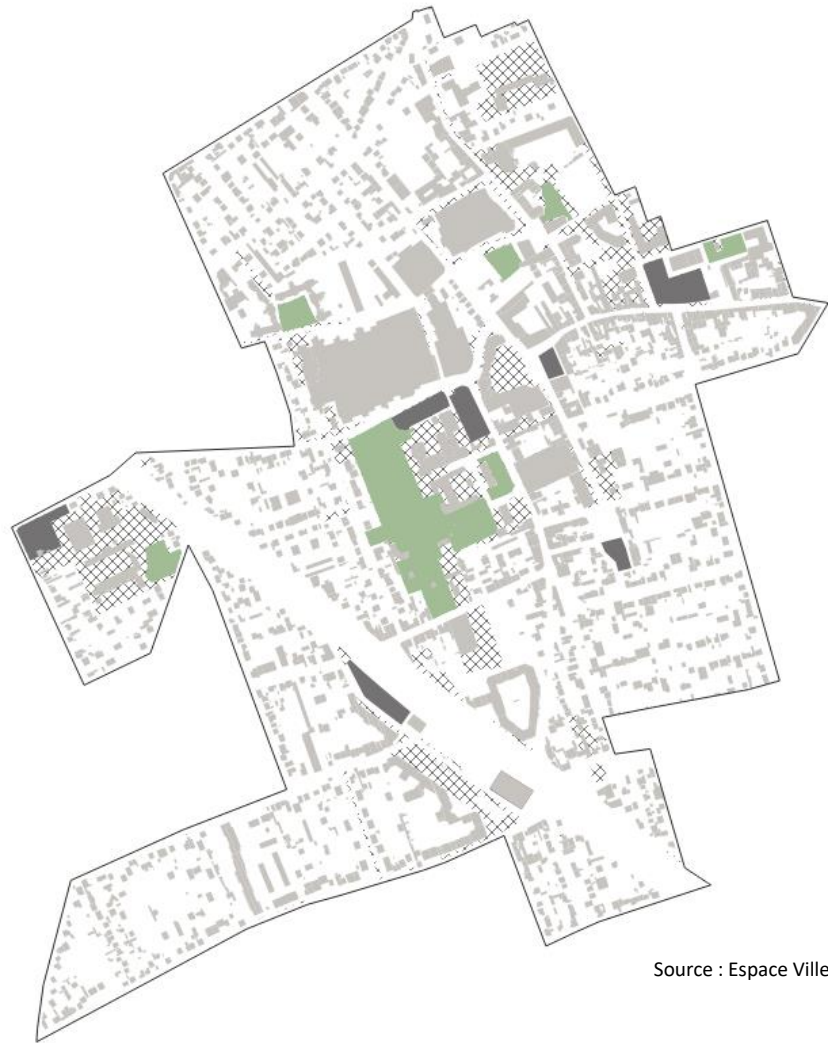
Leur concentration en cœur de ville n'est pas marquée par un repère clairement identifiable.

**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 ?



Source : Espace Ville – 2022

## LÉGENDE

Les espaces publics :

 Espaces verts

 Parkings

Le foncier :

 Propriétés communales



Parc Charles De Gaulle



Square du Petit Prince

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.



Place de l'Abbé Grégoire



Place du 14 Juillet

# 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'îlots 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.

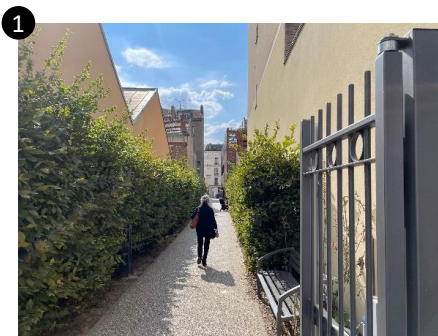
## FAIBLESSES

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



Passage Victor F. Verrimst



Passerelle surplombant la rue de la Marne

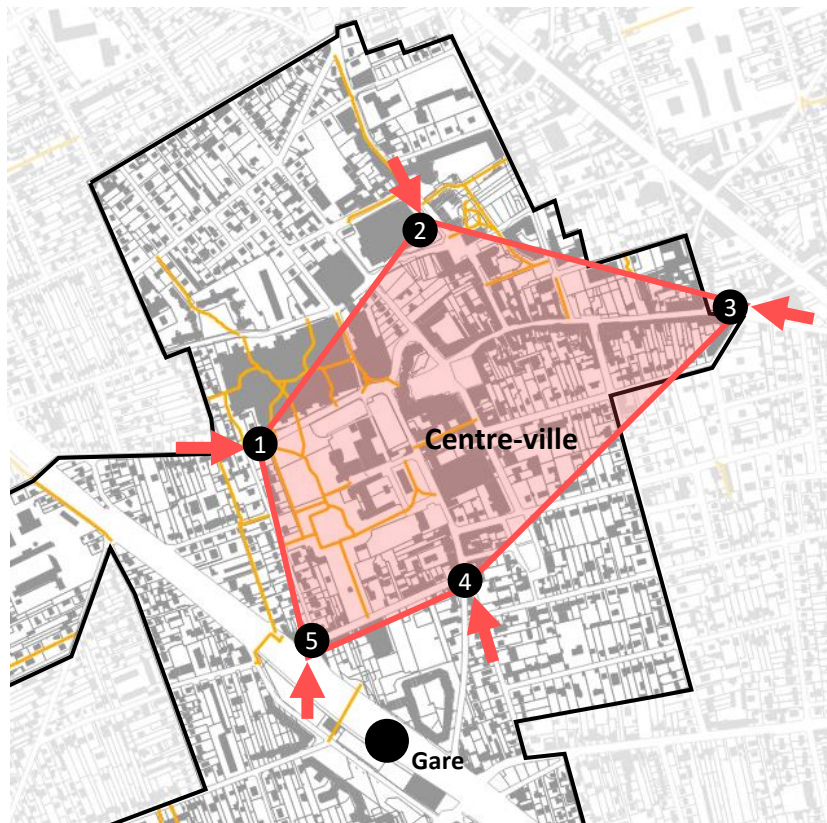


Passage Cité Genêts-Pharaons vers rue Marceau

# 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



Entrée Ouest : Rue de la Marne

- Rupture du type de bâti ;
- Présence d'équipements et espaces publics.



Entrée Nord : Rue Camille Pelletan

- Rupture du type de bâti ;
- Présence d'équipements et espaces publics.



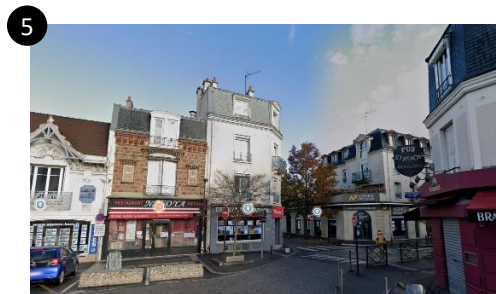
Rue Gambetta

- Rupture du type de bâti ;
- Rue commerçante.



Entrée Est : Rue Gabriel Péri – Place Victor Schoelcher

- Rupture du type de bâti ;
- Présence d'espaces publics.



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 ?



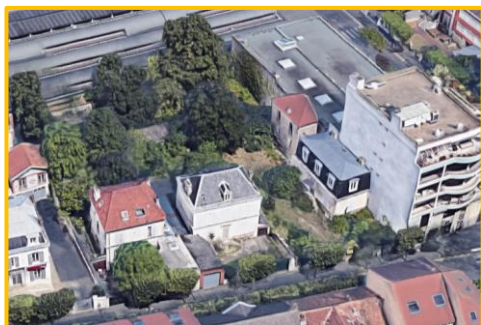
ZAC de l'Église : 680 logements (2005-2017)



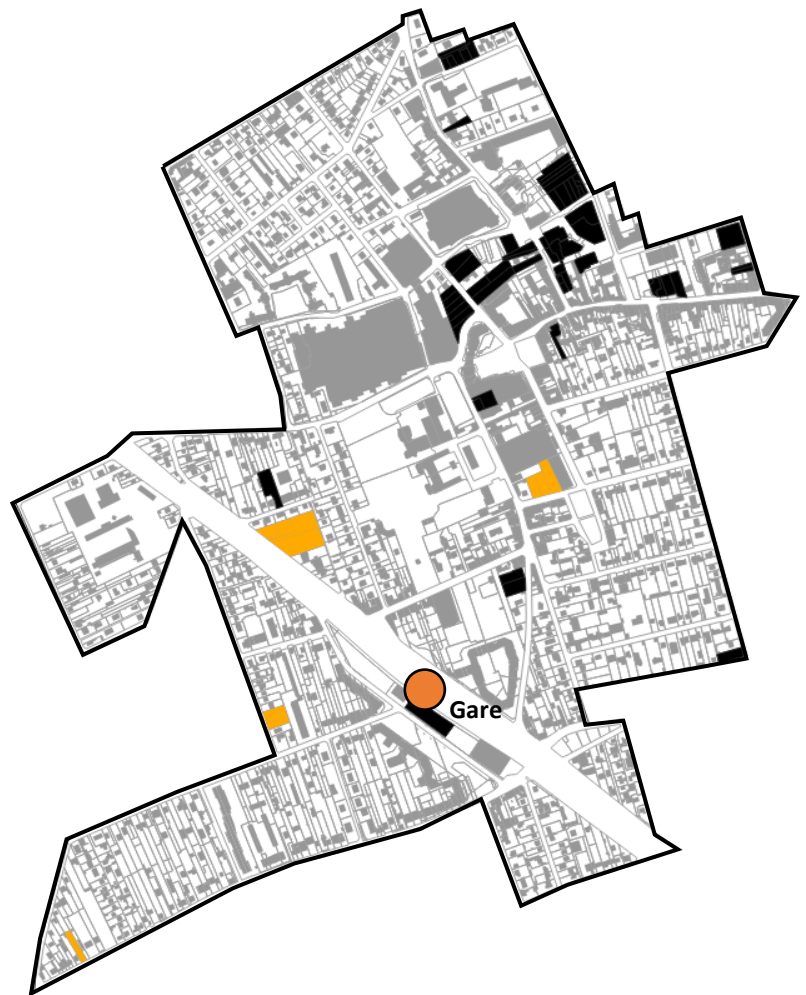
Rue Robespierre :  
205 logements  
livrés en 2021



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 m<sup>2</sup> 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

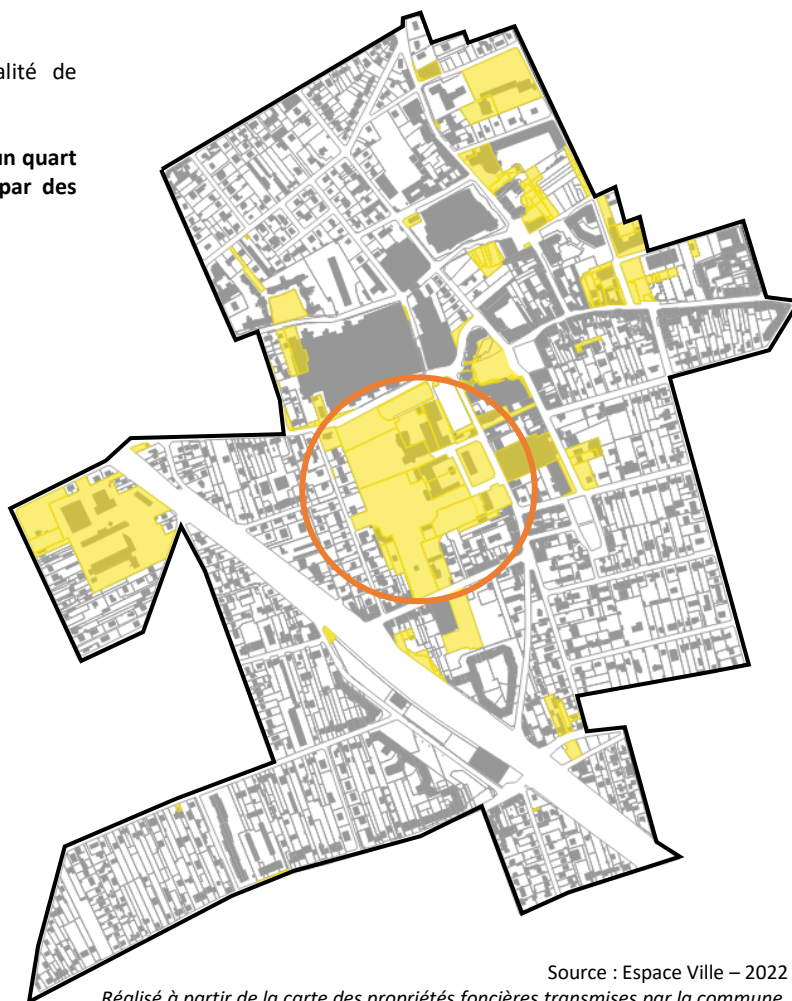
Les squares du centre-ville participent à améliorer le cadre de vie du centre-ville de Houilles, de même que le parc Charles de Gaulle. Pour autant, ce dernier est déprécié par les ovillois du fait de son manque de végétation et de sa vocation de transit.

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.



 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

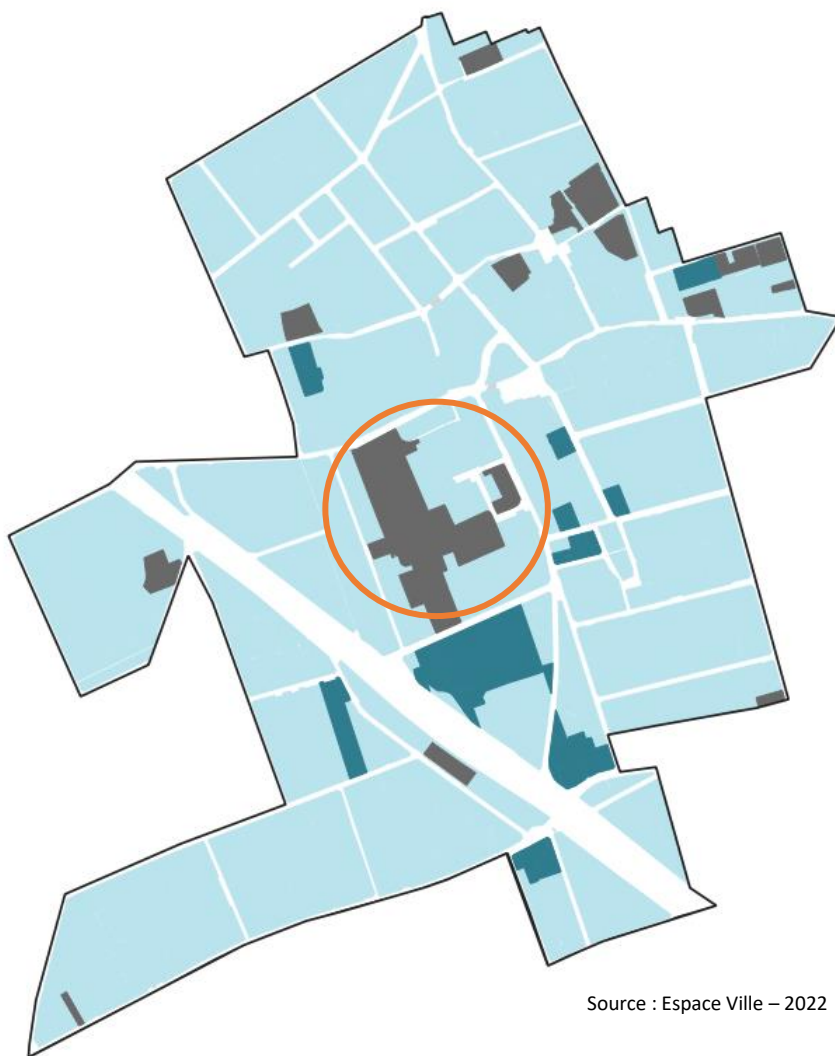
### Mutabilité forte



- 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.

**Mutable potentiel** : Zone potentiellement mutable selon le choix politique retenu.

**Mutable intermédiaire** : Probabilité importante de muter à moyen terme.



150 logements par hectare



80 logements par hectare







50 logements par hectare

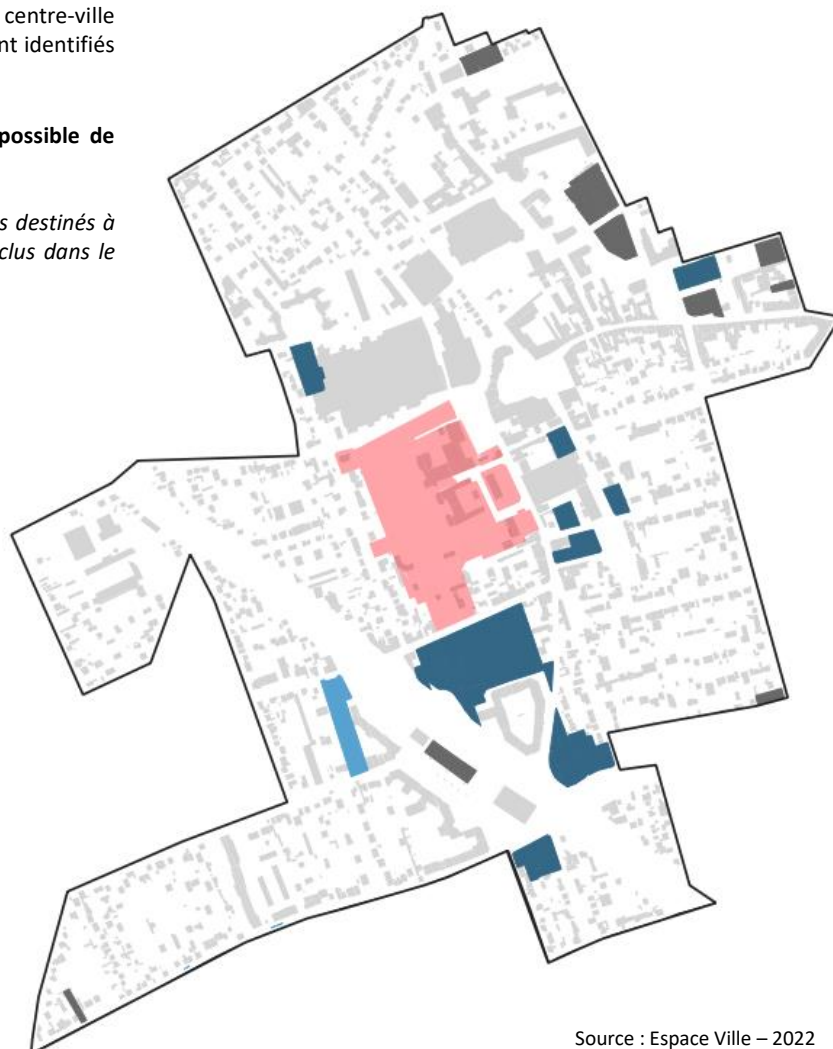
Les terrains identifiés comme mutables dans le centre-ville totalisent 3,5 hectares. Parmi ces terrains, 90 % sont identifiés comme ayant une mutabilité forte.

**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'îlot formé par les rues Charles de Gaulle, Gambetta et de la Marne.



Source : Espace Ville – 2022

# LE POTENTIEL MUTABLE

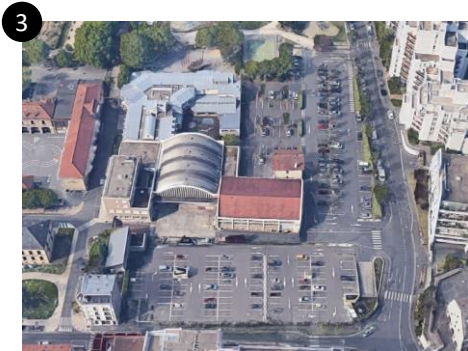
QUEL POTENTIEL POUR LE CENTRE-VILLE ?



**Ecole Salvador Allende**  
Foncier ville  
Superficie : 2 000 m<sup>2</sup>



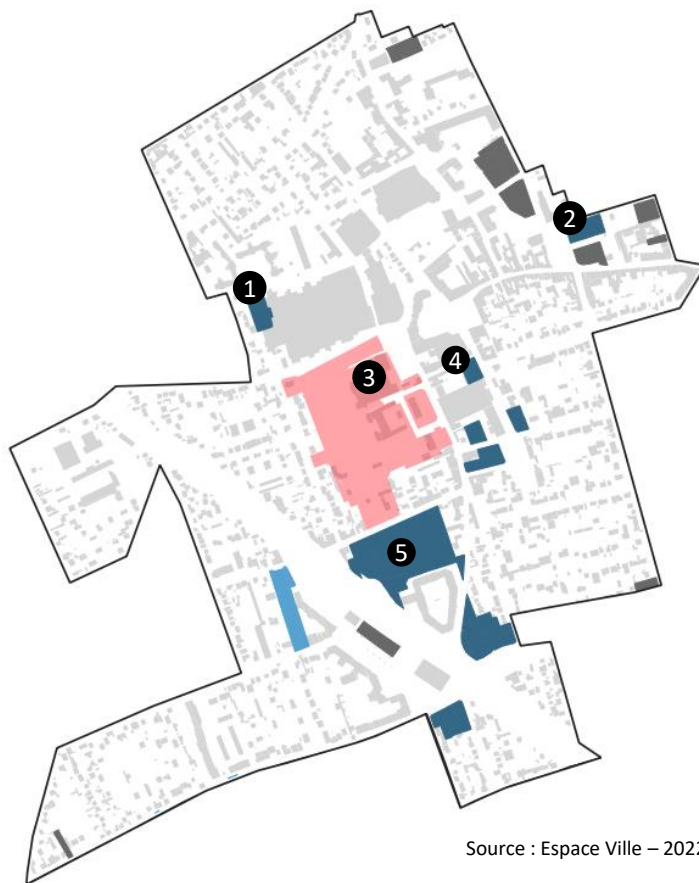
**Centre des Finances publiques**  
Foncier Etat  
Superficie : 1 900 m<sup>2</sup>



**Equipements municipaux du Dôme et stationnements – Foncier ville**  
Superficie : 9 000 m<sup>2</sup>



**Avenue Carnot – Foncier privé**  
Superficie : 1 100 m<sup>2</sup>



Source : Espace Ville – 2022

- Propriétés communales** de l'îlot 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)**



**Frèche de la gare – Foncier privé**  
Superficie : Plus de 10 000 m<sup>2</sup>