

CEMTL – Compte-rendu de la séance du 08/02/2024

Révision du PLU : traduction réglementaire du PADD (OAP, plans de zonage, principales évolutions réglementaires).

Présent(e)s : Monika BELALA, Éric DUMAS, Jean-Marie FERRAND, Christophe GOUT, Christophe HAUDRECHY, Olivier HENRY, Davis HERREYRE, Hélène LECONTE, Lucas MOREIRA, Patrick PRIVE, Daniel RIOU, Guy RENAULT, Véronique VICARD.

Excusé(e)s : Stéphane COLONGES, Alain FLORIAT, Ewa LABUS, Aline LUNVEN, Serge ROUSSET, Alejandra SUAREZ ALLER.

Absent(e)s : Nathalie ANGER, Françoise BOURGEOIS, Sabrina CAFFIN, Collectif Local Ovillois, Clémence HELARY, Christian KALASZ, Céline LECLERC, Simon MESSENGER, Baïdy SALL, Thomas VINCENT.

Bureau d'étude Espace Ville : Delphine LUMINA

Direction du développement urbain : Maria DA SILVA

Service de la participation citoyenne : Béatrice ROCAMORA

Mot d'introduction de Christophe HAUDRECHY, adjoint à la participation citoyenne et président de la CEMTL suivi d'un rappel du PADD et du calendrier de la révision du PLU par Pierre Miquel, adjoint à l'urbanisme.

Présentation de la traduction réglementaire du PADD par le bureau d'étude Espace Ville à partir du support transmis en amont aux membres de la CEMTL, et sur laquelle la CEMTL est invitée à s'exprimer.

Axe 1- Houilles demain, la transition écologique au cœur du projet

Question sur la possibilité de créer une coulée verte entre la gare et le boulevard Jean-Jaurès comme cela est prévu sur le boulevard Henri-Barbusse ?

La Ville explique que c'est compliqué en l'absence de réserves foncières.

En revanche, il serait possible de demander une aération (espaces de respiration végétalisés) le long du boulevard Jean Jaurès comme le boulevard Henri Barbusse.

OAP trame verte et trame bleue

Questions les zones inondables :

- Quelles côtes seront retenues pour les obligations de surélévation du 1^{er} niveau de plancher pour les extensions et les nouvelles constructions ? Les PHEC ?
Les prescriptions porteront sur une obligation de surélever le 1^{er} niveau de plancher habitable de 0.20 m dans le secteur aléa faible et de 0.50 m dans le secteur PHEC. La surélévation d'appréciera par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

- Devenir des constructions semi-enterrées ou avec des sous-sols ?
Les constructions existantes ne peuvent être remis en cause. Le PLU révisé comportera des prescriptions pour les extensions : bonus + 2 m de hauteur plafond pour les constructions existantes dès lors que la surélévation permet une meilleure prise en compte du risque inondation. Les sous-sols et caves sont interdits sont ceux à usage exclusif de stationnement.
- Comment sera géré l'aléa inondation en dehors des zones inondables identifiés par le PLU révisé ?
En parallèle de la révision du PLU, la ville élabore son zonage pluvial. En cohérence et en complément du PLU, il comportera des prescriptions que les projets devront respecter pour gérer les différents niveaux de pluie : pluies courantes, pluies moyennes à fortes, pluies exceptionnelles. Le futur zonage pluvial identifiera les principaux axes de ruissellement et les zones à risque du point de vue du ruissellement, les zones de dépression topographique, pour lesquels le zonage pluvial contiendra des recommandations afin de gérer les pluies exceptionnelles.

Question sur l'intégration des risques d'aléa retrait-gonflement des argiles : en quoi cela consiste ?

Réponse : dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique est obligatoire avant toute construction. Elle est de la responsabilité du maître d'ouvrage et doit être transmise au maître d'œuvre. A l'achèvement des travaux, la DAACT (déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux) doit être accompagnée d'une attestation attestant du respect des règles relatives aux risques liés aux terrains argileux.

Principales évolutions réglementaires : la bande de constructibilité

Question sur les cœurs d'îlots verts (CIV) : a-t-on prévu de les actualiser ? Comment faire pour ne pas accentuer le problème ?

Réponse : Les CIV du PLU actuels ont été identifiés suivant des critères discutables qui donnent le sentiment d'un traitement inéquitable entre les terrains concernés et ceux qui ne le sont pas. Le projet de PLU révisé prévoit de substituer aux CIV une bande de constructibilité de 25 m qui, tout en préservant davantage les cœurs d'îlots, favorisera un traitement équitable de tous les propriétaires.

La création d'une bande de constructibilité de 25 m sera calculée à partir de la voie publique existante. Au-delà, il sera possible de construire uniquement une annexe, une extension de la construction principale existante ou une petite piscine mais pas de nouvelle construction.

Remarque CEMTL : la Ville devrait interdire la construction de piscines qui sont antiécologiques.

Réponse : une piscine, c'est une construction et cela participe à l'imperméabilisation des sols. Le PLU protège par ce biais : emprise au sol, % espaces verts de pleine terre, distances aux limites séparatives ...

Remarque sur la règle de hauteur en zone UH : Hf 8 m et Hp 11 m : garder les hauteurs de 8 m et 11 m maintient un type d'habitat « bizarre » avec le risque de faire 3 étages. Cela ne tient pas compte de la toponymie actuelle. Pourquoi ne pas être passer à 6 m et 9 m ?

Question : pourquoi ne pas permettre une hauteur plus haute quand on vient sur les héberges d'une construction existante ? Pourquoi refuser les immeubles collectifs dans des secteurs où il y a déjà du collectif ?

Réponse : Nous avons proposé de limiter la hauteur à 6 m hauteur façade et 9 m hauteur plafond ce qui correspond au tissu actuel et au gabarit du pavillonnaire. Cependant, les élus souhaitent permettre une densification douce du tissu pavillonnaire. Ça va changer la morphologie des rues mais c'est assumé par les élus. Ce sera plus dense sur la rue et moins dense sur l'arrière des terrains. On limite à 200 m² l'emprise au sol par construction. Il sera très difficile voir impossible de construire des immeubles collectifs.

Question : + 30m² d'emprise au sol pour les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité qui ont déjà atteint l'emprise au sol maximum de 40 % : pourquoi est-on plus restrictif en front de rue qu'en second rang ? C'est inéquitable ? Les constructions en premier rang qui auront atteint les 40 % d'emprise au sol n'en bénéficieront pas.

Réponse : L'idée est de permettre aux constructions existantes situées au-delà de la bande des 25 m de pouvoir évoluer notamment si pas de possibilité de surélévation. Mais cela peut effectivement sembler inéquitable et contradictoire avec l'objectif d'orienter la constructibilité sur le front de rue et de préserver les jardins arrières. Nous allons réétudier la question.

Question : au Tonkin, pourquoi les extensions ne pourraient-elles pas bénéficier des 30m² de bonus d'emprise au sol ?

Dans les secteurs inondables, il est important de conserver une part importante de pleine terre (60 %). L'emprise au sol est limitée à 30 % du terrain. On peut imaginer un bonus de 30 m² de SDP qui pourraient être réalisés en surélévation d'autant plus que l'on permet 2 m de hauteur supplémentaires.

OAP qualité urbaine et paysagère - Une insertion urbaine harmonieuse des constructions

Question sur les nuisances sonores pour les constructions sur les grands axes : cela pose un problème de construire du collectif sur ces axes pour la santé des futurs résidents (émissions de CO₂ + nuisances sonores).

Réponse : Les futures constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique (normes du CCH). Les constructions devront être implantées en recul de la voie avec un traitement végétalisé de la marge de recul. Les pieds d'immeubles seront réservés à de l'activité. Mais oui, dans le cadre de la transmission du projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées, la MRAe ne manquera pas de faire des observations sur cette question et nous devons y répondre.

OAP sectorielle - Le centre-ville et la gare

Qu'en est-il des normes de stationnement sur la zone ?

Dans les 500 m de la gare : 0.5 pl par logement, au-delà des 500 m : 1 pl par logement.

En zone UH, 1 pl par logement mini et 2 pl par logement maxi.

Projet rue Carnot ?

Le projet prévoit la construction de logements dont des logements sociaux, du co-living seniors, deux commerces, une crèche. La maison bourgeoise sera conservée et étendue. Elle abritera un restaurant. Le cèdre du Liban sera préservé également.

Evolution du marché ?

Réponse : Il y a eu des commencements de réflexion sur le devenir de la halle du marché notamment dans le cadre de l'étude commerce. Pour l'heure, l'OAP prévoit de conforter le marché. On ne peut pas aller plus loin dans le cadre du PLU car cela nécessite une étude préalable.

Présentation du plan de zonage avant/après

Quid des arbres protégés remarquables et du patrimoine bâti remarquable ?

Un travail de recensement sur le terrain a permis de retenir environ 100 constructions supplémentaires qui seront ajoutées à l'inventaire du bâti remarquable. Pour les arbres, un travail de toilettage et de recensement a également été réalisé. De nouveaux sujets isolés ou d'alignement ont été identifiés.

Le patrimoine bâti remarquable

Question sur les possibilités d'évolution des maisons identifiées comme remarquables dans le PLU.

Réponse : Leur démolition est interdite. Les éléments qui ont justifié leur repérage doivent être préservés. Sauf cas particulier, les ITE sont interdites et leur isolation par l'intérieur sera imposée. Les travaux, les extensions sur les constructions protégées devront préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur identification en tant que patrimoine remarquable.

Le PLU révisé prévoit également des règles pour gérer les transitions entre les bâtis remarquables et les constructions nouvelles dans les secteurs denses et de projet : les nouvelles constructions pourront venir s'implanter contre un bâtiment remarquable implanté en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser les héberges du bâtiment remarquable implanté en limite séparative sur une distance de 6 m.

Selon la CEMTL, il faudrait imposer un retrait par rapport à la limite séparative quand une construction remarquable est adossée à cette limite.

La mixité sociale

Rappel des obligations et de la situation de la Ville du point de vue de la loi SRU.

Le projet de PLU révisé prévoit de porter la part de logements sociaux de 30 à 35% dans les constructions neuves de plus de 5 logements et +. Sur certains secteurs (UAc, 108 rue G péri),

la servitude de mixité sociale sera de 90 %, sur l'îlot dit « PICARD », 40 % de LLS sont demandés.

La CEMTL émet des doutes sur l'atteinte des objectifs SRU avec cette règle des 35%. Elle estime qu'un minimum de 45% est nécessaire pour permettre à la ville d'atteindre ses objectifs. Le secteur de la Gare lui semble être un secteur de projet privilégié pour développer l'offre en LLS.

Les normes de stationnement

Le plan de déplacement de la Région Île-de-France impose à la commune d'être plus restrictif en nombre de places de stationnement. Dans les 500 m de la gare : 0.5 pl par logement, au-delà des 500 m : 1 pl par logement. En zone UH, 1 pl par logement mini et 2 pl par logement maxi.

La taille des places de stationnements ne change pas. Elle est normée par le code de la construction et de l'habitation.

Fin de la séance 21h40.

