



2.3

Justification des choix retenus



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 réglementation 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**
Maîtriser le développement, promouvoir sa qualité et préserver l'identité de Houilles pour garantir un cadre de vie agréable aux ovilleois.
- **AXE 3 : HOUILLES DEMAIN, LA VIE QUOTIDIENNE FACILITÉE**
Mettre en œuvre la ville des proximités pour faciliter le quotidien des Ovilleois.

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
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le territoire de Houilles compte près de 448 hectares artificialisés en totalité.</i> • <i>Les espaces verts publics totalisent une superficie d'environ 5,3 hectares, soit 1,2 % de la superficie de la commune.</i> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>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.</i> <p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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</i> 	<p>Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.</p> <p>Préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal.</p> <p>Créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare.</p> <p>Lutter contre les îlots de chaleur en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.).</p> <p>Promouvoir l'agriculture urbaine notamment au sein de jardins partagés implantés dans les friches urbaines ou sur les toitures terrasses.</p> <p>Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.</p> <p>Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.</p>

<p>végétalisation de ses abords (végétation peu dense et discontinue).</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 fraîcheur. 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
<p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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.).</p> <p>Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des îlots de fraîcheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.</p>
	1.3. Réduire la vulnérabilité de Houilles face aux aléas climatiques, et notamment aux inondations
<p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Favoriser la perméabilité des sols au sein des parcelles privées et publiques.</p> <p>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.</p> <p>Intégrer des espaces verts de pleine terre dans toute nouvelle opération afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p>

<p>quartier du Réveil Matin ainsi qu'à deux îlots situés dans le quartier des Belles Vues.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 gorgés en eau. • Ainsi, la fonctionnalité écologique du territoire communal semble essentiellement reposer sur ces espaces verts privés. 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. 	<p>Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés.</p> <p>Prendre en compte les risques de pollution des sols et les nuisances induites.</p> <p>Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.</p>
	<p>1.4 Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir</p>
<p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le développement de Houilles est ancien en comparaison avec son agglomération et le reste de l'Île-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 de l'Île-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'Île-de-France. <p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Accompagner la rénovation énergétique des équipements publics et encourager l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant.</p> <p>Encourager la réalisation de bâtiments sobres et écologiques, notamment sur le plan énergétique.</p> <p>Faciliter l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect et l'harmonie du paysage urbain existant.</p> <p>Maintenir et optimiser le nombre de raccordements au réseau de chaleur existant.</p> <p>Garantir l'intégration d'espaces verts de pleine terre et encourager la végétalisation du bâti (toitures, murs végétalisés etc.).</p> <p>Favoriser un traitement paysager de qualité entre le bâti et l'espace public.</p>

<p>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.</p>	
	<p>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</p>
<p><u>Diagnostic territorial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 fréquentés. • 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 ovoides. • 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. 	<p>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.</p> <p>Poursuivre le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements.</p> <p>Améliorer le stationnement public des cycles.</p> <p>Favoriser les alternatives à l'autosolisme : autopartage, covoiturage, etc.</p> <p>Aménager le pôle d'échange multimodal à la gare de Houilles Carrières-sur-Seine.</p>
	<p>AXE 2 : HOUILLES DEMAIN, LE CADRE DE VIE VALORISÉ</p>
	<p>2.1 Préserver les quartiers pavillonnaires constitués, leurs identités urbaines et leurs environnements</p>
<p><u>Diagnostic territorial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 îlots 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. 	<p>Encadrer le développement urbain dans les secteurs pavillonnaires.</p> <p>Veiller à la qualité de la construction, et à l'esthétique des opérations pour préserver l'identité et l'harmonie du paysage bâti.</p> <p>Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant.</p> <p>Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Préserver la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires en permettant notamment la réhabilitation de bâtis existants en logements sociaux.</p>

<p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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 1^{er} 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.</i> • <i>La localisation des logements sociaux en 2018 montre que ceux-ci sont souvent concentrés au sein du même îlot et proches du centre-ville.</i> 	
	<p>2.2 Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti qui caractérisent l'identité de Houilles</p>
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>La commune de Houilles dispose d'un patrimoine bâti riche, diversifié dans les formes mais principalement hérité de son urbanisation entre la fin du XIX^{ème} et la première partie du XX^{ème} 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.</i> • <i>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.</i> 	<p>Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovoilois (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.).</p> <p>Assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles situées à proximité des éléments de patrimoine.</p> <p>Préserver l'identité du centre historique notamment autour des rues Gabriel Péri, de l'Église etc.</p> <p>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.</p>
	<p>2.3 Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés.</p>
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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).</i> • <i>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.</i> 	<p>Maîtriser la densification de la Ville tout en participant à l'effort de construction de logements notamment sociaux.</p> <p>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.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La localisation des logements sociaux en 2018 montre que ceux-ci sont souvent concentrés au sein du même îlot 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), îlot 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 %. 	<p>Conforter la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville en permettant son renouvellement dans le respect des formes urbaines actuelles.</p> <p>Répondre en priorité aux besoins des ovoïles 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.</p> <p>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.).</p> <p>Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.).</p>
	<p>2.4. Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique</p>
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>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.</p> <p>Conserver de l'artisanat et du commerce dans le quartier Les Pierrats, qui soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.</p>

<p><i>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 »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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 :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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 centres villes, voire à la création de nouvelles centralités lorsque les centralités anciennes ne permettent plus d'assurer le développement des commerces et des services.</i> - <i>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.</i> 	<p>Favoriser le développement de nouvelles activités et services, notamment par la création de locaux adaptés.</p>
<p><u>Annexe du diagnostic :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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 :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Accompagner la requalification des grands axes en ciblant le développement sur quelques secteurs clés et préserver les secteurs pavillonnaires en profondeur</i> - <i>Créer des ouvertures le long des grands axes pour offrir des espaces de respiration qui répondent aux besoins de proximité et d'espaces verts</i> - <i>Apaiser les circulations pour améliorer la desserte vers les quartiers pavillonnaires et favoriser les déplacements doux</i> • <i>Les enjeux des Grands axes et gare :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Offrir l'accès à des espaces verts dans un quartier qui en est dépourvu</i> - <i>Protéger le caractère pavillonnaire de la séquence</i> - <i>Renforcer la polarité gare en permettant la requalification de ses abords immédiats et en assurant des transitions équilibrées avec le bâti pavillonnaire environnant</i> - <i>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</i> 	<p>2.5 Valoriser les entrées de ville</p> <p>Améliorer la qualité des entrées de ville et des grands axes par leur mise en valeur paysagère et architecturale.</p> <p>Valoriser l'entrée de ville depuis la gare notamment via une requalification des espaces en friche situés à proximité.</p>
	<p>AXE 3 : HOUILLES DEMAIN, LA VIE QUOTIDIENNE FACILITÉE</p>
	<p>3.1 Conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités de quartiers existantes</p>

<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>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 :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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 centres villes, voire à la création de nouvelles centralités lorsque les centralités anciennes ne permettent plus d'assurer le développement des commerces et des services.</i> - <i>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.</i> • <i>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.</i> 	<p>Conforter l'attractivité du centre-ville et améliorer la qualité de ses commerces, de ses espaces publics (place Michelet, place du 14 Juillet ...).</p> <p>Renforcer la structure commerciale du centre-ville autour d'un axe gare / église lisible et apaisé.</p> <p>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.</p> <p>Maintenir voire développer l'ensemble des polarités commerciales de proximité.</p> <p>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.</p>
	<p>3.2. Assurer la pérennité de l'offre en équipements publics et anticiper les besoins de la population</p>
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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).</i> • <i>Un projet de nouveau groupe scolaire est envisagé et fléché sur le Plan Pluriannuel d'investissement pour la période 2021-2026.</i> 	<p>Adapter l'offre scolaire aux besoins futurs de la population.</p> <p>Accompagner le développement de nouvelles structures liées à la santé et à la petite enfance.</p> <p>Compléter l'offre en services et équipements structurants, notamment culturels, sportifs, administratifs et de santé.</p> <p>Permettre le renouvellement urbain du secteur du « Dôme ».</p>

<ul style="list-style-type: none"> • <i>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 démantés. 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.</i> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>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 Choupiçons, 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.</i> • <i>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.</i> 	<p>Poursuivre la rénovation des équipements publics.</p> <p>Mener une réflexion sur la réhabilitation des bâtiments et locaux publics désaffectés ou sous-occupés.</p>
	<p>3.3. Apaiser les circulations en repensant le partage de l'espace public</p>
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le PDUIF vise ainsi globalement :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,</i> - <i>une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo). Au sein des modes actifs, le</i> 	<p>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.</p>

<p style="text-align: center;"><i>potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.</i> <p><i>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).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Six enjeux ont été identifiés par le Plan Local de Déplacement :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>offrir une vraie place aux modes doux et aux transports collectifs et toujours concevoir les déplacements en termes d'intermodalité,</i> - <i>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,</i> - <i>utiliser le stationnement comme outil privilégiant les modes alternatifs à la voiture,</i> - <i>rendre les déplacements équitables, assurer les déplacements de toute la population dans toute l'agglomération,</i> - <i>améliorer la sécurité des déplacements, agir sur les aménagements, agir sur les comportements,</i> - <i>consolider l'identité communautaire de la Boucle : intégrer de façon transversale à tous les enjeux la notion de cohésion communautaire et de valorisation identitaire</i> • <i>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.</i> • <i>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 :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>RD308</i> - <i>RD311</i> - <i>Rue de Stalingrad</i> - <i>Voie ferrée n°340 000</i> - <i>Voie ferrée n°975 900</i> - <i>Voie ferrée n°990 000</i> • <i>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.</i> • <i>Les boulevards de la ville sont un axe de développement du réseau cyclable à privilégier pour améliorer l'accessibilité aux principaux équipements ovoillois et aux communes voisines.</i> 	<p>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.</p> <p>Lutter contre toutes les nuisances (sonores, pollutions atmosphériques, ...) en apaisant les circulations sur les grands axes.</p> <p>Repenser l'organisation des rues étroites pour améliorer et sécuriser les déplacements doux et notamment piétons.</p> <p>Favoriser le déploiement des bornes pour véhicules électriques.</p>
---	--

	3.4. Développer l'offre en transports de proximité dans les secteurs éloignés de la gare
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>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%.</i> 	<p>Renforcer l'accessibilité locale en transports en commun vers les principaux équipements et services.</p> <p>Favoriser la mise en place d'un dispositif de transport en commun alternatif en complément de l'offre existante.</p>
	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
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>Six enjeux ont été identifiés par le Plan Local de Déplacement :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>offrir une vraie place aux modes doux et aux transports collectifs et toujours concevoir les déplacements en termes d'intermodalité,</i> - <i>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,</i> - <i>utiliser le stationnement comme outil privilégiant les modes alternatifs à la voiture,</i> - <i>rendre les déplacements équitables, assurer les déplacements de toute la population dans toute l'agglomération,</i> - <i>améliorer la sécurité des déplacements, agir sur les aménagements, agir sur les comportements,</i> - <i>consolider l'identité communautaire de la Boucle : intégrer de façon transversale à tous les enjeux la notion de cohésion communautaire et de valorisation identitaire</i> • <i>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 îlots. 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,</i> 	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aménager des espaces de respiration qui favorisent les modes de déplacements doux ainsi que les temps de pause et d'échanges.</p>

<p><i>réaménagé et végétalisé permet la liaison entre l'avenue Carnot et l'Hôtel de Ville.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>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.</i> <i>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.</i> 	
	3.6. Poursuivre l'amélioration et l'entretien des réseaux
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> 	<p>Favoriser l'enfouissement des réseaux aériens lors d'intervention sur la voirie ou de nouvelles constructions.</p> <p>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.</p> <p>Optimiser le raccordement des nouvelles constructions de logements collectifs au réseau de chaleur urbain.</p> <p>Achever le déploiement de la fibre optique.</p>

LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

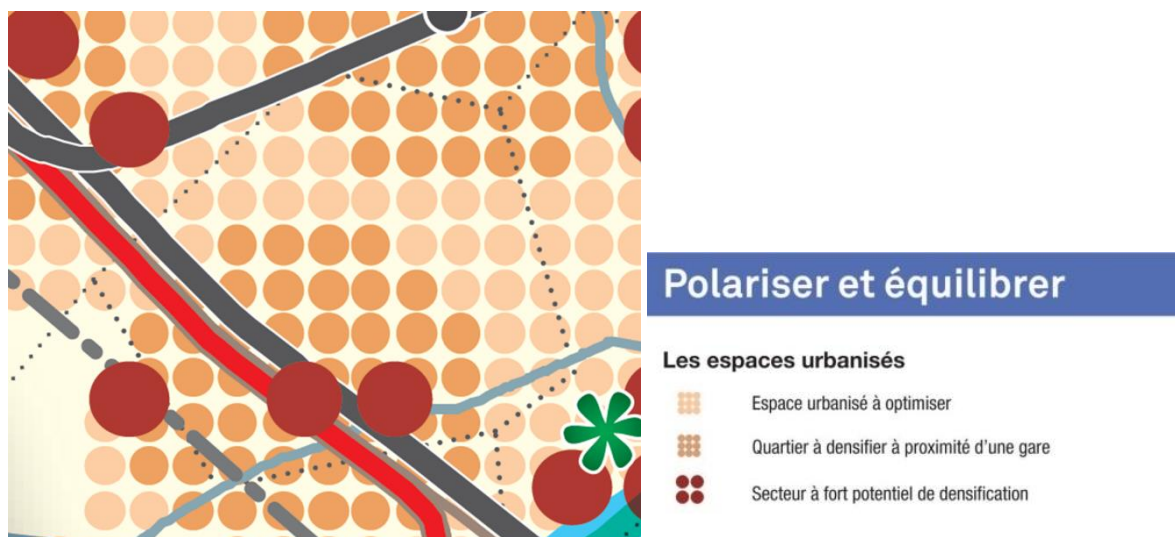
1. Le SDRIF

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
<p>Les quartiers à densifier à proximité d'une gare</p> <p>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.</p> <p>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%</p>	<p>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.</p> <p>Néanmoins, la Ville de Houilles poursuit ses efforts pour la production de logements et notamment de logements 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.</p>

<p>d'augmentation de la densité humaine est de 2 110.</p>	<p>La carte de l'Axe 2 du PADD précise les secteurs concernés :</p>  <p>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.</p>
<p>Les secteurs à fort potentiel de densification</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>

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
<p>+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.</p>	<p>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.</p> <p>Le nombre de logements au 1^{er} janvier 2023 est estimé à 15 724 sur la base des permis délivrés et réalisés depuis le 1^{er} janvier 2020.</p> <p>Le nombre théorique de logements à créer d'ici à 2040 est donc estimé à 2 673.</p> <p>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).</p>
<p>carte 2 :</p> 	<p>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.</p> <p>Le PADD ayant été débattu avant l'arrêt du SDRIF-e, il permettait une mutation du site d'activités de la Vaudoire en secteur de mixité (activités et logements).</p> <p> « 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. »</p>

 Polarité constituée d'une ou plusieurs communes  Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km  Requalifier/moderniser le site économique existant	<p>Le principe de mixité fonctionnelle sur le secteur de la Vaudoire n'est pas repris dans l'application du dispositif réglementaire du PLU révisé conformément aux orientations du SDRIF-e. Le site est exclu du périmètre d'OAP du boulevard Henri Barbusse pour acter sa vocation économique et le plan de zonage classe le site en « zone d'activités » où les logements sont interdits.</p>
<p>carte 3</p>  <p>Zone pouvant présenter un risque d'inondation</p>	<p>Le PADD porte une attention particulière au risque d'inondation représenté sur la carte de l'axe 1 relatif à la transition écologique.</p> <p><i>« Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés. »</i></p>

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
<p>Norme plafond pour les constructions à usage de bureaux</p>	<p>A moins de 500 mètres de la gare de Houilles-Carières-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 m² de surface de plancher.</p> <p>A plus de 500 mètres autour des gares et stations citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.</p>	<p>Aucune</p>
<p>Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation</p>	<p>Aucune</p>	<p>Ne pas exiger plus de 1,55 place¹ de stationnement par logement</p>

¹ Cf calcul détaillé ci-après

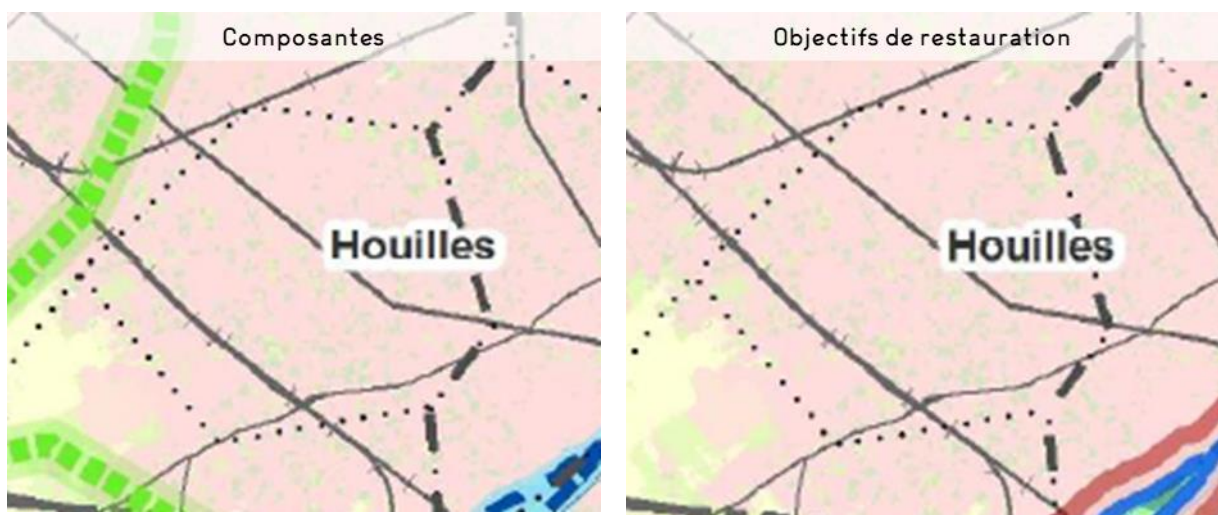
Prescriptions du PDUIF pour la commune de Houilles	Les orientations du PADD
Ne pas exiger plus de 1,55 place de stationnement par logement	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, 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. <p>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 ».</p>

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.

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.

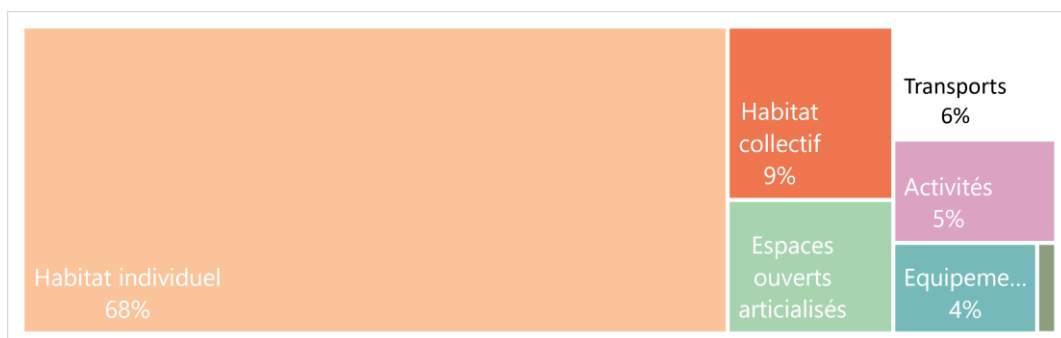
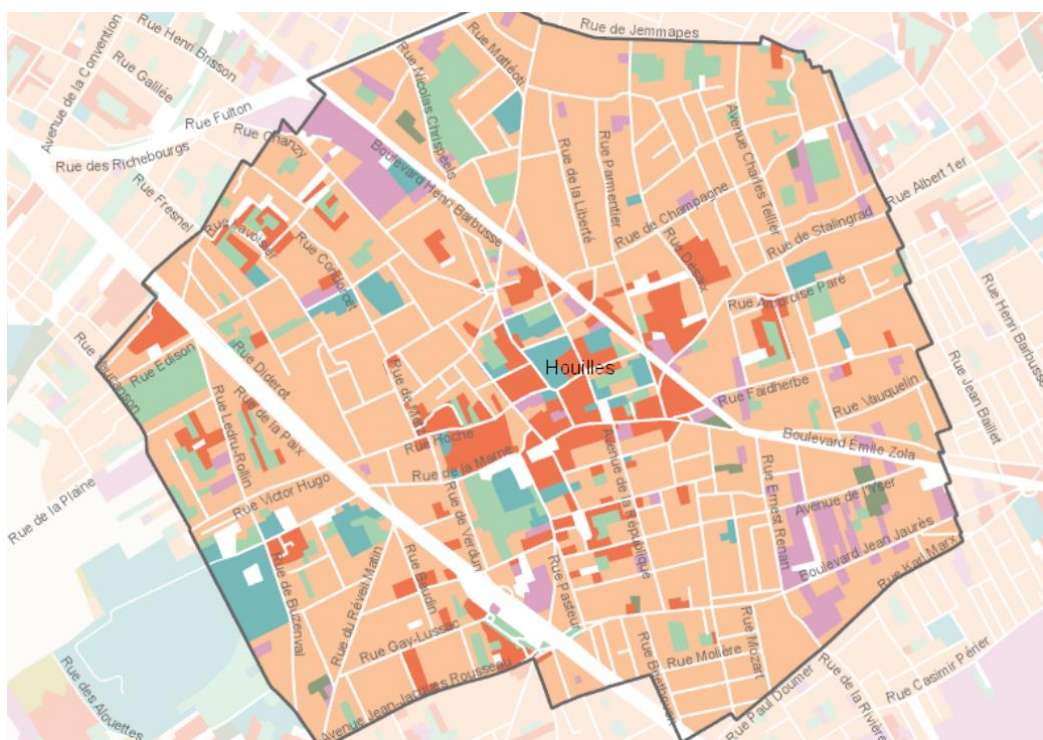
Orientations du SRHH	Les orientations du PADD
<p>Les objectifs de production de logements sociaux sont les suivants à l'échelle des EPCI Saint Germain Boucle de Seine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif de production d'une offre à vocation sociale – 876 (à partir de 2013) • Poids de l'objectif lié à l'extension du parc au regard des objectifs de construction neuve (21.32 %) 	<p>Les besoins en logements sociaux de Houilles identifiés dans le SRHH sont remplis à l'échelle de l'EPCI. De plus, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Préserver la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires en permettant notamment la réhabilitation de bâtis existants en logements sociaux.</i> • <i>Conforter la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville en permettant son renouvellement dans le respect des formes urbaines actuelles.</i> • <i>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.</i>

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

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 pavillonnaire, 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 oivillois 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 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

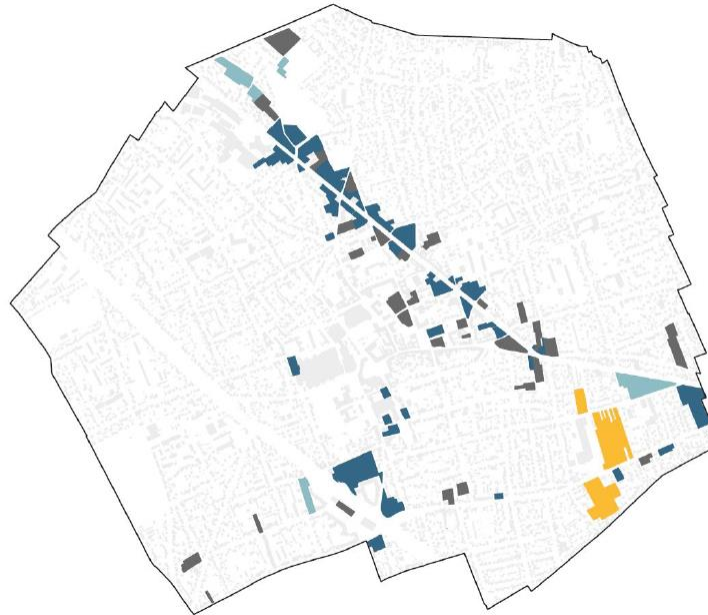
a. Les secteurs d'évolution urbaine

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 :

	Requalifier les abords des grands axes sur des secteurs ciblés et stratégiques Superficie totale des emprises : 85 500 m² Potentiel de logement : Environ 1 400	Selon cette hypothèse, le potentiel de création de logements à Houilles est d'environ 1 820 logements neufs, soit environ 180 logements par an à un horizon de 10 ans (il ne s'agit pas de 1 820 logements supplémentaires mais du nombre total de logements possibles sur ces emprises qui comportent déjà du logement.) Pour rappel, le rythme annuel de création de logements sur la période 2010-2022 était de 174 logements, soit 2 089 construits en 12 ans.
	Redévelopper en préservant la volumétrie et/ou les caractéristiques du bâti pavillonnaire environnant Superficie totale des emprises : 25 500 m² Potentiel de logement : Environ 120	
	Mutable potentiel Superficie totale des emprises : 37 000 m² Potentiel de logement : Environ 300	

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'îlot Carnot :

Le projet prévoit **une programmation de 33 logements** dont 10 logements locatifs sociaux, 17 en accession et 6 en co-living.

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.**

c. Les secteurs d'activités économiques

Le projet de SDRIFe arrêté classe le site d'activités de la Vaudoire comme un site d'attractivité économique à conforter : « requalifier/moderniser le site économique existant ». 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 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 1^{er} janvier 2023 est estimée à 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 et 170 permettent de maintenir la population à son niveau actuel.

Ainsi, d'ici à 2035 (échéance estimée du PLU), sur les 2500 logements potentiellement créés, seuls 968 généreront une croissance démographique.

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 2025-2035 généreront une croissance démographique de 2 294 habitants, soit une population estimée de 35 550 en 2035.

e. La production de logements sociaux au regard des objectifs de la Loi SRU

Au 1^{er} 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 35 % 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 (35 % LLS, 13 % accession abordable, sociale ou maîtrisée, 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 2025-2035 (1250), le nombre de logements SRU existants à Houilles à l'horizon 2035 est d'environ 4200.

Le nombre total de logements est estimé à 18 547 logements en 2035. Les résidences principales représentent environ 94 % du parc total de logements. Ainsi, le nombre de résidences principales estimée au 1^{er} janvier 2035 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




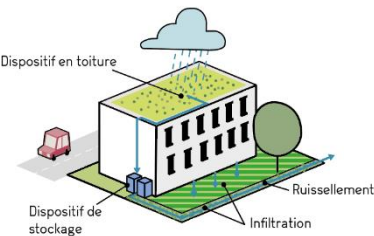

1. L'OAP Trames verte et bleue, nature en ville et risques

Extrait de la cartographie de l'OAP



Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
<p>Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.</p>	<p> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>Dans le quartier des Blanches, le site municipal du Triplex offre des terrains pouvant être réaménagés en espaces verts.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal.	 <p>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.</p>
Créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare.	 <p>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.</p>
Lutter contre les îlots de chaleur (ICU) en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.)	 <p>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.</p>  <p>Seule la place Michelet est distinctement identifiée pour faire l'objet d'un réaménagement de lutte contre le phénomène d'ICU.</p>
Promouvoir l'agriculture urbaine notamment au sein de jardins partagés implantés dans les friches urbaines ou sur les toitures terrasses.	<p>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.</p>
Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.	 <p>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.</p>
Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.	 <p>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.</p>
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.).	 <p>« 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.) »</p> <p>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'îlot.</p>

<p>Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre.</p>	<p> « Protéger les espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlots, support d'îlots de fraîcheur et nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales »</p> <p>La carte de l'OAP représente les principales tâches de verdure 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'îlot.</p>
<p>Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des îlots de fraîcheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.</p>	<p> « Privilégier des méthodes de gestion durable pour renforcer la biodiversité au sein des espaces verts et des sites d'équipements publics existants ».</p> <p>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.</p>
<p>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.</p> <p>Intégrer des espaces verts de pleine terre dans toute nouvelle opération afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés.</p>	<p>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.</p> <p>Plus spécifiquement sur les zones concernées par le risque d'inondation, l'OAP intègre l'orientation suivante :</p> <p> « Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés »</p> <p>Le règlement vient préciser les règles contraignantes applicables en zone inondable.</p> <p></p> <p>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.</p>
<p>Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.</p>	<p> « Intégrer le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles dans la conception des futures constructions »</p> <p>L'OAP vient localiser les principaux secteurs concernés par ce risque. Le règlement reporte les obligations en vigueur pour sa prise en compte.</p>

2. L'OAP Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>Veiller à la qualité de la construction, et à l'esthétique des opérations pour préserver l'identité et l'harmonie du paysage bâti.</p>	<p>L'OAP intègre des orientations visant à une intégration qualitative avec l'environnement de la nouvelle construction :</p> <p>« Développer des projets et des typologies d'habitat et formes architecturales adaptés à l'identité ovoilloise tout en évitant le pastiche »</p> <p>« Respecter dans la mesure du possible le dessin du parcellaire notamment dans le cadre des opérations créant de nouvelles unités foncières »</p>
<p>Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant.</p>	<p>« 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 ».</p> <p>« 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.) »</p> <p>« Assurer une transition des gabarits entre les nouvelles opérations et le tissu environnant »</p> <div data-bbox="753 1361 1264 1630" style="text-align: center;"> <p>L'illustration est une vue isométrique d'un quartier urbain. Elle montre une variété de bâtiments : des maisons à deux étages avec des toits en pente, des immeubles plus hauts et plus modernes, et des constructions plus basses et plus simples. Les bâtiments sont colorés en tons de gris, blanc, orange et vert. Des arbres et des espaces verts sont dispersés entre les constructions, illustrant une intégration harmonieuse de nouvelles opérations dans un tissu urbain existant.</p> </div> <p>« 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 »</p> <p>« Favoriser une perméabilité / transparence des rez-de-chaussée des constructions sur rue vers les cœurs d'îlots plantés ou les jardins privés »</p>

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.

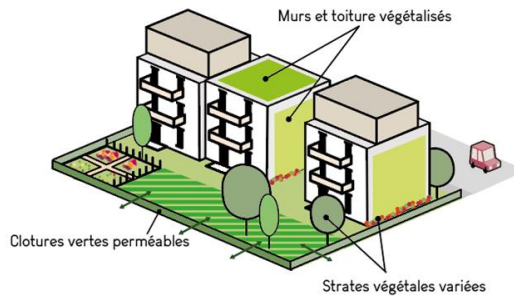
Dans une logique de compensation, un arbre retiré devra être replanté.

Varié 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.

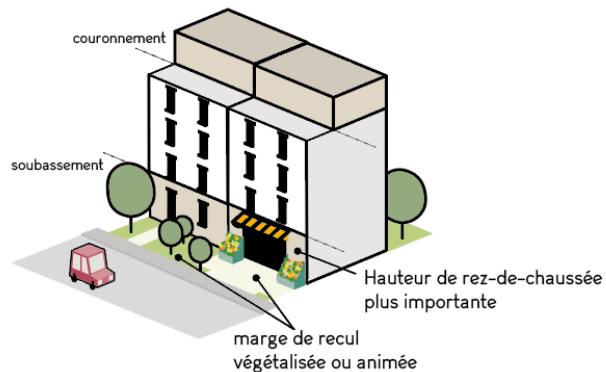
Privilégier la végétalisation des clôtures laissant passer l'eau et la petite faune.

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 ».

<p>Lutter contre toutes les nuisances (sonores, pollutions atmosphériques, ...) en apaisant les circulations sur les grands axes.</p>	<p>« Minimiser l'exposition au bruit environnant par l'implantation du bâti ;</p> <p>Privilégier les matériaux de façade absorbant les ondes sonores ;</p> <p>Organiser la distribution des pièces en fonction de l'orientation solaire et du contexte acoustique et thermique »</p>
---	--


3. L'OAP Centre-ville et Gare









Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
	<p>Les principales ambitions de l'OAP sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>Lutter contre les îlots de chaleur en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.).</p> <p>Conforter l'attractivité du centre-ville et améliorer la qualité de ses commerces, de ses espaces publics (place Michelet, place du 14 Juillet ...).</p>	 Requalifier les principaux espaces publics tels que les places et rues commerçantes en y favorisant les déplacements doux et la végétalisation.
<p>Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.</p>	 Intégrer des transitions paysagères végétalisées aux abords de la voie ferrée
<p>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.).</p> <p>Créer une liaison verte entre le parc Charles de Gaulle et la gare.</p>	 Créer des liaisons douces végétalisées entre les principaux espaces verts du centre-ville

<p>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).</p> <p>Repenser l'organisation des rues étroites pour améliorer et sécuriser les déplacements doux et notamment piétons.</p> <p>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.</p>	 <p>Créer, valoriser et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables</p>
<p>Préserver le parc Charles de Gaulle et renforcer son caractère végétal.</p> <p>Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des îlots de fraîcheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.</p>	 <p>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.</p>
<p>Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovoïles (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.).</p>	 <p>Préserver l'aspect patrimonial des bâtiments remarquables</p>
<p>Préserver l'identité du centre historique notamment autour des rues Gabriel Péri, de l'Église etc.</p>	 <p>Préserver et valoriser l'identité architecturale du centre-ancien</p>
<p>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.</p>	 <p>Secteur de renouvellement urbain</p>  <p>Permettre un bâtiment signal de hauteur plus importante sur le secteur de la gare. (Localisation indicative)</p>
<p>Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.).</p>	 <p>Valoriser le tissu urbain existant, notamment par la requalification des pieds d'immeubles</p>
<p>Renforcer la structure commerciale du centre-ville autour d'un axe gare / église lisible et apaisé.</p> <p>Renforcer l'accessibilité locale en transports en commun vers les principaux équipements et services.</p>	 <p>Conserver un linéaire actif de commerces en rez-de-chaussée</p> <p><i>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.</i></p>
<p>Favoriser le développement de nouvelles activités et services, notamment par la création de locaux adaptés.</p>	 <p>Conforter la centralité de la gare en y développant des activités tertiaires</p>
<p>Accompagner le développement de nouvelles structures liées à la santé et à la petite enfance.</p>	 <p>Création d'une maison de santé</p>
<p>Compléter l'offre en services et équipements structurants, notamment culturels, sportifs, administratifs et de santé.</p>	 <p>Pérenniser le centre-ville comme pôle d'équipements</p>  <p>Conforter la halle du marché</p> <p><i>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</i></p>

	<i>par la création de la maison de santé et la possibilité laissée au secteur du Dôme, aujourd'hui inutilisé, d'évoluer.</i>
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. <i>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.</i>

4. L'OAP boulevard Henri Barbusse

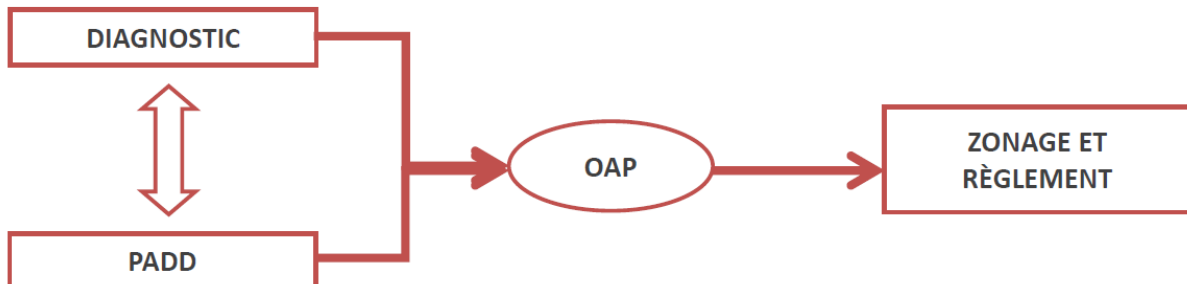
Orientations du PADD	Orientations traduites dans l'OAP
	<p>L'OAP sur le boulevard Henri Barbusse vise à encadrer la requalification de cet axe structurant de la Ville de Houilles. Ses principaux objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser le développement et cibler des secteurs de renouvellement urbain. • Promouvoir des constructions avec des topologies diversifiées et de qualité avec une mixité fonctionnelle et sociale (35% minimum de SRU pour toute opération de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² SDP, 40% minimum pour l'îlot Picard et 90% pour le 108. rue Gabriel Péri). • 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.

<p>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.</p>	 <p>Requalifier les abords des grands axes sur des secteurs ciblés et stratégiques.</p>
<p>Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant.</p>	 <p>Apaiser les secteurs pavillonnaires</p>
<p>Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovoïles (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.).</p>	 <p>Préserver et valoriser patrimoine bâti</p>
<p></p>	 <p>Projet engagé ou récents</p> <p><i>Représentation à titre informatif, pour illustrer la cohérence à l'échelle d'un îlot.</i></p>
<p>Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.</p>	 <p>Préserver un espace vert</p>
<p>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.).</p>	<p>Préserver les alignements d'arbres existants, ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • • • conserver le principe d'un alignement d'arbres et permettre leur renouvellement pour des raisons sanitaires.
<p>Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.</p>	 <p>Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot pour limiter l'effet de front bâti (emplacements indicatifs)</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	 <p>Favoriser l'aménagement de déplacements doux (marche, vélos, etc.), en prévoyant notamment l'élargissement de la voie.</p>
<p>Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.</p> <p>Lutter contre les îlots de chaleur en désartificialisant et en végétalisant les espaces publics (stationnements, terres pleins, places publiques, cours d'écoles etc.).</p> <p>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.</p> <p>Aménager des espaces de respiration qui favorisent les modes de déplacements doux ainsi que les temps de pause et d'échanges.</p>	 <p>Séquences d'aménagement.</p> <p>Les 5 séquences identifiées présentent des principes d'aménagements qui découlent des études complémentaires réalisées et synthétisées dans le plan guide annexé au PLU.</p> <p>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.</p>

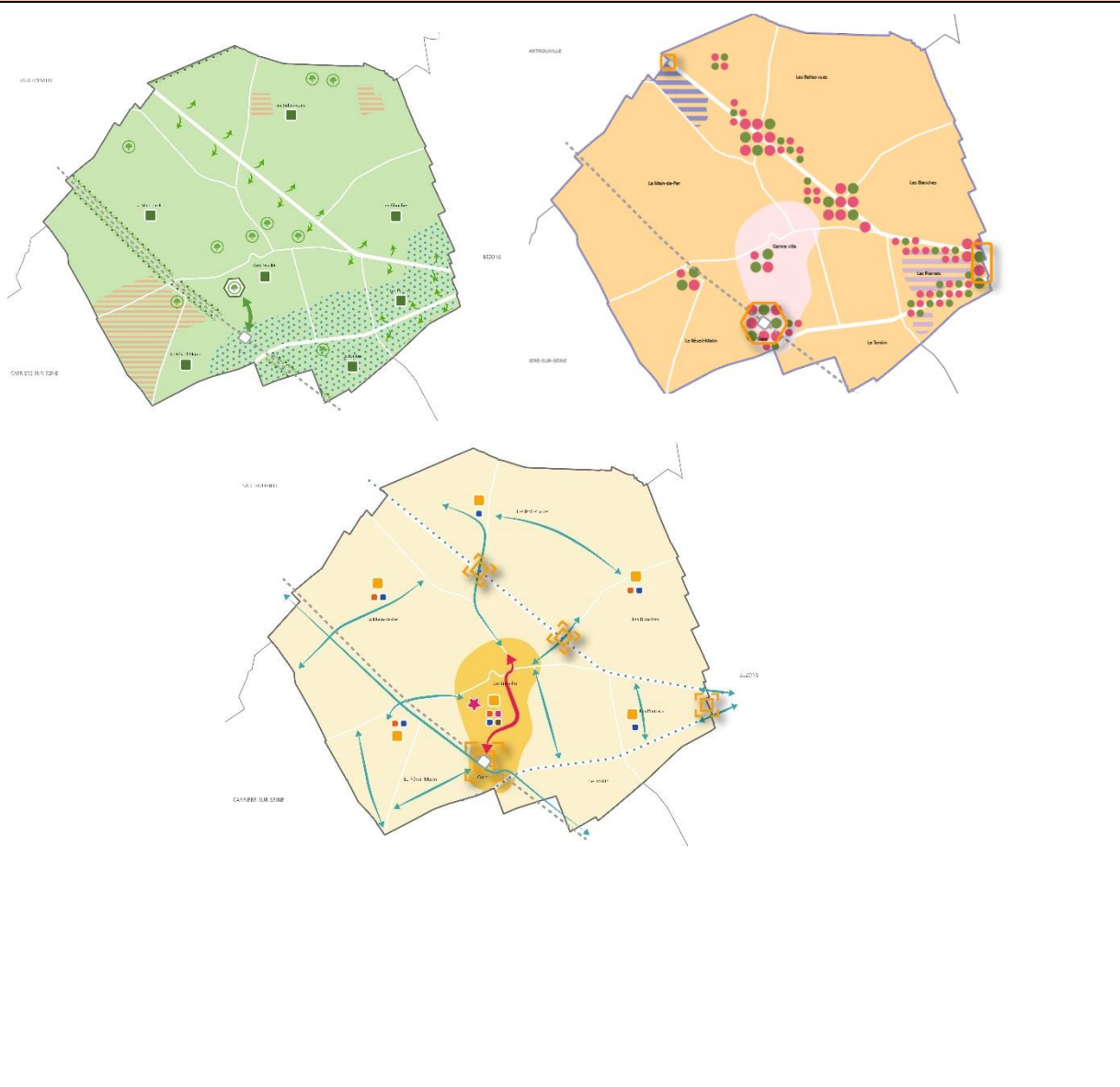
JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

1. Motif de la délimitation des zones

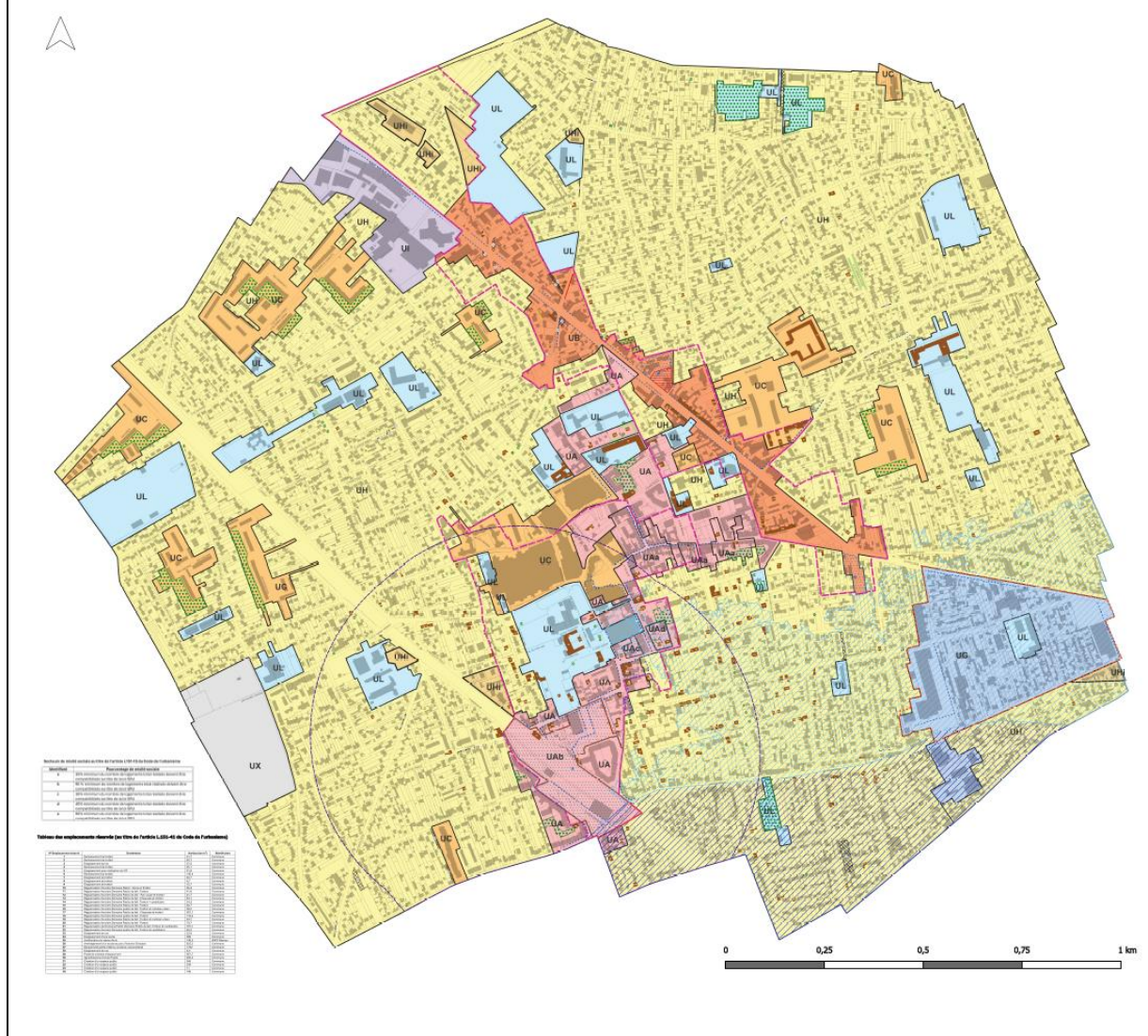
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



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
- **UH_i** : Quartiers d'habitats intermédiaires

Les zones urbaines centrales et de projet :

- **UA** : Centre-ville
- **UA_a** : Centre-ancien
- **UA_b** : secteur de renouvellement de la gare
- **UA_c** : secteur de dispositions spécifiques pour le projet de maison de santé avenue Maréchal Foch
- **UA_d** : secteur de dispositions spécifiques pour le projet de l'îlot 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	15.63	+4.25
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	6.62	-1.34
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'îlot 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 précédent 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 zonage du PLU révisé conserve donc cette zone inchangée.

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 :

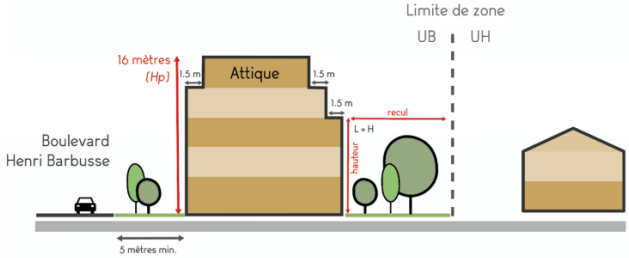
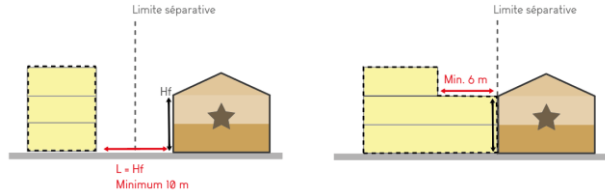
Orientation du PADD	Traduction dans le règlement et le plan de zonage
AXE 1 : HOUILLES DEMAIN, LA TRANSITION ECOLOGIQUE AU CŒUR DU PROJET	
1.1. Prioriser la renaturation de la ville pour son rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie	
Aménager de nouveaux espaces 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 îlots 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 ».

<p>Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.</p>	<p>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.</p>
<p>1.2 Préserver et renforcer la couverture végétale existante sur le domaine public et les propriétés privées</p>	
<p>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.).</p> <p>Limitier l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics existants pour créer des îlots de fraîcheur en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.</p>	<p>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.</p> <p>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'îlot 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.</p> <p>Voir la partie « justification des OAP ».</p>
<p>1.3. Réduire la vulnérabilité de Houilles face aux aléas climatiques, et notamment aux inondations</p>	
<p>Favoriser la perméabilité des sols au sein des parcelles privées et publiques.</p> <p>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.</p> <p>Intégrer des espaces verts de pleine terre dans toute nouvelle opération afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>La part minimale de pleine terre est revalorisée dans l'ensemble des zones, et notamment dans les quartiers pavillonnaires.</p> <p>Le règlement comprend de nombreuses dispositions pour garantir l'efficacité des dispositifs de récupération des eaux pluviales et notamment :</p> <p><i>En domaine privé, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité exclusive du propriétaire.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales doivent être gérées selon le principe de la gestion intégrée, qui implique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>que le ruissellement des eaux pluviales soit, par ordre de priorité, évité, réduit ou à défaut compensé ;</i> • <i>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 ;</i> • <i>que cette infiltration soit réalisée à l'échelle de l'opération ;</i> • <i>que les dispositifs multifonctionnels soient privilégiés, et que les installations dédiées à la seule gestion des eaux pluviales soient évitées autant que possible.</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>

<p>Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés.</p> <p>Prendre en compte les risques de pollution des sols et les nuisances induites.</p> <p>Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.</p>	<p><i>aient été mises en œuvre (y compris l'infiltration et le stockage-restitution).</i> <i>Ce raccordement au réseau public ne sera autorisé que si le maître d'ouvrage démontre la nécessité d'y avoir recours.</i></p> <p>Le plan de zonage repère les zones assujetties au risque d'inondation. Le règlement prévoit pour ces différentes zones les mesures suivantes :</p> <p><i>Dans le périmètre assujetti au risque d'inondation représenté au plan de zonage selon les plus hautes eaux connues (PHEC) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière ;</i> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>Le pourcentage d'espace verts de pleine-terre ne pourra être inférieur à 60 % de la superficie de l'unité foncière ;</i> • <i>Les sous-sols et caves sont interdits sauf ceux à usage exclusif de stationnement.</i> <p><i>Toute unité foncière, même en partie concernée par le périmètre PHEC tel que représenté au plan de zonage, est assujettie aux règles précédemment mentionnées.</i></p> <p><i>Dans le périmètre assujetti au risque d'inondation représenté au plan de zonage comme Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> <p><i>Toute unité foncière, même en partie concernée par le périmètre TRI tel que représenté au plan de zonage, est assujettie aux règles précédemment mentionnées.</i></p> <p>Le règlement rappelle les règles applicables concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.</p> <p>Les zones assujetties au risque lié à la présence de cavités souterraines sont repérées sur le plan des SUP. Le règlement rappelle que <i>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.</i></p>
<p>1.4 Promouvoir une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments existants et des constructions à venir</p>	
<p>Accompagner la rénovation énergétique des équipements publics et encourager l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant.</p> <p>Encourager la réalisation de bâtiments sobres et écologiques, notamment sur le plan énergétique.</p>	

<p>Faciliter l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect et l'harmonie du paysage urbain existant.</p> <p>Maintenir et optimiser le nombre de raccordements au réseau de chaleur existant.</p> <p>Garantir l'intégration d'espaces verts de pleine terre et encourager la végétalisation du bâti (toitures, murs végétalisés etc.).</p> <p>Favoriser un traitement paysager de qualité entre le bâti et l'espace public.</p>	<p>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 :</p> <p>Garantir la luminosité et la ventilation naturelle des logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'épaisseur des niveaux en étage des constructions ne pourra excéder 16 mètres, hors balcons, loggia ou coursives.</i> • <i>Au moins 75 % du nombre total de logements de l'opération devront être traversants. Pour les logements ne bénéficiant pas d'une double orientation, l'exposition au nord est à éviter.</i> <p>Et pour tout nouveaux logement créé, les règles suivantes :</p> <p>Lutter contre les îlots de chaleur</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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 ;</i> • <i>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).</i> • <i>Toute toiture terrasse de plus de 100 m² de surface devra être végétalisée ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables.</i> <p>Economiser l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Toute opération devra intégrer un dispositif de récupération des eaux pluviales et/ou de ruissellement ;</i> <p>Isolation thermique par l'extérieur</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Toute toiture terrasse de plus de 100 m² de surface devra être végétalisée ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>L'installation de tout dispositif de production d'énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Le règlement renforce les taux minimums de pleine terre dans chaque zone et notamment en zone pavillonnaire.</p> <p>Voir la partie « justification des OAP » concernant la végétalisation des constructions.</p> <p>Voir la partie « justification des OAP ».</p>
<p>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</p>	

<p>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.</p> <p>Poursuivre le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements.</p> <p>Améliorer le stationnement public des cycles.</p> <p>Favoriser les alternatives à l'autosolisme : autopartage, covoiturage, etc.</p> <p>Aménager le pôle d'échange multimodal à la gare de Houilles Carrières-sur-Seine.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Voir la partie « justification des OAP », notamment l'OAP centre-ville Gare et Henri Barbusse.</p> <p>Voir la partie « justification des OAP », notamment l'OAP centre-ville Gare et Henri Barbusse.</p> <p>Voir la partie « justification des OAP », notamment l'OAP centre-ville Gare et Henri Barbusse.</p>
<p>AXE 2 : HOUILLES DEMAIN, LE CADRE DE VIE VALORISÉ</p>	
<p>2.1 Préserver les quartiers pavillonnaires constitués, leurs identités urbaines et leurs environnements</p>	
<p>Encadrer le développement urbain dans les secteurs pavillonnaires.</p> <p>Veiller à la qualité de la construction, et à l'esthétique des opérations pour préserver l'identité et l'harmonie du paysage bâti.</p> <p>Assurer des transitions qualitatives et équilibrées entre les nouvelles opérations et le tissu bâti existant.</p>	<p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Une règle de transition entre la zone UB (requalification urbaine du boulevard Henri Barbusse) et la zone UH (pavillonnaire) est créée, elle prévoit que :</p> <p><i>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.</i></p>

<p>Limiter l'artificialisation des jardins privés en conservant des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Préserver la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires en permettant notamment la réhabilitation de bâtis existants en logements sociaux.</p>	 <p>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'îlot 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.</p> <p>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 35 % de logements sociaux.</p>
<p>2.2 Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti qui caractérisent l'identité de Houilles</p>	
<p>Identifier et protéger les éléments de patrimoine ovoïles (maisons meulières, immeubles de rapports, village historique, anciennes fermes, etc.).</p> <p>Assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles situées à proximité des éléments de patrimoine.</p> <p>Préserver l'identité du centre historique notamment autour des rues Gabriel Péri, de l'Église etc.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 :</p> <p><i>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.</i></p>  <p>Le zonage UAa concernant le centre-ancien est conservé. Il prévoit notamment des règles d'implantation et de hauteur adaptées au tissu existant.</p> <p>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.</p>
<p>2.3 Maîtriser le développement en privilégiant une requalification qualitative et ciblée sur les secteurs urbains déqualifiés.</p>	

<p>Maîtriser la densification de la Ville tout en participant à l'effort de construction de logements notamment sociaux.</p> <p>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.</p> <p>Conforter la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville en permettant son renouvellement dans le respect des formes urbaines actuelles.</p> <p>Répondre en priorité aux besoins des ovoillos 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.</p> <p>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.).</p> <p>Intégrer des rez-de-chaussée fonctionnels à proximité de la gare et des grands axes (commerces, services, équipements, artisanat etc.).</p>	<p>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.</p> <p>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 35 % de logements sociaux pour toute opération générant plus de 5 logements ou 300m² de SDP.</p> <p>La bonne insertion de ces projets est garantie par la règle de transition vis-à-vis d'un patrimoine bâti repéré.</p> <p>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).</p> <p><i>En toute zone où la destination « Habitation » est permise, à l'exception des sous-secteurs, UAc et UAd, 35 % des logements, arrondis à l'unité supérieure.</i></p> <p><i>Dans le sous-secteur UAc, 90 % des logements, arrondis à l'unité supérieure.</i></p> <p><i>Dans le secteur UAd, 30 % des logements arrondis à l'unité supérieure.</i></p> <p><i>En complément des secteurs pour mixité sociale présentant une part différente de logements comptabilisés au titre de la loi SRU par rapport aux règles ci-dessus sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • « ilot Picard » 82 boulevard Henri Barbusse, 40 % des logements, arrondis à l'unité supérieure. • « 108 rue Gabriel Péri », 90 % des logements, arrondis à l'unité supérieure <p><i>Sur les unités foncières concernées par un linéaire actif 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.</i></p>
<p>2.4. Permettre l'évolution de secteurs d'activités vers de nouvelles fonctionnalités tout en y conservant une vocation économique</p>	
<p>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.</p> <p>Conserver de l'artisanat et du commerce dans le quartier Les Pierrats, qui soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.</p> <p>Favoriser le développement de nouvelles activités et services, notamment par la création de locaux adaptés.</p>	<p>La zone concernée dans le règlement révisé entérine la vocation industrielle du site conformément aux orientations de la version du SDRIF-e arrêtée en 2023.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>2.5 Valoriser les entrées de ville</p>	

Améliorer la qualité des entrées de ville et des grands axes par leur mise en valeur paysagère et architecturale.	Voir la partie « justification des OAP ».
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 ».
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 ...).	Voir la partie « justification des OAP ». Se référer à l'« étude commerce » présente en annexe.
Renforcer la structure commerciale du centre-ville autour d'un axe gare / église lisible et apaisé.	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.
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.	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.
Maintenir voire développer l'ensemble des polarités commerciales de proximité.	Les linaires 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.
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.	Voir la partie « justification des OAP ».
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	

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Lutter contre toutes les nuisances (sonores, pollutions atmosphériques, ...) en apaisant les circulations sur les grands axes.</p> <p>Repenser l'organisation des rues étroites pour améliorer et sécuriser les déplacements doux et notamment piétons.</p> <p>Favoriser le déploiement des bornes pour véhicules électriques.</p>	<p>Voir la partie « justification des OAP ».</p> <p>Voir la partie « justification des OAP ».</p> <p>Voir la partie « justification des OAP » et études complémentaires en annexe.</p> <p>Voir la partie « justification des OAP » et études complémentaires en annexe.</p> <p>Le règlement réfère aux exigences du Code de la construction et de l'Habitation. <i>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.</i></p>
<p>3.4. Développer l'offre en transports de proximité dans les secteurs éloignés de la gare</p>	
<p>Renforcer l'accessibilité locale en transports en commun vers les principaux équipements et services.</p> <p>Favoriser la mise en place d'un dispositif de transport en commun alternatif en complément de l'offre existante.</p>	<p>Voir la partie « justification des OAP ».</p>
<p>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</p>	
<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aménager des espaces de respiration qui favorisent les modes de déplacements doux ainsi que les temps de pause et d'échanges.</p>	<p>Voir la partie « justification des OAP ».</p> <p>Voir la partie « justification des OAP ».</p> <p>Voir la partie « justification des OAP ».</p> <p>Voir la partie « justification des OAP ».</p>
<p>3.6. Poursuivre l'amélioration et l'entretien des réseaux</p>	
<p>Favoriser l'enfouissement des réseaux aériens lors d'intervention sur la voirie ou de nouvelles constructions.</p>	<p>Réseau de distribution : <i>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.</i></p>

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.

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 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.

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 ovoïlois.
- 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition :
Restauration			<ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² de surface de plancher.
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² de surface de plancher <u>hormis en secteur UAc.</u>
Hôtels			À condition : <p>Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</p>
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les

			capacités de stationnement.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
<i>Industrie</i>			
<i>Entrepôt</i>			
<i>Bureau</i>			À condition : Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - 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
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			
<i>Équipements sportifs</i>			
<i>Lieux de culte</i>			
<i>Autres équipements recevant du public</i>			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
<i>Exploitation agricole</i>			
<i>Exploitation forestière</i>			

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.

	<p>Dans les secteurs UAb et UAd, les nouvelles constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou recul. En cas de recul, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum de l'alignement.</p>	
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>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.</p> <p>Dans le secteur UAa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Dans les secteurs UAb, UAc et UAd, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>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.</p> <p>Dans le secteur UAb : les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle</p> <p>Le calcul des retraits :</p> <p>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.</p> <p>Dans le secteur UAc, le retrait doit être au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dans le secteur UAd, le retrait doit être au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres minimum pour les parties de construction comportant au moins une ouverture créant des vues ; - 3 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues. 	<p>Pas d'évolution en zone UA et UAa.</p> <p>Le sous-secteur UAb reprend la règle générale de retrait.</p> <p>Une règle de retrait spécifique est mise en place pour les sous-secteurs UAc et UAd pour permettre la réalisation des projets en cours.</p>
<p>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>Dans la zone UA y compris UAa, à l'exclusion des secteurs UAb, UAc, UAd, la distance minimale séparant les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Dans le secteur UAb, 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 ($L \geq H_f$).</p> <p>Dans le secteur UAc, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Pas d'évolution en zone UA et UAa.</p> <p>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.</p> <p>Le sous-secteur UAc ne concerne qu'une seule construction, elle n'est donc pas concernée.</p> <p>Le sous-secteur UAd comprend une règle $L=H_f/2$ pour permettre la réalisation par la ville d'un projet en cours.</p>

	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 ($\geq H_f/2$).	
Hauteur maximale	<p>UA et UAc : 17 mètres de hauteur plafond</p> <p>UAa : 14 mètres de hauteur plafond</p> <p>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.</p> <p>UAd : 18 mètres de hauteur plafond</p>	<p>La zone UA demeure à 17 mètres maximum de hauteur plafond et la zone UAa à 14 mètres.</p> <p>Les nouveaux sous-secteurs UAb, UAc et UAd prévoient respectivement une hauteur maximale de 30 mètres, 17 mètres et 18 mètres.</p> <p>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.</p>
Emprise au sol bâtie maximale	<p>70 % dans toutes les zones sauf UAc</p> <p>UAc : 80 %</p>	L'emprise au sol maximale est de 70 % sauf en zone UAc (80 %) quand le précédent 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

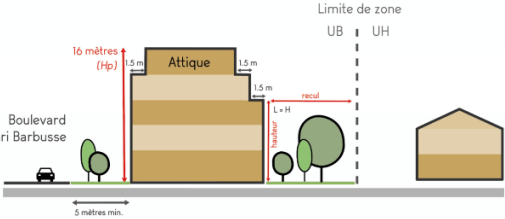
Cette zone correspond au périmètre de projet pour le renouvellement du boulevard Henri Barbusse et de ses abords.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
<i>Logement</i>			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De respecter la règle de mixité sociale - Dans les secteurs concernés, d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
<i>Hébergement</i>			<p>À condition :</p> <p>Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
<i>Artisanat et commerce de détail</i>			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de vente soit inférieure à 300 m²
<i>Restauration</i>			A condition :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			<ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m²
<i>Commerce de gros</i>			
<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m²
<i>Hôtels</i>			<p>À condition :</p> <p>Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.</p>
<i>Autres hébergements touristiques</i>			
<i>Cinéma</i>			À condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
<i>Industrie</i>			
<i>Entrepôt</i>			
<i>Bureau</i>			<p>À condition :</p> <p>Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement</p>
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			stationnement.
Salles d'art et de spectacles			- 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
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 ($L=H_f$), 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 ($L=H_f/2$) avec un minimum de 4 mètres. 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 ($L=H_f$), avec un minimum de 8 mètres.	Aucune évolution
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	La distance minimale séparant les constructions principales contiguës implantées sur une même unité foncière doit être : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins égale à la hauteur de la constructions ($L=H_f$), 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 ($L=H_f/2$) 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 ($L=H_f/2$) 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 :	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

	<p>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 ($L=H_f$), avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.</p> 	<p>avec la zone UH (pavillonnaire), une règle de transition spécifique garantie une transition équilibrée avec le tissu pavillonnaire.</p>
<p>Emprise au sol bâtie maximale</p>	<p>60 %</p>	<p>Abaisé de 20 à 40 % selon les sous-secteurs et le cas de figure par rapport au PLU 2016.</p>
<p>Pourcentage minimal d'espaces verts</p>	<p>30 % en espaces verts dont 20 % de pleine terre.</p> <p>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.</p>	<p>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 %.</p> <p>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.</p>

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			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de vente soit inférieure à 200 m²
Restauration			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m²
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m ²
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			A condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m ²
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 : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			- 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
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 constructions sur une même propriété	Non règlementé	
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 20 % 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 m ² 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 m ² 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
Entrepôt			
Bureau			

			nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m ² de surface de plancher.
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			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 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 FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	Recul de 5 mètres minimum	Aucune évolution
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Habitation :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Quelle que soit leur destination, les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière.</p> <p>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.</p> <p>Le retrait doit être au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> L=Hf avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une ouverture créant des vues ; 	

	<ul style="list-style-type: none"> L=Hf/2 avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture créant des vues. <p>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.</p>	
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	<p>Habitation : si deux constructions comportent des vues – 8 mètres ; si une seule construction crée des vues – 4 mètres ; aucune vue – 3 mètres.</p> <p>Autre : distance minimale – 6 mètres</p>	
Hauteur maximale	<p>Habitation : 8 mètres / 11 mètres</p> <p>Autre : 13 mètres (hauteur plafond)</p>	
Emprise au sol bâtie maximale	60 %	
Pourcentage minimal d'espaces verts	30 % en espaces verts dont 20 % de pleine terre	La part de pleine terre est relevée de 10 % 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			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. Que leur surface de vente soit inférieure à 200 m²
Restauration			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m²
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			stationnement. - 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 : - leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - leur surface de plancher soit inférieure à 200m ² de surface de plancher.
Entrepôt			
Bureau			A condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m ²
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			

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
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, seules les annexes et piscine de 12m ² maximum sont autorisées et la démolition/reconstruction d'une construction existante + 30 m ² .	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'îlot 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 	Le PLU révisé reprend la règle de la zone UH du PLU 2016.
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	13 mètres (hauteur plafond)	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.
Emprise au sol bâtie maximale	40 %	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	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.

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 FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

REGLES	PLU REVISE	EVOLUTION
Implantation par rapport à l'alignement	en retrait de : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	

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.	Aucune évolution
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			
<i>Logement</i>			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> • les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. • les constructions soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière.
<i>Hébergement</i>			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
<i>Artisanat et commerce de détail</i>			
<i>Restauration</i>			A condition : <ul style="list-style-type: none"> • D'être complémentaire à la destination principale d'équipements • Les constructions soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière
<i>Commerce de gros</i>			
<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			
<i>Hôtels</i>			
<i>Autres hébergements touristiques</i>			
<i>Cinéma</i>			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
<i>Industrie</i>			
<i>Entrepôt</i>			
<i>Bureau</i>			
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			

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			
COMMERCE 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			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.
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 FORESTIÈRES			
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	

