



PLAN LOCAL D'URBANISME



VILLE DE HOUILLES

4

Orientations d'aménagement et de Programmation

Projet de PLU révisé arrêté par délibération du Conseil Municipal



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **2 OAP thématiques :**

- **Trame verte et bleue, nature en ville et risques**

- **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

- **2 OAP sectorielles :**

- **Le secteur Centre-ville - Gare**

- **Le boulevard Henri Barbusse**

OAP

Thématiques

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

Trame verte et bleue, nature en ville et risques

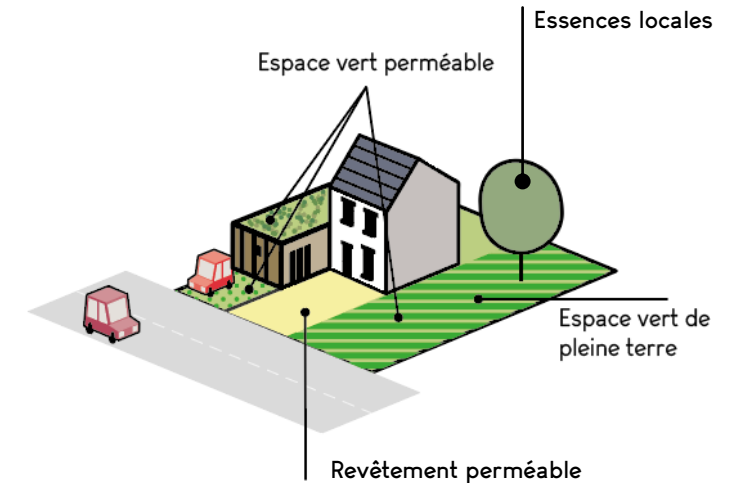
L'OAP « Trame verte et bleue, nature en ville et risques » a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, d'enrayer la perte d'espaces végétalisés et de renforcer la place de la nature en ville.

Dans un contexte de changement climatique, et de vulnérabilité aux inondations d'une partie de la ville, une action de préservation des espaces verts (parcs, ilots végétalisés, alignements d'arbres, etc.) et de désimperméabilisation des sols est essentielle sur l'ensemble du territoire communal.

L'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue, nature en ville et risques » apporte un cadre et une feuille de route pour la mise en œuvre d'actions en faveur de l'environnement.

Encourager la végétalisation

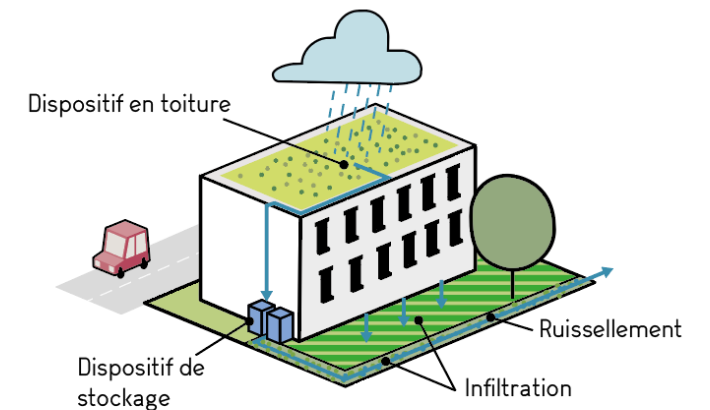
- **des espaces publics** : de préférence sur des espaces de pleine terre, avec des essences locales et des strates de végétation variées.
- **des aires de stationnement** : choisir des revêtements adéquats à la fréquentation et à l'usage des aires de stationnement. Favoriser la plantation de haies arbustives voire arborées.
- **des axes de déplacement** : mettre en place une gestion différenciée, limiter les besoins en eau et la production de déchets verts. Pour les mobilités douces, favoriser des revêtements perméables, et conserver des bandes enherbées de part et d'autre des voies gérées de manière extensive.
- **des nouvelles opérations** : conserver dans la mesure du possible la végétation présente sur le terrain, ou libérer l'espace suffisant pour planter de nouveaux arbres.
- **des parcelles privées** : limiter l'emprise au sol maximale des constructions et augmenter le pourcentage de pleine terre en zone pavillonnaire.



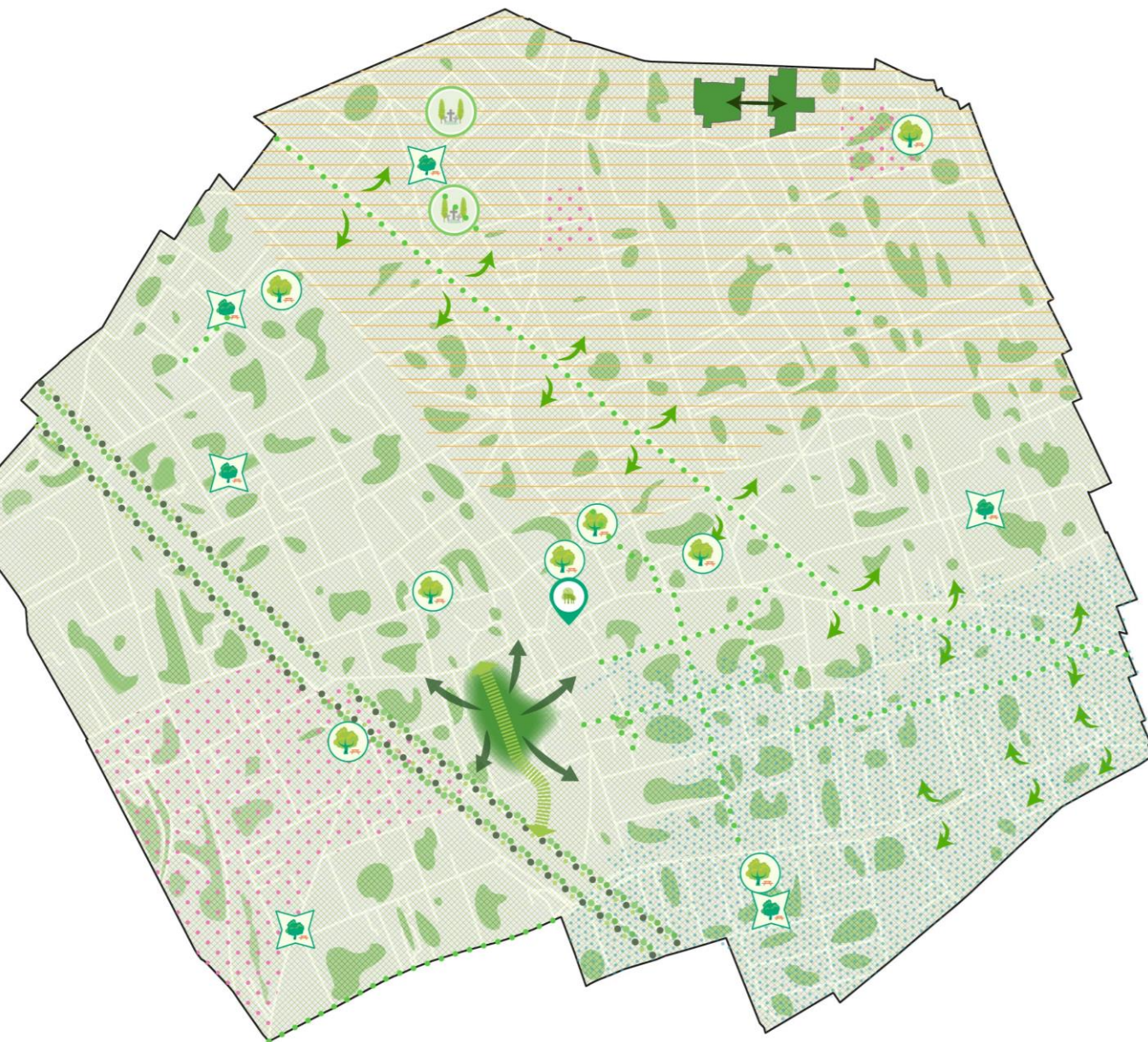
Lutter contre l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales
















Sur les voiries, les espaces publics et dans les projets d'aménagement, peuvent être appliqués les principes suivants :

- **Mettre en valeur la présence de l'eau** en ville via notamment une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au projet d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage ;
- **Privilégier l'utilisation de matériaux perméables** ou semi-perméables comme revêtements de sols ;
- **Favoriser la mise en place d'aménagements permettant de ralentir et stocker les eaux de ruissellement** : dispositifs en toitures, réservoirs paysagers, noues et fossés, bassins secs d'infiltration et bassins de retenue d'eau...



Source : Espace Ville



- 
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.).
- 
Protéger les espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlots, support d'îlots de fraîcheur et nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales
- 
Préserver les alignements d'arbres existants, ou conserver le principe d'un alignement d'arbres et permettre leur renouvellement pour des raisons sanitaires.
- 
Privilégier des méthodes de gestion durable pour renforcer la biodiversité au sein des espaces verts et des sites d'équipements publics existants.
- 
Aménager de nouveaux espaces verts dans chaque quartier pour donner un accès à tous à la nature, notamment en revalorisant des espaces en friche.
- 
Adopter une gestion différenciée pour favoriser la biodiversité
- 
S'appuyer sur le parc Charles de Gaulle pour renforcer le caractère végétal du centre-ville.
- 
Végétaliser la place Michelet
- 
Créer une liaison verte entre la gare et le parc Charles de Gaulle
- 
Aérer les abords des boulevards et favoriser des espaces de respiration végétalisés en limitant les fronts bâtis continus le long de la voie.
- 
Lier les deux espaces verts
- 
Favoriser une revalorisation paysagère des abords des voies ferrées.
- 
Adapter les règles d'urbanisme vers une meilleure prise en compte des inondations pour limiter l'exposition au risque dans les secteurs concernés.
- 
Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.
- 
Intégrer le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles dans la conception des futures constructions

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

**Qualité urbaine, architecturale
et paysagère**

La Ville de Houilles s'est engagée dans une politique de l'habitat et de développement durable et solidaire.

Dans un contexte de raréfaction et de renchérissement du foncier, l'enjeu réside dans la création de logements confortables, adaptés aux usages des occupants, énergiquement performants et accessibles au plus grand nombre.

La présente OAP thématique, couvrant l'ensemble du territoire oillois, **porte les objectifs suivants** :

- **Garantir la qualité attendue des prochaines opérations** de constructions neuves
- **Assurer l'insertion des constructions au sein de leur environnement** urbain et paysager
- **Améliorer le confort des logements** et de leurs espaces extérieurs
- **Encourager la modernisation des modes de conception**, de construction, et de réalisation des logements, notamment d'un point de vue environnemental

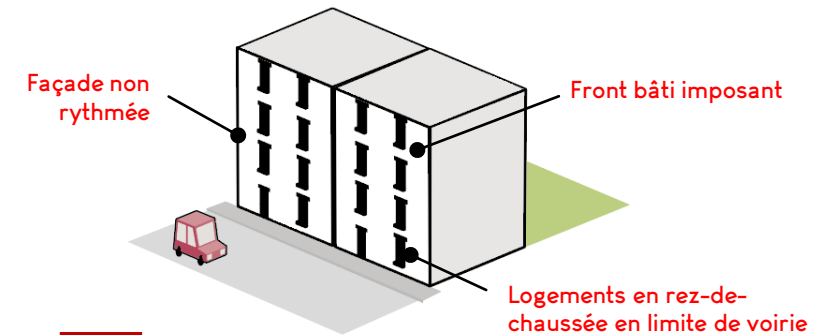
SOMMAIRE

1. Une insertion urbaine harmonieuse des constructions
2. La qualité des quartiers pavillonnaires
3. La végétation et la qualité environnementale

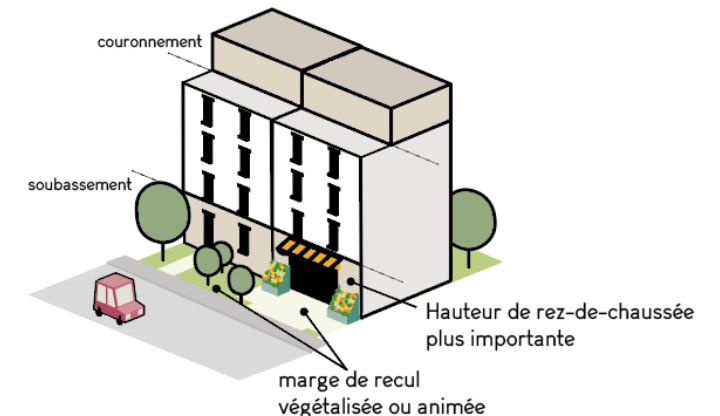
1. Une insertion urbaine harmonieuse des constructions

Intégrer le projet au sein du tissu urbain environnant, le paysage et l'histoire du site

- Développer des projets et des typologies d'habitat et formes architecturales adaptés à l'identité ovoiloise tout en évitant le pastiche.
- 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.
- 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.
- 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.)
- Proposer un traitement des façades notamment aux abords des grands axes, soulignant le soubassement et le couronnement des constructions



Attique



Source : Espace Ville

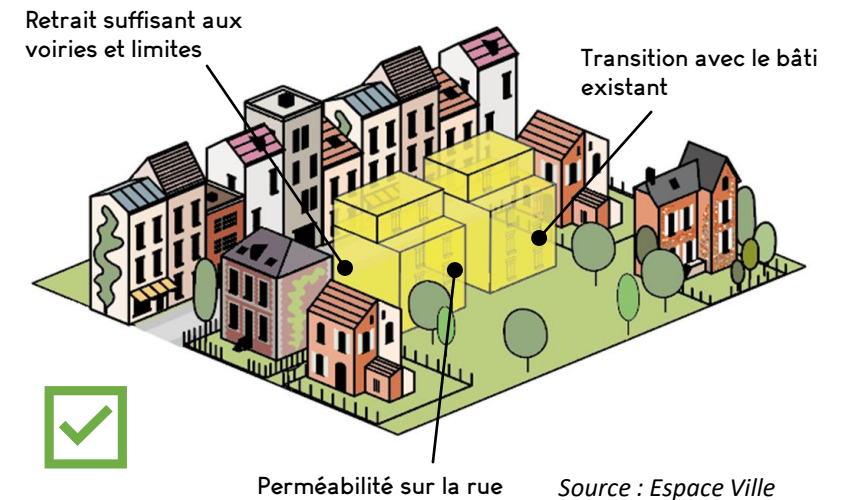
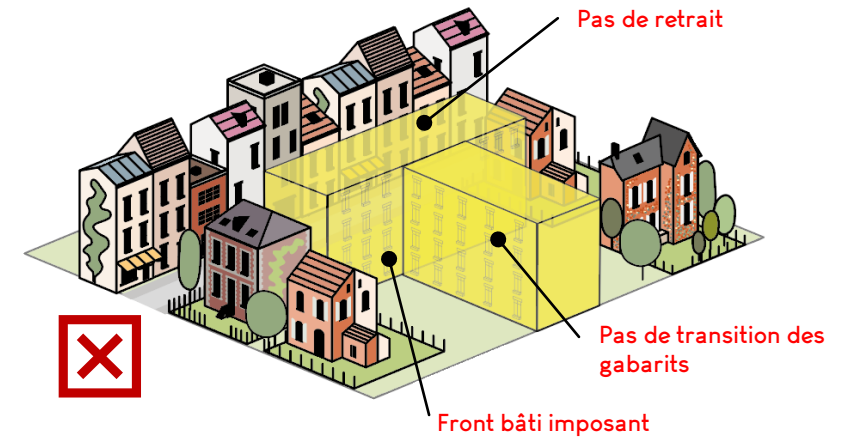
1. Une insertion urbaine harmonieuse des constructions

S'insérer dans la topographie, le dessin du parcellaire, la végétation du terrain

- Respecter dans la mesure du possible le dessin du parcellaire notamment dans le cadre des opérations créant de nouvelles unités foncières
- Veiller à une modification minimale de la topographie (exhaussements et affouillements réduits et paysagers par rapport au sol naturel)

Assurer une transition bâtie fluide entre ensembles collectifs et habitat pavillonnaire

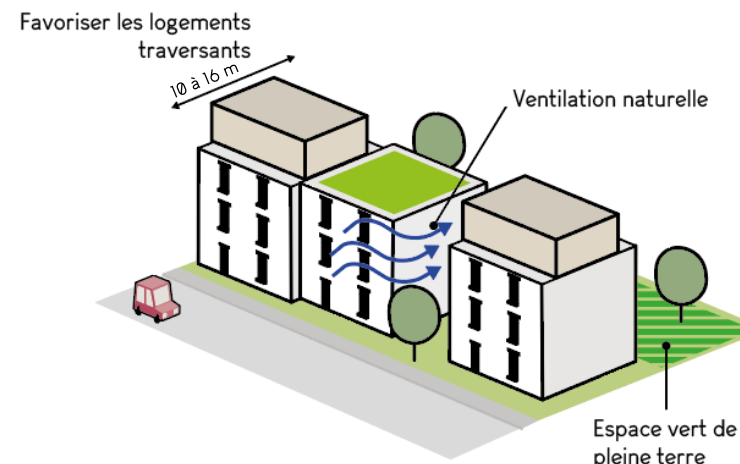
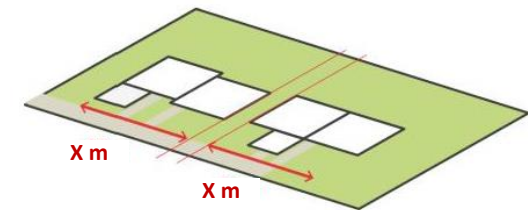
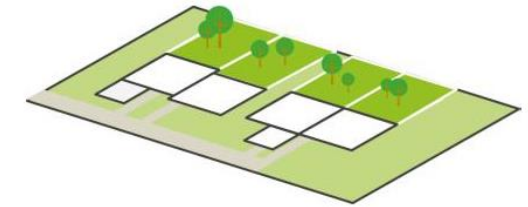
- Assurer une transition des gabarits entre les nouvelles opérations et le tissu environnant
- Conserver des distances de retrait suffisantes limitant la création de vis-à-vis trop importants et permettant de maintenir un ensoleillement des constructions existantes et des espaces extérieurs attenants
- Favoriser une perméabilité / transparence des rez-de-chaussée des constructions sur rue vers les cœurs d'îlots plantés ou les jardins privatifs



2. La qualité des nouvelles constructions

Pour toute opération de construction :

- Réaliser des espaces extérieurs (jardin, terrasse), conservés en pleine terre et/ou espaces perméables
- Présenter un linéaire de façade maximal pour tout ensemble de constructions contiguës ou toute construction.
- Ne pas créer de nouveaux murs aveugles trop imposants.
- Présenter une diversité de traitement des façades, parements et menuiseries notamment sur rue.
- Privilégier l'utilisation de matériaux qualitatifs en façade s'harmonisant avec les constructions voisines et le paysage environnant.
- Garantir un traitement harmonieux des clôtures avec celles environnantes et à l'échelle de l'opération et notamment sur rue, en privilégiant les clôtures végétales.
- Traiter les marges de recul de façon qualitative en qualifiant et en paysageant les espaces.

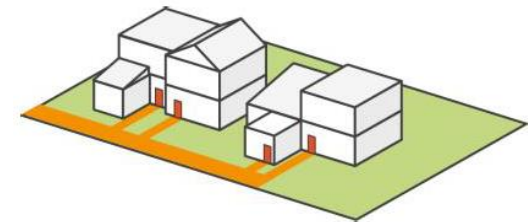


Source : Espace Ville

2. La qualité des nouvelles constructions

En particulier, pour les quartiers pavillonnaires :

- Le découpage des parcelles doit garantir des tailles et des géométries de parcelles cohérentes avec le tissu environnant de façon à préserver la qualité architecturale et urbaine des futures constructions (en termes de surface, largeur et profondeur, continuité de la façade urbaine, etc.)
- La volumétrie, les façades et les couvertures des maisons participent fortement à l'ambiance du quartier. Un soin particulier sera donc porté à cet ensemble en veillant à ce qu'il soit harmonieux, sans pour autant présenter une monotonie
- L'implantation du bâti doit tenir compte de l'ordonnement des bâtiments sur les parcelles avoisinantes de façon à favoriser la gestion des intimités entre parcelles.
- Assurer une harmonie des clôtures avec celles environnantes.
- En cas de création d'annexes et d'extensions, être cohérent en termes d'architecture, de matériaux et de couleurs entre l'extension et/ou l'annexe et le reste du bâti.
- Intégrer les places de stationnement.
- Pour les constructions à partir du second rang : limiter au maximum la création d'accès carrossables par la mutualisation ou la réutilisation des accès existants.
- Privilégier la création d'accès piétons indépendants depuis l'extérieur pour chaque logement.

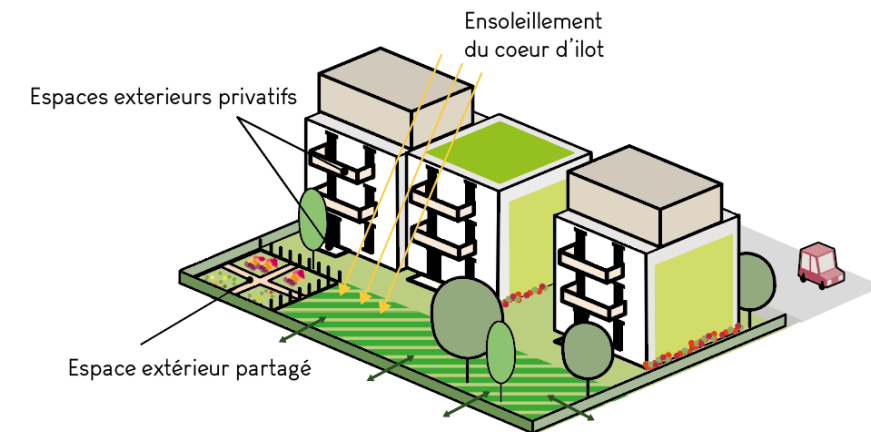
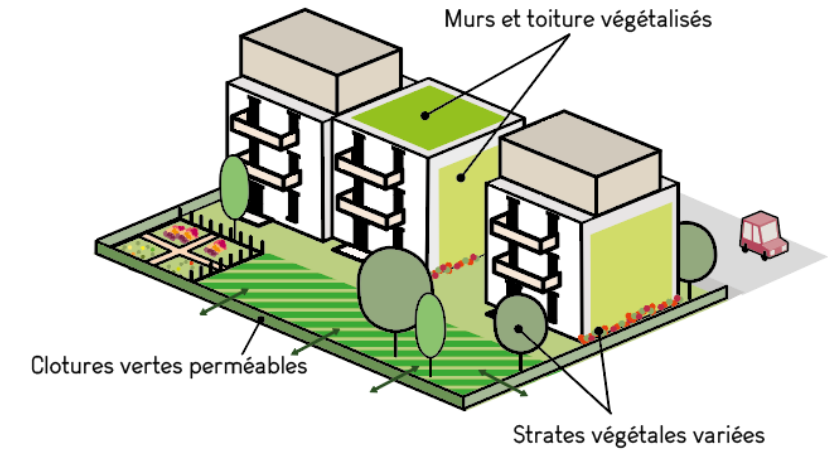


Source : Espace Ville

3. La végétation et la qualité environnementale

Maintenir au maximum la végétation existante et avoir un degré d'exigence sur la qualité des futurs espaces verts

- 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.
- **Veiller à la qualité d'usage, environnementale et esthétique des espaces verts collectifs**



Source : Espace Ville

OAP

Sectorielles

L'OAP du secteur centre-ville et de la gare forme un espace à enjeu, entre préservation et requalification. Le centre-ville de Houilles est caractérisé par des formes urbaines variées issues de mutations successives de l'espace urbain au cours de son histoire récente. Les objectifs de cette OAP visent donc à accompagner les évolutions à venir et les encadrer pour recréer une cohérence d'ensemble et affirmer les fonctions de centralités et de proximité du centre-ville et de la gare.

Les principales ambitions visées sont les suivantes :





- **Développer la nature en ville** en renforçant le caractère végétal des parcs publics, en revégétalisant les principales places, en améliorant les continuités entre les espaces végétalisés et en préservant des espaces de pleine terre au sein des nouvelles opérations.
- **Valoriser le tissu bâti existant** pour affirmer l'identité du centre-ville et préserver les quartiers pavillonnaires constitués.
- **Renforcer la vocation commerciale du centre-ville et son rôle de proximité**, notamment en termes d'accès aux équipements (halles de marché, maison de santé, etc.).
- **Favoriser les déplacements doux**, notamment entre le centre-ville et la gare, ainsi que le long des linéaires commerciaux.
- **Aménager la friche de la gare**

Programmation :



- **300 logements maximum**
(environ 200 sur le secteur gare, 42 logements sur le secteur Foch et 33 logements sur le secteur Alizés-Carnot)
- **Activités économiques**
- **Commerces et services**
- **Espace vert (square) de 3000 m² minimum**







Logements et Renouvellement urbain

-  Préserver et valoriser l'identité architecturale du centre-ancien
-  Valoriser le tissu urbain existant, notamment par la requalification des pieds d'immeubles
-  Secteur de renouvellement urbain
-  Permettre un bâtiment signal de hauteur plus importante sur le secteur de la gare. (localisation indicative)

Activités

-  Conserver un linéaire actif en rez-de-chaussée
-  Conforter la centralité de la gare en y développant des activités tertiaires

Nature en ville

-  Requalifier les principaux espaces publics tels que les places et rues commerçantes en y favorisant les déplacements doux et la végétalisation.
-  Renforcer le caractère végétal et la biodiversité du parc Charles de Gaulle, square Georges Brassens et création d'un espace vert au sein de la friche de la gare.
-  Créer des liaisons douces végétalisées entre les principaux espaces verts du centre-ville
-  Intégrer des transitions paysagères végétalisées aux abords de la voie ferrée



Mobilités



Créer, valoriser et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables



Accompagner la mise en place du RER vélo



Diversifier l'offre en stationnements. Retravailler l'aspect du parking silo

Equipements



Renouveler le secteur du Dôme et favoriser la végétalisation des espaces extérieurs



Pérenniser le centre-ville comme pôle d'équipements



Conforter la halle du marché



Création d'une maison de santé

Patrimoine



Préserver l'aspect patrimonial des bâtiments remarquables



L'OAP sur le boulevard Henri Barbusse vise à encadrer la requalification de cet axe structurant de la Ville de Houilles.

Ses principaux objectifs sont les suivants :

- **Maîtriser le développement et cibler des secteurs de renouvellement urbain.**
- **Promouvoir des constructions avec des topologies diversifiées et de qualité avec une mixité fonctionnelle et sociale** (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.



Logements et Renouvellement urbain



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



Apaiser les secteurs pavillonnaires



Préserver et valoriser patrimoine bâti



Projet engagé ou récent

Nature en ville



Préserver un espace vert



Préserver les alignements d'arbres existants, ou conserver le principe d'un alignement d'arbres et permettre leur renouvellement pour des raisons sanitaires.



Création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot pour limiter l'effet de front bâti (emplacements indicatifs)

Mobilité



Favoriser l'aménagement de déplacements doux (marche, vélos, etc.), en prévoyant notamment l'élargissement de la voie.





Restructuration du carrefour "Commandant Raynal" en une polarité commerciale de proximité



Restructuration de l'axe "Camille Pelletan" en une liaison Nord-Sud au sein du tissu pavillonnaire



Ilot Picard : un foncier au fort potentiel pour une centralité urbaine à l'échelle de la Ville



Carrefour Stalingrad : Reconnecter le tissu historique des grands ensembles autour de l'axe Henri Barbusse



Valoriser la place Victor Schoelcher et son rôle de liaison entre le boulevard et le centre-ville

- La rue commerçante G. Péri est une porte d'entrée vers le centre-ville. Le réaménagement de la place Victor Schoelcher permettrait de la valoriser et de limiter l'effet de rupture urbaine avec le boulevard Henri Barbusse.

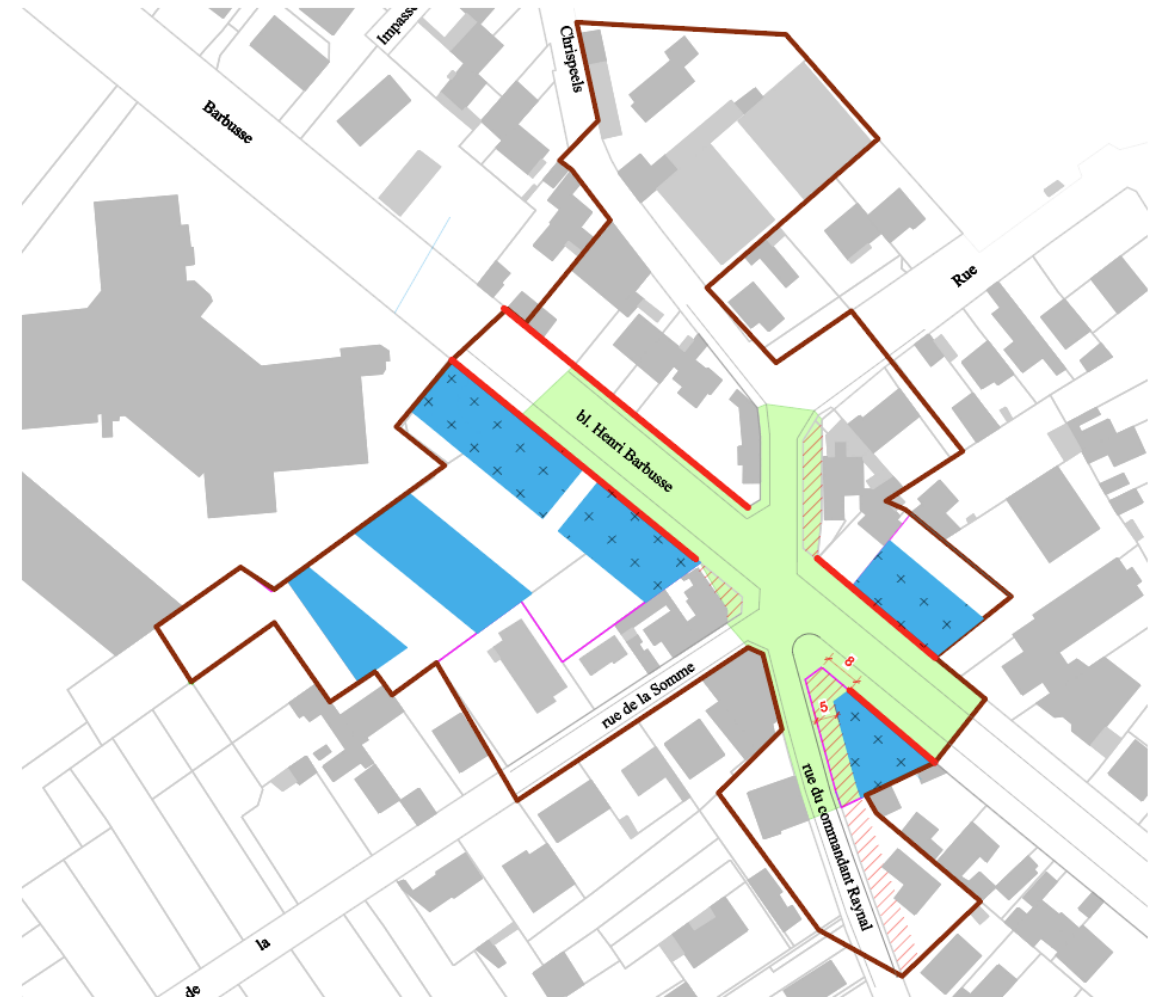









Sous-secteur 1 : Restructuration du carrefour « Commandant Raynal » en une polarité commerciale de proximité

Le sous-secteur n°1 comprend le carrefour commercial du Commandant Raynal dont les activités ne répondent que minoritairement aux besoins essentiels des habitants à proximité. Les circulations piétonnes et cyclables ne sont ni aisées ni agréables pour l'habitant. Il conviendra de transformer ce carrefour principalement dédié aux connexions routières en un lieu de liaison entre le nord et le sud du boulevard. Les nombreuses emprises mutables du sous-secteur permettront d'atteindre les objectifs suivants :

- Consolidation de la polarité commerciale du « Commandant Raynal » avec la mise en place de rez-de-chaussée actifs d'activités « d'artisanat et commerce de détail » et « restauration » en lien avec les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.
- Restructuration du carrefour de circulation : Apaisement et sécurisation des circulations par la mise en place d'une bande cyclable et le traitement des voies piétonnes et passages piétons.
- Restructuration de l'espace public en lien avec la polarité commerciale.



Légende :

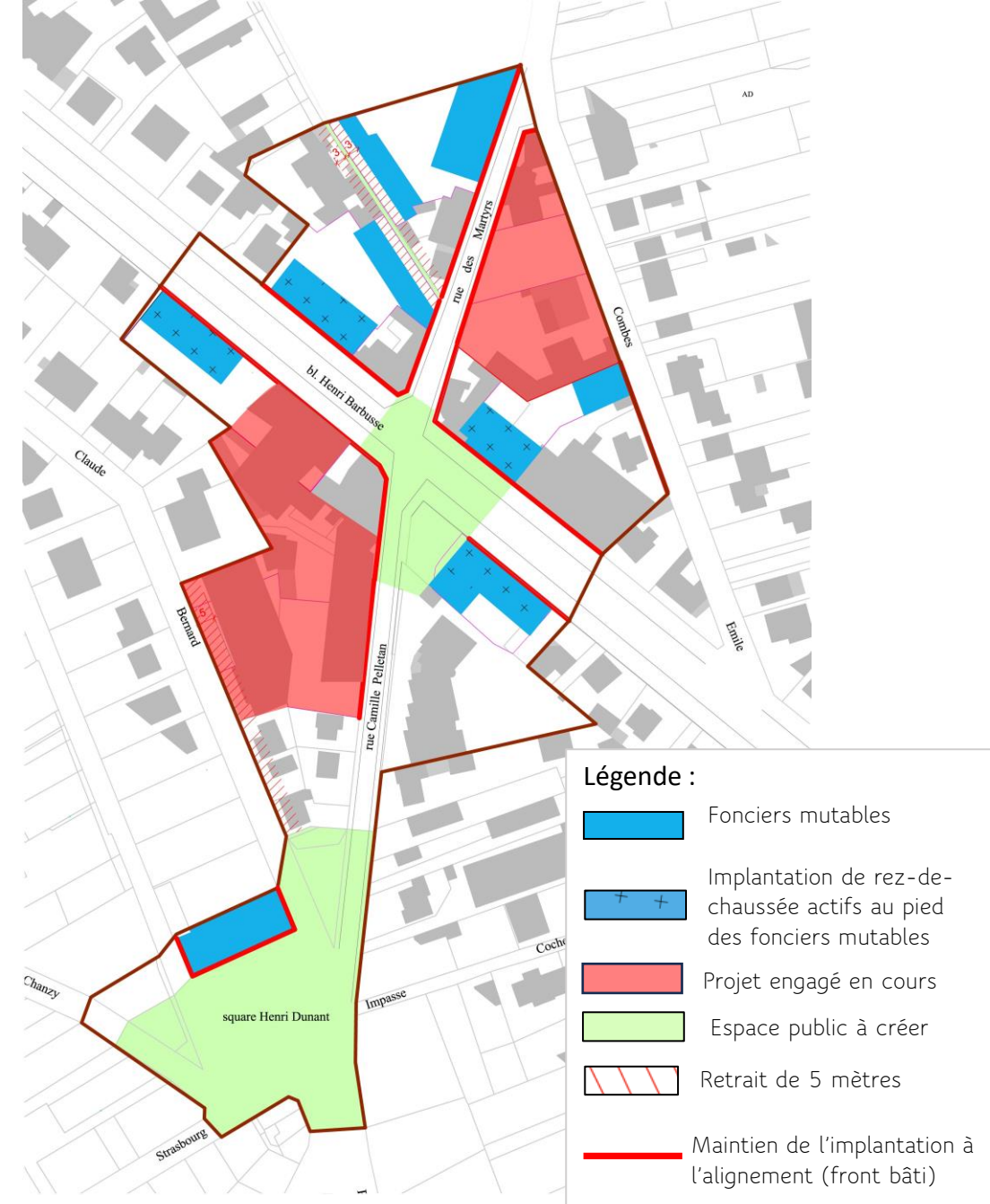
	Fonciers mutables		Espace public à créer		Retrait de 5 mètres
	Implantation de rez-de-chaussée actifs au pied des fonciers mutables		Maintien de l'implantation à l'alignement (front bâti)		



Sous-secteur 2 : Restructuration de l'axe « Camille Pelletan » en une liaison Nord-Sud au sein du tissu pavillonnaire

Le sous-secteur n°2 correspond au carrefour commercial « Camille Pelletan » qui comporte des commerces de proximité dont plusieurs enseignes de restauration. Les commerçants exploitent exceptionnellement les abords des locaux qui manquent d'aménagement pour animer le carrefour. De façon similaire au carrefour du « Commandant Raynal », les circulations piétonnes et cyclables ne sont ni aisées ni agréables pour l'habitant ou le consommateur. Il conviendra de transformer ce carrefour principalement dédié aux connexions routières en un lieu de consommation et de rencontre entre le nord et le sud du boulevard. De plus, ce croisement pourrait inviter les usagers à se balader et profiter de chemin dédié au piéton depuis la sente du Montoir vers le square Henri Dunant. Cet espace public non optimisé au niveau du stationnement et largement artificialisé possède un potentiel d'évolution important. Les nombreuses emprises mutables du sous-secteur permettront d'atteindre les objectifs suivants :

- Consolidation de la polarité commerciale « Camille Pelletan » avec un accompagnement des commerçants et le marquage d'une implantation des rez-de-chaussée actifs réservé aux activités « d'artisanat et commerce de détail » et « restauration » en lien avec les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.
- Dégagement de l'angle Henri Barbusse / Camille Pelletan pour l'aménagement d'une placette dans le prolongement de l'angle formé par l'immeuble du 66 rue Camille pelletan.
- Restructuration du carrefour de circulation : Apaisement et sécurisation des circulations par la mise en place d'un cheminement dédié aux mobilités douces vers la sente du Montoir et vers le square Henri Dunant.
- Création d'une placette publique au niveau du square Henri Dunant en restructurant le rond-point existant et élargissant la sente du Montoir.

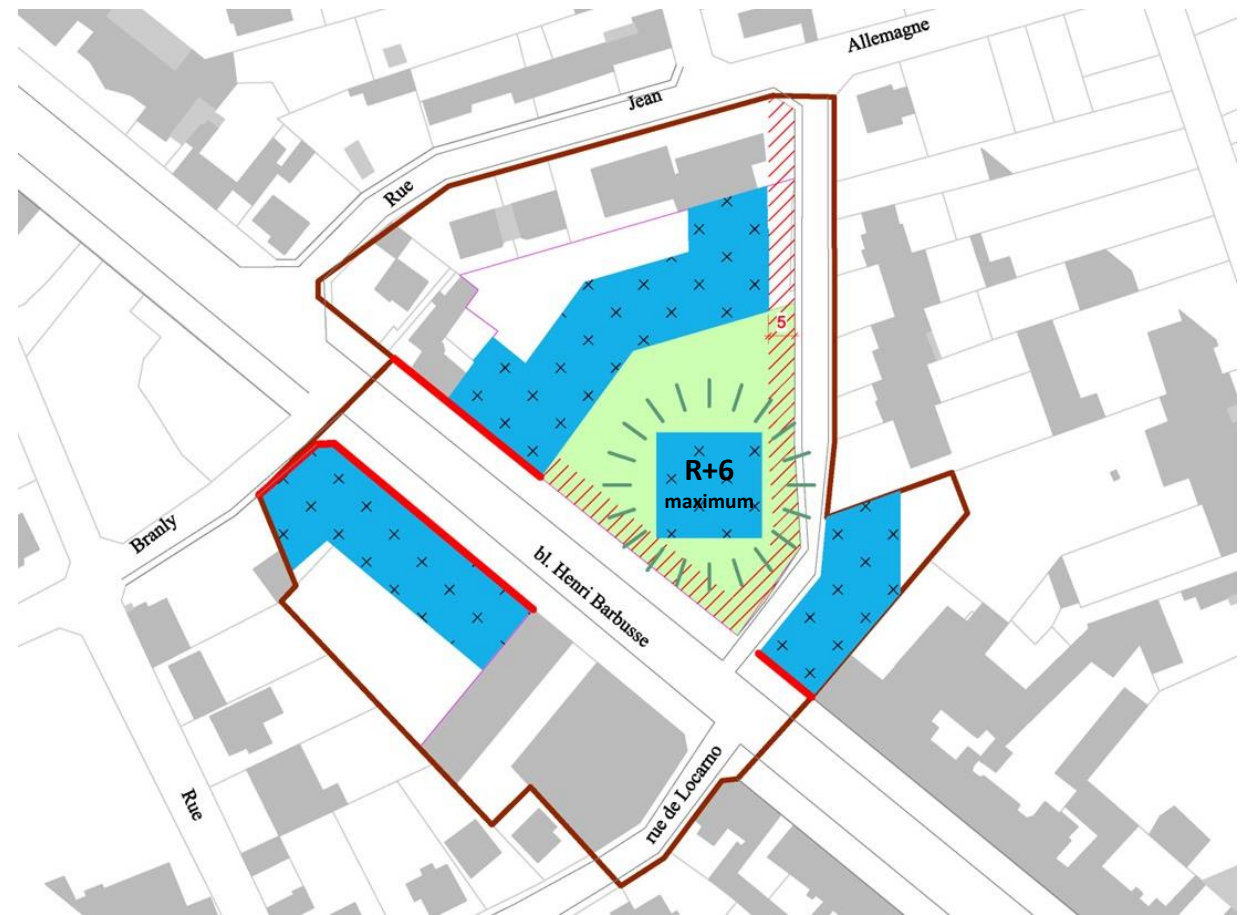










Sous-secteur 3 : Îlot Picard : Un foncier au fort potentiel pour une centralité urbaine à l'échelle de la ville

Le sous-secteur n°2 comprend le local du commerce Picard, le parking attenant, la friche accolée et l'immeuble commercial localisé de l'autre côté du boulevard. Ces locaux commerciaux ne comportent pas de qualités architecturales particulières et leurs implantations est très peu optimisées. La mutation de ces fonciers a pour objectifs :

- Développer de constructions ayant une mixité fonctionnelle. (logements, commerces, services, bureaux, etc.).
- Redéfinir la forme urbaine : Mise en place d'un retrait de 5 mètres côté rue Locarno afin de construire plusieurs lots de logements avec des commerces en rez-de-chaussée et possibilité de construire une émergence/ bâtiment signal à l'entrée de la rue Locarno.
- Mettre en place une opération immobilière avec une mixité sociale : des logements en accession à la propriété et des logements sociaux (40% de logements SRU) avec une diversité de solutions sociales (BRS,LLI ...).
- Créer un espace public végétalisé ouvert au public aux abords de l'émergence.



Légende :

	Fonciers mutables		Espace public à créer		Retrait de 5 mètres
	Implantation de rez-de-chaussée actifs au pied des fonciers mutables		Maintien de l'implantation à l'alignement (front bâti)		
	Emergence				








Sous-secteur 4: Carrefour « Stalingrad » : Reconnecter le tissu historique des grands ensembles autour de l'axe Henri Barbusse

Le sous-secteur n°4 correspond au quatrième carrefour (depuis l'ouest) du boulevard Henri Barbusse. Cet angle non commercial comporte des immeubles d'habitation avec des façades peu traitées et peu qualitatives. Le carrefour Stalingrad est localisé aux abords de la cité de la rue des Blanches. Cet ensemble d'immeubles d'habitats collectifs bâti dans les années 30 possède des qualités architecturales et est en conséquence répertorié au sein du rapport de présentation du PLU. Cet ensemble est enfermé sur lui-même et les commerces en rez-de-chaussée ne semblent pas visibles pour les consommateurs et habitants des quartiers alentours. Pour reconnecter ces différentes entités, le sous-secteur n°4 a pour objectifs :

- Créer un axe traversant l'un des immeubles (flèche verte), sous forme d'un porche afin de créer une continuité visuelle.
- Permettre la transformation de fonciers inutilisés par des constructions ayant une mixité fonctionnelle (logements et commerces).
- Création d'un espace public (type placette) à l'angle de la rue Parmentier et du boulevard Henri Barbusse.



Légende :

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---------------------|
|  | Fonciers mutables |  | Espace public à créer |  | Retrait de 5 mètres |
|  | Création d'un axe/ continuité visuelle |  | Maintien de l'implantation à l'alignement (front bâti) | | |