



VILLE DE
HOUILLES

ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE RÉALISÉE SUR UNE OPÉRATION COMPORTANT DES LOGEMENTS EN ACCESSION, DES LOGEMENTS SOCIAUX, DU CO- LIVING SENIORS, DES LOCAUX COMMERCIAUX ET UNE CRÈCHE, SITUÉS AU 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT 78800 HOUILLES

République Française
Département des Yvelines

Direction du Développement Urbain
Arrêté permanent n° 24-33

Le Maire de la Ville de Houilles, Conseiller départemental des Yvelines,

VU le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-2, R. 300-1 et suivants, L 103-2 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 15 décembre 2016,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU,

Vu la délibération du 28 septembre 2021 décidant de soumettre à la procédure de concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2 du même code, qui sont susceptibles d'affecter la perception des paysages urbains ou d'avoir un impact sur les conditions d'usage de l'espace public en raison de leur importance relative aux caractéristiques du quartier dans lequel elles sont prévues ou de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés soit :

- Dans la zone UA du PLU, y compris son secteur UAa et à l'exclusion de son secteur UAb, ainsi que dans la zone UB du PLU, conduiraient à créer plus de 20 logements ou plus de 2 000 m² de surface de plancher,
- Dans les secteurs UBa, UBb et UHb du PLU, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UD du PLU, y compris son secteur UDa, ainsi que dans la zone UH, y compris le secteur UHa, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UG du PLU, conduiraient à créer plus de 1 000 m² de surface de plancher,

Vu le dossier de présentation du projet établi par la société HIBANA,

VU l'arrêté municipal n°24-52 du 6 février 2024 prescrivant la concertation préalable et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable,

VU le bilan de la concertation annexé au présent arrêté,

VU toutes les autres pièces du dossier,

Considérant que la Commune de HOUILLES a lancé en décembre 2022 une consultation d'opérateurs immobiliers ou groupements d'opérateurs immobiliers pour l'acquisition des biens communaux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT et le développement d'un projet immobilier de qualité sur ce site,

Considérant que la société HIBANA a été déclarée lauréate ainsi qu'il résulte d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023,

Considérant que le projet proposé par la société HIBANA porte sur la réalisation d'une opération comportant des logements en accession, des logements sociaux, des logements partagés pour les seniors, des locaux commerciaux et une crèche,

Considérant que la concertation préalable, organisée du 1^{er} mars 2024 au 29 mars 2024 inclus, s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par l'arrêté municipal susvisé,

Considérant que 14 contributions ont été recueillies dans le cadre de la concertation,

Considérant qu'il appartient au Maire de Houilles d'arrêter le bilan de la concertation,

A R R E T E

Article 1^{er} : Le bilan de la concertation préalable, joint en annexe, est arrêté.

Article 2 : Le bilan de la concertation sera transmis à la société HIBANA afin que cette dernière explique comment elle a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan de la concertation.

Article 4 : Le bilan de la concertation sera tenu à disposition du public, en mairie, pendant un mois à compter de son dépôt et sera consultable sur le site internet de la commune de Houilles, à l'adresse <https://www.ville-houilles.fr/concertation-prealable-sur-projets-soumis-permis-de-construire>.

Article 5 : Le bilan de la concertation et le document écrit de la société HIBANA seront joints au dossier de permis de construire.

Article 6 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet, affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs et mis en ligne sur le site internet de la commune de Houilles.

Article 7 : Tout recours contentieux contre le présent arrêté doit être formé auprès du Tribunal administratif de Versailles dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage.

Fait à Houilles, le **07 MAI 2024**

Ville de Houilles

Les formalités de l'article L2131-1 du CGCT ont été accomplies pour le présent acte.

AR. délivré le :

Publication effectuée le :

Notifié ce jour :



L'adjoint au Maire,
Délégué à l'Urbanisme et à l'Habitat

Pierre MIQUEL

Bilan de la concertation préalable au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et en application de la délibération du Conseil Municipal n° 21/096 du 28 septembre 2021, relativement au projet de construction d'une opération comportant des logements en accession, des logements sociaux, des logements partagés pour les seniors, des locaux commerciaux et une crèche aux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT

1. Rappel du cadre juridique de la concertation

La concertation réglementaire prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme concernant la construction d'une opération comportant des logements en accession, des logements sociaux, des logements partagés pour les seniors, des locaux commerciaux et une crèche aux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT à HOUILLES a été ouverte le 6 février 2024 par l'arrêté municipal n°24-52 du 6 février 2024, précisant les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation.

Pour rappel, par délibération n° 21/096 du 28 septembre 2021, le Conseil municipal a décidé de soumettre à la procédure de concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2 du même code, qui sont susceptibles d'affecter la perception des paysages urbains ou d'avoir un impact sur les conditions d'usage de l'espace public en raison de leur importance relative aux caractéristiques du quartier dans lequel elles sont prévues ou de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés soit :

- Dans la zone UA du PLU, y compris son secteur UAa et à l'exclusion de son secteur UAb, ainsi que dans la zone UB du PLU, conduiraient à créer plus de 20 logements ou plus de 2 000 m² de surface de plancher,
- Dans les secteurs UBa, UBb et UHb du PLU, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UD du PLU, y compris son secteur UDa, ainsi que dans la zone UH, y compris le secteur UHa, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UG du PLU, conduiraient à créer plus de 1 000 m² de surface de plancher.

La Commune de HOUILLES a lancé en décembre 2022 une consultation d'opérateurs immobiliers ou groupements d'opérateurs immobiliers pour l'acquisition des biens communaux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT et le développement d'un projet immobilier de qualité sur ce site.

La société HIBANA a été déclarée lauréate par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023.

Le projet proposé par la société HIBANA prévoit la réalisation d'une opération comportant des logements en accession, des logements sociaux, des logements partagés pour les seniors, des locaux commerciaux et une crèche.

Le terrain d'assiette de l'opération s'étend sur les terrains de la Ville, et la parcelle privée adjacente AN 508 située 11 avenue du Maréchal Foch.

La maison bourgeoise située au n°15 avenue Carnot est conservée, elle fait l'objet d'une extension pour accueillir un restaurant. Les bâtiments actuels de la crèche sont démolis, une crèche de 500 m² (50 berceaux) est reconstituée en rez-de-chaussée d'un immeuble neuf.

Le cèdre du Liban, repéré comme arbre remarquable au PLU, est conservé dans l'opération.

Une placette sera aménagée à l'angle des avenues Carnot et Maréchal Foch, formant ainsi parvis commun à la brasserie et à la crèche.

Les objectifs poursuivis par le projet sont donc :

- la construction d'un ensemble immobilier de 16 logements en accession privée, 9 logements locatifs sociaux, 6 logements co-living seniors représentant 16 chambres et des espaces communs, trois commerces dont un restaurant aux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT à HOUILLES,
- le projet comprend un niveau de sous-sol dédié au stationnement (au total 33 places).

2. Déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée du vendredi 1^{er} mars 2024 au vendredi 29 mars 2024, selon les modalités définies dans l'arrêté municipal du 6 février 2024.

Un registre et un dossier ont été mis à disposition du public à la mairie de Houilles, dans les locaux de la direction du développement urbain situés en mairie annexe 18 rue Gambetta, consultables par le public du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 (vendredi jusqu'à 17 h 00). Le dossier était composé du dossier de présentation du projet transmis par HIBANA, de l'arrêté municipal d'ouverture de la concertation préalable définissant les objectifs du projet et les modalités de la concertation, de la délibération n° 21/096 du 28 septembre 2021 et de l'avis au public informant de la concertation préalable.

Le dossier était également disponible sur le site internet de la Commune durant toute la durée de la concertation : <https://www.ville-houilles.fr/concertation-prealable-sur-projets-soumis-permis-de-construire>.

Pendant toute la durée de la concertation, chacun pouvait prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre de concertation ou les adresser par correspondance au Maire, à l'adresse suivante

HOTEL DE VILLE
Direction du Développement Urbain
16, rue Gambetta
CS 80300
78 800 Houilles Cedex

ou encore les déposer par courrier électronique envoyé à registre.pchibana@ville-houilles.fr.

L'avis informant de l'ouverture de la concertation réglementaire a été diffusé :

- le 15 février 2024 sur le site internet de la Commune et par voie d'affiches à la mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la ville,

- par parution dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département : Le Parisien du 13 février 2024 et Le Courrier des Yvelines du 14 février 2024. Cet avis a été rappelé dans les huit premiers jours de la concertation dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département : Le Parisien du 06 mars 2024 et Le Courrier des Yvelines du 06 mars 2024.

14 observations ont été recueillies :

- 6 mentions ont été déposées dans le registre,
- 8 contributions ont été adressés par courrier électronique envoyé à registre.pchibana@ville-houilles.fr

Les observations du public, issues des mentions consignées sur le registre et des courriels sont enregistrées et conservées.

Les observations recueillies dans le cadre de la concertation préalable, ont porté sur les thématiques suivantes :

- Architecture, paysage et intégration,
- Programmation,
- Patrimoine,
- Finances publiques,
- Equipements publics,
- Nuisances,
- Stationnement,
- Environnement et risques,
- Divers.

La suite du bilan consiste à retranscrire synthétiquement les observations du public suivant les thématiques précitées.

Architecture, paysage et intégration dans les lieux avoisinants :

Selon certains contributeurs :

- ✓ Le projet architectural serait inadapté au site,
- ✓ la hauteur R+4 et R+5 serait trop importante et le projet devrait prévoir une transition altimétrique avec la maison du 15 Carnot comme pour les autres maisons environnantes.

Plusieurs contributeurs regrettent :

- ✓ la disparition d'une partie de la végétation existante et des jardins, l'abattage des arbres de haute tige existants,
- ✓ La densification de l'îlot.

Ils se questionnent sur :

- ✓ L'impact des travaux et du projet sur le cèdre du Liban.

Programmation :

- Pourquoi démolir la crèche plutôt que de la réhabiliter,
- 9 ou 10 logements sociaux ?
- Nombre et nature des commerces.

Patrimoine :

Selon certains contributeurs :

- ✓ Le projet serait de nature à porter atteinte au périmètre historique du lotissement du Parc,

Ils regrettent :

- la démolition de la maison patrimoniale au 13 rue Carnot et ainsi que celle de la maison du 13 bis abritant l'ancienne régie d'électricité ,
- ✓ la démolition de l'ensemble des éléments de clôture du 15 avenue Carnot.

Finances publiques

- Destruction du bâtiment arrière de la crèche inaugurée en 2006.

Equipements publics :

- Solution de compensation de la fermeture de la crèche,
- La crèche sera-t-elle publique ou privée ?

Nuisances :

Certains contributeurs interpellent sur :

- ✓ Impact du projet sur les commerces et le marché en phase chantier,
- ✓ Impact du projet sur la circulation et le stationnement aux abords,
- ✓ les impacts du projet en termes de vues et de perte d'ensoleillement sur la copropriété située en face au 20 rue Carnot.

Stationnement :

Une personne estime que, bien que la réglementation d'urbanisme ne l'impose pas, 5 places de stationnement pour 9 logements sociaux ne suffisent pas.

Environnement/Risques :

Certains contributeurs :

- ✓ Questionnent sur les dispositions qui seront prises par le projet pour gérer les eaux pluviales et le risque d'inondations notamment au regard de la part d'espaces verts de pleine terre,

- ✓ Regrettent l'atteinte à la biodiversité (destruction d'une zone de protection, d'alimentation et de reproduction de la faune), création de points chauds (accumulation de chaleur dans le goudron), destruction d'une zone d'absorption des polluants.

Divers :

- Observations sur la forme et le contenu du dossier de concertation, questions de compréhension et de lecture des plans,
- Le lien entre la procédure de concertation préalable objet de la présente et la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,
- Les modalités de la concertation,
- La procédure de consultation d'opérateurs immobiliers et le choix du promoteur HIBANA,
- Les raisons pour lesquelles la crèche actuelle n'est plus adaptée à l'accueil de jeunes enfants.

Il est à noter que des remarques ont été émises sur des sujets étrangers au projet en tant qu'objet de la concertation. Elles ne sont pas reprises dans la synthèse.

4. Pièces annexes

En annexes, seront consignées les versions intégrales et publiées de :

- l'arrêté n°24-52 du 6 février 2024 prescrivant la concertation préalable et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable,
- L'avis de concertation préalable,
- Le certificat d'affichage et de publicité.



VILLE DE
HOUILLES

ARRÊTÉ DU MAIRE PORTANT ORGANISATION DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR UNE OPERATION COMPORTANT DES LOGEMENTS EN ACCESSION, DES LOGEMENTS SOCIAUX, DU CO-LIVING SENIORS, DES LOCAUX COMMERCIAUX ET UNE CRECHE, SITES AU 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT 78800 HOUILLES

République Française
Département des Yvelines

Direction du Développement Urbain
Arrêté temporaire n° 24-52

Le Maire de la Ville de Houilles, Conseiller départemental des Yvelines,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L-2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-2, R. 300-1 et suivants, L 103-2 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 15 décembre 2016,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU,

Vu la délibération du 28 septembre 2021 décidant de soumettre à la procédure de concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2 du même code, qui sont susceptibles d'affecter la perception des paysages urbains ou d'avoir un impact sur les conditions d'usage de l'espace public en raison de leur importance relative aux caractéristiques du quartier dans lequel elles sont prévues ou de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés soit :

- Dans la zone UA du PLU, y compris son secteur UAa et à l'exclusion de son secteur UAb, ainsi que dans la zone UB du PLU, conduiraient à créer plus de 20 logements ou plus de 2 000 m² de surface de plancher,
- Dans les secteurs UBa, UBb et UHb du PLU, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UD du PLU, y compris son secteur UDa, ainsi que dans la zone UH, y compris le secteur UHa, conduiraient à créer plus de 10 logements ou plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- Dans la zone UG du PLU, conduiraient à créer plus de 1 000 m² de surface de plancher,

Vu le dossier de présentation du projet établi par la société HIBANA,

Considérant que la Commune de HOUILLES a lancé en décembre 2022 une consultation d'opérateurs immobiliers ou groupements d'opérateurs immobiliers pour l'acquisition des biens communaux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT et le développement d'un projet immobilier de qualité sur ce site,

Considérant que la société HIBANA a été déclarée lauréate ainsi qu'il résulte d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023,

Considérant que le projet proposé par la société HIBANA porte sur la réalisation d'une opération comportant des logements en accession, des logements sociaux, des logements partagés pour les seniors,

des locaux commerciaux et une crèche,

ARRETE

Article 1er : Le projet portant sur la construction d'une opération de 15 logements en accession, 9 logements sociaux, 6 logements en co-living seniors, une crèche, 2 commerces et un restaurant situé au 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT 78800 HOUILLES, est soumis à concertation préalable du vendredi 1^{er} mars 2024 au vendredi 29 mars 2024 inclus.

Article 2 : Le dossier de présentation du projet ainsi qu'un registre de concertation seront tenus à la disposition du public en mairie de HOUILLES, Mairie annexe 18, rue Gambetta, locaux de la Direction du Développement Urbain, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 (vendredi jusqu'à 17 h 00), du vendredi 1^{er} mars 2024 au vendredi 29 mars 2024 inclus.

Le dossier de présentation du projet sera également disponible sur le site Internet de la Commune à l'adresse suivante <https://www.ville-houilles.fr/concertation-prealable-sur-projets-soumis-permis-de-construire>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre de concertation ou les adresser par correspondance au Maire, à l'adresse suivante : HOTEL DE VILLE 16, rue Gambetta – CS 80300 – 78 800 Houilles Cedex

Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à registre.pchibana@ville-houilles.fr.

Article 3 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la concertation préalable sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de la concertation publique, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de la concertation préalable et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie et en tous lieux habituels, ainsi que sur le site Internet de la Commune.

Article 4 : Les observations du public feront l'objet d'un bilan tiré par Monsieur le Maire sous forme d'un arrêté publié dans le délai maximum de 21 jours après la clôture de la concertation. Celui-ci sera transmis au porteur de projet qui expliquera en réponse comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan. Le bilan ainsi complété sera intégré au dossier de demande de permis de construire.

Fait à Houilles, le 6 février 2024

Ville de Houilles

Les formalités de l'article L2131-1 du CGCT ont été accomplies pour le présent acte.

AR. délivré le :

Publication effectuée le :

Notifié ce jour :



L'adjoint au Maire,
Délégué à l'Urbanisme et à l'Habitat

Pierre MIQUEL

VILLE DE HOUILLES

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

Portant sur le projet d'une opération de 15 logements en accession, 9 logements sociaux, 6 logements en co-living seniors, une crèche, 2 commerces et un restaurant situé au 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT 78800 HOUILLES

Par arrêté n°24-52 en date du 6 février 2024, le Maire de la Commune de Houilles a ordonné l'ouverture de la concertation préalable portant sur le projet de construction d'une opération de 15 logements en accession, 9 logements sociaux, 6 logements en co-living seniors, une crèche, 2 commerces et un restaurant situé au 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT 78800 HOUILLES.!

Cette concertation préalable se déroulera du vendredi 1^{er} mars 2024 au vendredi 29 mars 2024 inclus.

Le dossier de présentation du projet ainsi qu'un registre de concertation seront tenus à la disposition du public en mairie de HOUILLES, Mairie annexe 18, rue Gambetta, locaux de la Direction du Développement Urbain, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 (vendredi jusqu'à 17 h 00), du vendredi 1^{er} mars 2024 au vendredi 29 mars 2024 inclus.

Le dossier de présentation du projet sera également disponible sur le site Internet de la Commune à l'adresse suivante <https://www.ville-houilles.fr/concertation-prealable-sur-projets-soumis-permis-de-construire>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre de concertation ou les adresser par correspondance au Maire, à l'adresse suivante :

HOTEL DE VILLE
Direction du Développement Urbain
16, rue Gambetta
CS 80300
78 800 Houilles Cedex

Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à registre.pchibana@ville-houilles.fr.

Les observations du public feront l'objet d'un bilan tiré par Monsieur le Maire sous forme d'un arrêté publié dans le délai maximum de 21 jours après la clôture de la concertation. Celui-ci sera transmis à la société HIBANA qui expliquera en réponse comment elle a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan. Le bilan ainsi complété sera intégré au dossier de demande de permis de construire en cours d'instruction.

**L'adjoint au Maire,
Délégué à l'Urbanisme et à l'Habitat
Pierre MIQUEL**



VILLE DE
HOUILLES

ATTESTATION DE PUBLICITE ET D’AFFICHAGE

République Française
Département des Yvelines

Direction du Développement Urbain

Objet : Concertation préalable réalisée sur une opération comportant des logements en accession, des logements sociaux, des logements partagés pour les séniors, des locaux commerciaux et une crèche aux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT à HOUILLES

Je soussigné, Julien CHAMBON, en ma qualité de Maire de la Commune de Houilles, certifie que l’avis informant de l’ouverture de la concertation préalable sur le projet d’une opération comportant des logements en accession, des logements sociaux, des logements partagés pour les séniors, des locaux commerciaux et une crèche aux 13-13BIS-15 AVENUE CARNOT à HOUILLES a été publié :

- Sur le site internet de la Ville de Houilles (www.ville-houilles.fr) et par voie d’affiches, à la mairie et en tous lieux habituels, du 15 février 2024 au 29 mars 2024,
- Par parution dans deux journaux d’annonces légales diffusés dans le département : Le Parisien du 13 février 2024 et Le Courrier des Yvelines du 14 février 2024. Cet avis a été rappelé dans les huit premiers jours de la concertation dans deux journaux d’annonces légales diffusés dans le département : Le Parisien du 06 mars 2024 et Le Courrier des Yvelines du 06 mars 2024.

Fait à Houilles, le 7 mai 2024

Pour le Maire et par délégation,

Marta DA SILVA
Directrice du Développement Urbain

Hôtel de ville
16, rue Gambetta
CS 80330 - 78800 Houilles
Tél. : 01 30 86 32 32
www.ville-houilles.fr