

Atelier PLU de la Commission du temps long : synthèse de la table Urbanisation et habitat

Section A - Besoin en logement :

Adéquation des enjeux du diagnostic PLU avec enjeux écologiques :

- Besoin en logements sociaux qualitatifs, en mixité.
- Il y a une nécessité d'avoir une diversité de tailles au sein du parc de logements ovilleois afin qu'il corresponde au mieux aux caractéristiques de la population existante. Aussi, il faut que la taille des logements n'ait pas pour conséquence de déséquilibrer la répartition en âge et typologie de la population. On observe une fuite des jeunes ovilleois et pour cette raison la table Urbanisation et habitat considère que le besoin en logements de plus de 4/5 pièces n'est pas une priorité. Certains participants ont mis en avant la nécessité de prendre en compte le télétravail dans la création de logements : au niveau de la taille des logements mais également en faveur de la création d'espaces de travail partagés au sein des logements collectifs.
- Il faut également anticiper les évolutions des modes d'habitat et favoriser la cohabitation et/ou collocation intergénérationnelle ainsi l'habitat partagé (espaces communs au sein d'un même logement).
- La proposition de ne plus construire de logements ne semble en revanche pas être en adéquation avec les enjeux sociaux, écologiques et l'intérêt des générations futures.

Enjeux environnementaux et sociétaux qui n'ont pas été identifiés lors du diagnostic PLU :

- La performance énergétique est un enjeu qui n'est pas suffisamment en haut de la liste des priorités. Cela doit concerner la construction neuve mais également l'existant. Il faut des règles qui permettent l'isolation par l'extérieur, notamment par la possibilité de déroger aux règles (d'aspect extérieur) pour des raisons environnementales.
- Il y a une nécessité d'exemplarité des bâtiments publics pour la performance énergétique. Aussi certains participants ont demandé s'il était possible d'interdire l'installation de climatisations extérieures.
- Favoriser les toitures végétalisées.
- Les participants ont pointé du doigt la faiblesse de l'offre en logement de location sur la ville.
- Qu'en est-il du contrôle vis-à-vis de la nouvelle réglementation environnementale RE2020 ?
- Les participants ont mis en avant l'absence d'accompagnement, de sensibilisation et d'information vis-à-vis de l'éco-construction et de la rénovation énergétique. Pour cela, les membres de la commission ont proposé que la ville organise des formations afin de former des artisans éco-habitat.

Section B - Secteurs à privilégier pour les constructions :

Adéquation des enjeux du diagnostic PLU avec enjeux écologiques :

- Les membres de la commission recommandent à l'unanimité de privilégier le renouvellement de bâtiments vétustes ainsi que les surfaces de parking. Pour le cas des friches, l'adéquation avec les enjeux environnementaux a cependant fait débat. L'objectif retenu par les membres de la commission est de limiter la bétonnage de surfaces perméables et de protéger/multiplier les espaces verts. Les friches industrielles sont donc à favoriser. En outre, un espace naturel en friche ne devrait donc pas être privilégié par rapport à du bâti vétuste ou des surfaces déjà urbanisées : parkings ou friches industrielles.
- Aussi, les participants demandent de rendre autant que possible perméables les surfaces de parking et stationnement.
- Le processus de densification de la ville doit prendre en considération les conséquences indésirables liées aux transports, aux commerces ou encore à l'offre en services scolaires et périscolaires.

Enjeux environnementaux et sociétaux qui n'ont pas été identifiés lors du diagnostic PLU :

- Les participants à l'atelier ont soumis l'idée de repenser le calcul du coefficient d'imperméabilisation des sols pour y intégrer les parkings privés et autres espaces bétonnés au sein des parcelles privées.
- Les participants à l'atelier ont proposé de transformer les cours d'écoles en îlots de fraîcheur et ainsi rompre avec les cours d'écoles actuelles qui sont toutes quasi-intégralement bétonnées.
- Les membres de la commission ont appelé à porter une attention plus particulière à l'imperméabilisation des sols dans les zones inondables de la ville (Tonkin, Pierrats).

Section C - Secteurs à préserver :

Adéquation des enjeux du diagnostic PLU avec enjeux écologiques :

- La préservation des espaces verts publics et privés est en forte adéquation avec les enjeux écologiques et sociétaux.
- La préservation du pavillonnaire ne semble cependant pas en parfaite adéquation avec ces enjeux, bien qu'il constitue une composante de l'identité de la ville de Houilles et participe à son attractivité. À long terme, il y a une nécessité de densifier de manière modérée, qui s'appuierait au maximum sur les emprises au sol déjà existante, afin de préserver les espaces de pleine terre.

Enjeux environnementaux et sociétaux qui n'ont pas été identifiés lors du diagnostic PLU :

- Impératif de préservation pour les arbres et corridors écologiques.

Section D - Formes urbaines :

Adéquation des enjeux du diagnostic PLU avec enjeux écologiques :

- L'utilisation de matériaux écologiques et biosourcés est en parfaite adéquation avec les enjeux écologiques et sociétaux. Les participants ont plaidé pour un moindre recours au béton. Il serait aussi important de favoriser la construction bois au sein de la ville.
- Les logements collectifs avec espaces verts semblent en adéquation avec les enjeux.
- La maison individuelle avec jardin n'apparaît pas en adéquation avec ces enjeux.
- Les participants ont mis en avant la nécessité de revoir la qualité des espaces verts/non bâtis publics mais surtout privés. Il faudrait ainsi agir pour favoriser la biodiversité en leur sein : perméabilité voir disparition des clôtures afin d'en faire de réelles trames vertes/îlots verts.
- Le tracé actuel des îlots cœur de ville semble également ne pas correspondre à l'apport réel de ces espaces en matière de biodiversité.
- Les participants ont à l'unanimité plaidé pour un changement de paradigme : passer d'une lecture « bâti - non-bâti » à une lecture « perméable - imperméable », qui est beaucoup plus en adéquation avec les enjeux environnementaux actuels et futures en matière de risque, de biodiversité, d'alimentation et également de climat.

Enjeux environnementaux et sociétaux qui n'ont pas été identifiés lors du diagnostic PLU :

- Les membres de la commission ont demandé un effort de la collectivité pour multiplier les lieux de nidage des oiseaux. Il faudrait ainsi chercher des solutions, comme par exemple l'obligation d'en intégrer dans la création ou la rénovation des logements collectifs.
- Les espaces extérieurs et notamment les terrasses et toits devraient être davantage développés. La différence entre toitures végétalisées et espaces verts a cependant été mentionnée par les participants : l'un ne vaut pas l'autre, notamment sur le plan de la résilience vis-à-vis des risques climatiques d'inondation. Ainsi, les espaces verts ne doivent en aucun cas substituer les espaces de pleine terre à titre compensatoire.
- Les participants ont mis en avant la couleur des toitures comme un levier important pour jouer sur la chaleur en ville. Le recours à des toitures sombres et noires devrait ainsi être réduit voir interdit.
- Les membres de la commission ont également mis l'orientation comme un facteur important pour les choix liés aux formes urbaines à privilégier. En effet, la limitation des ouvrants (fenêtres, baies vitrées) orientés vers l'ouest ou encore le fait de privilégier des appartements traversants permettrait de mieux réguler la chaleur des logements.

Section E - Les hauteurs :

Adéquation des enjeux du diagnostic PLU avec enjeux écologiques :

- En conclusion du diagnostic établi et de l'enquête publique, les membres de la commission appellent à faire attention à l'équilibre suivant :
 - La densification en logements ne doit pas se faire au travers d'une extension de l'emprise au sol du bâti. Ceci implique une augmentation de la hauteur de certains bâtiments.
 - L'augmentation de la hauteur du bâti ne doit cependant pas engendrer une perte de valeur des biens environnants tout autant qu'une dégradation du cadre de vie.
- Les membres de la commission se sont également prononcés en faveur d'une harmonisation des hauteurs à l'échelle des quartiers et/ou îlots. Il semblerait intéressant de cibler l'augmentation des hauteurs dans les secteurs où des bâtiments de hauteur importante sont déjà présents en nombre. Les pavillons déjà entourés d'immeubles pourraient ainsi être concernés. Au contraire, l'implantation d'un bâtiment ne devrait pas être possible lorsque sa hauteur contraste trop grandement avec celle du bâti environnant.

Enjeux environnementaux et sociétaux qui n'ont pas été identifiés lors du diagnostic PLU :

- La perte d'ensoleillement dû à une augmentation de la hauteur des bâtiments apparait comme un enjeu majeur.

2 Environnement et mobilité

Chap : Limiter les risques

Question 1 : est ce que les enjeux identifiés vous semblent en adéquation avec les enjeux écologiques et l'intérêt des générations futures ?

Y a t il un risque d'effet négatif sur le long terme à enterrer les réseaux aériens ? (perméabilité, circulation de l'eau...)

Question 2 : Quels sont les enjeux environnementaux et sociétaux qui ne vous semblent pas avoir été identifiés et pris en considération à ce stade ?

Prise en compte des risques de canicule.

=> îlot de fraîcheur (point d'eau dans les parcs ? des "miroirs d'eau" comme cela existe dans d'autres villes.

Surfaces des parkings à perméabiliser / végétaliser pour augmenter l'infiltration des eaux pluviales.

Chap : l'accessibilité des déplacements quotidiens

Question 1 : est ce que les enjeux identifiés vous semblent en adéquation avec les enjeux écologiques et l'intérêt des générations futures ?

Élargir et sécuriser les trottoirs => adéquation ++

Question 2 : Quels sont les enjeux environnementaux et sociétaux qui ne vous semblent pas avoir été identifiés et pris en considération à ce stade ?

Proposition : faire passer des rues en "Interdit sauf riverain" pour favoriser la circulation à vélo.
Libérer de la place dans les rues en ayant une politique pour réduire le stationnement voiture.

Trottoirs : Bateaux nécessaires sur tous les carrefours (accès fauteuil et poussettes).
Supprimer les places de stationnement à côté des passages piétons pour supprimer le manque de visibilité des piétons. Possibilité de végétaliser ces zones ainsi dégagés.

Développer les voies cyclables dans tous les quartiers.
des vrais voies
Sécuriser => voies, carrefours

Priorités aux piétons.

Zone d'auto-partage / partage de vélos électriques et triporteurs... et bornes,

Chap : Valoriser les modes doux et l'accessibilité dans la villes

Question 1 : est ce que les enjeux identifiés vous semblent en adéquation avec les enjeux écologiques et l'intérêt des générations futures ?

- de place vélo => +++
minibus communal => +++

Direct saint lazare et + de desserte la Défense.

Question 2 : Quels sont les enjeux environnementaux et sociétaux qui ne vous semblent pas avoir été identifiés et pris en considération à ce stade ?

Encourager la présence d'espace de garage vélo dans les nouvelles constructions collectives.

Place avec recharge pour voiture électrique dans la rue et sur des places visiteurs des nouvelles constructions collectives.

Favoriser la marche : nécessité d'avoir des bancs pour faire des pauses lors des trajets. Ces places doivent être à l'ombre (canicules).

Retour d'expérience de ce qui a été fait à Cahors : remplacer les feux tricolores par des petites ronds point : les voitures ralentissent davantage, donc moins dangereux pour les piétons.

Enjeu de favoriser les modes doux pour aller à l'école. => pédibus, stationnements vélo, trottinettes pour les enfants à développer.

(ex Fermer à la circulation le passage vers Mairie /école Toussaint, Guesda, Plaget pour favoriser stationnements vélos / trottinette).

Installation de toilettes publiques, si possible gratuites (à mettre peut-être plutôt dans les équipements).

Chap : Valoriser les espaces verts :

Question 1 : est ce que les enjeux identifiés vous semblent en adéquation avec les enjeux écologiques et l'intérêt des générations futures ?

La requalification des parcs est-elle une priorité ? En effet les espaces sont déjà "naturels", l'énergie peut être mise en priorité sur de nouveaux espaces.

Question 2 : Quels sont les enjeux environnementaux et sociétaux qui ne vous semblent pas avoir été identifiés et pris en considération à ce stade ?

Les espaces privés ne sont pas mentionnés dans le diagnostic actuel => comment sont comptabilisés les espaces privés ?

Imperméabilisé et non lotis ? Le PLU peut l'inciter (contraindre pour maximiser les espaces privés perméables.

Sans doute hors PLU, mais les surfaces des écoles ont aussi un potentiel de désimperméabilisation.

De manière plus générale, il faut favoriser la désimperméabilisation :

- parking
- trottoir
- permis de végétaliser
- petit espaces.

Les cimetières doivent être requalifiées => soit ce ne sont pas des "espaces verts"

=> soit on améliore significativement la qualité environnementales et paysagère du lieu;

Déminéraliser et développer la biodiversité dans le parc (avec maintien des passages) Ajouter une zone humide avec biodiversité.

Végétalisation avec la biodiversité dans tous les quartiers. : lots de fraîcheur / Canicules.

Désimperméabilisation des sols :

- y compris dans les espaces privés
- parkings
- places... partout
- bandes de 10 cm sur les trottoirs là où c'est possible + d'espace verts dans toutes la ville. (lieu de rencontre / convivialité).
-

Déminéraliser les bâtiments : murs végétalisés et toits végétalisés....

Mur végétal le long des voies ferroviaires.

Ferme solaire au dessus des voies ferroviaires. terrain de sport ?

Cordialement

Diagnostic PLU

Thème 3 – Equipement et activités économiques

Pour chaque sous-thème, répondre aux questions :

- Est-ce que les enjeux identifiés lors des ateliers de concertation publique vous semblent en adéquation avec les enjeux écologiques et l'intérêt des générations futures ?
- Quels sont les enjeux environnementaux et sociétaux qui vous semblent ne pas avoir été identifiés et pris en considération à ce stade ?

Attirer les emplois

Attirer davantage de commerces de proximité et de services pourvoyeurs d'emplois, développer l'offre médicale et l'artisanat nous semble en adéquation avec les enjeux.

Concernant les espaces de coworking, il semble important de ne pas avoir une vision uniquement centrée sur Houilles. En effet, les villes voisines proposent ce type d'espace et ils ne sont pas tous utilisés au maximum de leurs capacités. Ce type d'espace coûte cher. Une réflexion avec les communes voisines ou au niveau de l'agglomération semble indispensable. Au vu du faible espace dont nous disposons, il y a des choix à faire en termes d'allocation des surfaces.

Développer les commerces de proximité

Il a été remonté par les participants aux ateliers de concertation que la ville de Houilles manquait de cafés et de restaurants. Des commerces plus qualitatifs sont également attendus. Cela nous semble en adéquation avec les enjeux.

Il n'a pas été relevé l'enjeu très fort de préserver, le marché de Houilles, voire de le développer en favorisant la présence de producteurs (locaux ou non) ; en proposant d'autres horaires et d'autres lieux pour le marché dans certains quartiers, centrés sur les commerces de bouche.

Il conviendrait de diversifier l'offre de commerce de proximité afin de permettre aux Ovillois de faire toutes leurs courses sur place. Les gens optimisent le temps des courses, pour tout faire le plus rapidement possible, si possible au même endroit. Le risque de devoir prendre la voiture ou les transports en commun pour les achats du quotidien est de les faire hors de Houilles.

Nous avons proposé des exemples d'activités à attirer, tant pour développer les emplois que le commerce de proximité :

- Artisanat autour de la transition écologique de l'habitat
- Espace de réparation/réemploi des objets
- Logistique urbaine du dernier kilomètre
- Commerces en circuits courts et de proximité

Favoriser le développement de zones de petits commerces et artisanales dans d'autres quartier que le centre-ville nous semble aller dans le sens des enjeux qui nous préoccupent ici. Comme pour les

pépinières d'entreprises, ce type de zone permet aux commerçants-artisans de mutualiser certains coûts et aux acheteurs de s'y rendre à pieds.

Développer les équipements

Les besoins de la ville de Houilles en termes d'école, de crèches (et relais petite-enfance) et d'équipement de santé et sportifs nous semble en adéquation avec les enjeux. Il en va de même pour le mobilier urbain (bancs, WC public)

Les parkings à vélos sécurisés qui ne doivent pas être limités à la zone de la gare. Il conviendrait d'anticiper la multiplication des vélos cargo car au-delà de permettre d'emmener les enfants, ils permettent de faire des courses et pourraient devenir un substitut à la voiture.

Le cinéma/salle de spectacle est indispensable. Mais cette salle doit être polyvalente pour permettre de multiples activités.

Favorisé les lieux associatifs/de rencontre, les lieux d'usage mixte (tiers-lieux regroupant restauration, boutique éphémère, animations) nous semble important. Ils doivent être multipublic (jeunes, familles, séniors).

Nous nous sommes étonnés que la question des parking voiture ne soit pas apparue. Si elle n'est pas écologique, la voiture reste dans les usages. Sortir du modèle « tout voiture » doit être pensé dès aujourd'hui en favorisant le partage.

La polyvalence des équipements est souvent revenue dans la discussion. Afin d'optimiser les espaces disponibles, il convient de penser dès leur conception des utilisations et des accès mixtes. Lors d'opération immobilière, certains espaces en rez-de-chaussée pourrais être réservés à l'installation d'équipements ou de locaux professionnels. Il en va de même pour les équipements publics. Désanctuariser l'utilisation des lieux, des équipements pour mieux/plus les utiliser.