

Préambule

Le PLU et les enjeux de logement et d'aménagement dans notre commune ont été au cœur de la campagne des élections municipales de 2020.

Notre liste **Alternative Citoyenne Ecologique & Solidaire** avait elle aussi proposé une révision du PLU dans son programme électoral.

Suite à la précédente révision du PLU entrée en vigueur en décembre 2016, les questions sur l'urbanisme sont en effet fréquentes dans la population Ovilloise et dans toutes les catégories d'habitants, locataires ou propriétaires. Les opérations publiques ou privées des dernières années sont perçues par de très nombreux Ovillois comme des erreurs urbanistiques et ont entraîné mobilisations, recours en annulation du PLU et contestations des décisions des services de l'urbanisme notamment sur les permis de construire pour la création de nouveaux logements ou d'agrandissement et transformation de logements existants.

Le PLU de 2016 a donc réussi à créer deux insatisfactions :

- augmenter la population sans répondre aux besoins de celle-ci (équipements, services de proximité, repenser la circulation et les déplacements ...)
- ne pas répondre aux obligations de la loi SRU par l'adoption d'un PLU très attirant ... pour les promoteurs

Considérant qu'il faut trouver le biais :

- **pour ralentir** les opérations privées et publiques et afin de prendre le temps pour répondre aux demandes d'équipements (crèches, écoles élémentaires, gymnases...), sans parler des mises aux normes et des mesures de sécurité indispensables des bâtiments existants et des futures constructions,
- **pour mettre en place** une autre politique du logement,
- **pour repenser l'aménagement global de la ville,**

nous proposons dans notre programme de campagne de réviser le PLU qui constitue par ailleurs un outil essentiel dans la mise en œuvre de la transition écologique à l'échelon communal.

Voici notre contribution et nos propositions pour la phase de concertation préalable sur la révision du PLU qui a débuté le 16 novembre 2020, à l'issue de l'adoption en conseil municipal du 3 novembre 2020 de la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Une révision du PLU au service de l'aménagement de la ville de Houilles à court, moyen et long terme

✓ Une nouvelle politique du logement :

❖ Se conformer à nos obligations en matière de construction de logements sociaux

- Pour répondre à la loi, nous souhaitons la construction de logements sociaux par des opérations diluées dans le tissu existant avec le principe, autant que faire se peut, de mettre en réserve foncière des terrains pour répondre aux futurs besoins de la population en équipements (crèches, écoles, gymnase, stade etc.).
En pratiquant de la sorte nous pouvons espérer nous approcher des 20% de logements sociaux dans un premier temps
- Descendre l'obligation des 30% de logements sociaux dès 5 logements (au moins 1/5). Les nouvelles constructions ou agrandissements inférieurs à 10 logements devront donc contenir 30% de logements sociaux
- Augmenter significativement la part de logements sociaux destinés aux plus modestes (PLAI), fixée aujourd'hui à 30%
- Nous savons par ailleurs qu'il faudra intégrer dans les objectifs de constructions le futur PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine qui prévoira la construction d'un certain nombre de nouveaux logements pour la période 2022-2027

❖ Créer un véritable service logement en lien avec un véritable service de l'urbanisme :

Le service logement aura pour vocation de :

- Permettre la permutation des habitants actuels (logement grand contre plus petit et le contraire)
- Recenser les biens vacants sans maître dans le but de préempter en cas de besoins ou au minimum d'aider à la recherche d'héritiers qui, en cas de vente, nous donneront quelques droits de mutation)
- Rechercher des réserves foncières en étudiant chaque quartier pour repérer les biens en mauvais états, susceptibles de convenir à un futur équipement

❖ Permettre à chacun de se loger en fonction de ses moyens : créer des programmes diversifiés (accession à la propriété, locatif privé, social, assortis de services et commerces)

- ❖ **Favoriser la cohabitation intergénérationnelle entre seniors et étudiants ou jeunes travailleurs.** Initier des projets d'habitats participatifs et coopératifs intergénérationnels.

- ❖ **Créer des places d'hébergement d'urgence** notamment pour les femmes victimes de violence, en lien avec les communes avoisinantes et les associations

- ✓ **Préserver le tissu pavillonnaire et répondre aux besoins d'équipements dans les quartiers :**

- ❖ **Pour éviter une urbanisation anarchique des zones pavillonnaires** et pour que l'aménagement suive les constructions là où elles auront lieu, nous proposons de mettre en place :
 - De larges zones pavillonnaires où le maintien des espaces verts sera préservé et où on évitera de fragmenter les jardins pour construire toujours plus de pavillons ou d'immeubles

 - Un nombre limité de zones à densifier où la municipalité reprendra la main en créant des réserves foncières afin de maîtriser la construction, favoriser la végétalisation et les circulations douces, l'évolution des réseaux d'assainissement, et permettre de respecter le taux de logements sociaux exigé par la loi SRU

 - Une étude prospective pour déterminer les besoins en équipements publics par quartier et mettre en place, en fonction des résultats, une stratégie de financement (taxe d'aménagement à augmenter significativement en fonction de l'opération immobilière ; recherche de toutes les opportunités de financement pour les nouveaux investissements : Etat, Région, Département, Communauté d'Agglomération ...)

- ❖ **Ilots verts** : revoir la carte actuelle des îlots verts qui ont été définis de façon arbitraire lors de la précédente révision du PLU

- ❖ **Débloquer le projet de l'ex ZAC gare :**
 - L'ex-maire a durant 25 ans catégoriquement refusé de communiquer sur ses discussions et ses engagements avec les promoteurs. Dans le cadre de cette nouvelle révision du PLU, il est indispensable de faire toute la transparence sur ce dossier. Débloquer le projet de l'ex ZAC Gare est selon nous un prérequis pour construire un nouveau PLU pertinent et efficace sur la durée

✓ **S'engager dans une trajectoire de performance énergétique et de réponse locale en matière d'adaptation climatique :**

❖ **Mener une politique de sobriété énergétique**

- Faire un audit des pertes d'énergie dans les bâtiments publics et mettre en place un plan pluriannuel d'isolation des bâtiments publics
- Promouvoir les aides à l'amélioration de l'habitat auprès du public et accompagner les particuliers dans les démarches correspondantes
- Veiller à ce que les bailleurs respectent leurs obligations en matière d'isolation des logements lors d'une conférence annuelle des bailleurs
- Optimiser l'éclairage des bâtiments et des rues sans rogner sur la sécurité
- Investir dans les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaires)
- Construire les nouveaux équipements de manière exemplaire du point de vue environnemental
- Mettre en place un label "bâtiment vert" : ce label récompensera les personnes ayant fait l'effort de végétaliser leur bâtiment, qu'il soit privé ou public, et de répondre à des critères énergie positive et bas carbone

❖ **Protéger la ressource en eau**

- Inciter à l'implantation de citernes de récupération d'eau de pluie dans le domaine privé et en installer sur les bâtiments publics
- Planter des plantes vivaces et résistantes plutôt que des plants jetés chaque année
- Détecter et réparer les fuites

❖ **Végétaliser la ville et préserver la biodiversité**

- Végétaliser certaines places notamment la place Michelet
- Mettre en place une charte de l'arbre, végétaliser murs et toits, créer des corridors verts et des îlots de fraîcheur, créer une « forêt urbaine » dans le parc de Gaulle
- Créer pour les habitants un permis de végétaliser la ville et des jardins partagés
- Végétaliser la toiture de tout nouveau bâtiment public
- Créer un mur végétal le long de la voie ferrée et y installer des panneaux solaires
- Protéger les espaces naturels publics et privés
- Faire de Houilles une ville refuge pour les oiseaux avec la LPO

✓ **Améliorer la circulation et les déplacements :**

❖ **Sécuriser la circulation**

- Revoir l'éclairage dans tous les quartiers (au minimum veilleuse partout, LED, éclairage variable selon passage, suppression des globes...)
- Limiter la vitesse des engins motorisés (automobiles, motos, trottinettes ...)
- **Faire respecter la réglementation pour les patinettes (vitesse, voies de circulation, casque...)**
- Pour contribuer à résoudre les problèmes récurrents de stationnement, situer les parkings prioritairement en sous-sol

❖ **Favoriser les mobilités actives (marche, vélo), améliorer les déplacements**

- Améliorer les trottoirs, leur revêtement, leur largeur selon un plan pluriannuel
- Donner la priorité aux piétons sur les vélos, aux vélos sur les véhicules à moteur
- Expérimenter, en concertation avec les commerçants, la piétonisation de portions de rues
- Améliorer le Plan Vélo actuel, avec l'aide des services de la Communauté d'agglomération : créer des pistes/bandes cyclables sur les axes principaux, créer des zones 30, créer davantage de places de stationnement pour les vélos, notamment de façon urgente à l'angle Carnot-Schoelcher, mettre en place un service de vélos en libre service
- Revoir le plan de circulation de la ville ; créer une zone de rencontre (20 km/h) dans le secteur de la gare
- Consulter la population sur la mise en place de navettes régulières reliant la gare et le centre ville depuis les points excentrés
- Réaménager le parking de la place Michelet, revoir les accès

✓ **Revitaliser le commerce, l'artisanat et l'entrepreneuriat dans notre commune :**

- Harmoniser et diversifier l'offre de commerce en centre-ville et soutenir l'installation de commerces de qualité (notamment avenue Charles de Gaulle)
- Favoriser l'ouverture de commerces dans les quartiers qui en sont dépourvus
- Développer en lien avec la CASGBS l'implantation de TPE/PME et soutenir le secteur de l'économie sociale et solidaire
- Etudier l'opportunité d'ouvrir un espace de coworking et une pépinière d'entreprises

Repenser le service de l'urbanisme

En parallèle de la procédure de révision du PLU, nous pensons qu'il est fondamental de restructurer le service de l'urbanisme et de mettre en place un accueil digne de ce nom des administrés en créant un bureau d'accueil et de service à l'utilisateur (et pas seulement les services techniques).

Nous proposons pour cela en particulier le recrutement d'une ou deux personnes dont le travail consisterait à écouter et conseiller les Ovillois dans le cadre d'un dépôt de permis de

construire. Trop souvent, les administrés de cette ville sont en effet démunis devant des refus de permis de construire ou des décisions du service de l'urbanisme qu'ils ne comprennent pas et suite auxquels ils se retrouvent parfois dans des situations inextricables.

Nous demandons de plus que les permis de construire soient étudiés par une commission dédiée, où siègeraient des élus et des représentants des services et que les décisions d'accepter ou de refuser les permis de construire fassent systématiquement l'objet d'un affichage public.

Ce service de l'urbanisme restructuré travaillera en lien avec le service logement que nous proposons de créer par ailleurs (voir précédemment).

Une révision du PLU associant véritablement les Ovillois

La précédente révision du PLU s'est déroulée durant l'année 2016 sans réellement impliquer les Ovillois.

Ce manque de concertation et de démocratie locale est à l'origine d'une grande partie des incompréhensions et des insatisfactions des administrés qui ont exprimé leurs doléances à ce sujet durant le précédent mandat et durant les dernières élections municipales.

La révision du PLU ne sera pas possible sans une véritable démocratie participative.

Dans la délibération adoptée lors du conseil municipal du 3 novembre 2020, la majorité s'est engagée à organiser un minimum de 3 réunions publiques ainsi que des ateliers participatifs durant la phase de la révision qui durera environ 18 mois.

Nous demandons à aller plus loin par :

- L'organisation de davantage de réunions publiques sur cette période en organisant aussi notamment des réunions de quartier : si le nouveau PLU et l'aménagement urbain doivent être construits dans une réflexion à 360 ° dans la ville, les enjeux et les besoins peuvent être sensiblement différents d'un quartier à l'autre, recueillir les avis et contributions par quartier est indispensable
- La mise en place d'une commission extra municipale associant élus, représentants des services et des Ovillois qui travaillera activement à la révision du PLU