

# Charte de la construction durable

Ville de Houilles



→ Édition  
du 27 juin  
2022



# Le mot du maire

La ville n'est ni un état de fait, ni un mouvement que l'on subit, elle s'imagine et se construit par des choix. Elle se fabrique, avec ceux qui la vivent et ceux qui la font.

Depuis deux ans, nous forgeons les outils nécessaires à la reprise en main de l'aménagement dont il nous revient de fixer les règles parce que les Ovillois nous ont accordé leur confiance pour cela. À l'heure où notre commune est à la croisée des chemins entre l'histoire du village qu'elle a été et la pression foncière aux portes de Paris, un discours clair doit être tenu auprès de ceux qui bâtissent à Houilles. Notre philosophie tient en trois axes : construire moins, mieux aménager et loger les Ovillois.

Le PLU, dont la révision générale a été engagée fin 2020, est un outil mais il ne règle pas tout et il nous est apparu nécessaire de nous doter d'une charte dans le cadre du dialogue avec les porteurs de projets de logements collectifs : promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux et architectes.

Cette règle du jeu, parce qu'elle est écrite, connue et partagée, est un outil précieux qui pose nos convictions, notre volonté et nos lignes rouges. Elle est par ailleurs un outil renforçant l'accès à l'information et la concertation avec les habitants. Le besoin de construire des logements nouveaux et de qualité ne fait pas débat car de nombreux Ovillois cherchent à évoluer et à rester dans leur ville. Pour autant il est nécessaire de construire mieux.

Construire mieux c'est préserver notre patrimoine et inscrire dans notre paysage commun des formes urbaines qui, si elles doivent être contemporaines, doivent s'insérer dans le tissu environnant. C'est choisir, et ne plus subir, l'implantation des projets et la qualité des constructions. C'est aussi faire de la transition écologique, du respect de la biodiversité et de la place de la nature en ville un élément fort des projets, dès les premiers coups de crayon. Construire, surtout dans un environnement urbain dense comme l'est notre ville, a un impact sur le quartier le temps du chantier.

Avec cette charte nous rappelons combien il est nécessaire de s'appliquer des règles de bien vivre ensemble afin que chacun soit respecté dans son intimité et son quotidien.

Le texte qui suit est issu d'un travail collectif et partenarial entre les habitants et les professionnels sous l'œil bienveillant et expérimenté du CAUE 78. À nous désormais de faire vivre cette charte avec nos interlocuteurs. À nous de faire que la volonté de la Ville et des Ovillois soit le préalable à nos échanges avec les professionnels de la construction de logements.

**Julien Chambon,  
Maire, conseiller départemental**

# Sommaire

- 5 Préambule
- 6 S'engager dans le processus de projet
- 7 Chronologie du projet
- 8 Points clés du processus du projet
- 10 Qualités urbaine et architecturale
- 13 Qualité d'usage, confort des logements et prix de sortie
- 18 Qualité environnementale, santé dans les opérations de construction
- 22 Des chantiers à moindres nuisances
- 23 Contacts
- 24 Glossaire

## Annexes

- Délibération du 28 septembre 2021 instaurant la concertation préalable sur les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire
- Fiche projet
- Bilan financier prévisionnel
- Grille de prix prévisionnelle
- Bilan de commercialisation
- Signature du constructeur

Rédaction : CAUE 78 et services de la Ville à partir d'ateliers participatifs

Conception graphique : Guillaume Lansac-Fatte,  
service communication, Ville de Houilles

Illustrations : le CAUE 78 remercie tous les architectes qui ont accepté de transmettre leurs projets pour illustrer cette charte.

4<sup>e</sup> de couverture : Viroflay, JP Mallet architecte, © Che-chia Chang ;  
Versailles, Fresh architectures, © David Foessel.

# Préambule

La Charte de la construction durable de la Ville de Houilles a pour objectifs d'accompagner un développement harmonieux de la commune et de garantir un niveau élevé d'exigence de qualité pour les opérations immobilières réalisées sur le territoire.

Elle complète les règles d'urbanisme du PLU applicables sur la commune par des engagements pour la qualité des opérations immobilières et elle définit le cadre d'une relation partenariale entre la Ville et les maîtres d'ouvrages de ces opérations, qu'ils soient promoteurs, bailleurs, aménageurs, etc.

La Charte de construction durable est proposée pour toute opération :

- De plus de 10 logements,
- Ou présentant un caractère stratégique et patrimonial particulier<sup>1</sup>,
- Ou de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP logements,
- Ou pour les programmes mixtes intégrant logements, bureaux, services ou commerces.

Les engagements pris par les opérateurs et la ville sont présentés par thème :

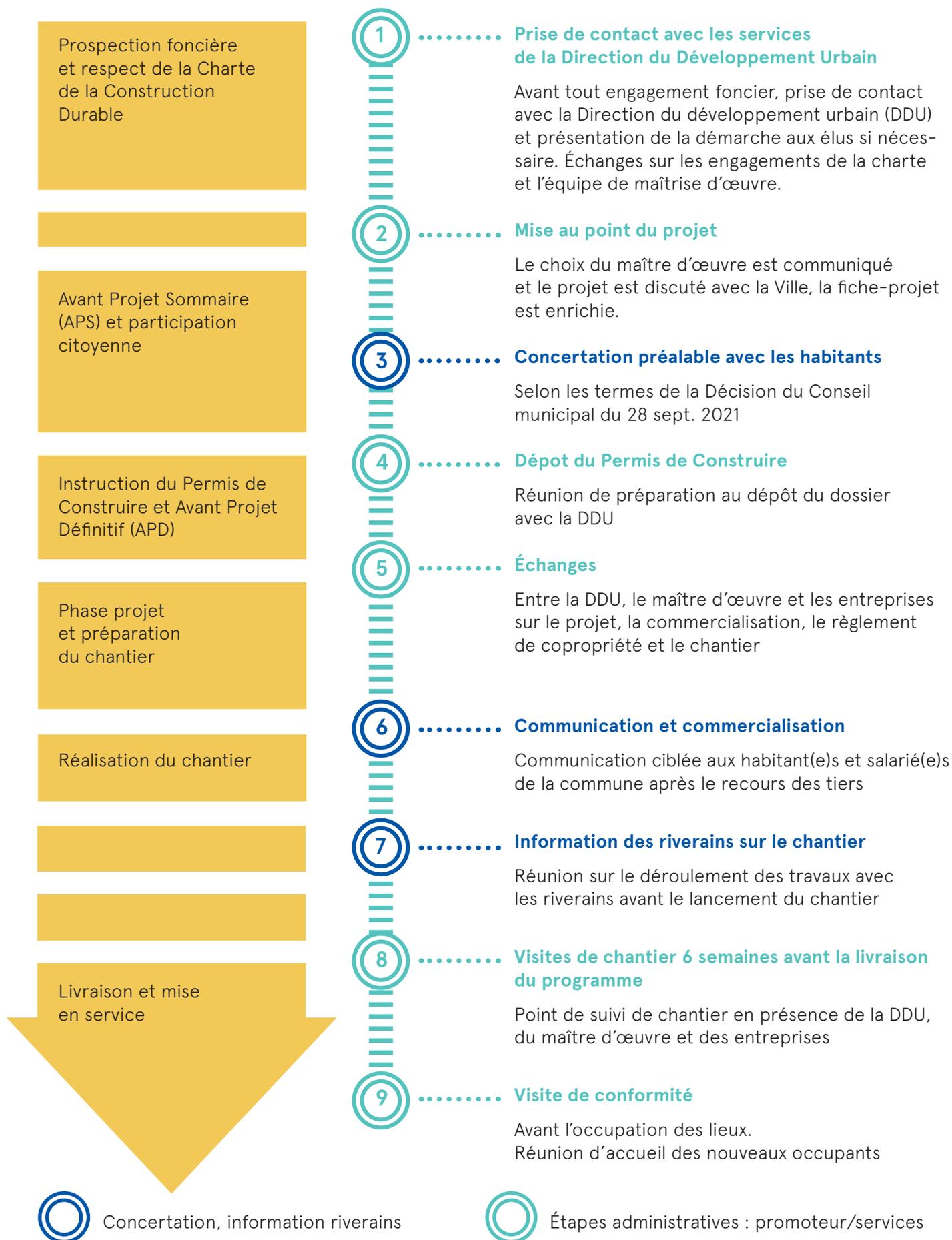
- Qualités urbaine et architecturale,
- Qualité d'usage et confort des logements, destination des rez-de-chaussée et encadrement des prix,
- Qualité environnementale des constructions,
- Des chantiers à moindres nuisances.

La mise en œuvre de ces engagements dans les projets immobiliers permettra aux opérateurs de bénéficier d'un accompagnement du projet de sa conception à sa livraison. La charte décrit le processus de travail à mettre en œuvre tout au long du projet pour garantir le bon déroulement de l'opération.

Au cours des échanges, la Ville de Houilles se porte garante de la confidentialité des informations qui lui seront communiquées, excepté dans le cadre du processus d'information et de participation citoyenne mis en œuvre avec l'opérateur, ou à l'issue de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

1. Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des immeubles qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Les projets veilleront à la conservation et à la mise en valeur de ces éléments de patrimoine.

# S'engager dans le processus de projet



# Chronologie du projet

Phases	Échanges	Livrables
Prospection foncière et respect de la Charte de la Construction Durable	<p>Avant tout engagement foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prise de contact préalable avec la Direction du Développement Urbain (DDU),</li> <li>- si nécessaire, présentation de la démarche aux élus.</li> </ul> <p>Échange sur les engagements de la charte, les secteurs de prospection foncière et les modalités de choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre.</p> <p>Possibilité de recevoir les propriétaires fonciers concernés.</p>	<p>Analyse des caractéristiques du site existant.</p> <p>Étude de capacité.</p> <p>Charte de la Construction Durable signée.</p>
Avant-projet et participation citoyenne	<p>Échanges DDU / opérateur / propriétaire foncier pour <b>le choix du projet et la prise en compte des engagements de la charte</b>.</p> <p>Présentation du projet aux élus.</p> <p><b>Concertation préalable avec les Ovillois</b> selon les modalités de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021 annexée.</p>	<p><b>Fiche projet annexée complétée</b> et mise à jour au fil de l'opération.</p> <p><b>Bilan financier prévisionnel</b> selon la trame annexée à la convention.</p> <p>Dossier de présentation du projet et bilan de la concertation tiré par la Ville complété par l'opérateur.</p>
Permis de construire	<p>Prévoir une réunion préparatoire au dépôt du dossier avec la DDU.</p>	<p>Dépôt dématérialisé de la demande de PC.</p>
Études de projet et préparation du chantier	<p>Échanges DDU/ promoteur / maître d'œuvre / entreprise sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le projet,</li> <li>• l'organisation de la commercialisation,</li> <li>• le projet de règlement de copropriété,</li> <li>• la préparation de la phase chantier.</li> </ul> <p>Organisation <b>d'une réunion d'information des riverains</b> avant le lancement du chantier.</p>	<p>Plan d'installation de chantier.</p> <p>Plan de commercialisation du projet.</p> <p>Projet de règlement de copropriété.</p> <p>Grille de prix et suivi de la commercialisation.</p>
Réalisation du chantier	<p><b>Point de suivi de chantier à la demande de la ville</b> en présence de l'opérateur, du maître d'œuvre, de l'entreprise et de la DDU.</p> <p>Visite du programme 6 semaines avant la livraison du programme.</p>	<p>Bilan de la commercialisation mis à jour tous les 3 mois selon tableau en annexe.</p>
Livraison et mise en service	<p>Visite de conformité en présence des services de la ville.</p> <p>Réunion d'accueil des nouveaux occupants à la livraison du programme.</p>	<p>Livret d'accueil des copropriétaires.</p>

# Points clés du processus du projet

## → Prospection foncière

**En amont de tout engagement foncier** (promesse de vente, bon pour accord...), il est souhaité une prise de contact avec la Direction du Développement Urbain (DDU) pour une présentation de la charte et un échange sur les secteurs de prospection foncière identifiés par l'opérateur.

Les **propriétaires fonciers** concernés pourront, également solliciter un rendez-vous auprès de la DDU pour comprendre le cadre dans lequel un projet de valorisation de leur bien prendrait place et notamment au regard du PLU applicable.

**Une première analyse du site ciblé est attendue à ce stade** (étude capacitaire, environnement urbain et architectural, présence d'arbres ou espaces naturels, éléments patrimoniaux...). Les opérateurs devront compléter une première version de la fiche projet annexée à la charte. Cette fiche sera mise à jour au fil de l'avancement de l'opération.

## → Signature de la charte de la construction durable

Chaque opérateur signe la charte de la construction durable avant d'engager les études d'avant-projet.

Ce document signé sera transmis à la DDU préalablement à la phase d'élaboration de l'avant-projet et sera communiqué par l'opérateur aux propriétaires fonciers, aux équipes de maîtrise d'œuvre et aux entreprises en charge de la réalisation des travaux.

## → Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Lors des premiers rendez-vous avec la DDU, les opérateurs échangeront avec les services sur les **modalités de désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre**, les compétences attendues (architecte, paysagiste, environnementaliste, bureau d'études énergétiques et thermiques...) et le cahier des charges de leurs interventions.

Pour les opérations **de moins de 50 logements**, l'opérateur proposera à la Ville de Houilles **une liste d'au moins trois équipes de maîtrise d'œuvre**, accompagnée d'une présentation de leurs moyens et de leurs références respectives.

Pour les opérations **de 50 logements et plus**, il est vivement recommandé d'organiser **une consultation d'au moins trois équipes de maîtrise d'œuvre sur la base d'une esquisse**. Le cahier des charges de cette consultation sera soumis à la Ville au préalable, de même que la liste des maîtres d'œuvres admis à concourir. Il est attendu de l'opérateur qu'il prévoit l'indemnisation des maîtres d'œuvre non lauréats à l'issue de cette procédure.

La Ville recommande fortement de confier une **mission complète** à l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée à l'issue de ces procédures pour garantir un suivi du parti architectural jusqu'à la livraison du projet.

## → **Avant-projet et conception du projet**

Une attention particulière sera portée à l'analyse du site existant et à l'impact du projet sur l'environnement et les riverains.

Il est demandé la réalisation d'un **inventaire de la faune et de la flore existante** par un écologue compétent, incluant un **relevé de l'ensemble des arbres existants** sur site et aux abords de celui-ci.

Cette analyse comprendra également un chapitre urbain, architectural et patrimonial mettant en exergue les enjeux d'insertion urbaine du projet au regard des avoisinants et un travail spécifique sur les matériaux à utiliser dans la nouvelle construction au regard des spécificités de l'environnement bâti du site. L'utilisation des filières de réemploi des matériaux est vivement recommandée dans les projets intégrant des démolitions ou des réhabilitations de bâtiments existants.

## → **Concertation avec les Ovillois**

Par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2021, la Ville de Houilles a décidé de soumettre à la procédure de **concertation préalable** prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager. Les modalités de mise en œuvre de cette procédure sont détaillées dans cette délibération qui est annexée à la présente charte.

L'opérateur devra **fournir l'ensemble des éléments du dossier nécessaire** à l'organisation de la concertation préalable, participer aux réunions avec son équipe de maîtrise d'œuvre. Le bilan de la concertation sera transmis au maître d'ouvrage dans un délai maximum de 21 jours à compter de la date de clôture de la concertation. Le maître d'ouvrage établit un document dans lequel il explique comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan en coordination avec la DDU.

## → **Déroulement du chantier**

Préalablement au lancement du chantier, une réunion sera organisée avec les riverains pour les informer du lancement du chantier. Un point de contact sera clairement identifié auprès de l'opérateur et de l'entreprise pour assurer le suivi du chantier et répondre aux questionnements de la Ville et des riverains tout au long de son déroulement.

Des échanges réguliers avec la DDU sont indispensables pendant les phases de préparation du chantier et pendant son déroulement pour assurer un suivi régulier de l'opération à tous les niveaux :

- Organisation du chantier et validation du plan d'installation de chantier (PIC),
- Organisation de la commercialisation et de la communication autour du projet,
- Information des riverains et suivi des demandes de renseignements / réclamations,
- Suivi du chantier et interventions des concessionnaires sur les espaces publics,
- Remise en état des espaces publics à la livraison,
- Accueil des nouveaux occupants et mise en place de la copropriété,
- ...

# Qualités urbaine et architecturale

Le dessin du parcellaire, la topographie, la présence du végétal comme la morphologie du bâti existant dans le quartier, doivent être pris comme des atouts pour développer des projets contemporains, adaptés à l'identité ovoilloise et des typologies d'habitat innovantes.

En effet, la Ville de Houilles veut s'inscrire dans une démarche de transitions écologique et énergétique qui permet d'accueillir des projets novateurs accompagnant le changement climatique : réduction des îlots de chaleur, nature en ville, dispositifs d'énergie renouvelable, développement de la biodiversité...

## → Insertion urbaine

La bonne connaissance du contexte est indispensable, aussi **une étude de l'environnement urbain** sera réalisée avant toute esquisse de projet en prenant en compte au moins l'îlot sur lequel se trouve la ou les parcelles intéressée(s). Elle présentera l'histoire du lieu et analysera sa morphologie, le bâti (âge, typologie, hauteurs, épaisseur, mitoyenneté...) et les espaces ouverts environnants, l'ensoleillement, les vues, les perspectives et le paysage.

**La hauteur des constructions nouvelles sera étudiée en fonction de l'environnement** afin de se raccorder harmonieusement aux constructions existantes : par exemple, la hauteur de certains bâtiments dans des emplacements stratégiques pourra être volontairement plus basse afin de s'adapter à l'existant.

## → Patrimoine et évolution de l'existant

Dans un souci de préservation des ressources, la réhabilitation ou la transformation de l'existant seront toujours une priorité face à la démolition. Toute démolition devra donc être argumentée dans l'étude du site.

Dans un deuxième temps seulement, et s'il est impossible de faire autrement, la démolition reconstruction sera envisagée. Un diagnostic des ouvrages à démolir sera établi en préalable, pour inventorier quels matériaux, végétaux ou éléments constructifs peuvent être récupérés et/ou recyclés, voire réutilisés dans le projet neuf.

Le promoteur s'attachera à proposer un projet qui respecte l'historique du site et conserve, si possible, la trace de la mémoire du lieu via la conservation, la transformation ou l'utilisation des éléments remarquables identifiés (immeubles, clôtures anciennes, murets de pierres sèches, cours, jardins, plantations, etc.) mais également au travers de l'utilisation de références historiques, culturelles ou symboliques.



↳ La transformation de cet immeuble de bureaux avec une façade rideau de 6 étages en rétablissant l'alignement sur rue par la construction de loggias dans l'épaisseur de 3m, a permis de réaliser 27 logements en copropriété. Viroflay, JP Mallet architecte.

© Che-chia Chang.



← *Tout nouveau projet devra faire preuve de politesse urbaine avec ce qui l'entoure.* Logements à Bourg-la-Reine.

Badia Berger architectes. © Badia Berger architectes.

## → **Qualité architecturale et matériaux**

Le caractère architectural fait partie de l'identité du bâtiment et contribue à l'écriture de l'identité de la ville de Houilles.

Les nouvelles constructions auront **une écriture contemporaine s'inspirant des qualités de l'existant pour s'insérer au mieux et sobrement dans le quartier** (matériaux, modénatures, hauteurs de balcons et terrasses, corniches...).  
**L'architecture pastiche est prohibée.**

### Les façades

Les façades traduisent un rapport au sol et au ciel, qui peut être souligné par un traitement particulier du soubassement et de la partie supérieure du bâtiment.

Les rez-de-chaussée, points de contact entre l'espace public et l'espace privé, seront particulièrement soignés. Dans le cas où des logements y sont installés, ils pourront être surélevés d'un demi-étage, ou les pieds d'immeuble pourront être végétalisés et/ou en recul de la rue selon leur situation afin de rendre les logements confortables.

Pour toute construction nouvelle, le choix des matériaux se fera en fonction des caractéristiques physiques et constructives du programme demandé et en fonction des matériaux utilisés à proximité.

L'utilisation de matériaux nobles comme les pierres, meulières, briques, autres que des enduits sera exigée sur au moins 50 % de la surface des façades de l'opération. Les enduits utilisés seront sélectionnés et appliqués de manière à limiter les salissures et la fixation de particules de pollution sur les façades.

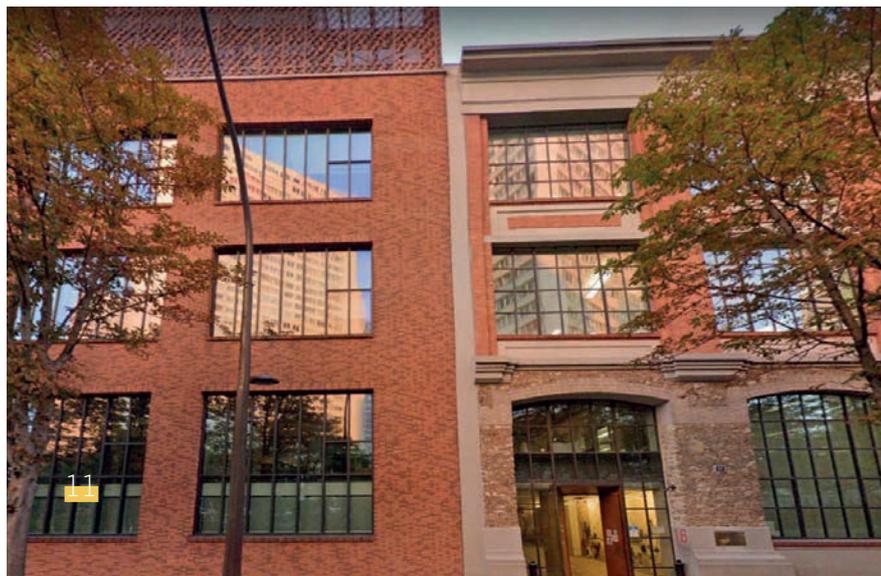
Des dispositif(s) de végétalisation des façades pourront être proposés avec par exemple la réalisation d'une ou plusieurs façades végétalisées soit à partir du sol directement, les racines de plantes grimpantes y puisant leur nourriture et l'eau, soit en intégrant la flore au bâtiment, via des balconnières, des jardinières ou des systèmes de murs végétaux. Les végétaux choisis ne doivent pas nécessiter un arrosage et une fertilisation permanente et doivent tenir compte des conditions climatiques du site d'installation.

Le traitement des garde-corps des balcons et des limites de propriété en rez-de-chaussée sera particulièrement soigné pour limiter l'implantation de canisse et autres brises vue à posteriori.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les entrées de locaux communs seront conçus avec grand soin pour faire partie intégrante du dessin de la façade.

Les descentes d'eau pluviales seront traitées de manière qualitative en façade et les barbacanes proscrites, notamment au droit de l'espace public ou d'aménagements minéraux en cœur d'îlot.

→ *Assurer une continuité avec les immeubles en briques qui participent à l'identité architecturale du centre de Houilles.* Bureaux Panhard, © Google Street View.



## Les toitures

Toutes les façades d'un bâtiment, y compris la toiture, qui est la 5ème façade, doivent être traitées de manière équivalente et qualitative. Les combles perdus seront évités, lorsque cela est possible : les toitures pourront trouver de nouveaux usages sous les combles ou en creux...

Les revêtements foncés, pouvant amener à une surchauffe en été, sont à éviter.

Il est vivement conseillé de végétaliser les toitures plates. Dans ce cas, elles pourraient être réalisées de telle sorte que la nature soit visible depuis l'espace public.

Les concepteurs pourront se baser sur les recommandations des différents guides : « Guide des toitures végétalisées et cultivées : toutes les étapes pour un projet de qualité », « Réaliser des toitures végétalisées favorables à la biodiversité<sup>2</sup> », notamment :

- Aménager des zones-refuge pour la faune (nichoirs, insectes...),
- Privilégier une épaisseur moyenne de substrat d'au moins 10 cm, avec des hauteurs variables (de 5 cm à 25 cm, voire 1 m) pour créer différents habitats,
- Varier la composition, l'origine et la granulométrie du substrat.

Il sera possible de recourir à des systèmes de végétalisation potagère sur toiture-terrasse.

L'impact visuel des édicules techniques, des garde-corps techniques ou des lignes de vie pour l'entretien du bâtiment doit être minimisé et intégré au dessin des façades.

↓ *Des creux sont découpés dans le volume de la toiture pour dégager des ouvertures et des balcons.*

Versailles, Fresh architectures, © David Foessel.



2. Guide « réaliser des toitures végétalisées favorables à la biodiversité » : [vegetal-e.com/fichiers/2011-realiser-des-toitures-vegetalisees-favorables-a-labiodiversite\\_1524415401.pdf](http://vegetal-e.com/fichiers/2011-realiser-des-toitures-vegetalisees-favorables-a-labiodiversite_1524415401.pdf)  
Guide des toitures végétalisées et cultivées : toutes les étapes pour un projet de qualité / Ville de Paris. Éditeur : Ville de Paris, 2017.

# Qualité d'usage, confort des logements et prix de sortie

La Ville est attentive au parcours résidentiel des Ovillois et à l'accueil de nouveaux habitants. Les typologies et statuts des nouveaux logements devront être anticipés, diversifiés et évolutifs afin de renforcer la mixité sociale sur l'ensemble de la ville.

Pour inciter à la mixité des usages, des commerces de proximité, des locaux d'activité, des lieux liés à l'animation associative et culturelle devront trouver leur place dans les nouvelles opérations.



## → Typologies de logement

La ville est très favorable et attentive à la création de logements adaptés à divers modes de vie, comme les logements intergénérationnels, les logements à destination des seniors, les logements à destination des jeunes actifs et la colocation.

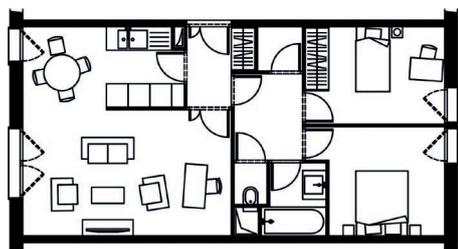
↑ *Logements familiaux en autopromotion dans un contexte diffus, une échelle qui respecte le contexte bâti et mutualise les espaces pour les vélos, la buanderie, une terrasse et un jardin.* Romainville, Atelier de l'Ourcq architectes, prix équerre d'argent de la première œuvre, 2020. © Clément Guillaume.

## → Surface et conception des logements

À partir du T3, les cuisines doivent former une pièce indépendante ou refermable par l'ajout d'une cloison, afin qu'elles soient éclairées et ventilées naturellement. Si une cuisine ouverte doit néanmoins être proposée, on lui adjoindra une buanderie ou un cellier.

### De l'appartement traversant au mono-orienté

65 m<sup>2</sup>



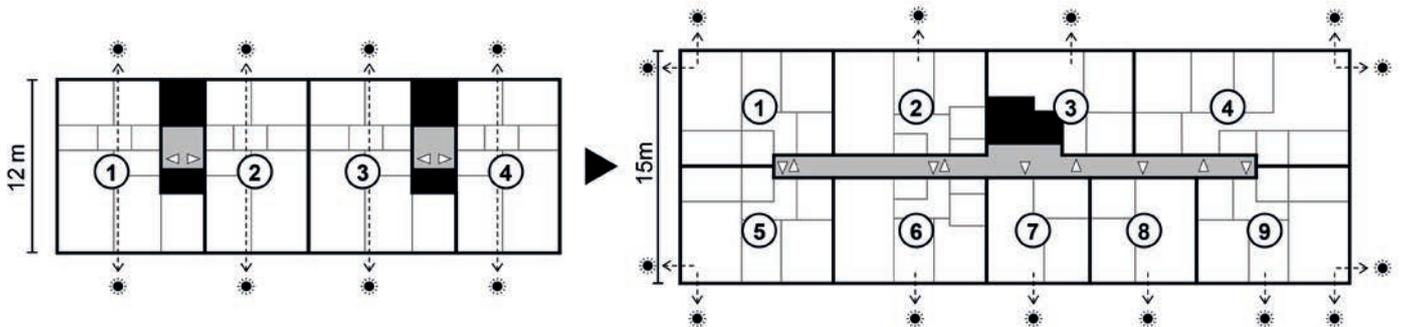
57 m<sup>2</sup>



↙ *Schéma d'un logement double orienté avec une cuisine qui peut être cloisonnée tout en étant éclairée naturellement.* Rapport de la mission sur la qualité du logement, Laurent Girometti - François Leclercq.

*L'évolution vers des logements plus compacts a des effets sur l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, leur surface, leur ordonnancement, etc.*

## Du palier au couloir



Les bâtiments s'épaississent et les paliers se transforment en couloirs desservant de nombreux appartements par niveaux.

Les appartements à une seule orientation deviennent de plus en plus courants.

↑ *La mutualisation des circulations pour distribuer les logements par un couloir central a mené à l'épaississement des bâtiments et l'impossibilité de faire des logements traversants. Il est recommandé de faire des bâtiments moins épais pour que les logements aient une double orientation.*

Rapport de la mission sur la qualité du logement, Laurent Girometti - François Leclercq.

Surfaces séjour + cuisine :

- T1 : 23 m<sup>2</sup> avec 1 placard
- T2 : 25 m<sup>2</sup> avec 2 placards
- T3 : 27 m<sup>2</sup> avec 3 placards
- T4 : 29 m<sup>2</sup> avec 4 placards
- T5 : 31 m<sup>2</sup> avec 5 placards

ou fourchettes de surfaces habitables :

- T1 : 25-30 m<sup>2</sup>
- T2 : 45-50 m<sup>2</sup>
- T3 : 63-75 m<sup>2</sup>
- T4 : 75-90 m<sup>2</sup>
- T5 : 90-100 m<sup>2</sup>

Surface minimale d'une chambre principale : 11 m<sup>2</sup>  
(hors surface de rangements)

Surface minimale d'une chambre secondaire : 9 m<sup>2</sup>  
(hors surface de rangements)

Ces surfaces issues du rapport Girometti-Leclercq sont recommandées pour tous les logements à l'exception des logements sociaux et des logements spécifiques.

L'aménagement intérieur du logement doit être fonctionnel :

- Permettre une flexibilité des usages des pièces de vie pour répondre à l'évolution des modes de vie (télétravail...),
- Mettre en place des espaces de rangement suffisants, optimisés et adaptés afin d'éviter des stockages inesthétiques sur les espaces extérieurs,
- Intégrer des pièces annexes de types buanderie, cellier ou arrière-cuisine, au logement, ou sur l'espace extérieur à condition que son traitement architectural soit adapté et de qualité,
- Prévoir des rangements adaptés à chaque typologie de logement : 1 placard pour un T1, 2 placards pour un T2, 3 placards pour un T3, etc.,
- Aménager les entrées en intégrant des espaces de rangement.

Face au réchauffement climatique et à la multiplication des épisodes de fortes chaleurs, les logements traversants ou à double orientation seront favorisés de manière systématique pour permettre la ventilation naturelle, limiter l'usage de climatiseurs ou de ventilateurs électriques consommateurs en énergie.

Ainsi, dans les nouvelles opérations, seuls les T1 et T2 pourront éventuellement être mono-orientés, en évitant l'orientation au nord. Toutes les autres typologies de logement auront au moins deux orientations et seront traversantes.

Pour tous les logements, la hauteur minimale sous plafond conseillée est de 2,7 m.

Les modes de vie évoluant, les opérations pourraient proposer une part de logements modulaires, par exemple des T5 pouvant se transformer en T2+T3, en anticipant la division et la distribution indépendante d'une partie du logement. Ceci pourra être possible en favorisant les modes de construction de type poteau-poutre, en évitant les voiles béton afin d'avoir une plus grande liberté dans la répartition de nouveaux logements.

### → **Espaces extérieurs, balcons et terrasses**

Un maximum de logement devra bénéficier d'un développement extérieur, jardin, terrasse, balcon, ou d'une terrasse partagée permettant de disposer au moins une table et des chaises, même dans des petites typologies.

↳ *L'épaisseur du balcon permet au moins d'installer une table et des chaises, le garde-corps est opaque afin d'assurer l'intimité des habitants.*

Opération Vigne Blanche, Les Mureaux, Jean et Aline Harari architectes. © Antoine Mercusot.



## → **Gestion des immeubles et qualité des parties communes**

Le traitement et l'équipement des halls et parties communes doit être soigné pour garantir le confort des habitants et leur sécurité quel que soit le « standing » de l'opération. La présence de services communs gérés par la copropriété peut améliorer le confort, la vie en communauté et le bon entretien de l'opération : conciergerie, gestion des colis, autopartage, etc.

Des locaux vélos, vélos électriques et poussettes seront installés dans les rez-de-chaussée des immeubles, proches de l'entrée, et dimensionnés en fonction des besoins. Ils devront prévoir des emplacements pour vélos cargos. Ils seront fonctionnels, sécurisés et bien éclairés pour inciter à leur utilisation. Quelques emplacements seront prévus pour les visiteurs. Ces locaux seront accompagnés de locaux pour les encombrants, ainsi que de locaux poubelles, faisant partie intégrante du dessin du projet.

↓ *Les jardins, de taille généreuse, sont directement accessibles depuis l'espace public par un portillon.* Ecquevilly, Benjamin Fleury

architecte. © David Boureau.

Les opérateurs devront prévoir des locaux distincts pour les conteneurs à déchets et les encombrants ainsi que des espaces de présentation des bacs sur le domaine privé en bordure du domaine public et des aménagements de voirie pour l'arrêt des véhicules de collecte. Le préacheminement des conteneurs sera à étudier avec la commune et la CASGBS en fonction du projet.

Enfin, au moment des emménagements, le promoteur devra impérativement fournir aux copropriétaires des bennes leur permettant de jeter les cartons et autres encombrants liés aux emménagements, afin qu'ils ne soient pas déposés sur l'espace public.

Si des parkings souterrains sont projetés dans une opération, des systèmes de contrôle d'accès différenciés seront mis en place dans la copropriété afin de permettre la vente ou la location de places non utilisées à des riverains ou à des commerçants.

Les prises électriques de rechargement seront prévues dans les parkings souterrains et dans les locaux vélos.





← *Des espaces en double hauteur ont été installés entre les logements afin d'y installer des espaces communs. Ces jardins d'hiver partagés permettent notamment de se retrouver et de jouer ensemble.* Bruxelles, MDW architectes, © Filip Dujardin.

## → **Prix de sortie** **et statuts d'occupation**

Les opérateurs compléteront la fiche opération et présenteront les prix de sortie rapporté à la taille moyenne des logements pour chaque typologie.

Chaque projet comportant plus de 20 logements en accession libre devra intégrer une cote part de 20 % de logements vendus à prix maîtrisés et commercialisés 15 % en dessous du prix de vente moyen des autres logements du même type. Il est demandé aux promoteurs de prévoir une clause anti spéculative, annexée à l'acte de vente. Cette clause n'empêche pas le propriétaire de vendre son bien, mais permet le remboursement de la plus-value réalisée si le bien est revendu avant le délai prévu par la clause.

Lors du choix de la part et des différents statuts d'occupation des logements, il est demandé de respecter les dispositions du PLU en terme d'obligation de part de construction de logements sociaux qui est supérieure à 30 % à Houilles.

Dans le cas d'opérations mixtes (accession libre, encadrée et logement social), la commune souhaite être associée au choix des bailleurs sociaux.

Les ventes en bloc à des investisseurs privés ou institutionnels doivent être validées par la ville en amont de la commercialisation du programme. La VEFA ne peut pas être un outil utilisé par le promoteur pour finaliser la commercialisation d'un programme conçu initialement en totalité en accession.

Par ailleurs, dans les opérations en accession, le nombre de logements destinés à l'investissement locatif défiscalisé sera limité à moins de 30 % du nombre total de logements en accession, afin de laisser la priorité à des personnes voulant s'installer pour leur résidence principale.

Les formes urbaines et les matériaux mis en œuvre seront de qualité équivalente entre les différents types de logements de ces opérations : aucune différence ne sera faite entre les logements sociaux et ceux en copropriété.

## → **Destination des RDC**

Avant tout choix de destination des rez-de-chaussée, il est demandé de prendre en compte les spécificités locales afin que le programme choisi participe à la mise en valeur du quartier et à la cohérence globale du tissu économique.

Les investisseurs commerciaux et exploitants pressentis seront présentés à la Direction du Développement Urbain avant finalisation des accords fonciers.

Les locaux commerciaux devront être fonctionnels et évolutifs, en prévoyant une hauteur sous plafond suffisante, en limitant les cloisonnements non-amovibles, en anticipant la position des gaines, des espaces de stockage et des ventilations nécessaires à un local de restauration par exemple.

Offrir de nouveaux lieux de rencontre à l'échelle du bâtiment, ainsi que des espaces de mutualisation des usages comme une laverie, une salle permettant la garde d'enfants, etc.

Des locaux communs associatifs peuvent être proposés pour permettre le développement de l'économie sociale et solidaire locale.

Les nouvelles opérations tenteront de promouvoir la culture en intégrant une œuvre artistique à chaque opération (cf. dispositif un immeuble / une œuvre du ministère de la culture).

# Qualité environnementale, santé dans les opérations de construction

Les enjeux environnementaux actuels montrent la nécessité d'une architecture durable et adaptable. La prise en compte des apports énergétiques naturels dans les bâtiments est nécessaire pour assurer le confort et la santé des habitants, dans un souci d'économie financière et des ressources.

## → Analyser l'existant pour conserver l'identité de la commune : matériaux et réemploi

Face aux enjeux climatiques actuels, la Ville privilégie fortement la mise en œuvre de solutions bas carbone et biosourcées susceptibles d'atteindre les meilleurs niveaux de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020).

De même, afin de limiter l'érosion des sites d'extraction de sable et une éventuelle pénurie de ce matériau, il est conseillé de se tourner vers des matériaux bio et géo-sourcés comme le bois, la terre, la paille ou le béton de chanvre et de favoriser les filières de fabrication hors-site exemplaires.

Quand un bâtiment est en trop mauvais état, un diagnostic réalisé par un spécialiste du réemploi permettra de voir quels éléments constructifs pourraient être réutilisés ou réemployés (matériaux, portes, fenêtres...).



↑ L'ossature primaire du bâtiment est en métal et l'ossature secondaire en bois avec remplissage en béton de chanvre.

Paris, North by Northwest architectes. © North by Northwest.

↙ Les pierres en meulière de la maison démolie ont été réutilisées sur la façade et la clôture des nouveaux logements collectifs : économie de matériaux, rappel de l'histoire de la rue et meilleure insertion dans le contexte.

Les Mureaux, MAP architectes; © MAP architectes.





↑ *Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale vertueuse autour de l'utilisation du béton de chanvre. La structure et les occultations sont en bois.* 11 logements collectifs et 4 maisons individuelles en béton de chanvre, Vayres, Dumont Legrand architectes, © DR.



↑ *Toiture à pentes en zinc, soubassement en meulière existant conservé, serrurerie et balcons font de cet ensemble un bâtiment respectueux de son contexte, les matériaux naturels, bois et zinc contribue à son intégration.* 19 logements en accession, Rosny-sous-Bois, archi5, © Sergio Grazia.

## → Performances énergétiques et confort du bâti

La qualité de l'air dans les logements et la santé des occupants dépend du renouvellement de l'air, des matériaux utilisés et de l'apport de lumière naturelle.

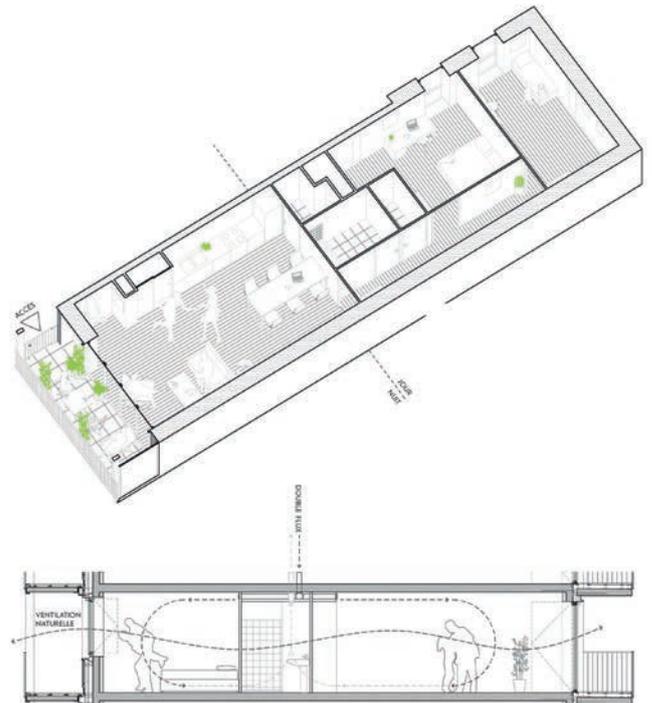
Le traitement du confort thermique d'été se fera grâce à la ventilation naturelle des logements la nuit et la limitation des surchauffes afin de ne pas recourir à la climatisation.

La commune de Houilles possède un réseau de chaleur urbain. Le raccordement de chaque immeuble sera ainsi rendu obligatoire, dans le cas où l'étude préalable montrerait qu'il s'agit de la solution la plus avantageuse économiquement. Pour le cas où l'opération ne pourrait se connecter, une solution alternative sera recherchée :

- Pompe à chaleur, qui permet de réduire la consommation énergétique d'un bâtiment d'environ 70 % ;
- Chaudières écologiques : chaudière gaz à condensation, chaudière à granulés de bois, chaudière basse température.

↓ *Les logements traversants avec plusieurs orientations permettent la ventilation naturelle et assurent le rafraîchissement intensif pendant la nuit l'été (free cooling).*

Montreuil, Benjamin Fleury, © Benjamin Fleury.



## → **Végétalisation et biodiversité : corridors écologiques**

Afin de créer des îlots de fraîcheur et offrir des supports à la biodiversité, les espaces extérieurs des immeubles privilégieront les plantations en pleine terre, les zones imperméables nécessaires au passage de véhicules seront strictement limitées. L'usage du goudron et les matériaux imperméables seront minimisés.

### **Les arbres**

Les arbres ont des volumes spécifiques qui évoluent au fil des saisons. Par leur essence, leur maturité, leur implantation, ils donnent une identité aux différents quartiers : il faut les conserver et les prendre en compte dans les projets dans le respect du Plan Local d'Urbanisme (trame verte, un arbre retiré = un arbre replanté).

↓ *Les balcons et terrasses conçus avec la volumétrie du bâtiment s'ouvrent sur un cœur d'îlot planté assurant confort et fraîcheur l'été.*

Bourg-la-Reine, Badia Berger architectes, © Badia Berger architectes.



↗ *La conception et l'implantation des logements s'est faite en fonction des arbres existants sur la parcelle.*

Sentes de Bailly, TAG architectes, © TAG architectes.

Il conviendra de choisir de préférence des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes et locales<sup>3</sup>, adaptées à la configuration des lieux (ombres portées, vents...), faciles d'entretien pour limiter les charges.

### **Les clôtures végétales**

Les clôtures végétales seront privilégiées plutôt que des clôtures pleines et hors d'échelle qui coupent le regard. Les clôtures grillagées plastifiées souples sont proscrites, y compris en cœur d'îlot.

Les plantations arbustives exotiques peuvent être remplacées par des haies vives composées de plusieurs espèces indigènes. Elles sont particulièrement favorables à la faune, et offrent un habitat et de la nourriture à de nombreuses espèces.

Il est rappelé qu'une haie nécessite un entretien régulier afin de conserver sa qualité paysagère et son aspect depuis l'espace public.

Les murs séparatifs de la parcelle devront comporter des passages à hérissons.

3. Vous pouvez vous référer au guide « Plantons local en Île-de-France » de l'institut Paris-Région disponible sur [www.arb-idf.fr](http://www.arb-idf.fr).

## Les cœurs d'îlot

Si le cœur d'îlot est végétalisé et planté, une certaine transparence du rez-de-chaussée permettra de faire « sortir » le végétal de l'opération vers l'espace public.

## → Gestion de l'eau

Le promoteur s'engage à prendre en compte la réduction des consommations d'eau potable (réseau performant, appareils économes en eau, équipement de bonne qualité...), mais aussi à mieux gérer les eaux pluviales en tendant vers le rejet zéro.

Il devra proposer des aménagements permettant une gestion des eaux pluviales qui favorise au maximum l'infiltration de l'eau et sa réutilisation en cohérence avec le site et le projet. Il s'agira d'utiliser les techniques alternatives (noues, chaussées réservoirs, tranchées drainantes...) de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de ruissellement, de végétaliser des toitures et organiser le stockage, la récupération et la réutilisation sur site des eaux pluviales, qui pourront faire l'objet de récupérations particulières ou communes aux fins d'arrosage des espaces verts ou de nettoyage des sols, des véhicules...

- ↳ Les différents sols choisis pour les espaces extérieurs seront perméables afin de permettre l'infiltration naturelle de l'eau. © DR.



- ↗ La perméabilité partielle du rez-de-chaussée permet de créer des interactions entre l'intérieur et l'extérieur de l'opération. Logements à Montreuil, Benjamin Fleury architecte. © David Boureau.

## → Stockage et gestion des déchets

Le tri et le recyclage sont des pratiques qui devraient être appliquées par tous les citoyens, aussi les locaux de collecte des déchets et d'encombrants doivent être pensés dès la conception. Ils seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles depuis la rue.

Afin de favoriser la pratique du compostage et éviter les déchets organiques (végétaux et carnés), l'installation de composteurs sera envisagée à condition qu'il y en ait une valorisation sur la parcelle et que la gestion soit définie par avance.

## → Économies d'entretien sur le long terme

La facilité d'entretien des bâtiments, tout au long de leur durée de vie, assure leur pérennité et un meilleur respect de l'environnement.

Aussi, les matériaux de construction, de façade, et de revêtements de sols seront pensés dans cette optique.

## → Certification NF HQE Habitat

L'opérateur devra proposer des bâtiments à l'empreinte énergétique et écologique faible tout en assurant des logements respectueux du confort et de la santé de ses habitants.

Afin de garantir la qualité environnementale effective de leur projet, les porteurs de projet devront obtenir la certification NF Habitat – NF Habitat HQE ou équivalent pour leurs constructions.

# Des chantiers à moindres nuisances

Un chantier respectueux de l'environnement et des riverains est le prolongement des efforts réalisés pour mieux prendre en compte les questions environnementales lors de la conception d'un projet.

Le choix des modes constructifs est décisif pour assurer un chantier propre; la bonne organisation du chantier et la planification des travaux limiteront les nuisances pour les riverains et faciliteront l'acceptation de la nouvelle opération.

Une intervention de dératissage sera réalisée avant toute démolition de bâtiments.

Une gestion exemplaire des chantiers est donc attendue par la Ville tant du point de vue de l'impact sur l'environnement que du point de vue des nuisances (bruits, pollution, gravats, déchets) et de la sécurité pour les riverains. Si une démolition est nécessaire, les opérations sont encadrées par le RSD et le Code de la Construction et de l'Habitation en ce qui concerne la dératissage et la dépollution en cas de présence d'amiante, de plomb ou de termites.

Les horaires de travaux<sup>4</sup> devront être respectés et la tranche comprise entre 7 h et 8 h devra être limitée aux ouvrages non générateurs de nuisances sonores.

Les principes suivants permettent de limiter l'impact du chantier sur la santé et sur l'environnement :

- Limiter les risques sur la santé des ouvriers,
- Limiter les pollutions de proximité et traiter les effluents,
- Limiter les impacts sur les milieux (par exemple les émissions de poussières et de boues),
- Limiter les consommations d'eau et d'énergie (installation de compteurs d'eau et d'électricité),
- Limiter la quantité de déchets, prévoir une zone de tri avec signalétique adaptée,
- Limiter les zones de stockage de matériaux.

Les inventaires faune/flore/habitats réalisés au stade de l'avant-projet permettront de repérer notamment la présence éventuelle d'habitats particuliers, d'espèces protégées ou non s'étant installées et/ou d'espèces envahissantes à traiter spécifiquement en phase chantier : effarouchement ou déplacement d'espèces (dérogation obligatoire en cas d'espèce protégée); plan de gestion des habitats préservés... Des associations de protection de la faune, le conservatoire botanique national du Bassin parisien pourront être utilement contactés.

Bonnes pratiques à respecter durant le déroulement du chantier :

- Initier un référé préventif avant le commencement des travaux,
- Réaliser impérativement un plan d'installation (PIC) : clôture, sécurité, stationnement temporaire, gestion des flux piétons temporaires etc.,
- Faire un calendrier des livraisons pour l'approvisionnement du chantier,
- Planifier les zones d'attente pour les camions,
- Protéger les arbres de haute tige et mettre en place un périmètre de protection racinaire suffisant pendant toute la durée du chantier,
- Prévoir les zones de tri des déchets,
- Garantir un niveau de propreté de la voirie.,
- Gérer les déchets liés à l'emménagement des nouveaux occupants.

Dans un souci d'identification et d'intégration à l'environnement des chantiers, leurs limites seront matérialisées par des palissades pleines monochromes vertes (teinte précise donnée par la Ville).

Des animations sur le chantier pourront être organisées par l'opérateur et les maîtres d'œuvre, comme des visites pour les riverains, les futurs acquéreurs et les écoles.

L'opérateur mettra en place des clauses d'insertion dans les marchés de travaux, sur les différents lots afin de favoriser l'embauche de compétences locales lors du chantier.

ActivitY', l'agence d'insertion Hauts-de-Seine & Yvelines, accompagne les entreprises qui cherchent à recruter dans le cadre de clauses d'insertion.

4. Arrêté préfectoral  
°2012346-0003 relatif  
à la lutte contre le bruit.

## Contacts

### **ActivityY, l'agence d'insertion**

#### **Hauts-de-Seine & Yvelines**

2, place André-Mignot, 78000 Versailles  
Courriel : [activity7892@yvelines.fr](mailto:activity7892@yvelines.fr)  
[www.yvelines.fr/activity](http://www.yvelines.fr/activity)

### **ADIL 78 : conseils juridiques**

#### **Agence Départementale d'Information sur le Logement**

4, rue Saint-Nicolas, 78000 Versailles  
contact@adil78.org  
Tél. : 01 39 50 84 72  
[www.adil78.org/](http://www.adil78.org/)

### **Association Naturaliste des Yvelines**

Villa de Chèvreloup, 34, route de Versailles,  
Rocquencourt, 78150 Le Chesnay-Rocquencourt  
Tél. et répondeur : 01 75 45 70 45  
Courriel : [contact@any78.org](mailto:contact@any78.org)

### **Société Cristal Éco Chaleur**

2, Rue de l'Union, 78420 Carrières-sur-Seine,  
Chatou, Houilles, Montesson  
Tél. : 01 48 13 54 00

### **SITRU** (syndicat intercommunal pour le traitement des résidus urbains)

2, rue de l'Union 78420, Carrières-sur-Seine  
Courriel : [contact@sitru.fr](mailto:contact@sitru.fr)  
Tél. : 01 39 15 88 74  
fax : 01 39 15 88 41

### **Énergies Solidaires :**

conseils en énergie et matériauthèque  
120, avenue du Port, 78955 Carrières-sous-Poissy  
Courriel : [contact@energies-solidaires.org](mailto:contact@energies-solidaires.org)  
Tél. : 01 39 70 23 06  
[energies-solidaires.org/](http://energies-solidaires.org/)

### **CAUE 78** : Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines

3, place Robert-Schuman,  
78180 Montigny-le-Bretonneux  
Courriel : [Caue78@caue78.com](mailto:Caue78@caue78.com)  
Tél. : 01 30 48 00 14  
[www.caue78.fr](http://www.caue78.fr)

### **Communauté d'agglomération**

#### **Saint-Germain-Boucles-de-Seine**

Direction de l'Environnement  
Parc des Érables - Bâtiment 4,  
66, route de Sartrouville, 78230 Le Pecq  
Tél. : 01 30 09 75 36  
Courriel : [environnement@casgbs.fr](mailto:environnement@casgbs.fr)

### **Commune de Houilles**

Direction du Développement Urbain :  
18, rue Gambetta 78800 Houilles  
Courriel : [info-urba@ville-houilles.fr](mailto:info-urba@ville-houilles.fr)  
Tél. : 01 30 86 33 41  
Service Droit des Sols :  
18, rue Gambetta 78800 Houilles  
Courriel : [info-urba@ville-houilles.fr](mailto:info-urba@ville-houilles.fr)  
Tél. : 01 30 86 33 35  
PC dématérialisé à déposer sur le guichet unique :  
[houilles.geosphere.fr/guichet-unique](http://houilles.geosphere.fr/guichet-unique)

### **Délégation LPO Île-de-France**

Parc Montsouris, 26, boulevard Jourdan,  
75014 Paris  
Tél. : +33 (0)1 53 58 58 38  
Courriel : [ile-de-france@lpo.fr](mailto:ile-de-france@lpo.fr)

### **Maison de l'oiseau**

Parc forestier de la Poudrerie  
allée Eugène-Burlot, 93410 Vaujours

### **Office français de la biodiversité (OFB)**

Direction régionale Île-de-France  
5, square Félix-Nadar, 94300 Vincennes  
Tél : 01 45 14 36 00  
Courriel : [dr.ile-de-france@ofb.gouv.fr](mailto:dr.ile-de-france@ofb.gouv.fr)  
[ofb.gouv.fr/ile-de-france](http://ofb.gouv.fr/ile-de-france)

### **SFPEM** : Société Française pour l'Étude et la Protection des Mammifères

19, Allée René-Ménard, 18000 Bourges  
Tél. : 02 48 70 40 03  
[www.sfepm.org](http://www.sfepm.org)

## Glossaire

APS / APD : Avant-projet sommaire /  
avant-projet définitif  
BET : Bureau d'études techniques  
BRS : Bail réel solidaire  
DAACT : Déclaration attestant l'achèvement  
et la conformité des travaux  
DOC : Déclaration d'ouverture de chantier  
DDU : Direction du développement urbain  
de la Ville  
EP : Eaux pluviales  
ERP : Établissement recevant du public  
HT : Hors taxes  
LLI : Logement locatif intermédiaire  
LLS : Logement locatif social  
PC : Permis de construire  
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration  
PLS : Prêt locatif social  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PLUS : Prêt locatif à usage social  
PSLA : Prêt social location-accession  
RE2020 : Réglementation environnementale 2020  
RSD : règlement sanitaire départemental  
SDP : Surface de plancher  
SHAB : Surface habitable  
SU : Surface utile  
SUA : Surface utile activité  
TTC : Toutes taxes comprises  
VEFA : Vente en état futur d'achèvement  
VRD : Voiries et réseaux divers

