



PROJET DE VILLE

HOUDAN 2040



Table des matières

MOTS DE.....	4
Jean-Marie TETART, Maire de Houdan	4
Josette JEAN, Vice-présidente de la CC Pays Houdanais, et Conseillère Départementale Déléguée	5
INTRODUCTION	6
PRINCIPES GÉNÉRAUX DES DOCUMENTS CADRES DU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN.....	8
MÉTHODOLOGIE	9
NOTICE DE LECTURE – PROJET DE VILLE HOUDAN 2040	10
ORGANISATION DU DOCUMENT.....	11
QUELQUES CLÉS DE LECTURE ISSUES DU DIAGNOSTIC-ENJEUX	12
SECTEURS OPÉRATIONNELS DÉTERMINÉS PAR LE DIAGNOSTIC.....	13
CARTE DE LOCALISATION DES PROJETS DE TERRITOIRE	14
Les actions par thématiques.....	16
MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE.....	16
AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX	18
SOUTENIR LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE	20
PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LA CULTURE	23
VIVRE DANS LA NATURE.....	26
BIEN GRANDIR, BIEN VIEILLIR	28
MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ATTRACTIVE.....	30
PHASAGE	33
SIGNATURE.....	34

MOTS DE...

Jean-Marie TETART, Maire de Houdan

En fin des années 90, la commune a élaboré une démarche «Houdan dans 20 ans » qui jetait les bases d'un développement équilibré, harmonieux, maîtrisé. 20 années après, on constate que la feuille de route alors tracée a été tenue et sur l'ensemble des volets qu'elle contenait.

D'abord en maîtrisant et organisant l'urbanisation en la cantonnant aux espaces compatibles avec la conservation des grands espaces et des paysages qu'ils donnent à voir, en acceptant de passer à la densité qui économise les réseaux et anticipe les exigences de transition écologique, en diversifiant l'offre de logements par du logement locatif social. Cette maîtrise a été assurée par une révision profonde du PLU et la constitution de réserves foncières.

Ensuite en affirmant la primauté du commerce de proximité de centre-ville sur les développements commerciaux périphériques et en traduisant cette orientation par des mesures protectionnistes y compris dans le PLU par l'instauration d'un périmètre de protection du commerce de proximité et de règles strictes d'affectation des locaux de centre-ville. Simultanément priorité était donnée aux zones d'activités accueillant PME pourvoyeuse d'emplois et consommatrices des activités et services de centre-ville.

Priorité a aussi été donnée au maintien ou au développement de services servant l'attractivité de la cité avec une piscine, une galerie d'art, la restauration du donjon, le développement du centre de santé de l'hôpital de proximité et des équipements sportifs.

La politique de mobilité s'est aussi très tôt appuyée sur un réseau de voies piétonnes et cyclables irrigant l'ensemble de la ville, qui permet aux houdanais de ne pas utiliser la voiture pour mieux abandonner l'espace public à la clientèle motorisée du bassin de chalandise.

Enfin, la prise en compte des risques d'inondation a conduit à acheter les terrains de vallée pour contenir les crues mais aussi pour préserver des espaces naturels de valeur et offrir aux habitants des lieux de promenade et de détente.

Tout cela a pu aussi compter sur la contribution de la CC Pays Houdanais qui par ses compétences propres a pu accompagner cette dynamique.

L'inscription de Houdan dans Petites Villes de Demain a d'abord permis d'évaluer le chemin parcouru, d'en actualiser la pertinence au vu d'un diagnostic et de l'intégration des objectifs de transition énergétique et de transition écologique, de prendre en compte des questions non retenues dans les vingt dernières années et notamment la question de la qualité et l'évolution du parc des logements. Dans un contexte « zéro artificialisation nette », il faut aussi maintenant insister sur le devenir de zones aujourd'hui délaissées. Et enfin réaffirmer la priorité donnée au développement des commerces, qui doit pouvoir s'appuyer sur une requalification des espaces publics de centre-ville, un apaisement de circulation, des nouvelles pratiques de stationnement et une politique de mise en valeur du patrimoine facteur d'attractivité.

Cela se traduit aujourd'hui par un projet Houdan 2040 qui n'est finalement que le prolongement d'une politique, qui aux dires de bien des personnes et institutions, semble avoir réussi.

Josette JEAN, Vice-présidente de la CC Pays Houdanais, et Conseillère Départementale Déléguée

Houdan a été à travers les siècles un pôle d'animation et d'attractivité pour son bassin de vie.

Aujourd'hui, les communes qui composent le Pays Houdanais ont de plus en plus leurs destins liés. Elles appartiennent en effet au même bassin de vie, et doivent dans ce cadre participer au développement équilibré, maîtrisé et harmonieux du Pays Houdanais en fonction de leur situation, de leur histoire et de leurs contributions possibles aux politiques développées par la communauté de communes dans le cadre des nombreuses compétences qui lui ont été transférées.

Lors des dernières décennies, Houdan a joué un rôle important dans le développement économique et le soutien à l'emploi en Pays Houdanais. La ville a en effet accueilli des zones d'activités sur son territoire, tout en privilégiant un commerce de proximité dense et varié. Houdan a par ailleurs développé une politique de logements diversifiée incluant une part importante de logements locatifs sociaux, tout en accueillant ou soutenant divers services structurants. Cette politique a permis d'accroître la vitalité démographique du territoire, et donc de dynamiser le tissu économique et commercial de notre bassin de vie, les habitants de notre territoire devenant ainsi les premiers clients de nos commerces.

Le projet Houdan 2040 qu'élabore la commune de Houdan dans le cadre du programme *Petites Villes de Demain* sera une contribution importante au projet de territoire que va lancer la CC Pays Houdanais. Bon nombre des actions proposées dans l'Opération de Revitalisation du Territoire mise en œuvre dans le cadre du programme *Petites Villes de Demain* impliqueront également la CC Pays Houdanais.

Les actions sur le devenir du secteur de la gare, le développement du commerce de proximité, de la promotion touristique ou encore de la sauvegarde des milieux naturels sont des objectifs forts et communs sur l'ensemble du Pays Houdanais. Ces actions constituent par ailleurs le cœur des priorités du CRTE adopté par le Pays Houdanais en décembre 2021.

La CC Pays Houdanais, signataire de la convention Petites Villes de Demain, sera donc partenaire dans le cadre de ses compétences aux ORT retenues par le projet PVD.

INTRODUCTION

Un développement équilibré, harmonieux et maîtrisé depuis plus de 20 ans

Depuis le début des années 2000, le « développement équilibré, harmonieux et maîtrisé » est le slogan permanent qui a accompagné les engagements des équipes municipales successives. Il s'est traduit par la mise en oeuvre de politiques équilibrant emploi, logement et services.

Ville centre du territoire houdanais concentrant les principaux équipements et services (gare, hôpital, collège, piscine...), Houdan a en effet veillé à insuffler des politiques municipales contribuant à l'équilibre territorial intercommunal.

Pour l'économie et l'emploi, Houdan a mis à disposition une grande partie de son territoire (2 zones d'activités de compétence CCPH) au développement des entreprises de petite et moyenne taille afin de favoriser le développement de l'emploi local.

En complémentarité, la politique municipale a protégé et permis le développement d'une offre commerciale de centre-ville en s'appuyant sur :

- Un contrôle du développement commercial en périphérie du centre-ville en liaison avec la CCPH et les communes environnantes.
- La mise en place d'un périmètre de protection du commerce de centre-ville avec des traductions en termes de contraintes dans le PLU, sur des actions d'animation.

Ces avancements ont pu être permis grâce à l'adhésion d'une association de commerçants réactive et dynamique. Cette politique a notamment pu permettre un développement de l'emploi important, et une très faible vacance de locaux commerciaux en centre-bourg (4% contre 20% en moyenne dans les communes labellisées « Petites Villes de Demain »).

La politique de développement de logements a veillé à assurer une offre diversifiée, tant sur leur taille que sur le type de population à qui ils s'adressent. Au travers de ses documents d'urbanisme notamment, la Ville a adopté très tôt le développement urbain dense afin de préserver les espaces naturels et inciter à des logements de plus petite taille. Bien que non soumise à la loi SRU, la Commune a favorisé le développement de logements sociaux (environ 15% aujourd'hui) en ayant impulsé ou

porté des projets sur son territoire. Ces actions ont permis de stabiliser la démographie, après des années marquées par le vieillissement de la population et la moindre occupation des logements existants.

Cette dynamique de développement a été attentive aux exigences de développement durable et de prise en compte des risques par la création d'un réseau de voies vertes, par la préservation des zones naturelles inondables, et encore par la réhabilitation et la valorisation du patrimoine historique vernaculaire, support d'une offre touristique renforcée.

Toutefois, cette situation reste fragile. La structure de l'habitat et plus largement à la structure démographique, comme en atteste le taux de vacance des logements houdanais de 13,2%, posent des enjeux forts tels que le maintien d'une offre en logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des ménages (dessalement, autonomie liée à l'âge,...), le maintien du niveau démographique actuel, et le maintien de services en adéquation avec les évolutions démographiques.

En dépit d'un contexte national à risques pour les territoires, tout doit être fait pour préserver la spécificité houdanaise. Il s'agit alors de continuer à bénéficier de l'aire d'attraction parisienne sans devenir une énième ville dortoir aux portes de la Capitale, en continuant à préserver l'emploi local, à proposer des logements adaptés à la population, et en préservant le tissu commercial local, riche, dense, mais également fragile.

Petites Villes de Demain, un programme pour assurer que Houdan restera une ville à vivre, une ville moteur du Pays Houdanais, une ville durable

Dans ce cadre, la ville de Houdan a signé son engagement au dispositif « Petites Villes de Demain » en avril 2021. Ce programme a pour objectif de donner aux villes de moins de 20.000 habitants exerçant des fonctions de centralité et à leurs intercommunalités les moyens de les renforcer, en concrétisant leurs projets de territoire, et en agissant au cas par cas sur leurs forces et leurs fragilités.

Depuis, avec le concours des partenaires du programme « Petites Villes de Demain », Houdan a pu lancer un diagnostic général (étude diagnostic-enjeux, Sinopia, mars 2022) et des études sur le commerce et le numérique qui ont mis en exergue les enjeux propres au

territoire et permis de comprendre où organiser et planifier les actions à entreprendre pour maintenir et développer l'attractivité.

En cohérence avec ces documents, la ville souhaite lancer plusieurs projets pour entretenir le dynamisme territorial dans une démarche « équilibrée, harmonieuse et maîtrisée » et en cohérence avec la nécessaire transition écologique et énergétique.

Il s'agit donc de prioriser, de phaser et d'inscrire les projets dans un cadre global, afin qu'Houdan, petite ville d'aujourd'hui, puisse concrétiser ses grandes ambitions pour demain. C'est tout l'objet de ce document, qui a pour but d'inscrire la vision et les projets de territoire actuels dans une perspective de moyen-long terme, en proposant un projet de ville « Houdan 2040 », horizon à 15 ans nécessaire à la réflexion et à la mise en œuvre des grands projets d'aménagement présentés dans ce document.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DES DOCUMENTS CADRES DU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN

La mise en œuvre opérationnelle du programme *Petites Villes de Demain* repose sur deux documents cadres : **l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** et sa thématique habitat, **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**. **Cette dernière fait l'objet d'une étude préalable et sera annexée à la convention d'ORT, qui garantira ainsi la cohérence d'ensemble des différents projets émergeant dans le cadre du programme *Petites Villes de Demain*.**

L'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé, avec des avantages concrets et immédiats. Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux **au sein d'un périmètre défini par les études à la parcelle**, notamment pour :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale selon les critères définis par l'article L.752-1-1 du code du commerce¹, et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multisites ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux commerciaux et artisanaux (dispositifs d'ores-et-déjà mis en place à Houdan)

L'OPAH-RU est un dispositif contractuel prenant la forme d'aides financières et de services d'accompagnement à destination des propriétaires bailleurs et occupants, en vue de procéder à :

- La réhabilitation du bâti
- La remise sur le marché de logements vacants
- L'amélioration de l'offre de logements en particulier locatifs
- Le maintien ou développement des services de voisinage
- La requalification de quartiers anciens ou dégradés

Il s'agit d'un contrat conclu généralement pour une durée comprise entre 3 et 5 ans, prenant la forme d'un programme d'actions, fixant les objectifs et les engagements des personnes publiques signataires (commune, EPCI ou syndicat mixte, ANAH, Etat).

À Houdan, la convention d'OPAH-RU sera annexée à la convention d'ORT. Il s'agira du volet opérationnel déterminant les leviers d'action à mettre en œuvre sur la thématique habitat **dans un périmètre d'intervention restreint au centre-bourg historique et au secteur gare.** Ce périmètre devra obligatoirement s'intégrer dans le périmètre ORT.

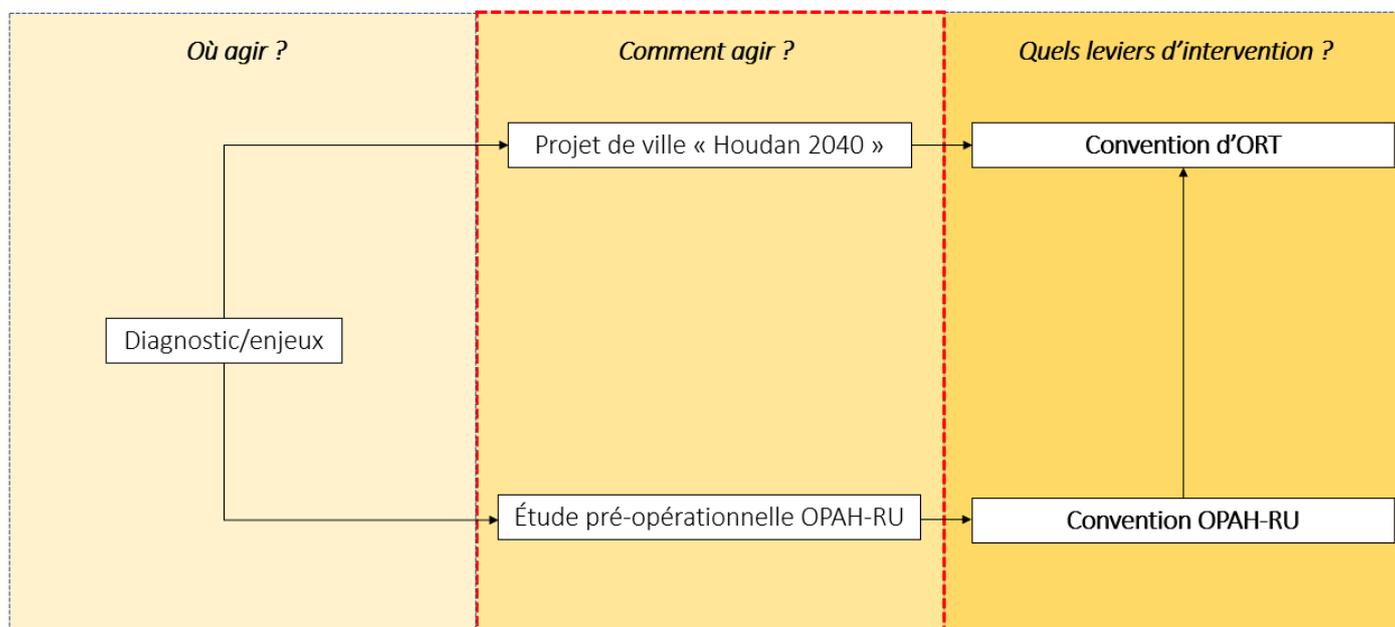
L'OPAH-RU ne peut se réduire à un outil économique de distribution de subventions à destination des particuliers, sans engagements ni contreparties. Elle doit au contraire être mise en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des documents cadres régissant les actions logement (PDH, PLH).

¹ Ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets qui ne sont pas considérés comme engendrant une artificialisation des sols :

- de création ou d'extension de commerce de détail ou d'ensemble commercial supérieurs à 1000 m² de surface de vente ;
- les changements de secteurs d'activités de + de 2 000m² ou de 1000 m² dans le secteur alimentaire ;
- la réouverture au public sur le même emplacement d'un magasin de + de 2 500 m² non exploité depuis plus de 3 ans (drive exclus du dispositif).

MÉTHODOLOGIE

Les conventions d'ORT et l'OPAH-RU sont les deux documents cadres sur lesquels repose le programme *Petites Villes de Demain*. Ils en sont les volets opérationnels et déterminent à ce titre les **leviers d'intervention** à mobiliser.



Les mises en œuvre de l'ORT et de l'OPAH-RU reposent sur la construction d'un diagnostic préalable, qui détermine **où agir**, et de documents pré-opérationnels, qui déterminent **comment agir**.

Le travail de **diagnostic du territoire** a été réalisé par le cabinet Sinopia et livré en mars 2022. Il permet de connaître les forces et les faiblesses du territoire. Il complète les documents cadres déjà existants ou en cours de réalisation qui comportent des éléments de diagnostic ; Plan Local de l'Urbanisme, Plan Local de l'Habitat, étude pré-opérationnelle OPAH-RU, projet de territoire intercommunal, ou encore Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE). Ce travail a permis de définir un certain nombre d'enjeux. À chaque problème son enjeu : il s'agit de définir ce qui peut être renforcé, ou source de faiblesse.

Le projet de ville détermine les orientations stratégiques, c'est-à-dire l'ensemble des décisions qui permettent d'orienter l'avenir ainsi que la façon dont on devra répondre aux enjeux et aléas qui dictent le rythme du territoire. **!! s'agit du présent document.**

NOTICE DE LECTURE – PROJET DE VILLE HOUDAN 2040

Rendre le projet public

Ce document sera rendu public. Ainsi, chaque acteur participant au développement du territoire, habitants, commerçants, employeurs, et société civile, pourra solliciter la Collectivité en contactant le service *Petites villes de Demain* de Houdan pour se saisir des fiches actions le concernant et dans un cadre concerté, inscrire ses projets dans les secteurs stratégiques de Houdan.

Permettre l'évolution du document

Ce document sera abondé au fur-et-à-mesure de la maturation de la stratégie d'aménagement et des projets du territoire. Toute mise à jour nécessaire au **Projet de Ville HOUDAN 2040** y sera intégrée et validée lors d'un comité technique annuel.

S'inscrire dans les documents cadres qui régissent la vie et l'aménagement harmonieux, équilibré et maîtrisé du territoire

Le **Projet de Ville Houdan 2040** propose les grandes orientations pour organiser la vie d'aujourd'hui et de demain sur le territoire communal. Ce document s'inscrit en cohérence avec les documents déjà existants répondant à cet objectif à des échelles supérieures.

C'est le cas du **Contrat de Relance et de Transition Écologique du Pays Houdanais**, dont le protocole d'engagement a été signé en décembre 2021. Ce Contrat propose trois grandes orientations qui doivent rythmer la vie du territoire :

- Garantir aujourd'hui et demain le développement maîtrisé, équilibré et harmonieux du Pays Houdanais
- Prendre le virage de la transition énergétique territoriale
- Assumer une stratégie de transition écologique globale

Dans ce contexte, le **Projet de Ville Houdan 2040** sera établi en cohérence avec le **Projet de territoire intercommunal** et le **Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)**, tous deux en cours d'élaboration.

Au niveau communal, il est la déclinaison opérationnelle pour les 15 prochaines années des **objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du **Plan Local de l'urbanisme (PLU, voir plus bas)**, articulés autour des six grands axes suivants :

- Conforter le rôle de pôle urbain,
- Rechercher un développement respectueux du site
- Poursuivre le dynamisme économique du bouf,
- Préserver les paysages et les espaces naturels,
- Promouvoir un développement durable,
- Renforcer la qualité du cadre de vie.

Enfin, la vision prospective de Houdan à l'horizon 2040 ne peut se faire qu'en concertation étroite avec la commune voisine de Maulette, avec qui elle forme une seule et même agglomération.

S'inscrire dans les documents d'urbanisme

Houdan s'est dotée d'un premier PLU en 2005 qui a été révisé en 2011. Le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il est régi par les dispositions du code de l'urbanisme et permet de favoriser l'émergence d'un projet de territoire respectueux des principes du développement durable notamment à travers le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Les PLU peuvent évoluer lorsque des évolutions ou des options d'aménagement d'une commune, qui ne remettent pas en cause l'esprit général de ce document, le nécessitent. À ce titre, une modification du PLU a été faite en 2019 pour actualiser le plan de zonage et le règlement. Les autres documents issus de 2017 sont applicables et opposables. L'ensemble des projets du territoire devront donc être conformes au PLU. Toutefois, certains projets publics d'intérêt général pourront contraindre la Commune à modifier son PLU.

Assurer une veille foncière sur la commune

Plusieurs outils sont mis à la disposition des communes afin de mettre en œuvre leurs politiques foncières. C'est notamment le cas du **Droit de Préemption** qui oblige les propriétaires vendeurs à proposer, en priorité, à la collectivité d'acquiescer le bien qu'il souhaite vendre, et qui permet d'organiser plus efficacement les actions en termes de portage, de calendrier et de coût des projets communaux.

Pour permettre de sauvegarder la dynamique commerciale de la commune, la ville a instauré dès 2008 un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Les biens concernés par ce droit de préemption figurent au plan de zonage et sont constitués des commerces de l'hypercentre houdanais. Entre outre, l'ensemble de la commune est concerné par un **Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPU)** instauré dès 2009, et révisé en 2021, qui concerne l'ensemble des parcelles en zone urbanisées. Le PLU détermine par ailleurs des règles précises concernant l'encadrement des changements d'affectation des locaux commerciaux afin de protéger le tissu commerçant. Aussi, le local d'un commerce de détail ne peut être transformé en logement.

La mairie peut donc se substituer à l'acheteur potentiel d'un bien en usant de son droit de préemption. Afin de permettre à la collectivité d'anticiper et de mieux maîtriser l'aménagement de son territoire, il convient de manifester son intention de vente au préalable auprès du service urbanisme de la Mairie.

ORGANISATION DU DOCUMENT

En cohérence et dans la continuité élaboré dès 2006 du « Contrat de développement équilibré du Pays Houdanais » conclu en 2006 par la CCPH avec le Département des Yvelines en déclinaison du « Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines », et du Contrat de Relance et de Transition Énergétique conclu en 2021 entre L'Etat et la CCPH, les élus municipaux défendent et promeuvent un développement harmonieux et maîtrisé du territoire du Pays Houdanais, devant assurer aujourd'hui et à moyen terme l'équilibre territorial « emplois/logements/services/environnement » en le construisant sur la base des défis qui s'imposent en matière de transition énergétique et de transition écologique que doivent prendre en compte tout projet de territoire, tout projet d'équipement ou toute mise en place de services.

L'ensemble des projets fléchés dans le Projet de Ville HOUDAN 2040 s'intègrent en cohérence et dans la continuité de ces documents cadres, et des grandes orientations stratégiques qu'ils déterminent :

Afin de faciliter la lecture, les projets de territoire mis en avant dans le Projet de Ville HOUDAN 2040 sont intégrés dans sept grandes thématiques :

- Maintenir et développer une offre en logements attractive
- Soutenir la dynamique commerciale
- Préserver et valoriser le patrimoine
- Favoriser les mobilités douces
- Vivre dans la nature
- Bien grandir, bien vieillir
- Maintenir et développer une offre en équipements et services attractive

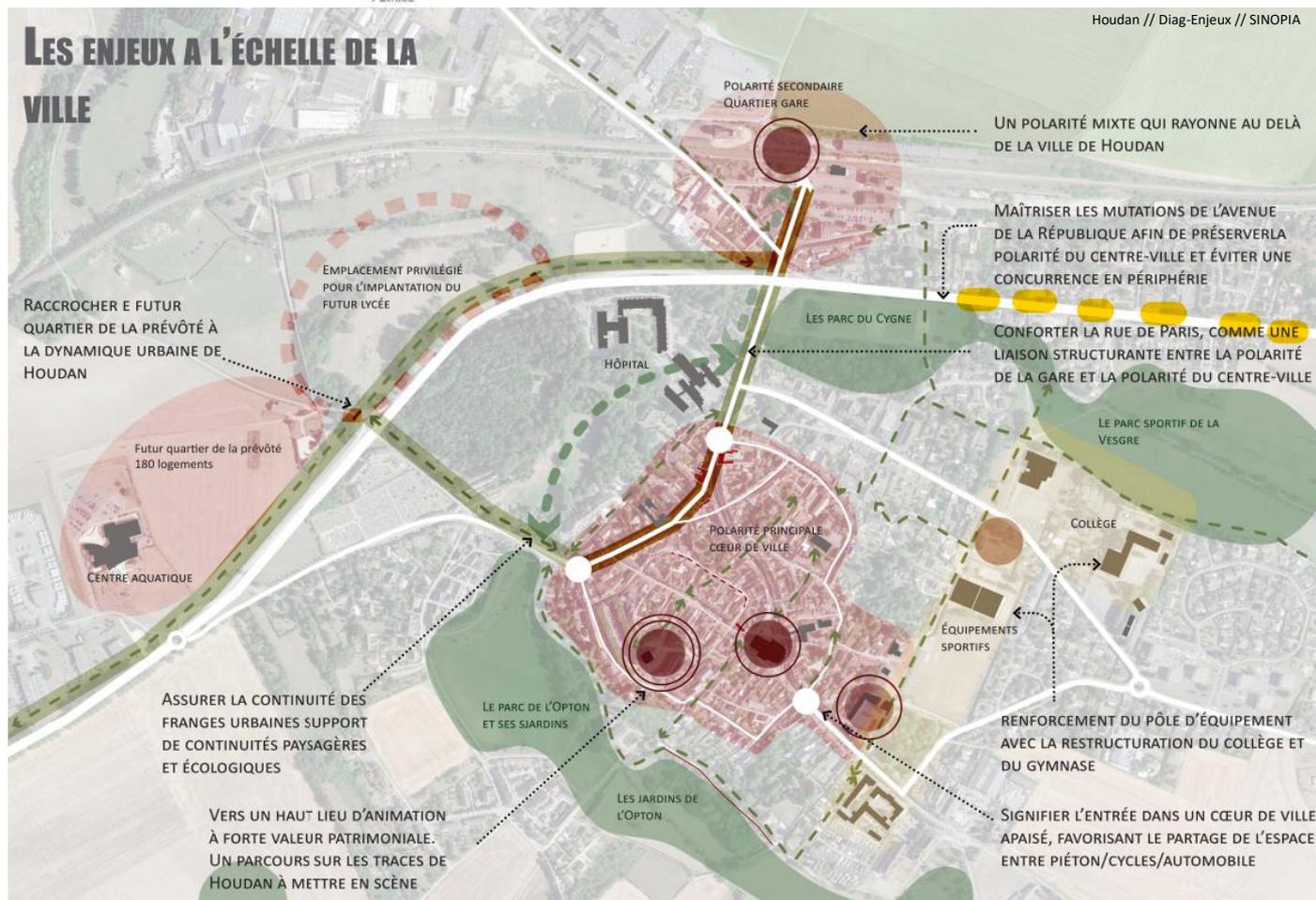
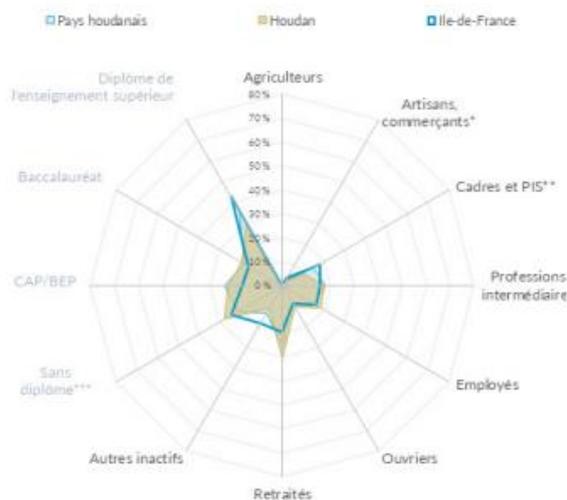
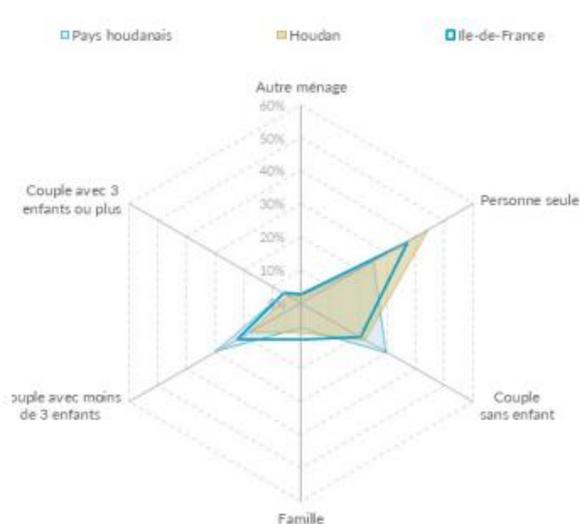
L'ensemble de ces thématiques – et donc les projets qui les composent – s'intègrent à leur tour dans les deux orientations stratégiques phares sur lesquelles reposent le développement de la ville de Houdan depuis plus de vingt ans : **« le développement maîtrisé, équilibré et harmonieux », ainsi que « la réponse aux objectifs de transition énergétique et écologique ».**

QUELQUES CLÉS DE LECTURE ISSUES DU DIAGNOSTIC-ENJEUX

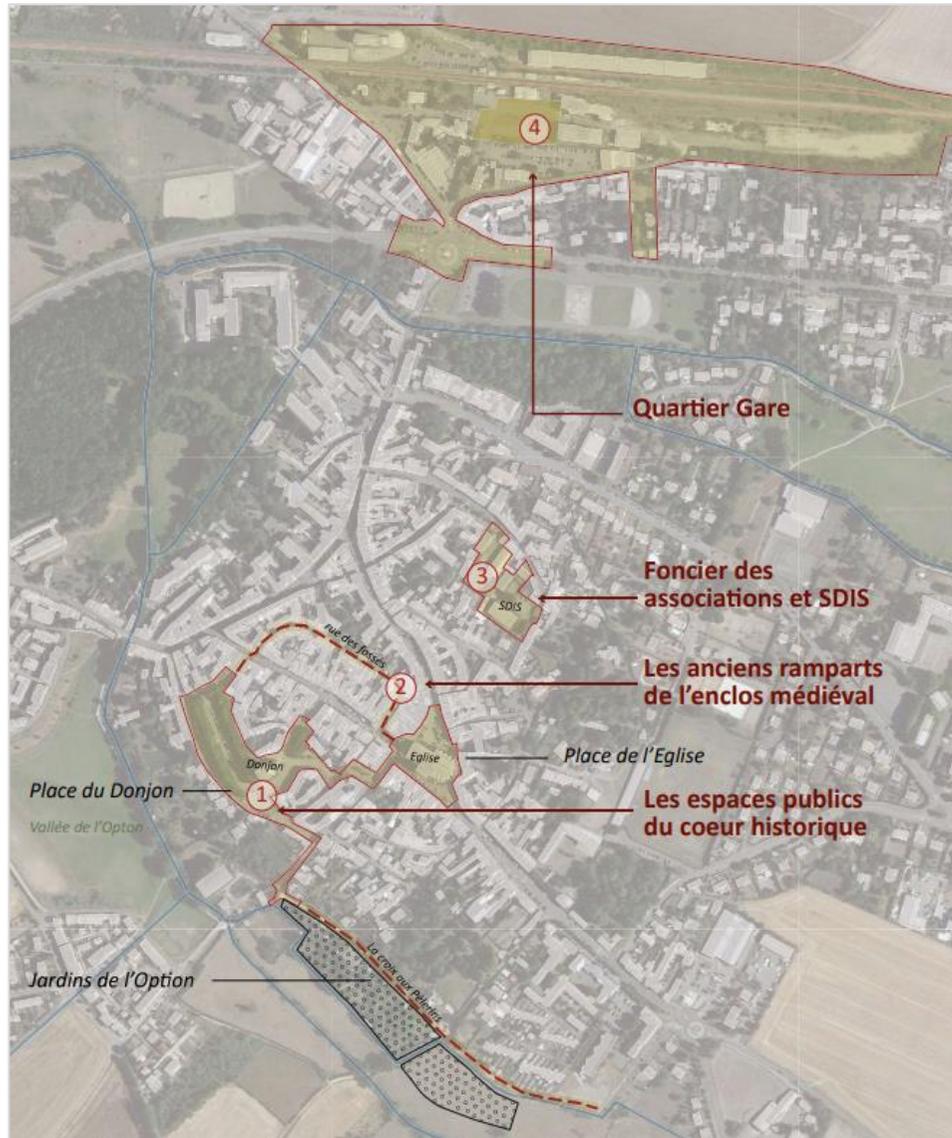
MARQUEURS CLÉS DU TERRITOIRE

HOUDAN, une commune :

- 3 655 hab en 2021, une augmentation de 7.25 % par rapport à 2013
- Une croissance démographique supérieure à la moyenne départementale (+15% de 1999 à 2017 contre +6% pour les Yvelines)
- Une ville aux portes des Yvelines à la limite du département d'Eure-et-Loire
- Appartenant à l'aire d'attraction de Paris qui regroupe 1929 communes
- Rattachée à la communauté de communes du pays Houdanais.



SECTEURS OPÉRATIONNELS DÉTERMINÉS PAR LE DIAGNOSTIC



Éléments présentés en page 69 du Diagnostic-Enjeux de Sinopia

1 LES ESPACES PUBLICS DU COEUR HISTORIQUE : LA PLACE DU DONJON VERS LA PLACE DE LA L'ÉGLISE ET LES JARDINS DE L'OPTON.

Un parcours culturel, historique à haute valeur patrimoniale, à intégrer dans la dynamique marchande du cœur de ville et dans les usages au quotidien.

ACTION PLAN GUIDE

Lancer une étude pré-opérationnelle pour étudier les différents aménagements possibles, les périmètres opérationnels, leurs coûts et les modalités de phasages

2 LA MISE EN SCÈNES DES ANCIENNES MURAILLES, PROGRAMMATION FONCIÈRE RUE DES FOSSÉS.

Une vocation, une programmation et une transformation du bâti à penser en lien avec la dynamique urbaine du cœur de ville

ACTION PLAN GUIDE

Lancer une étude pré-opérationnelle et programmatique sur la réhabilitation des ses fonciers, pour étudier les différents aménagements possibles, leurs coûts et les modalités de phasages

3 LE FOYER DES ASSOCIATIONS, LA SALLE DES FÊTES ET LE SDIS .

Une programmation d'ensemble à orchestrer en lien avec :

- les besoins sociaux et les besoins de logements
- la stratégie de mobilité et la politique de stationnement

ACTION PLAN GUIDE

Lancer une étude de programmation urbaine du projet d'ensemble (faisabilité urbaine sur l'ensemble des parcelles) dans une logique d'équilibre économique et de phasage

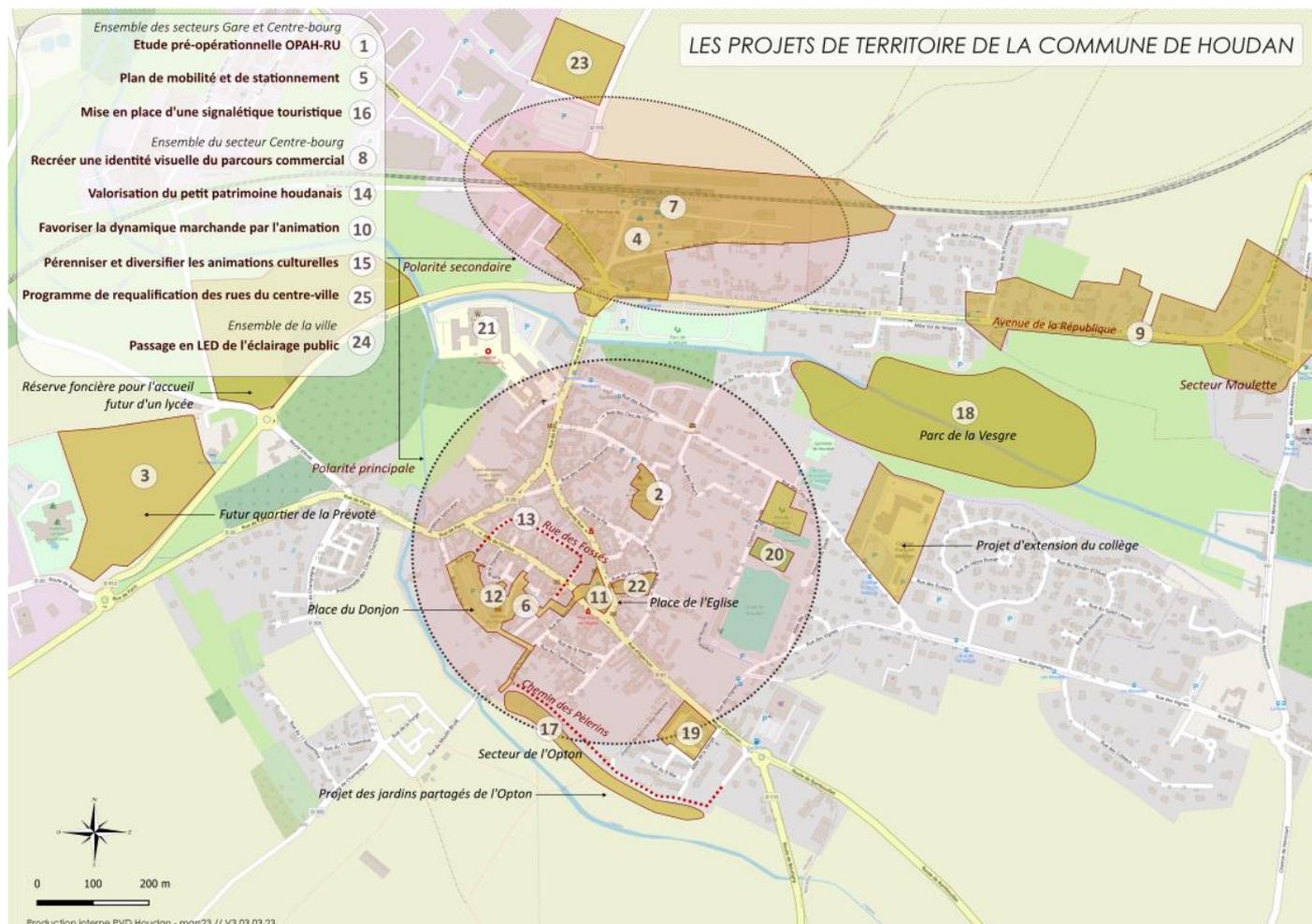
4 LE QUARTIER GARE, DEMAIN UN PÔLE MULTIMODAL, PORTE D'ENTRÉE DE LA VILLE.

Une vocation et des fonctions à penser à l'échelle intercommunale.
Une entité à raccrocher au cœur de la ville et aux équipements

ACTION PLAN GUIDE

Lancer une étude pré-programmatique dans une démarche prospective. Analyser les différents besoins du territoire pour aujourd'hui et pour demain en termes économiques, d'équipements, de mobilité. Proposer des scénarios d'aménagements ambitieux et phasés

CARTE DE LOCALISATION DES PROJETS DE TERRITOIRE



LÉGENDE

Thématique « MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE »

1. Étude pré-opérationnelle OPAH-RU
2. Renouvellement urbain du foncier communal de la rue des Jeux de Billes
3. Aménagement du futur quartier de la Prévôté

Thématique « AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX »

4. Redynamisation du secteur de la gare, volet mobilités
5. Plan de mobilité et de stationnement

Thématique « SOUTENIR LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE »

6. Redynamisation de la place de la Tour et des placettes associées
7. Redynamisation du secteur de la gare, volet économique, social et culturel
8. Recréer une identité visuelle qualitative du parcours commercial
9. Eviter les concurrences commerciales périphériques
10. Favoriser la dynamique marchande par l'animation

Thématique « PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LA CULTURE »

11. Diagnostic et rénovation de l'Église
12. Réhabilitation extérieure du Donjon
13. Valorisation des remparts de Houdan, rue des Fossés
14. Valorisation du petit patrimoine
15. Pérenniser et diversifier les animations culturelles
16. Mise en place d'une signalétique touristique

Thématique « VIVRE DANS LA NATURE »

17. Valorisation du secteur naturel de l'Opton
18. Le parcours de santé de la Vesgre

Thématique « BIEN GRANDIR, BIEN VIEILLIR »

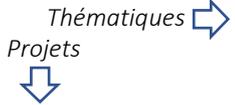
19. Adapter les lieux d'enseignement aux changements démographiques et climatiques
20. Modernisation des équipements sportifs

Thématique « MAINTENIR UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES ATTRACTIVE »

21. Pérenniser l'offre de santé
22. Rénovation et agrandissement de l'Hôtel de Ville
23. Construction d'une nouvelle salle des fêtes
24. Passage de l'éclairage public en LED
25. Programme de requalification des rues du centre-ville

Les fiches actions par thématiques

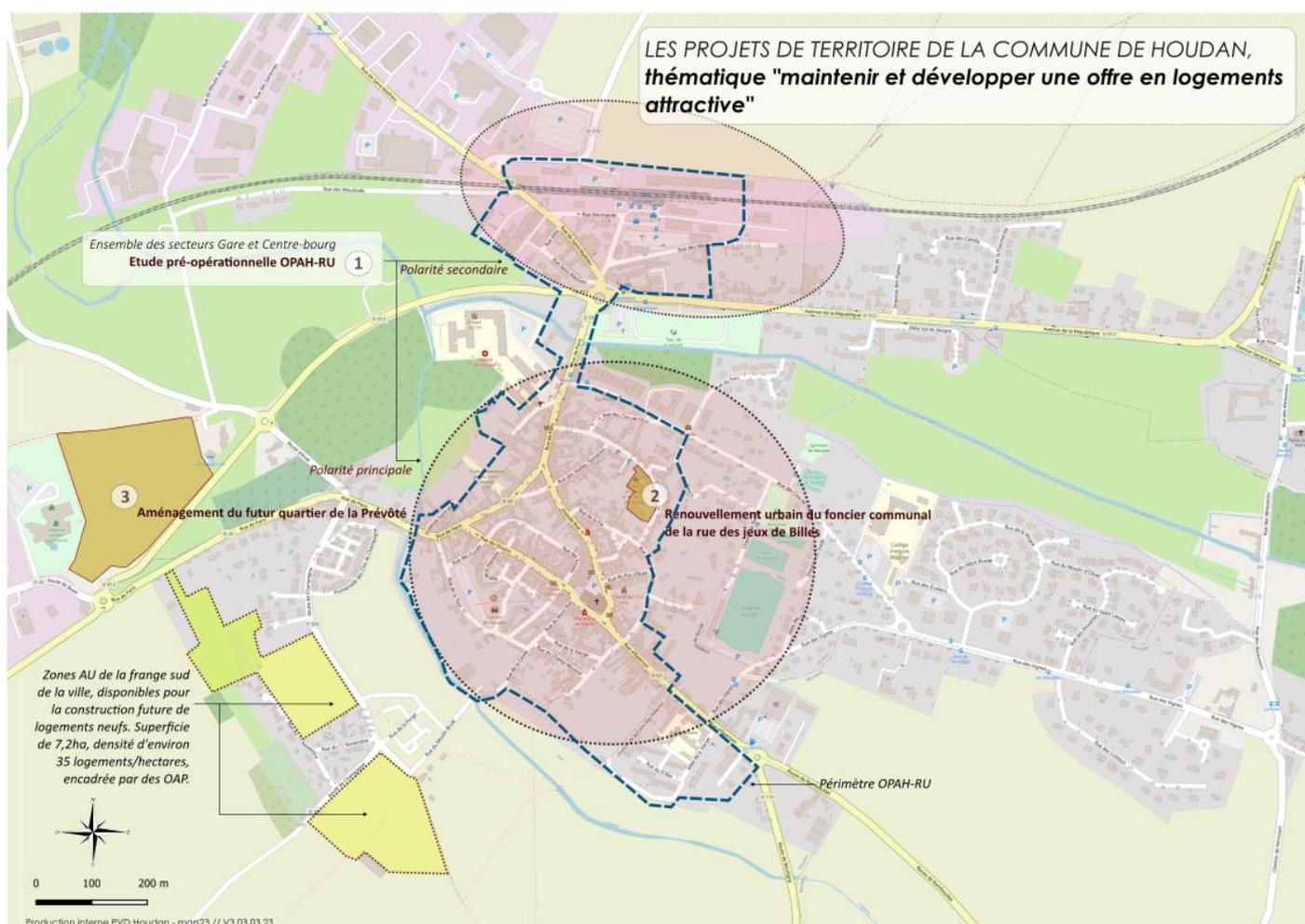
Pour améliorer la lisibilité du document, les projets de la ville de Houdan ont été classés dans la thématique qu'ils renforcent le plus. Cependant, un seul et même projet peut venir renforcer plusieurs thématiques. Le tableau ci-après a pour objet de montrer quelles thématiques chacun des projets viendra renforcer. Il s'agira ensuite de présenter en détail projet par projet.

	Maintenir et développer une offre en logements attractive	Améliorer les mobilités et favoriser les déplacements doux	Soutenir la dynamique commerciale	Préserver et valoriser le patrimoine et la culture	Vivre dans la nature	Bien grandir, bien vieillir	Maintenir une offre en équipements et services attractive
1. Étude pré-opérationnelle OPAH-RU	+++			+		++	
2. Renouvellement urbain du foncier communal de la rue des Jeux de Billes	+++					++	
3. Aménagement du futur quartier de la Prévôté	+++					++	
4. Redynamisation du secteur de la gare, volet mobilités		+++					++
5. Plan de mobilité et de stationnement		+++	++				
6. Redynamisation de la place de la Tour et des placettes associées			+++	++			+
7. Redynamisation du secteur de la gare, volets économique, social, culturel et sportif	+		+++				++
8. Recréer une identité visuelle qualitative du parcours marchand			+++	++			
9. Evier les concurrences commerciales périphériques			+++				
10. Favoriser la dynamique marchande par l'animation			+++				
11. Diagnostic et rénovation de l'Église				+++			
12. Réhabilitation extérieure du Donjon				+++			
13. Valorisation des remparts de Houdan, rue des Fossés	++		+	+++			
14. Valorisation du petit patrimoine		++		+++			
15. Pérenniser et diversifier les animations culturelles			++	+++			
16. Mise en place d'une signalétique touristique		++		+++	+		
17. Valorisation du secteur naturel de l'Opton					+++		
18. Le parcours de santé de la Vesgre		+			+++	++	
19. Adapter les lieux d'enseignement aux changements démographiques et climatiques						+++	++
20. Modernisation des équipements sportifs						+++	++
21. Pérenniser l'offre de santé						+++	+++
22. Rénovation et agrandissement de l'Hôtel de Ville							+++
23. Construction d'une nouvelle salle des fêtes							+++
24. Passage de l'éclairage public en LED					++		+++
25. Programme de requalification des rues du centre-ville	++	++	+			+	+++

Thématique

MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE

En tant que polarité principale, Houdan a veillé à offrir une diversité qualitative dans l'offre de logements (2170 logements à l'échelle de la commune, dont 251 logements sociaux), afin de maintenir sa démographie et de répondre aux enjeux de parcours résidentiel à l'échelle du territoire. Pour ce faire, la ville s'est emparée de ses documents d'urbanisme et des outils de maîtrise foncière (droit de préemption, convention avec l'EPFIF). C'est ainsi que la grande emprise du secteur de la Prévôté verra prochainement la réalisation d'un projet qualitatif pour près de 200 logements (*cf. action n°3*). Trois autres zones à urbaniser (AU) de 7,2 hectares totaux sont prévues au PLU et pourront à plus long terme clôturer la frange urbaine (densité d'environ 35 logements à l'hectare, encadrée par des OAP). Au regard des enjeux de limitation de l'artificialisation, il importe également de veiller à maintenir une offre de qualité et adaptée en centre ancien. Cette dernière est matérialisée par la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU, voir action n°1), et par le renouvellement du parc sur les secteurs voués à muter (en particulier le secteur de la rue des Jeux de Billes - action n° 2). Ce développement résidentiel contribue au maintien de la dynamique commerciale et implique une adaptation des équipements publics (voir thématiques « *BIEN GRANDIR, BIEN VIEILLIR et MAINTENIR UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES ATTRACTIVE* »)



1

Mise en place d'une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Descriptif du projet : Cette étude consiste à produire des analyses de la structure de l'habitat privé dans le centre-bourg de Houdan. Au travers des analyses produites, il s'agit ensuite de définir une stratégie globale et durable pour une intervention sur le parc privé, matérialisée par la mise en œuvre d'une OPAH-RU.

Objectif stratégique : Prendre le virage de la transition énergétique en établissant une stratégie d'action sur l'habitat ancien

N° de parcelle(s) / périmètre : Périmètre global : centre ancien et gare



2

Renouvellement urbain du foncier communal de la rue des Jeux de Billes

Descriptif du projet : Le foncier concerné (salle des fêtes, foyer des associations et SDIS) a vocation à muter à moyen terme en raison du déménagement annoncé du SDIS et au regard de l'état et des capacités limitées des équipements communaux (Salle des fêtes, Foyer). L'espace ainsi libéré permettrait de créer un îlot d'habitation et du stationnement éventuel. L'opération consisterait à céder le foncier à un opérateur pour un projet d'ensemble, cession dont le revenu pourra couvrir tout ou partie de la construction des nouveaux équipements communaux.

Objectif stratégique : Diversifier l'offre de logement en travaillant les requalifications urbaines et le renouvellement urbain au cas par cas

N° de parcelle(s) / périmètre : Parcelles AB730 – AB731 – AB158

Propriétaire(s) : Mairie de Houdan

Superficie estimée : 5002 m²



3

Aménagement du futur quartier de la Prévôté

Descriptif du projet : Classée en zone « à urbaniser » au PLU et portée depuis plus de 10 ans par l'EPFIF en vue de maîtriser et définir un projet d'ensemble, le secteur situé entre l'hôtel HapY et la piscine a fait l'objet d'études urbaines et d'une consultation pour sa vente. Le groupement Citallios/Kaufman & Broad a été retenu, après consultation de la population, sur la base d'un projet qualitatif de près de 200 logements (maisons et collectifs), assurant un lien urbain avec le centre-ville.

Objectif stratégique : Renforcer la diversification de l'offre en logements en proposant un ensemble qualitatif de logements neufs

N° de parcelle(s) / périmètre : ZH 334 – ZH 237

Propriétaire(s) : EPFIF (convention de maîtrise foncière). Cession finale prévue pour 2024.

Superficie estimée : 47 108 m²

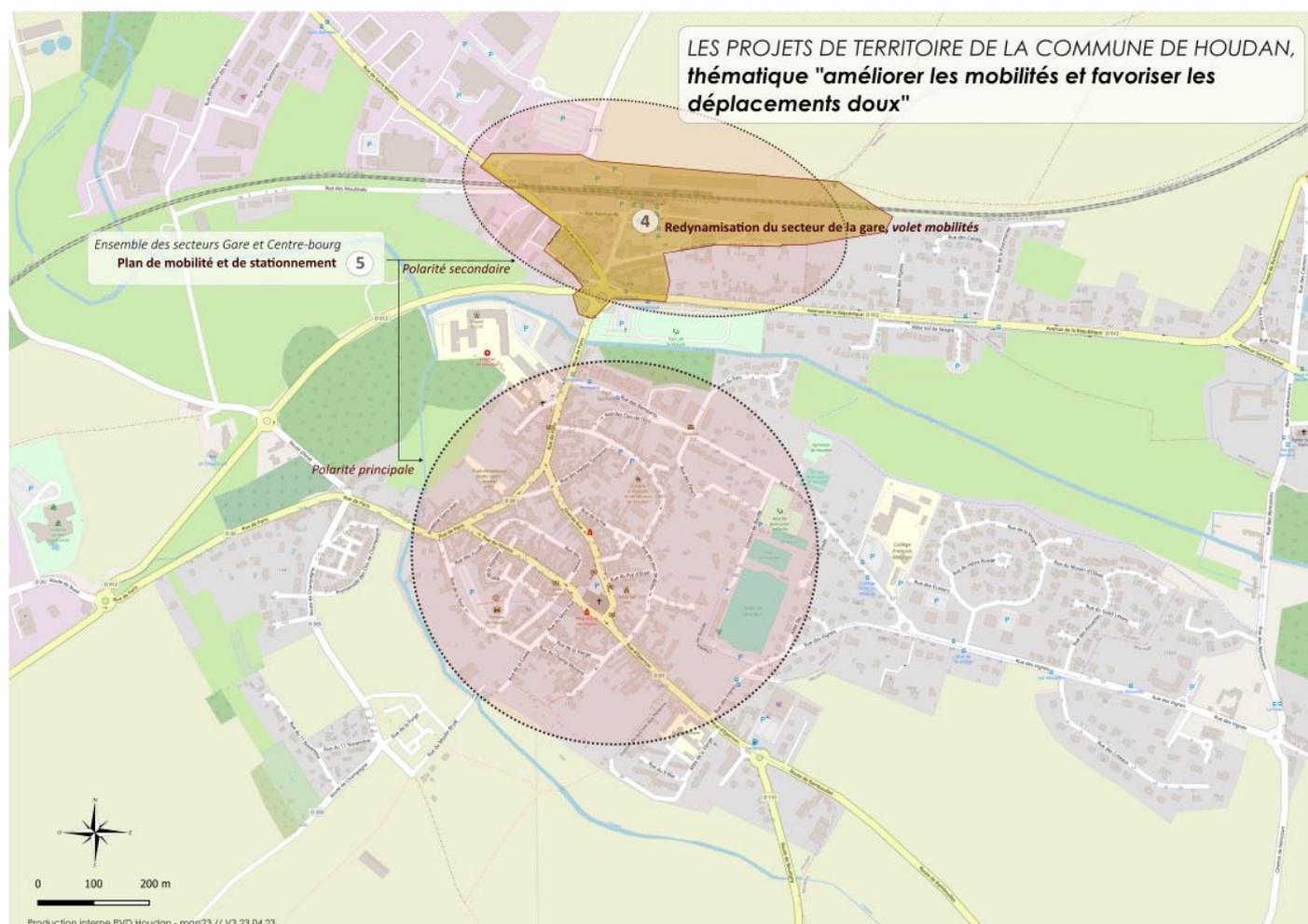


Les actions par thématiques

Thématique

AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Le caractère médiéval de Houdan a fait d'elle une ville dense, ce qui induit deux effets sur les déplacements. D'un côté, il est plus difficile qu'ailleurs de se déplacer et de stationner en voiture dans le centre-bourg. De l'autre, les déplacements doux se trouvent facilités grâce à la densité du bâti. Houdan polarise par ailleurs de nombreux équipements (dont une gare), services et commerces, au cœur d'une zone rurale où la voiture reste le principal mode de déplacement et de rabattement. Alors que les transports sont responsables de près d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre en France, Houdan s'est développée de manière à assurer une proximité et les voies nécessaires aux résidents pour rejoindre à pied ou en cycle le centre-ville. Face au constat des difficultés de circulation persistantes, il s'agit d'améliorer la circulation et le stationnement voiture (action n°5) et d'améliorer les connexions avec la gare (action 4 en lien avec l'action n° 7), pour apaiser et sécuriser les modes de déplacement doux dans l'hypercentre.



4

Redynamisation du secteur de la gare, volet mobilité

Descriptif du projet : La ville souhaite engager avec la CCPH (compétente en matière de développement économique et de mobilité de proximité) et Maulette (propriétaire d'une partie du foncier) une réflexion d'aménagement sur le quartier de la gare, véritable pôle stratégique pour le grand territoire, dont le foncier appartient en grande partie à la SNCF. La gare constitue en effet la porte d'entrée des rabattement voitures et des mobilités douces du territoire élargi. Il existe donc un besoin de mener une étude urbaine et programmatique pour faire émerger un projet global, où se mêlent renouvellement urbain de ce secteur en partie en friches, réinvestissement des anciens silos à grains, réorganisation des mobilités (vélos, bus, piétons), et activités économiques (cf. action 7).

Objectif stratégique : Permettre à la gare de jouer son rôle de pôle multimodal, lieu d'accueil des visiteurs, lieu de vie, et point de départ des excursions vélos/pédestres

N° de parcelle(s) / périmètre : Gare de Houdan et alentours, anciens silos, et habitat privé descendant sur l'avenue de la République

Propriétaire(s) : SNCF, privés, communes Houdan et Maulette pour la voirie, CCPH pour la zone d'activités de la Saint Matthieu

Superficie estimée : 9 hectares



5

Plan de mobilité et de stationnement

Descriptif du projet : Le plan de mobilité et de stationnement se décline en plusieurs actions complémentaires. La première action concerne la mise en place d'un stationnement payant sur la grande majorité des rues du centre bourg, tout en maintenant le stationnement payant existant sur les abords de la gare et ses parcs en voirie. Ce choix s'est en effet avéré nécessaire pour permettre une plus grande fluidité et contribuer à la dynamique commerciale, les clients peinant à trouver des places.

La mise en place d'un stationnement payant est notamment rendue possible par l'augmentation de l'offre en stationnement induite par la construction du nouveau parking du Mont-Rôti de 130 places, en centre-ville, faisant partie de l'opération d'aménagement rue de la Tour. 100 places de ce parking seront dédiées aux abonnements longue durée, et 30 ont été mises en vente.

La dernière action du plan de mobilité et de stationnement porte sur la mise en place d'une zone 30 (limitation de la vitesse et contre-sens cyclable) permettant de sécuriser et prioriser les modes doux dans la partie centre de la ville.

Objectif stratégique : Changer de paradigme sur les mobilités et inverser les habitudes de déplacement

N° de parcelle(s) / périmètre : Périmètre global

Propriétaire(s) : Commune et département pour la voirie

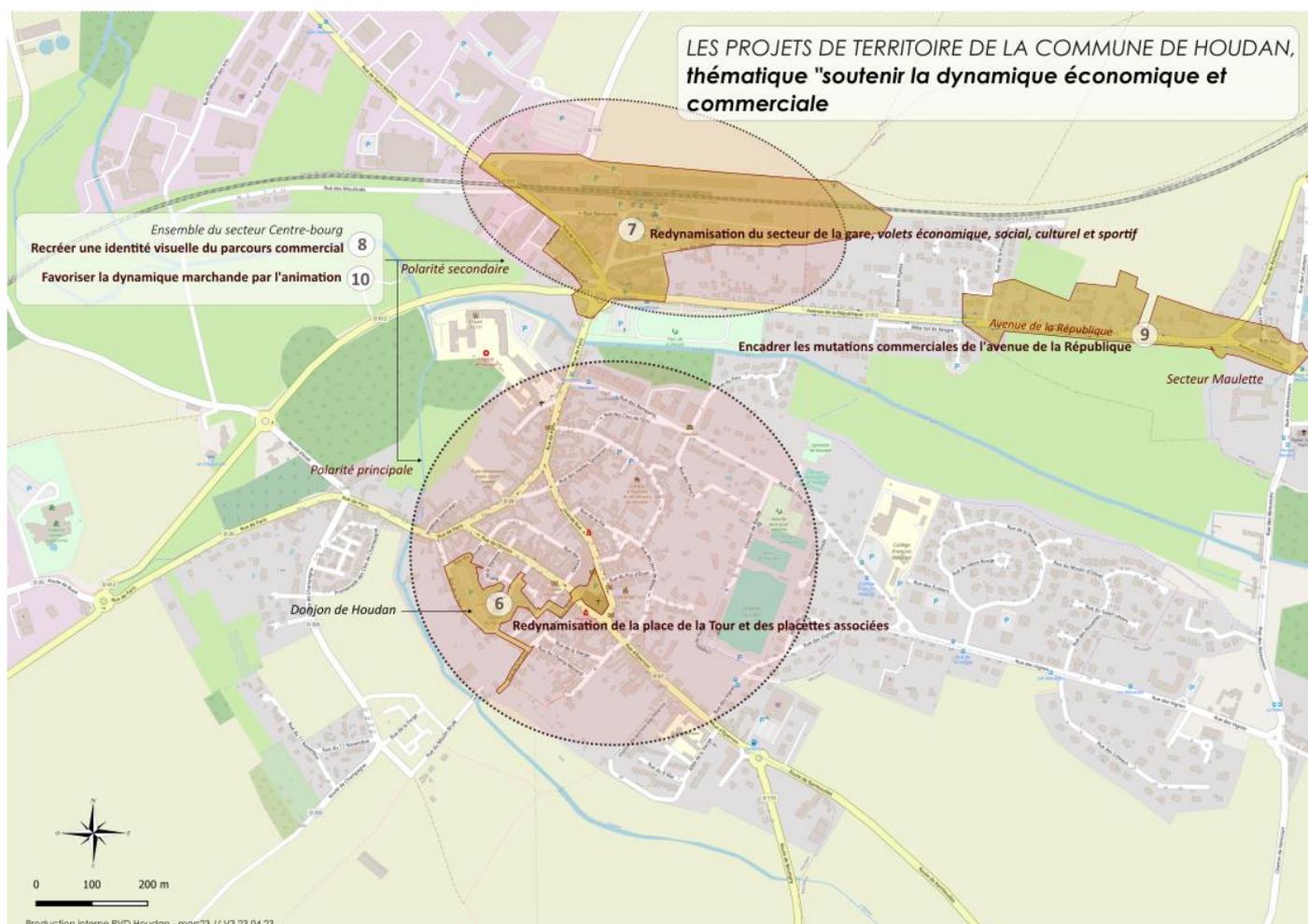


Les actions par thématiques

Thématique

SOUTENIR LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

La situation géographique et l'Histoire de Houdan l'ont toujours consacrée en tant que ville marchande. Si la société et les modes de consommation ont évolué, la ville est restée attachée à ses boutiques. Dans une logique de préservation et de développement de l'emploi, elle a su anticiper et éviter la fermeture de ses petits commerces, notamment en empêchant la transformation de locaux commerciaux en logements, et en s'engageant dans une démarche protectionniste face aux grandes enseignes désireuses de s'installer en périphérie de la ville. Houdan a par ailleurs travaillé avec la CCPH au développement des zones d'activité de la Prévôté et de la Saint-Matthieu, pourvoyeuses d'emploi. Si Houdan peut aujourd'hui se targuer de compter plus de 140 commerces en centre-bourg, et de contribuer de manière déterminante au très faible taux de chômage de son bassin d'emploi, cet écosystème dynamique reste fragile, et à soutenir.



6

Redynamisation de la place de la Tour et des placettes associées

Descriptif du projet : La ville souhaite donner une nouvelle dynamique à ce secteur qui peine à se connecter au parcours du linéaire marchand, malgré sa proximité avec lui, et sa haute valeur patrimoniale (Tour du XIIIème classée aux monuments historiques). Pour ce faire, plusieurs pistes sont envisagées tels que des aménagement récréatifs et paysagers, le développement de commerces ou services attractifs en rez-de-chaussée des résidences (dont la taille des cellules n'est aujourd'hui peut-être pas adaptée), mais aussi la possible relocalisation du marché hebdomadaire de Houdan sur la place et les placettes qui forment la connexion avec les commerces de centre-ville afin de permettre une meilleure interrelation entre le marché et les commerces permanents.

Il est donc nécessaire de mener une étude de faisabilité sur la redynamisation de la place de la Tour et des placettes associées. Au-delà d'explorer la relocalisation du marché, il s'agira à travers cette étude d'interroger également la dynamique et le potentiel renouvellement du linéaire marchand existant sur zone, ainsi que les possibilités de mise en valeur de l'îlot ombragé, qui sert actuellement de parking.

Objectif stratégique : Connecter le secteur touristique et patrimonial du Donjon au linéaire marchand de la ville

N° de parcelle(s) / périmètre : Place de la Tour – rue du Château – rue de la Vignette – rue des Fossés

Propriétaire(s) : domaine public (Houdan), CM2A et SCI ALEGRIA pour les cellules commerciales de la place de la Tour



7

Redynamisation du secteur de la gare, volets économique, social, culturel et sportif

Descriptif du projet : L'action n°4 du présent document revient sur la dimension mobilité que revêt le projet de redynamisation du secteur de la gare, véritable pôle stratégique pour le grand territoire. Les élus souhaitent voir émerger un projet global, où se mêlent renouvellement urbain, réinvestissement des friches des anciens silos à grains de la gare, inscription dans le paysage de la part modale du vélo, renouvellement paysager et requalification de la voirie là où cela s'avère nécessaire.

La gare constitue en effet une polarité importante pour demain. Il s'agit de la porte d'entrée pour Houdan et son territoire élargi, les élus souhaitent donc qu'elle rayonne à travers l'installation d'équipements structurants (espaces culturels et sportifs, espaces de co-working, pépinières d'entreprises...), mais également au travers d'un renouvellement urbain d'ensemble. Il s'agit d'agir sur l'habitat dégradé sur zone, sur les friches des anciens silos, et sur l'aménagement et la voirie.

Il existe donc un besoin de mener une étude pré-programmatique prospective sur le pôle gare, qui devra analyser les besoins pour aujourd'hui et pour demain en croisant les dimensions économiques, sociales, en termes de mobilité, d'habitat, de renouvellement urbain de la polarité gare.

Objectif stratégique : Recomposer un quartier de vie répondant aux besoins du grand territoire

N° de parcelle(s) / périmètre : Gare de Houdan et alentours, anciens silos, et habitat privé descendant sur l'avenue de la République

Propriétaire(s) : Commune, CCPH, SNCF



8

Recréer une identité visuelle qualitative du parcours commercial

Descriptif du projet : Ce projet se décline en deux actions complémentaires et corrélées. Au regard de sa qualité patrimoniale (avec de nombreux sites inscrits ou classés), la ville souhaite en effet agir sur la cohérence et la qualité visuelle du linéaire commercial de centre-ville pour améliorer son attractivité. Il s'agit de mettre en œuvre un Règlement Local de Publicité (RLP) auquel pourra être annexée une charte des enseignes et des devantures commerciales. Cette charte ne constitue pas une nouvelle réglementation mais aurait avant tout une vocation d'accompagnement des commerçants dans leurs choix et démarches, pour mettre en œuvre un principe de qualité établi sur des préconisations simples et définies en amont entre la ville et ses commerçants.

Objectif stratégique : Conforter l'esthétique du linéaire marchand pour favoriser la dynamique commerciale

N° de parcelle(s) / périmètre : Périmètre global, centre ancien

Propriétaire(s) : propriétaires multiples



9

Encadrer les mutations commerciales de l'avenue de la République

Descriptif du projet : Houdan et Maulette sont deux communes limitrophes. Elles ne bénéficient pas des mêmes outils de régulation de l'appareil commercial périphérique. Aussi, il existe aujourd'hui un risque de détérioration de l'équilibre commercial actuel et de la vitalité commerçante du centre-ville houdanais, si des commerces de taille intermédiaires venaient à s'implanter notamment sur le linéaire de l'avenue de la République, à cheval sur le territoire de Maulette et de Houdan, et qui constitue une des portes d'entrée principale au centre-ville houdanais. Il s'agit donc d'adopter une stratégie et un raisonnement communs aux deux villes sur les orientations à donner à cette avenue (résidentiel et services, plutôt que commerces de détails et artisanat) face à ces enjeux, afin de permettre à la commune de Maulette de modifier son cadre réglementaire, en cohérence avec la perspective d'intégrer Maulette à la convention d'Opération de revitalisation du territoire.

Objectif stratégique : maintenir les équilibres territoriaux pour favoriser la dynamique commerciale de centre-bourg



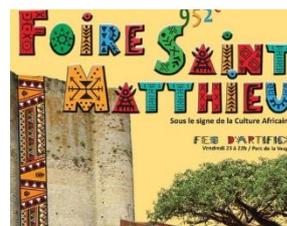
10

Favoriser la dynamique marchande par l'animation

Descriptif du projet : Houdan doit en partie sa renommée grâce aux nombreuses animations qui rythment la vie du centre-ville, et qui permettent le maintien d'un commerce de centre-ville vivant et dynamique. La ville a donc pour objectif de pérenniser ces animations et à les garder en centre-ville (Saint-Matthieu, Saint-Christophe, nocturne des commerçants,...) en lien avec l'association des commerçants du Pays Houdanais et la CC Pays Houdanais. Il s'agit également, en lien avec le service événementiel, de mieux coordonner les animations entre elles afin d'améliorer la qualité des événements proposés et d'éviter les risques d'événements parallèles sur la même date.

Objectif stratégique : Dynamiser le tissu commercial

N° de parcelle(s) / périmètre : centre-ville

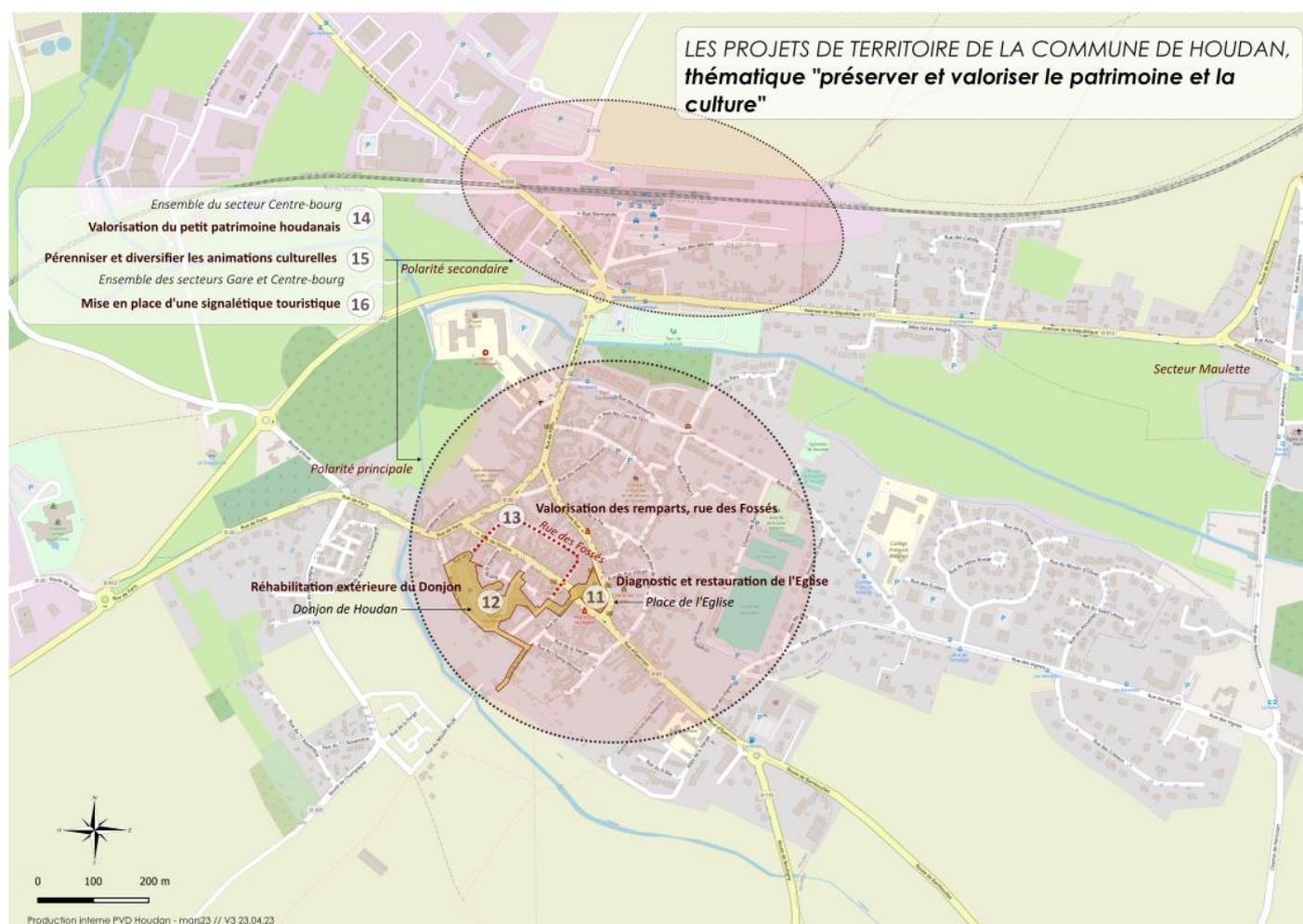


Les actions par thématiques

Thématique

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LA CULTURE

Donjon et remparts médiévaux, Église, inscriptions et enseignes historiques... : le patrimoine houdanais est riche et diversifié. Consciente que la valorisation du patrimoine est vectrice d'attractivité, la ville de Houdan mène depuis plusieurs années une politique active en ce sens, comme en atteste la rénovation intérieure de son Donjon, par ailleurs classé aux monuments historiques, au même titre que l'Église. Cependant, beaucoup reste à faire, tant le patrimoine historique est riche. Il convient donc de poursuivre cette politique afin d'amplifier les leviers culturels et touristiques que la mise en valeur du patrimoine historique induit, et de favoriser les ramifications avec la politique de valorisation esthétique des façades commerciales (action n°8).



11

Diagnostic et restauration de l'église

Descriptif du projet : Compte-tenu de l'état préoccupant de l'édifice qui constitue l'un des grands éléments patrimoniaux de Houdan, un diagnostic historique, architectural et technique est en cours, avec relevés et sondages, sur l'ensemble de l'édifice où se présentent des désordres, afin que d'importants travaux prioritaires pluriannuels puissent être programmés. Ces travaux d'envergure seront complémentaires avec les petits travaux d'entretien programmés par les carnets d'entretien pilotés par l'agence départementale Ingeniery et des actions de restauration de mobilier (exemple du banc d'œuvre)

Objectif stratégique : Protéger et rénover le patrimoine vernaculaire

N° de parcelle(s) / périmètre : Parcelle AB244

Propriétaire(s) : Commune de Houdan

Superficie estimée : 1302 m²



12

Réhabilitation extérieure du Donjon

Descriptif du projet : Avec l'Eglise, le Donjon constitue le second grand élément patrimonial de la ville. Il a connu une importante restauration en 2015. Cet imposant patrimoine impose des investissements réguliers nécessaires à son maintien en bon état et à son ouverture au public : une chappe de plomb au niveau de la toiture pour renforcer l'étanchéité, l'installation d'un paratonnerre pour sécuriser l'édifice, la mise en place d'anti-pigeons pour éviter les dégradations.... Ce projet rentre en complémentarité avec le volet « donjon » des carnets d'entretien pilotés Ingeniery, qui permet l'entretien courant.

Objectif stratégique : Valoriser le patrimoine vernaculaire

N° de parcelle(s) / périmètre : Parcelle AB440

Propriétaire(s) : Commune de Houdan

Superficie estimée : 210 m²



13

Valorisation des remparts de Houdan, rue des Fossés

Descriptif du projet : depuis une quinzaine d'années, la ville a pu se rendre progressivement propriétaire des garages de la rue des Fossés qui cachent des murs d'enceinte fortifiés historiques, en vue de mettre ces murs à jour et de les valoriser dans un projet d'ensemble. L'objectif est que le public ait un accès – au minimum visuel - de cette muraille historique. La ville possède actuellement un linéaire d'environ 200m, et souhaite donc se projeter à travers une étude programmatique et de faisabilité sur la vocation de la rue et son fonctionnement au cœur du système urbain du centre-ville, dans le cadre d'appel à manifestation d'intérêt auprès d'opérateurs. La ville souhaite voir émerger un projet de valorisation d'ensemble, le devenir des garages devant répondre à une logique de dynamisation du centre-bourg et de liaison avec le linéaire marchand, ainsi qu'aux besoins d'équipements des associations.

Objectif stratégique : Valoriser le patrimoine vernaculaire

N° de parcelle(s) / périmètre : Parcelles AB672 – 413 – AB421 – AB672(413) – AB709

Propriétaire(s) : Commune de Houdan

Superficie estimée : 500 m²



14

Valorisation du petit patrimoine

Descriptif du projet : Houdan se distingue par la richesse de son petit patrimoine historique : inscriptions, devantures de magasins d'époque, pompes à eau et fontaines, plaques commémoratives, inscriptions des anciens commerces,...

Les services de la mairie ont travaillé à la construction d'une nomenclature pour répertorier ce petit patrimoine. L'objectif est de permettre à la commission chargée d'en faire le relevé, de lui offrir un cadre de travail efficace.

À terme, il s'agira de rénover ce petit patrimoine et de le mettre en valeur, de façon concertée notamment avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et l'ANAH, en mettant en place des préconisations à travers des documents réglementaires et des dispositifs adaptés, tant pour le commerce (charte de devantures commerciales et terrasses, règlement local de publicité...) que pour l'habitat (préconisations pour la rénovation du bâti). Cette valorisation doit également être vivante, aussi, un projet de parcours patrimonial est en réflexion (voir action n°16 sur la mise en place d'une signalétique touristique).

Objectif stratégique : Valoriser le patrimoine vernaculaire

N° de parcelle(s) / périmètre : ensemble du centre-bourg de Houdan



15

Pérenniser et diversifier l'offre en animations culturelles

Descriptif du projet : Lancée en 2003, la diversification des animations culturelles s'est désormais installée dans le paysage houdanais afin d'offrir des actions variées à l'adresse des différentes générations. Cette diversification s'appuie souvent sur le tissu associatif local et complète l'offre d'animations traditionnelles de la ville (Saint Matthieu, Saint Christophe, 13 et 14 juillet). Il s'agit donc de poursuivre la mise en place d'un calendrier avec les manifestations désormais installées (concert au donjon, quiz, dictée, cinéma en plein air, festival de théâtre...) et celles envisageables dans le futur.

Objectif stratégique : Poursuivre la dynamique d'animation culturelle de la commune en lien avec son patrimoine historique et faire régulièrement évoluer l'offre proposée en prenant appui sur les sites remarquables.

N° de parcelle(s) / périmètre : Centre-ville historique



16

Mise en place d'une signalétique touristique

Descriptif du projet : En lien avec la CC Pays Houdanais et l'office de tourisme, la ville souhaite mettre en cohérence l'ensemble des circuits et itinéraires touristiques doux avec le patrimoine. Il s'agit de travailler sur l'aménagement de circuits vélo sur les bases existantes : chemins et routes partageables entre les différents modes de transports, de créer des boucles vélo thématiques (agricoles, paysagères, patrimoniales,...) afin de créer une vision d'ensemble du maillage de circuits et itinéraires, afin de valoriser le patrimoine de la ville à la travers la mise en place d'une signalétique touristique adaptée (et notamment le petit patrimoine, voir action n°15).

Objectif stratégique : Valoriser le patrimoine vernaculaire, développer les itinéraires touristiques doux et ludiques

N° de parcelle(s) / périmètre : Ensemble du territoire Houdanais, à définir en fonction des plans vélo/mobilité et stationnement

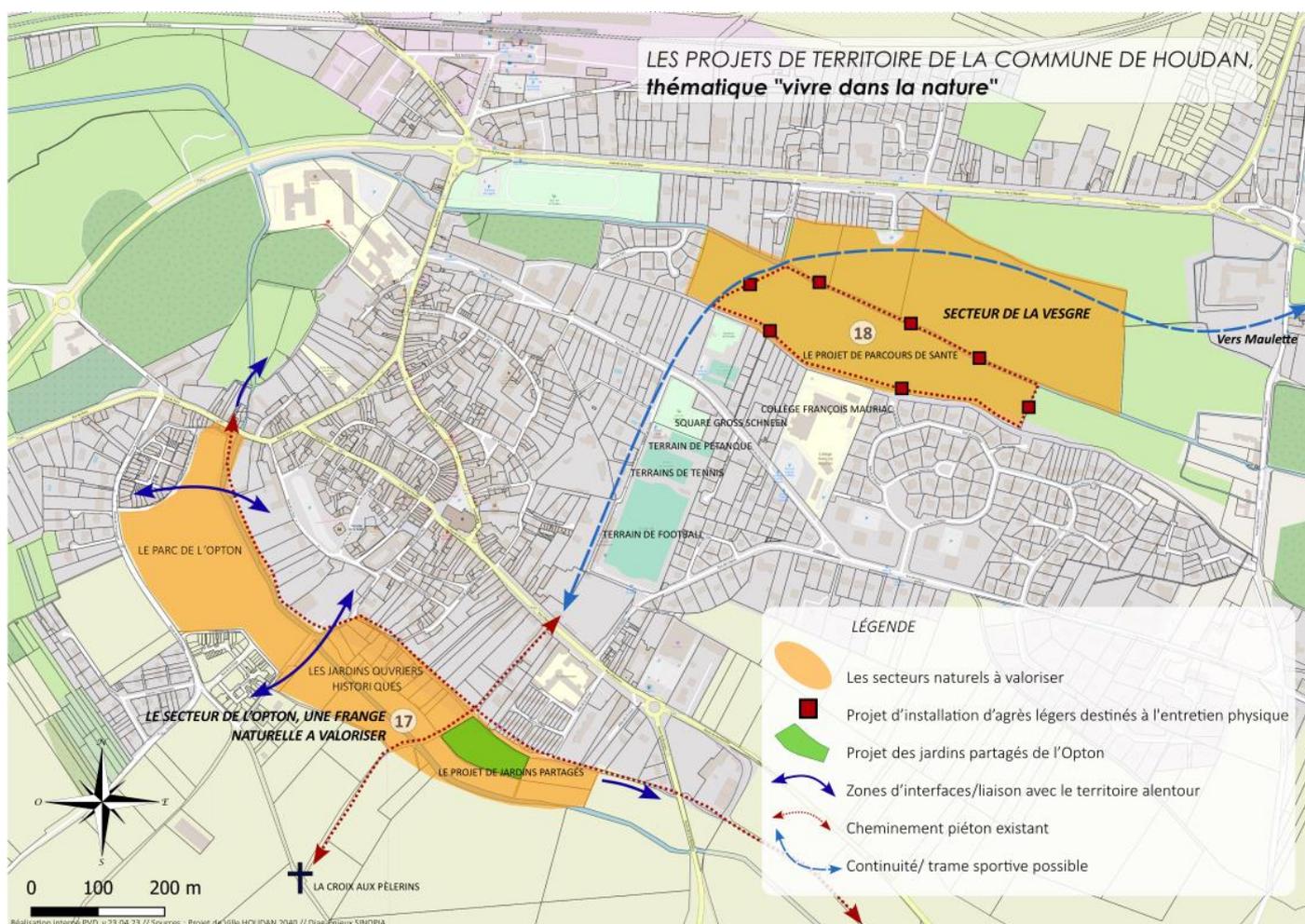


Les actions par thématiques

Thématique

VIVRE DANS LA NATURE

Houdan est une ville à la campagne, aux portes de Paris. Son patrimoine historique côtoie donc un patrimoine naturel riche et diversifié. Les cours d'eau de l'Opton et de la Vesgre bordent respectivement la ville au sud-ouest et au nord-est et ont naturellement encadré le développement de la ville depuis des siècles. Les élus successifs ont eu à cœur de préserver ces franges naturelles et le cadre stratégique et réglementaire du POS puis du PLU fait de cette protection des zones naturelles un intangible et un préalable à tout développement. Au-delà de la protection, il s'agit de poursuivre la valorisation et l'appropriation de ce patrimoine naturel, afin de conforter ces réservoirs de biodiversité, qui ont également un rôle de bassin de déversement en cas de crues et inondations, tout en proposant aux habitants des zones de respiration vertes au plus proche du cœur de ville, aménagées et mises en valeur.



17

Valorisation du secteur naturel de l'Opton

Descriptif du projet : Ce projet de valorisation du secteur naturel de l'Opton comporte plusieurs volets. Premièrement, la Commune a mûri un projet de jardins partagés en limite de la frange arborée. Ce projet semble mature et prêt à être lancé Il doit s'intégrer dans une réflexion plus large de valorisation du secteur naturel de l'Opton, situé en zone verte inondable. Ce secteur est un réservoir de biodiversité, et participe par son attrait à la qualité du patrimoine paysager de Houdan. L'espace à valoriser comprend également le sentier de la croix aux Pèlerins passant par la Tour Jaret, qui a une valeur patrimoniale notable du fait de la présence de murs d'enceinte (privés) dont certaines parcelles restent à acquérir. Une réflexion d'ensemble doit être menée sur cet espace, qui comprend le projet plus mature des « jardins de l'Opton ».

Objectif stratégique : Valoriser un milieu naturel

N° de parcelle(s) / périmètre : linéaire bordant l'Opton sur la façade sud – sud-ouest de la ville

Propriétaire(s) : multiples / voirie : Commune de Houdan



18

Le parcours de santé de la Vesgre

Descriptif du projet : Cette opération consiste à ponctuer le parcours de sentes existant du grand parc de la Vesgre (environ 5ha) apprécié des promeneurs et sportifs houdanais et mauletois d'installations sportives, de repos, ou ludiques légères. Cette zone présente en effet une biodiversité à préserver, tout aménagement veillera donc à préserver et mettre en exergue la caractère naturel de ce parc.

Objectif stratégique : Proposer un lieu de convivialité et de partage en zone naturelle

N° de parcelle(s) / périmètre : Parc de la Vesgre, nord-est de la ville

Propriétaire(s) : Commune de Houdan

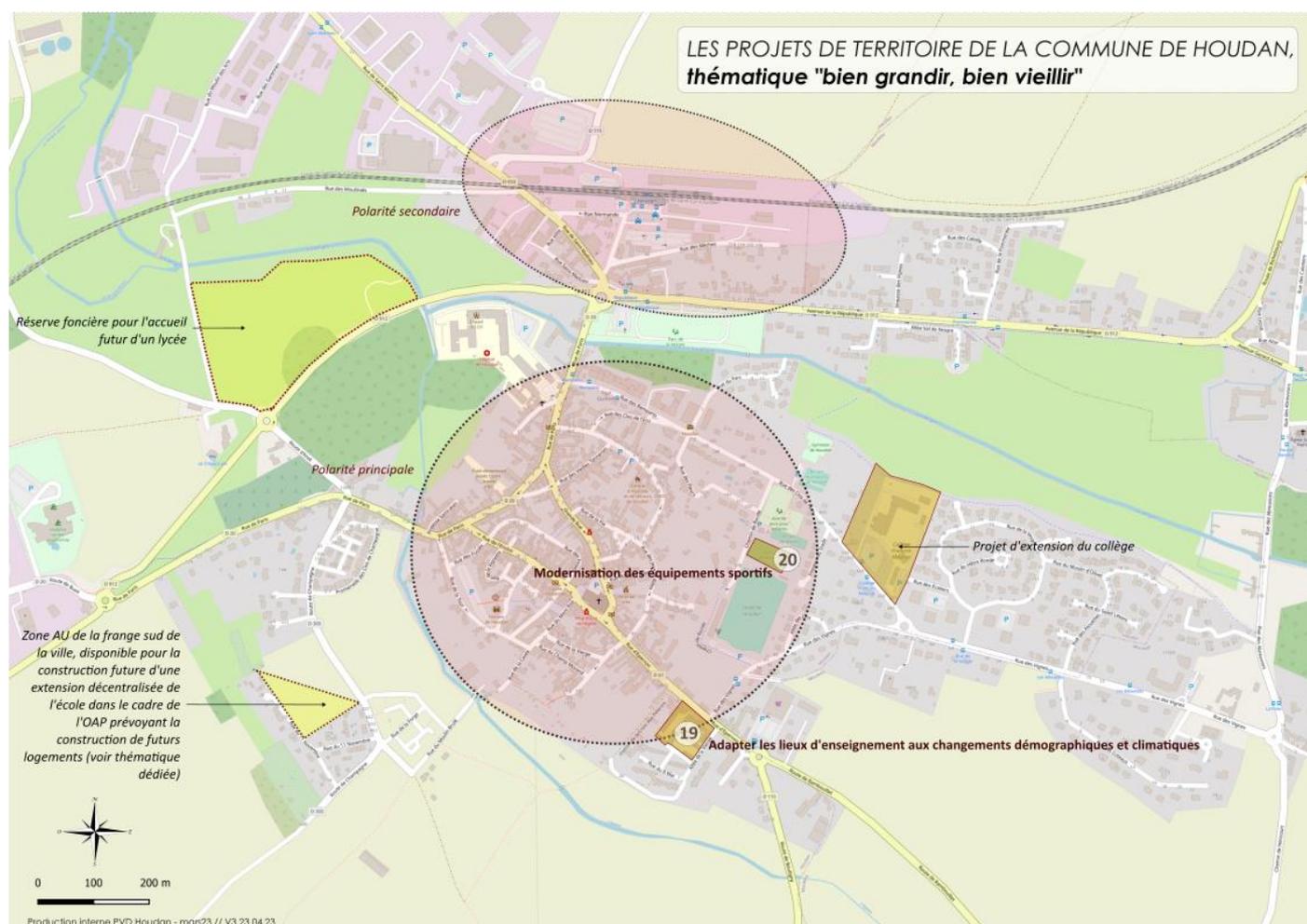


Les actions par thématiques

Thématique

BIEN GRANDIR, BIEN VIEILLIR

Les enjeux liés à l'âge sont multiples, autant pour les anciens que pour les plus jeunes. Houdan a pour ambition d'être une ville où il fait bon vivre pour tout le monde. Cependant, la Ville fait face à de nombreux défis démographiques. D'un côté, le vieillissement logique et progressif de la population amène à repenser certains aménagements. De l'autre, l'arrivée de nouvelles familles augmente la pression sur les équipements publics et nécessite de les adapter à l'accroissement et aux nouveaux besoins de la population. La ville de Houdan est par ailleurs labellisée « Terre de Jeux 2024 » et entend à ce titre développer la pratique sportive, véritable enjeu de santé publique (Voir notamment action n°18, projet de parcours de Santé sur le parc de la Vesgre).



19

Adapter les lieux d'enseignement aux changements démographiques et climatiques

Descriptif du projet : Compte-tenu de l'augmentation de la population houdanaise et du niveau de vétusté général du groupe scolaire, il a été décidé d'y entreprendre une importante réhabilitation de ses bâtiments, afin d'augmenter leurs capacités d'accueil et d'offrir des locaux confortables et modernes. Deux phases sur trois sont achevées (extension de la maternelle, réhabilitation d'une partie de l'élémentaire). La dernière phase qui doit être lancée concerne la réhabilitation/transformation de la cantine et de l'accueil périscolaire.

Le CD78 a par ailleurs lancé une réflexion similaire et prévoit la construction ou reconstruction de 15 collèges yvelinois d'ici 2026. Dans ce contexte, le collège de Houdan et son gymnase doivent être reconstruits dans une opération à tiroir, afin là aussi d'adapter les bâtiments scolaires à la dynamique démographique et au changement climatique.

En cohérence avec ces deux premiers projets et avec la dynamique démographique du territoire élargi, il convient également de noter que la ville a constitué une réserve foncière à l'ouest de son centre-bourg pour accueillir la construction d'un lycée (parcelle AI16). Cet emplacement est idéalement situé entre la gare, les zones d'activité de la Prévôté et de la Saint-Matthieu, la piscine et le centre-bourg.

Objectif stratégique : Adapter les équipements scolaires à l'évolution de la démographie et les inclure dans les logiques de la transition énergétique et écologique.



20

Modernisation des équipements sportifs

Descriptif du projet :

Houdan a la chance d'accueillir des équipements sportifs à fort rayonnement. Certains, comme le stade de football, ont déjà fait l'objet de travaux d'amélioration. La modernisation du gymnase, qui permet la pratique de nombreux sports (judo, handball,...) et du terrain de basket en front de gymnase est par ailleurs prévue dans le cadre du projet de reconstruction du collège François Mauriac. Ces équipements sont tous situés à proximité immédiate les uns des autres et constituent à ce titre une offre sportive et ludique concentrée, proche du centre-ville, destinée à tous âges. Les installations du tennis Club de HOUDAN méritent également d'être remises à niveau et développées. Elles disposent outre le club-house, de 2 cours en terre battue et deux cours en enrobé, couverts en hiver. Il s'agit d'un des seuls clubs du secteur à proposer des terrains en terre battue.. L'usage et la modernisation des terrains de pétanque attenants doivent également être explorés en coordination avec le projet de modernisation du tennis-club.

Objectif stratégique : Rénover un pôle sportif d'excellence

N° de parcelle(s) / périmètre : Parcelle AD480

Superficie estimée : 25280 m²

Propriétaire(s) : Commune de Houdan

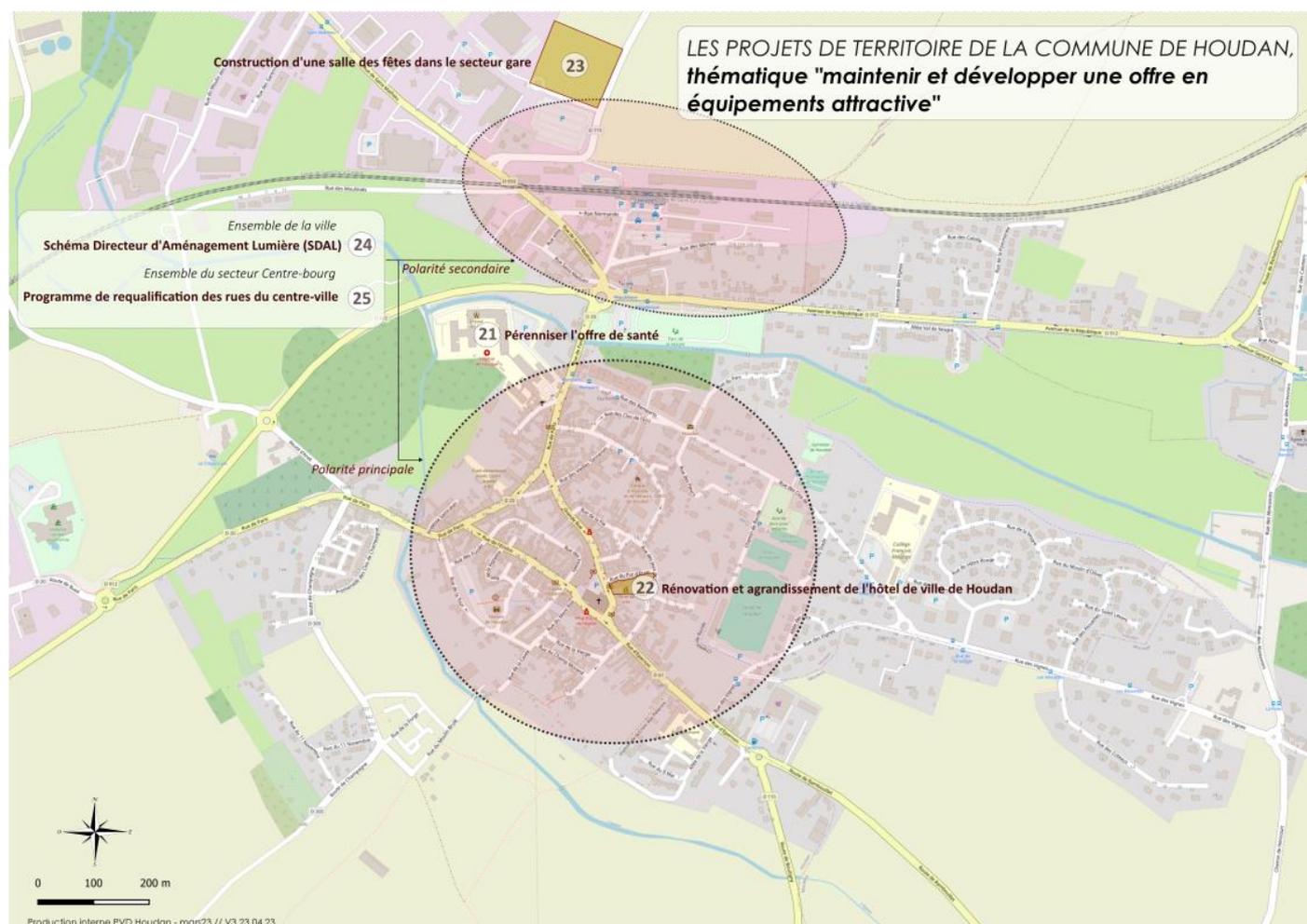


Les actions par thématiques

Thématique

MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ATTRACTIVE

La population de Houdan est en augmentation constante, passant de 3257 habitants en 2008 à 3671 en 2019 (chiffres INSEE). Pour rester attractive, la ville doit donc adapter ses équipements et ses services à l'augmentation de sa population. Certains équipements tels que la salle des fêtes, construite en 1960, sont vieillissants. D'autres, comme la Mairie, sont devenus sous-dimensionnés par rapport aux besoins de la population et des services.



21 Pérenniser l'offre de santé à Houdan

Descriptif du projet : Malgré son positionnement géographique, dans l'aire d'attraction parisienne, Houdan n'échappe pas aux problématiques de désertification médicale. La ville a la chance de bénéficier d'un hôpital de proximité dont l'offre s'accroît, notamment avec les installations récentes d'un scanner et d'un IRM. L'hôpital de Houdan accueille par ailleurs un centre de santé, qui constitue aujourd'hui un vrai atout pour le territoire en proposant une offre d'urgence et de proximité disposant de la technologie de l'imagerie médicale. Aujourd'hui, ce centre contribue quasi exclusivement à l'offre de médecine générale de la ville. Toutefois, les locaux du centre de santé sont vieillissants. Leur rénovation voire relocalisation font ainsi l'objet d'un important schéma directeur en cours d'élaboration. L'accueil à proximité ou dans l'enceinte d'une maison de santé (médecins et paramédicaux indépendants) constituerait une force complémentaire, actuellement à l'étude avec le Département des Yvelines. Aussi, la ville est fortement attachée à la préservation de cette offre de santé et entend accompagner sa pérennisation et son développement.

Objectif stratégique : Répondre aux enjeux liés à la désertification médicale

N° de parcelle(s) / périmètre : hôpital de Houdan, parcelle

Propriétaire(s) : Hôpital de Houdan, parcelle AB732



22 Rénovation et agrandissement de l'Hôtel de Ville de Houdan

Descriptif du projet : La population de la ville de Houdan est en croissance constante depuis des décennies, étant passée de 2409 habitants en 1968 à 3671 habitants en 2019. L'ensemble des projections démographiques montrent par ailleurs que cette augmentation de population va se poursuivre et s'intensifier. Aussi, l'augmentation du nombre d'administrés engendre de fait une augmentation des demandes auprès des services de la mairie. En outre, les compétences déléguées par l'Etat, les normes d'accueil, ainsi que les programmes et projets locaux, s'accroissent et impliquent une augmentation (raisonnée) du personnel. Aussi, il devient nécessaire de porter réflexion sur un agrandissement et une modernisation des locaux accueillant l'Hôtel de Ville de Houdan à moyen terme.

Objectif stratégique : Répondre aux besoins de la population induits par la dynamique démographique

N° de parcelle(s) / périmètre : parcelle AB728

Propriétaire(s) : Commune de Houdan



23 Construction d'une salle des fêtes dans le secteur gare

Descriptif du projet : Les capacités de la salle des fêtes ne répondent plus aux besoins de la population, en croissance démographique. Par ailleurs, la salle des fêtes actuelle est un bâtiment vieillissant construit dans les années 1960. On peut la qualifier de « passoire thermique » compte-tenu de son manque d'isolation, tant au niveau des huisseries que des murs. Son isolation phonique est également vétuste, ce qui pose des problèmes de nuisance compte-tenu de la localisation de la salle en cœur de ville. Le stationnement à proximité est par ailleurs extrêmement limité, ce qui implique une limite en termes de capacité d'accueil. Enfin, le foncier accueillant aujourd'hui la salle des fêtes fait l'objet d'une réflexion de renouvellement urbain, dont la cession permettrait de financer une partie de construction de la future salle des fêtes. Une réflexion est engagée pour créer un pôle d'animation où seraient rassemblées une salle de spectacle intercommunale ainsi qu'une salle des fêtes communale, afin de rationaliser les usages, et de proposer un pôle d'animation compétitif par rapport au territoire du Grand Paris, à deux pas de la gare.

Objectif stratégique : Proposer un lieu d'animation moderne et adapté aux besoins du territoire

N° de parcelle(s) / périmètre : Parcelle ZK40

Propriétaire(s) : Commune de Houdan



24

Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL)

Descriptif du projet : Dans le cadre de sa contribution au CRTE, la ville a pour projet de mettre en place son schéma d'aménagement lumineux, adopté en mars 2023. Il a pour objectifs : la baisse de consommation énergétique (moins de watts consommés par le passage en led des 426 points lumineux restants à traiter sur 818), la diminution de la pollution lumineuse (moins de lumière, et une lumière plus adaptée en puissance et en couleur à chaque lieu et besoin) et la réduction de la perturbation de la biodiversité (par la mise en œuvre d'une trame noire grâce à une période d'extinction).

Les changements prévus concernent l'optimisation de la durée de fonctionnement des sources, en remplaçant les interrupteurs crépusculaires existants par des horloges astronomiques, les luminaires vétustes ou obsolètes par des luminaires plus performants équipés d'optiques concentrant la lumière sur les réelles surfaces à éclairer, ce qui permettra une réduction de la puissance installée pour un éclairage équivalent.

Objectif stratégique : Proposer un éclairage public moderne et peu énergivore

N° de parcelle(s) / périmètre : Ensemble du territoire Houdanais, à définir en fonction des plans vélo/mobilité et stationnement



25

Programme de requalification des rues du centre-bourg

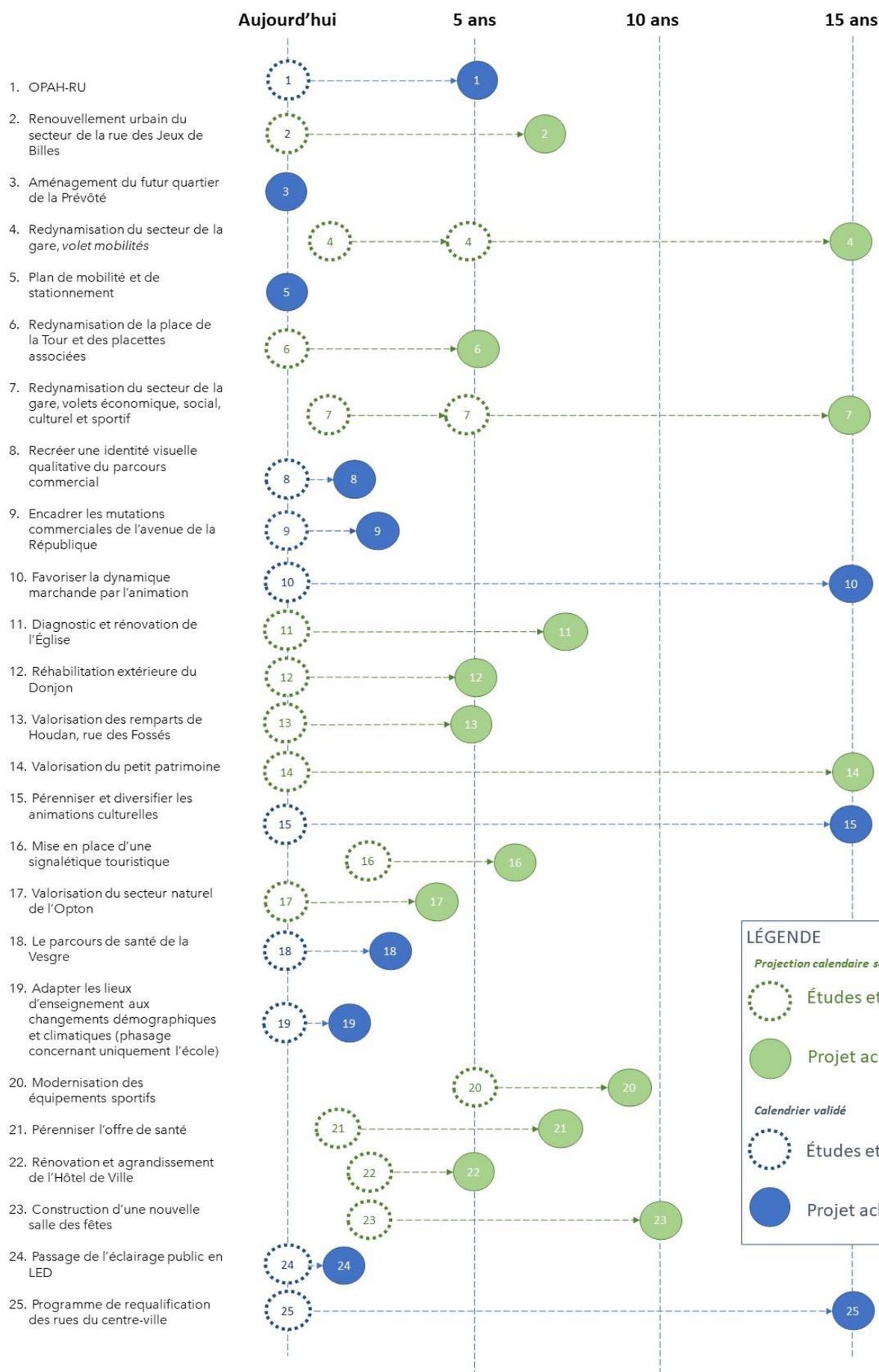
Descriptif du projet : Essentielles à l'attractivité, l'accessibilité et la fonctionnalité d'un centre-ville vivant, les rues – en particulier du centre-ancien- sont les principaux espaces publics méritant d'être requalifiés. Des segments de voirie sont régulièrement sujets à des travaux d'amélioration, en fonction des besoins et des capacités de la Ville, comme en atteste par exemple la réfection de la voirie rue des Fossés fin 2015, la rue de la Pie en 2021, ou le programme à venir de réfection de la voirie de la rue des Jeux de Billes. Il s'agit d'inscrire ces opérations dans une logique d'ensemble visant à éviter des interventions multiples et d'accélérer ces requalification dans les rues restantes du centre-ville. Les rues identifiées font alors l'objet d'un programme d'aménagement d'ensemble comprenant l'enfouissement et intervention sur réseaux, la mise à plat des trottoirs et la réfection des voiries (enrobés), en partenariat avec la Communauté de communes du Pays Houdanais lorsqu'elle est compétente (réfection de voiries des voies dites RPH – réseau du Pays houdanais) et le Département lorsqu'il s'agit d'une RD (avis) ou dans le cadre de ses dispositifs de soutien, autres gestionnaires des voiries et réseaux divers (VRD) afin de hiérarchiser et d'anticiper les besoins.

Objectif stratégique : Améliorer la qualité de vie et la sécurité des abords de voiries en centre-ville

N° de parcelle(s) / périmètre : Ensemble du centre-ville



PHASAGE



SIGNATURE

LA VILLE DE HOUDAN



Projet de Ville HOUDAN 2040

Février 2023 / étude de cadrage urbain / Stratégie opérationnelle / production interne PVD

