

*Département des Yvelines*

Commune de  
**HOUDAN**

## **MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



### **1. NOTICE DE PRESENTATION**

*Novembre 2023*

**Vidal**  
consultants

## Sommaire

<b>1. Objet de la modification</b>	<b>3</b>
<b>2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis</b>	<b>4</b>
2-1. Localisation	4
2-2. Explications	5
<b>3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général</b>	<b>10</b>
<b>4. Rapport environnemental</b>	<b>10</b>
<b>5. Impacts sur l'agriculture</b>	<b>10</b>
<b>6. Tableau des surfaces</b>	<b>10</b>

## 1. Objet de la modification

Le P.L.U. de la commune de Houdan a été approuvé le 22 juin 2017.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 25 septembre 2019.

Le P.L.U. en vigueur depuis cette date planifie sur le site de la Prévôté une zone à urbaniser classée AUUAc5.

Les études complémentaires destinées à préparer la mise en oeuvre opérationnelle que la commune a lancées montrent que la réglementation de la zone nécessite une évolution de plusieurs articles du règlement du secteur AUUAc5 ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

La présente modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en oeuvre si les changements apportés au P.L.U. n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi relèvent d'une révision :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- L'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les évolutions souhaitées n'entrent pas dans les champs énumérés ci-dessus, la procédure de modification peut être engagée.

## 2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis

### 2-1. Localisation



### Le projet

Le projet urbain de la Prévôté a été conçu tout d'abord comme un nouveau quartier entre ville et campagne. Le plan d'ensemble du futur quartier de la Prévôté place en son centre un parc de 1.3 hectare. Cet espace vert public permet d'articuler une transition douce entre la zone urbanisée et terres agricoles.

En suivant la pente naturelle du terrain, cette coulée verte offrira aux futurs habitants vues sur la campagne et le centre historique de Houdan. La biodiversité y est favorisée, avec un système hydraulique, qui permet d'assurer des continuités écologiques essentielles ainsi que par des plantations présentant un aspect de verger.

Point névralgique du quartier de la Prévôté, une place publique viendra surplomber la route départementale. Cette place, véritable belvédère pour les habitants, deviendra la porte d'entrée du nouveau quartier, facilitant son accroche au centre ancien de Houdan. Elle offrira également des vues cadrées sur la silhouette du centre ancien, le clocher de l'église et le donjon.

La route départementale 912 bénéficiera de la création de cheminements piétons sécurisés et de passages piétons vers le centre de Houdan.

Une offre résidentielle diversifiée avec des logements locatifs, d'autres en accession à la propriété (des maisons et du collectifs) accompagnée d'une salle communale ou associative et des espaces de stationnement constitue le programme de construction du secteur.

Des typologies et des plans offriront des orientations pertinentes et un maximum d'ensoleillement.

Une organisation urbaine autour d'une place en belvédère avec vue vers le centre-ville historique, l'aménagement d'un plateau urbain sur la RD912 avec double entrée sur le nouveau quartier, une ambition d'éco quartier avec des objectifs écologiques qualifiés sur les espaces naturels (parc champêtre central avec vergers) et mode constructifs durables (mixte bois béton) doivent permettre de réaliser une opération exemplaire.

## 2-2. Explications

### ➤ le zonage

La présente modification du P.L.U. concerne un espace d'environ 5 hectares classé AUUAc5.

Il s'agit d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Le zonage demeure sans changement dans son périmètre et son appellation.

Toutefois, des éléments non légendés au plan de zonage et non référencés au règlement écrit, ce faisant non réglementés – traits ou pointillés de couleur violet ou rouge – , apparaissant au document graphique sont supprimés afin d'éviter toute confusion, tant pour le pétitionnaire que pour le service instructeur.

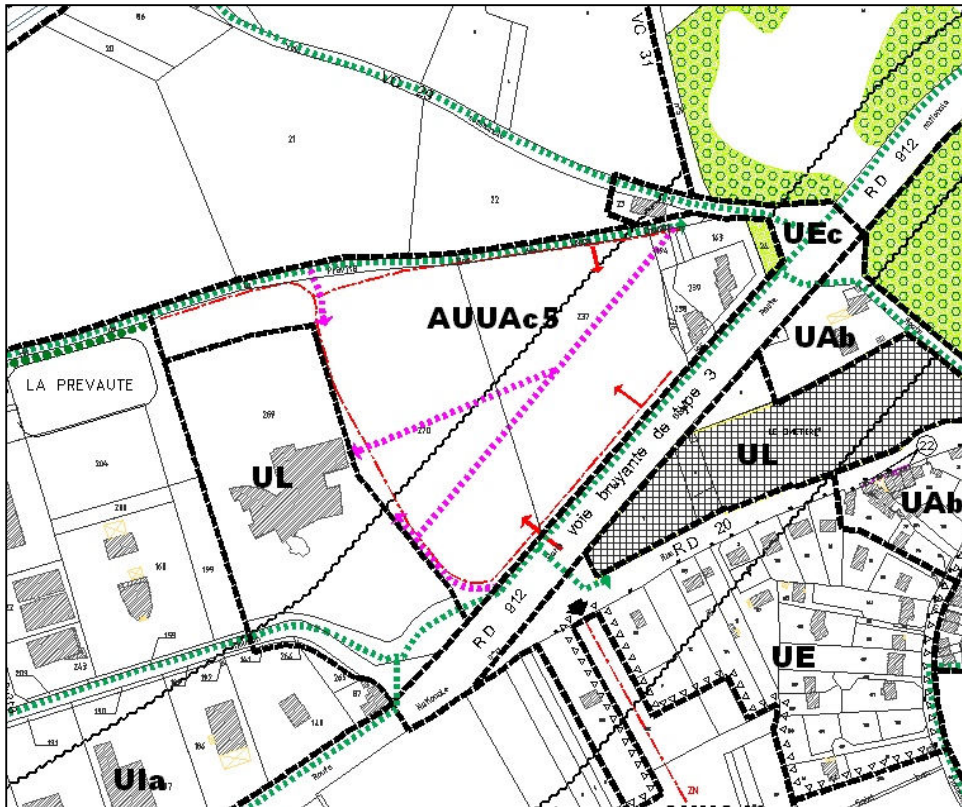
De même, les "voies vertes..." – pointillés vert au plan – sont supprimés car ils ne correspondent pas au projet tel qu'il ressort des études pré-opérationnelles.

Les cheminements nouveaux ou les aménagements de chemins existants qui seront effectivement mis en oeuvre ou améliorés sont représentés à l'O.A.P. .

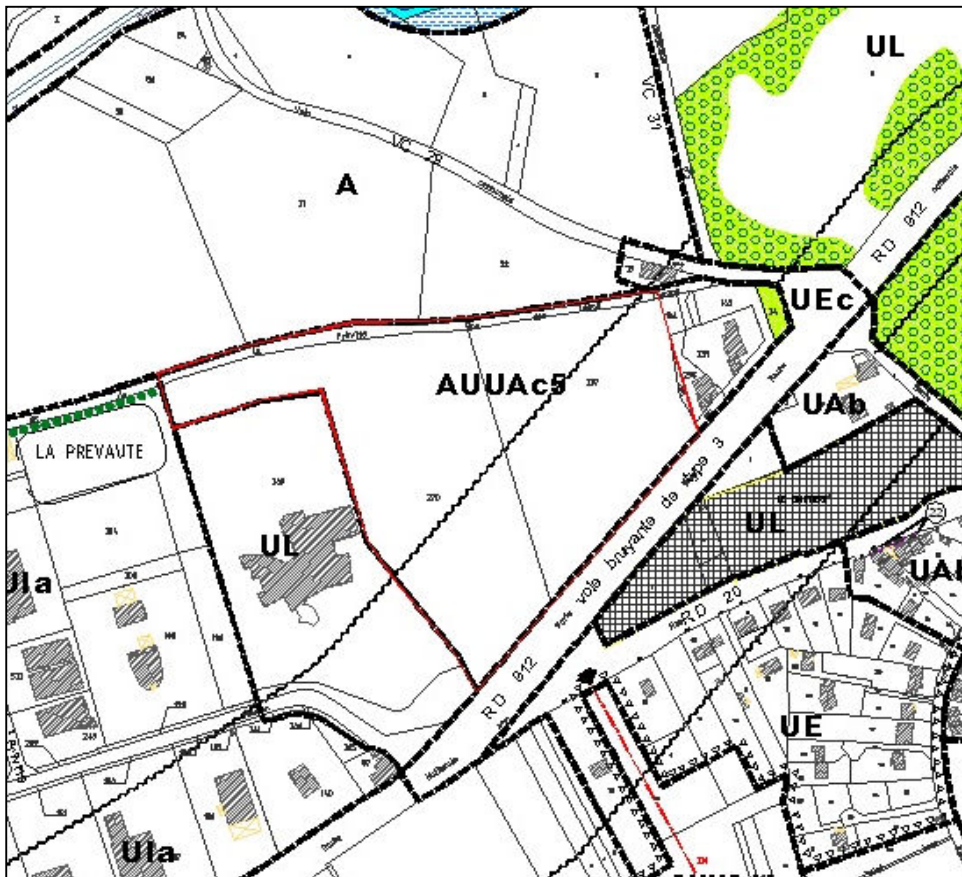
A contrario, comme l'exige l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de l'O.A.P. concernée par la présente modification apparaît sous la forme d'un trait rouge sur le plan de zonage.

On notera que ce périmètre n'englobe pas l'hotel situé à l'extrémité Nord-Est du site dans la mesure où il s'agit d'un espace bâti non concerné par le futur développement du site de la Prévôté.

La référence au périmètre de l'O.A.P. est ajouté à la légende du plan de zonage (règlement graphique) au 1/25.000<sup>ème</sup>.



**Zonage avant  
modification**



**Zonage après  
modification**

## ➤ le règlement écrit

Les études complémentaires réalisées par la commune dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à court terme indiquent que les articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), à la hauteur des constructions (article 10), à l'aspect des constructions – notamment des clôtures et des installations photovoltaïques – (article 11) et au stationnement (article 12) doivent faire l'objet d'évolutions.

Pour les articles concernant l'implantation des constructions (articles 6 et 7), il s'agit de simplifier le règlement afin de l'adapter à une opération d'aménagement d'ensemble s'implantant sur une unité foncière importante entraînant la création de voiries internes dont le calage précis reste à définir.

Néanmoins, la composition du secteur permet de fixer des implantations s'adaptant aux hauteurs différentes des constructions (par exemple la possibilité de l'alignement pour les quelques immeubles collectifs) ainsi qu'une certaine variété d'organisation du front de rue pour les constructions individuelles (possibilité pour le tiers d'entre elles de s'implanter sur les deux limites latérales.

L'introduction d'une distance minimum d'implantation par rapport aux limites de fond (la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres) doit permettre la protection contre la promiscuité.

L'obligation de compatibilité avec l'O.A.P. relative à la zone est affirmée au règlement.

Les études quantitatives et d'implantation sur le terrain montrent que les petits immeubles collectifs doivent bénéficier d'une hauteur maximum de 4 niveaux au lieu de 3.

La possibilité, pour ces constructions, de recevoir à toit plat impose également de revoir la réglementation liée aux combles, exclusivement pour ce type de construction.

La question de l'impact des panneaux photovoltaïques sur le futur paysage urbain n'était pas traitée par le P.L.U. avant modification.

Des règles sont donc apportées pour la future opération, imposant des proportions verticales et une pose en tableau, c'est-à-dire sans surélévation par rapport au plan de toiture.

Toitures et façades végétalisées restent autorisées.

Outre le bois, les fenêtres pourront être en aluminium peint (à l'exclusion du noir).

Il a été choisi de renforcer la réglementation des clôtures en la précisant.

Ainsi, la réglementation générale de l'aspect des clôtures est sans changement, mais il est demandé qu'en cas d'assemblage d'un grillage et d'une haie vive, cette dernière soit située du côté de l'espace public.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Des passages pour la petite faune devront être intégrés en partie basse de ces clôtures.

A l'article 12, les obligations en matière de stationnement des vélos sont reformulées d'une part au regard du code de l'urbanisme – concerne habitat et bureau – et d'autre part au regard des surfaces prévues pour les aménagements effectifs.

Une place non close est exigée pour chaque unité foncière recevant une construction à usage d'habitation.

La possibilité de ne pas réaliser les places requises sur l'unité foncière, jusqu'alors applicable au secteur, est supprimée.

Par ailleurs, la structure du règlement écrit en vigueur renvoie, pour la zone AUUA, aux articles de la zone UA et aux secteurs de celles-ci – UAc en l'occurrence.

Or le règlement de la zone UA comporte de très nombreuses règles s'appliquant au tissu existant du centre-bourg et par conséquent au bâti d'intérêt patrimonial.

Il convient donc d'adapter le règlement pour les aménagements périphériques.

L'évolution, même assez marginale, des règles pouvant s'appliquer exclusivement à la zone AUUAc5 – le secteur de la Prévôté – est susceptible d'apporter de la confusion dans la gestion des autorisations d'occupation du sol de la future opération.

Il a donc été décidé de créer un règlement spécifique AUUAc5 en conservant ce qui s'appliquera effectivement à ce secteur – règles stables et modifications et compléments évoquées ci-dessus – et conséquemment de supprimer du règlement AUUA toute référence liée à ce secteur AUUAc5.

### ➤ les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

L'O.A.P. numéro 2 est consacrée au secteur AUUAc5 de la Prévôté.

Ses orientations, dont un schéma de principe illustratif, s'appuient sur une étude du développement global de la ville réalisée en 1997.

*Schéma de composition – à titre illustratif*



**Schéma de  
principe de  
l'OAP avant  
modification**



Les études préopérationnelles récentes viennent faire évoluer ces premières orientations.

Néanmoins, des principes importants comme la densité de l'opération – au moins 35 logements à l'hectare –, l'organisation autour d'un vaste espace vert à la fois central et irrigant l'ensemble du quartier, la structuration urbaine de l'angle Sud-Ouest et le traitement "urbain" de la RD912 sont préservés.

L'évolution majeure concerne la desserte de l'opération en liaison avec la RD912 retraitée.

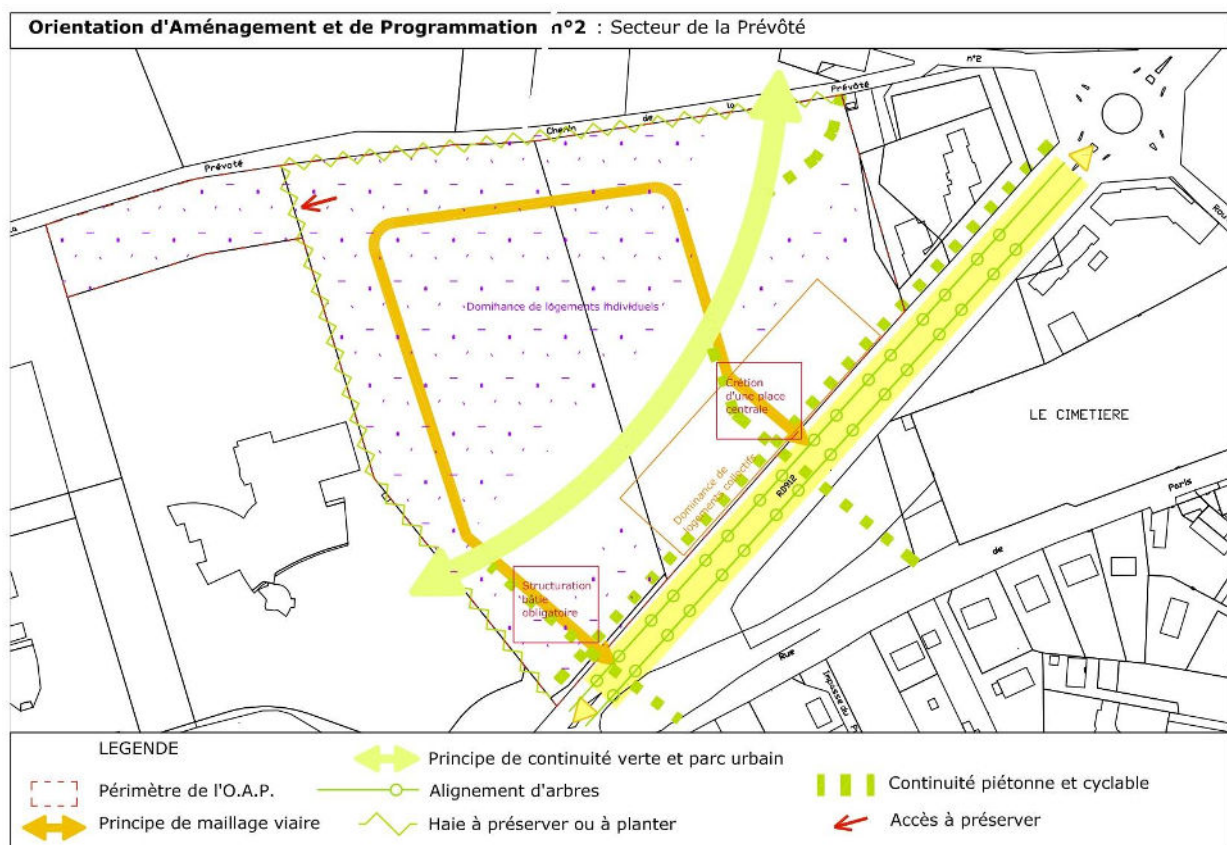
Ainsi, la structure de la voirie est simplifiée et n'est plus strictement périphérique.

On notera que ce choix permet de préserver le chemin de la Prévôté au Nord et la haie limitant la zone et le secteur d'équipement situés à l'Ouest. Il permet de créer une structure bocagère périphérique à l'opération.

Ce choix d'organisation de la voirie entraîne une configuration différente des îlots urbanisés.

Par ailleurs, la RD912 ne sera plus traitée par une contre-allée, mais via sa transformation en avenue, plantée et traversée perpendiculairement par des rues accédant directement à la rue de Paris et au centre ville.

Ce schéma de circulation devrait favoriser la fluidité des circulations Nord-Sud et le liaisonnement du quartier avec le reste de la ville et notamment sa structure commerciale.



### OAP après modification

Enfin, l'O.A.P. définit un nombre maximum de logements pour l'opération avec une répartition envisagée entre les différents types et financements.

### **3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général**

Les évolutions qui font l'objet de la présente modification sont sans aucun impact sur les prescriptions d'intérêt général et les servitudes.

On notera qu'une canalisation de gaz – servitude I1 – passe sous la RD912. Les distances de recul prévues par la servitude devront être respectées.

### **4. Rapport environnemental**

La présente modification fait l'objet d'une évaluation environnementale.

*EN COURS DE FINALISATION*

### **5. Impacts sur l'agriculture**

Le changement de réglementation du secteur est sans impact sur l'activité agricole, considérant que le secteur est classé à urbaniser depuis plus de vingt ans.

### **6. Tableau des surfaces**

La répartition des surfaces est sans changement.