

# COMMUNE DE HOUDAN

Département des Yvelines



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUDAN

Dossier mis à disposition du public

### 1. Notice de présentation

# Sommaire

---

- 1 Objets de la modification – Procédure
- 2 Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis
- 3 Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général
- 4 Impacts de la modification
- 5 Tableau des surfaces

# 1 Objet de la modification - Procédure

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan a été approuvé le 22 juin 2017.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été modifié le 25 septembre 2019.

La présente modification simplifiée est régie par les articles L.541-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au PLU 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 (PADD)
- ❖ 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.

De plus la présente modification simplifiée peut-être mise en œuvre car les changements apportés au PLU n'entre pas dans le cadre de la modification de droit commun prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme,

Ainsi relèvent d'une modification de droit commun :

- ❖ La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ❖ La diminution des possibilités de construire
- ❖ La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- ❖ L'application de l'article L.131.9 du Code de l'Urbanisme

Tout ce qui ne relève pas de la révision ou de la procédure de modification de droit commun rentre dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

Or, la présente modification a pour objet la modification de l'article N2 du règlement du Plan Local relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières afin :

- 1) D'autoriser, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : « Les équipements publics sportifs de plein air ».
- 2) D'autoriser, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : « Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone ».

En conséquence, la modification simplifiée peut être engagée.

Par arrêté municipal n°ART-AG-2023-03 en date du 26/01/2023, exécutoire le 31/01/2023, le Maire de la commune de Houdan a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Mention de cet arrêté est paru le 6 février 2023 dans le journal départemental Le Parisien.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**VILLE de HOUDAN**

**ARRÊTÉ MUNICIPAL**

ARRÊTÉ N° : ART-AG-2023-03  
RELATIF À : Prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Houdan  
DU : 26/01/2023  
REF : PLU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2005 et modifié le 25 septembre 2019,

**Considérant** qu'il est nécessaire de procéder à une modification du PLU afin d'autoriser :

- L'installation d'équipements publics sportifs de plein air en zone N.
- Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone.

**Considérant** qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement,

**Considérant** que la modification apportée n'est pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire 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,

**Considérant** que la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet,

**Considérant** qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public,

**Considérant** que pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées,

**Considérant** que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition,

**Considérant** qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée,

Envoyé en préfecture le 31/01/2023  
Reçu en préfecture le 31/01/2023  
Publié le 31/01/2023  
ID : 079-217803105-20230126-ART\_AG\_2023\_03-AR

Page 2 sur 2  
ARRÊTÉ N° : ART-AG-2023-03  
RELATIF À : Prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Houdan  
DU : 26/01/2023  
REF : PLU

**ARRÊTÉ**

**Article 1 :** Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Houdan.

**Article 2 :** La modification du PLU concernera l'autorisation :

- D'installer des équipements publics sportifs de plein air en zone N.
- Des aménagements et équipements publics pour la mise en valeur des espaces naturels en zone N.

**Article 3 :** Le projet de modification simplifiée du PLU de la ville de Houdan sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

**Article 4 :** À l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du Conseil Municipal.

**Article 5 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Houdan durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet des Yvelines.

**Article 7 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

 Le Maire,  
Marie TETART

HOUDAN - Membre de la Communauté de Communes du Pays Houdanais  
Hôtel de Ville - 69, Grande Rue - BP24 - 78550 HOUDAN - Tél. : 01 30 46 81 30 - Courriel : [accueil@villehoudan.fr](mailto:accueil@villehoudan.fr)

HOUDAN - Membre de la Communauté de Communes du Pays Houdanais  
Hôtel de Ville - 69, Grande Rue - BP24 - 78550 HOUDAN - Tél. : 01 30 46 81 30 - Courriel : [accueil@villehoudan.fr](mailto:accueil@villehoudan.fr)

JUDICIAIRES ET LÉGALES

ANNONCES 78

**Arvis divers**

**AVIS AU PUBLIC**

**COMMUNE DE HOUDAN**

**PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE HOUDAN**

Par arrêté n°ART-AG-2023-03 en date du 26 janvier 2023, Monsieur le Maire de Houdan a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Houdan en ajoutant des équipements publics sportifs de plein air en zone N.

Le présent arrêté fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le projet a pour objet l'autorisation :

- D'installer des équipements publics sportifs de plein air en zone N.
- Des aménagements et équipements publics pour la mise en valeur des espaces naturels en zone N.

Les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU seront précisées par le Conseil Municipal.

**Divers société**

COUVERTURE DES SACS AU CENTRE DE 1000  
Séjour nos 02 avenue du général de Gaulle  
Bâtiment 1000 - 78550 HOUDAN  
Tél : 01 30 46 81 30 - Courriel : [accueil@villehoudan.fr](mailto:accueil@villehoudan.fr)

**Le Parisien**

**Pour acheter votre annonce en ligne sur le Parisien**

**Rendez-vous sur**  
**[www.leparisien.annonces-legales.fr](http://www.leparisien.annonces-legales.fr)**

Un parcours simple, pratique et rapide de la rédaction de votre annonce au justificatif de parution

**Plus de renseignements :**  
**01 84 21 09 27**

Conformément à la réglementation applicable à la modification simplifiée envisagée, le Conseil Municipal a décidé des modalités de mise à disposition du présent dossier par la délibération n°2023-DEC-007 en date du 15 février 2023.

La modification envisagée ne modifie que l'article N2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble des autres documents issus de la révision de 2017 et de la modification de 2019 restent applicables.

La procédure de mise à disposition se déroulera de la manière suivante :

- ❖ La durée de la mise à disposition du projet de modification est d'un mois.
- ❖ Elle se déroulera du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 inclus.
- ❖ Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU et les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public :
  - En Mairie de Houdan, 69 Grande Rue, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie.
  - Sur le site internet de la ville : [villehoudan.fr](http://villehoudan.fr).
- ❖ Le public pourra formuler ses observations :
  - Sur le registre accompagnant le projet de modification mis à disposition.
  - Par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 69 grande rue – 78550 HOUDAN.
  - Par courriel à l'adresse indiquée sur le site internet de la ville.

- ❖ Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°2, les lieux, les jours et heures où le public pourra consulter le projet et formuler ses observations, sera affiché à la Mairie de HOUDAN sur les panneaux administratifs d'urbanisme, et inséré sur le site internet de la commune, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée.
- ❖ Cet avis sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département des Yvelines.

Une fois la procédure de mise à disposition terminée, il sera présenté au Conseil Municipal le bilan de la mise à disposition du public, qui adoptera le projet de modification par délibération motivée éventuelle modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

# 2 Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis

## 2.1 Évolutions

Il sera procédé à la modification de l'article N2 du Règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif aux Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières, afin d'autoriser « **les équipements publics sportifs de plein air** », ainsi que « **les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone** ». Ces aménagements devront respecter le cadre général de l'article N2 à savoir ne pas porter atteinte aux milieux naturels ni aux paysages.

### Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.

En Nb sont admis au surplus : les aménagements et extensions de constructions d'habitations existantes dans la limite de + 40 % de la surface de plancher initiale (avec un maximum de + 120 m2 de plancher), sous réserve de la réalisation d'une étude zone humide permettant de vérifier le caractère non humide du secteur.

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

Article N2 avant modification

### Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.

- Les équipements publics sportifs de plein air.

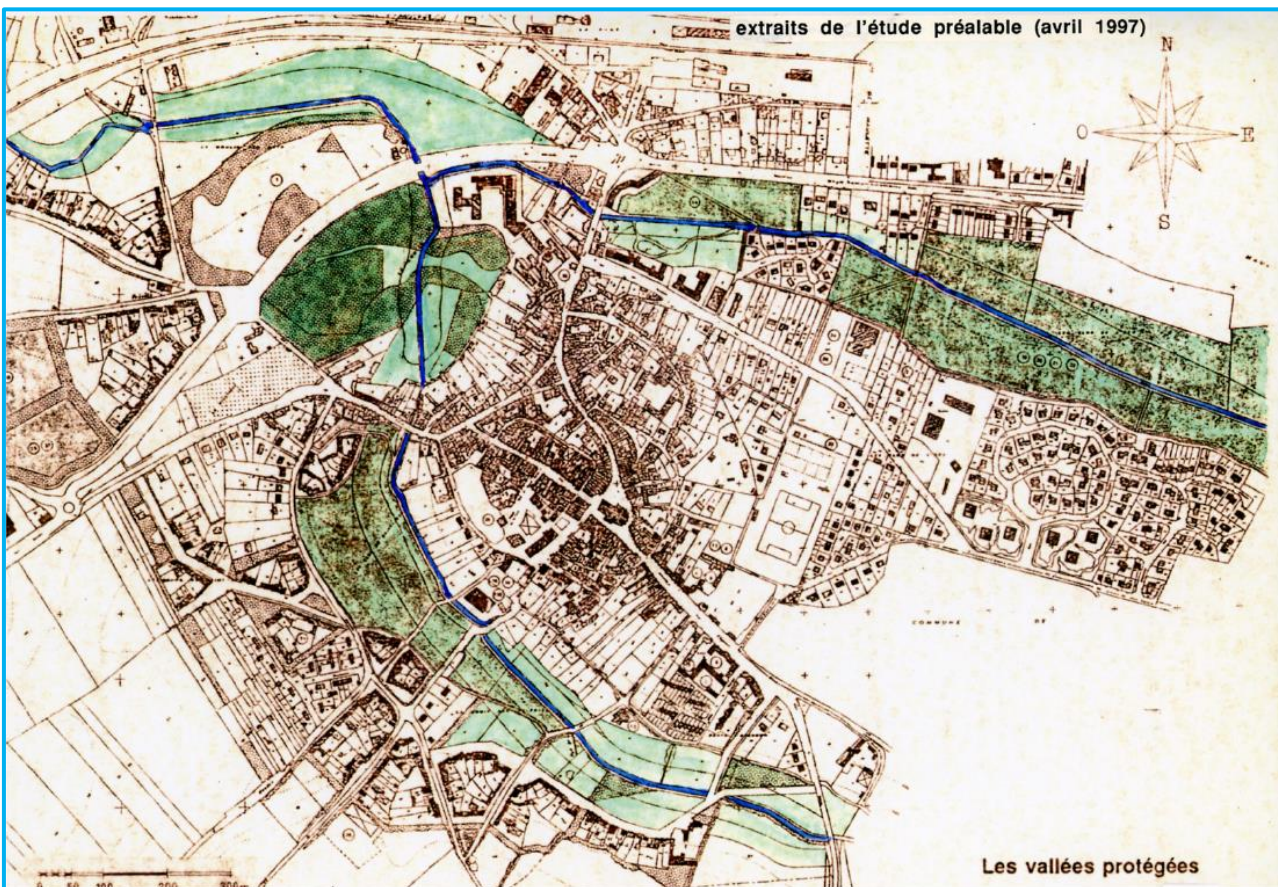
- Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone.

En Nb sont admis au surplus : les aménagements et extensions de constructions d'habitations existantes dans la limite de + 40 % de la surface de plancher initiale (avec un maximum de + 120 m2 de plancher), sous réserve de la réalisation d'une étude zone humide permettant de vérifier le caractère non humide du secteur.

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

Article N2 après modification



Les vallées protégées - PADD

## 2.1 Objectifs

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Houdan, partie intégrante de son PLU, traduit expressément la volonté communale de préserver et valoriser les nombreux espaces naturels de Houdan qui offrent une ceinture verte de respiration et de gestion des crues. Le PADD traduit également l'intention de préserver un cadre vie qualitatif dans le respect du patrimoine bâti et environnemental.

En particulier, la frange nord-est avec le parc de la Vesgre en arrière du collège propose des connexions naturelles vers Maulette appréciées des promeneurs et sportifs. La frange sud avec l'Opton offre quant à elle un espace de transition naturelle entre le centre ancien et les quartiers plus récents de Champagne.

**La modification de l'article N2 du PLU permettrait donc de valoriser et préserver ces franges naturelles selon les orientations définies par le PADD.**

La modification envisagée ne modifie pas le plan de zonage



## 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.

# 4 Impacts de la modification

---

## 4.1 Impacts sur le paysage

La présente modification n'aura aucun effet sur le paysage naturel.

Les aménagements qui pourraient être réalisés à l'issue de cette modification devront veiller au respect de l'harmonie et de la sauvegarde des paysages naturels.

## 4.2 Impacts sur l'environnement

La présente modification n'aura aucun effet sur la qualité des sols et des paysages.

Il sera porté une attention particulière à l'impact environnemental éventuel des projets envisagés et réalisés à la suite de cette modification.

## 5 Tableau des surfaces

Le tableau des surfaces n'est pas modifié est resté comme suit :

### 1) Les zones urbaines

| Dénomination de la zone | Superficie totale avant modification (en ha) | Evolution AVANT / APRES modification | Superficie totale après modification (en ha) |
|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| UA (a, b, c, d)         | 46,2                                         | /                                    | 46,2                                         |
| UC                      | 2,3                                          | /                                    | 2,3                                          |
| UE (a, b, c, d)         | 46,2                                         | /                                    | 46,2                                         |
| UI                      | 62,3                                         |                                      |                                              |
| UL                      | 20,1                                         |                                      |                                              |
| UM                      | 8,8                                          | /                                    | 8,8                                          |
| <b>TOTAL U</b>          | <b>185,9</b>                                 | /                                    | <b>185,9</b>                                 |

## 2) Les zones d'urbanisation future

| Dénomination de la zone | Superficie totale avant modification (en ha) | Evolution AVANT / APRES modification | Superficie totale après modification (en ha) |
|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| AUUA (c et d)           | 13                                           | /                                    | 13                                           |
| AUUI, AUUIa             | 14,4                                         | /                                    | 14,4                                         |
| <b>TOTAL AUU</b>        | <b>27,4</b>                                  | <b>/</b>                             | <b>27,4</b>                                  |

| Dénomination de la zone | Superficie totale avant modification (en ha) | Evolution AVANT / APRES modification | Superficie totale après modification (en ha) |
|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>AU</b>               | <b>5,9</b>                                   | <b>/</b>                             | <b>5,9</b>                                   |

### 3) La zone agricole

| Dénomination de la zone | Superficie totale avant modification (en ha) | Evolution AVANT / APRES modification | Superficie totale après modification (en ha) |
|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>TOTAL A</b>          | <b>755,9</b>                                 | <b>/</b>                             | <b>755,9</b>                                 |

### 4) La zone naturelle

| Dénomination de la zone | Superficie totale avant modification (en ha) | Evolution AVANT / APRES modification | Superficie totale après modification (en ha) |
|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>TOTAL N</b>          | <b>63,9</b>                                  | <b>/</b>                             | <b>63,9</b>                                  |