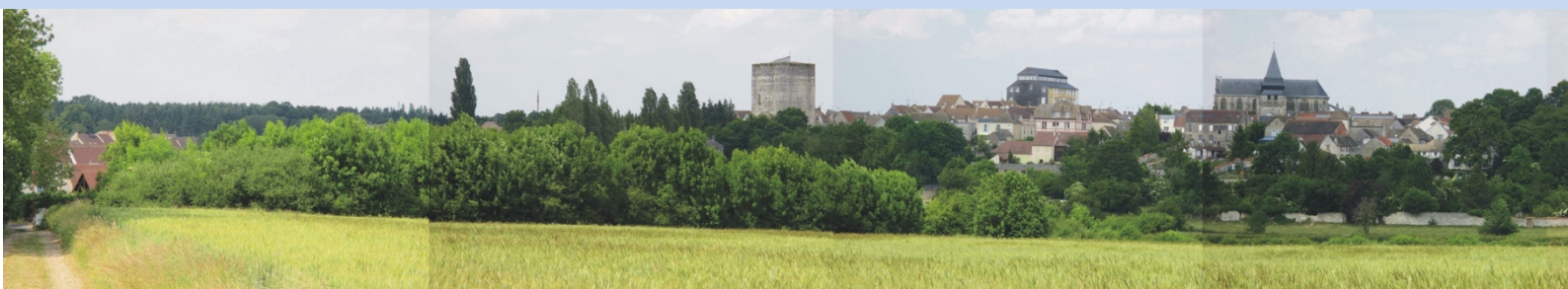


Département des Yvelines

Commune de
HOUDAN

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Vidal
consultants

1. NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du 09 avril 2025
approuvant la modification simplifiée n°2 du P.L.U.

Le Maire
Jean-Marie TETART

1. Objet de la modification

I.1 Etat de la planification réglementaire communale

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 et d'une seconde approuvée le 17 septembre 2024, ainsi que d'une modification simplifiée approuvée le 17 septembre 2024.

I.2 Objectifs

Suite à l'instruction des autorisations d'urbanisme sur la base du P.L.U. en vigueur, il s'est avéré que certaines prescriptions du règlement écrit demandaient à être adaptées, en raison de l'apparition de nouveaux éléments non pris en compte au cours des précédentes procédures.

A ce titre deux emplacements réservés programmés il y a une vingtaine d'années n'ont pas été transformés en projet par la collectivité. Les programmes publics correspondant à leur destination ont été réalisés sur un terrain lui-même réservé. Ces trois emplacements réservés doivent par conséquent être supprimés.

Diverses adaptations permettant d'améliorer la prise en compte de l'environnement ou de limiter la consommation foncière et d'adapter les programmes peuvent être introduites au P.L.U. via la présente procédure.

I.3 Procédure

La commune a décidé de faire évoluer son document d'urbanisme, afin de solutionner les points rencontrés ci-dessus.

Ces différentes évolutions peuvent se faire par le biais d'une procédure de modification simplifiée du P.L.U.

En effet, il n'y a pas réduction « d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels », ni d'un espace boisé classé, ni d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ou encore de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU programmée depuis 6 ans (référence à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les évolutions envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. en vigueur.

Dans une telle configuration, l'évolution peut être opérée via une procédure de modification du P.L.U. .

En outre, il peut s'agir d'une modification dite simplifiée, dans la mesure où le projet n'a pas pour effet, soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction

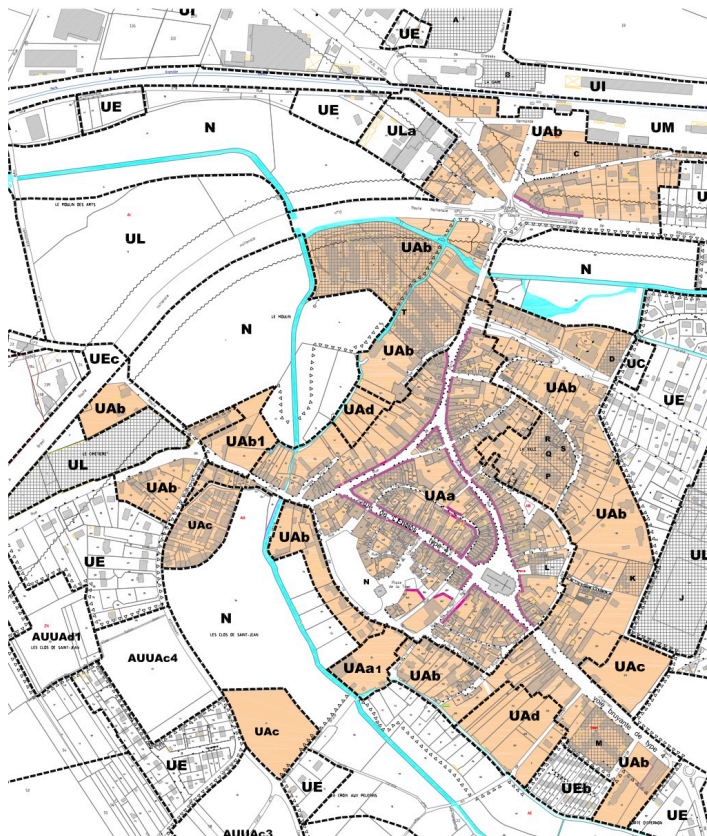
résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. (référence à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme)

La présente modification est régie par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Présentation des évolutions

2-1. En zone UA

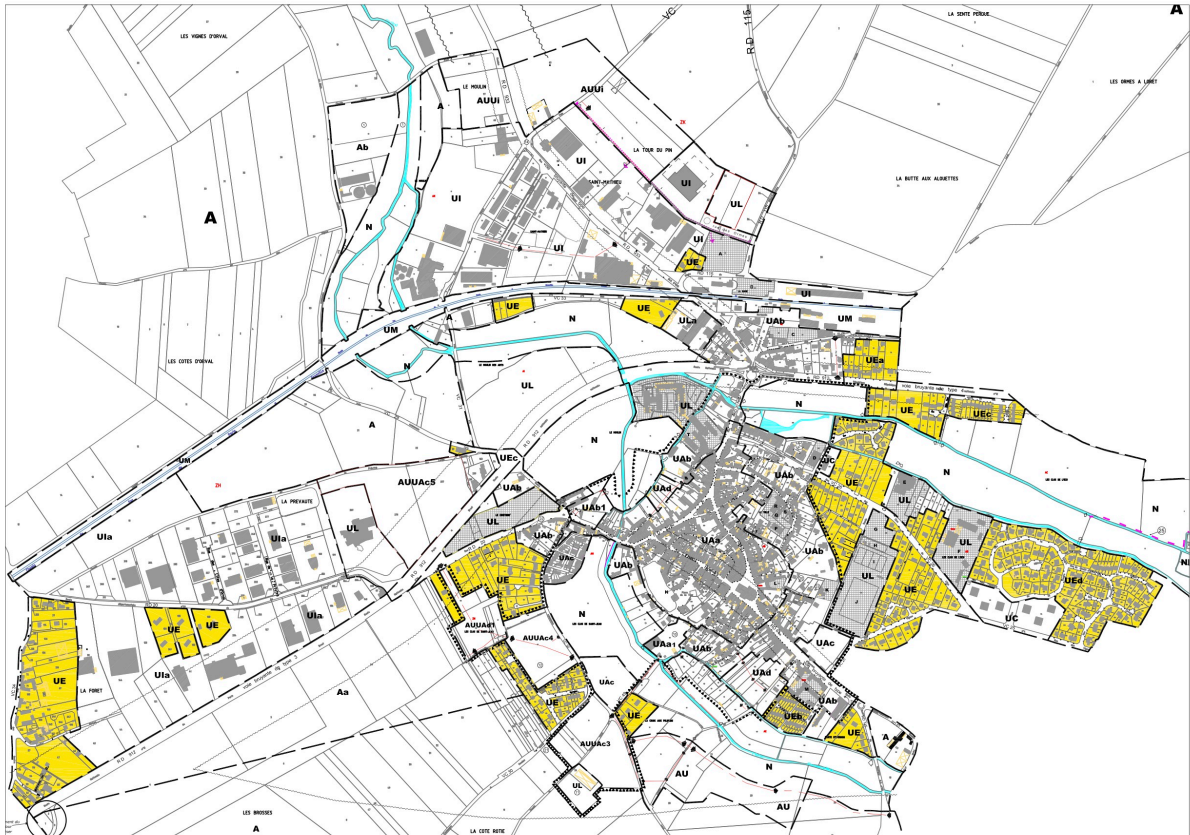


❖ Explications

Les règles de stationnement imposées à l'article 12 du règlement écrit différencient les occupations du sol « bureaux et laboratoires » des « commerces et restaurants ».

Constatant que l'impact de ces occupations du sols sur le stationnement est équivalent et afin de simplifier l'instruction, la commune a décidé d'unifier la règle sur la base des normes s'appliquant aux « commerces et restaurants » soit une place par établissement – appelé entité au règlement - .

2-2. En zone UE



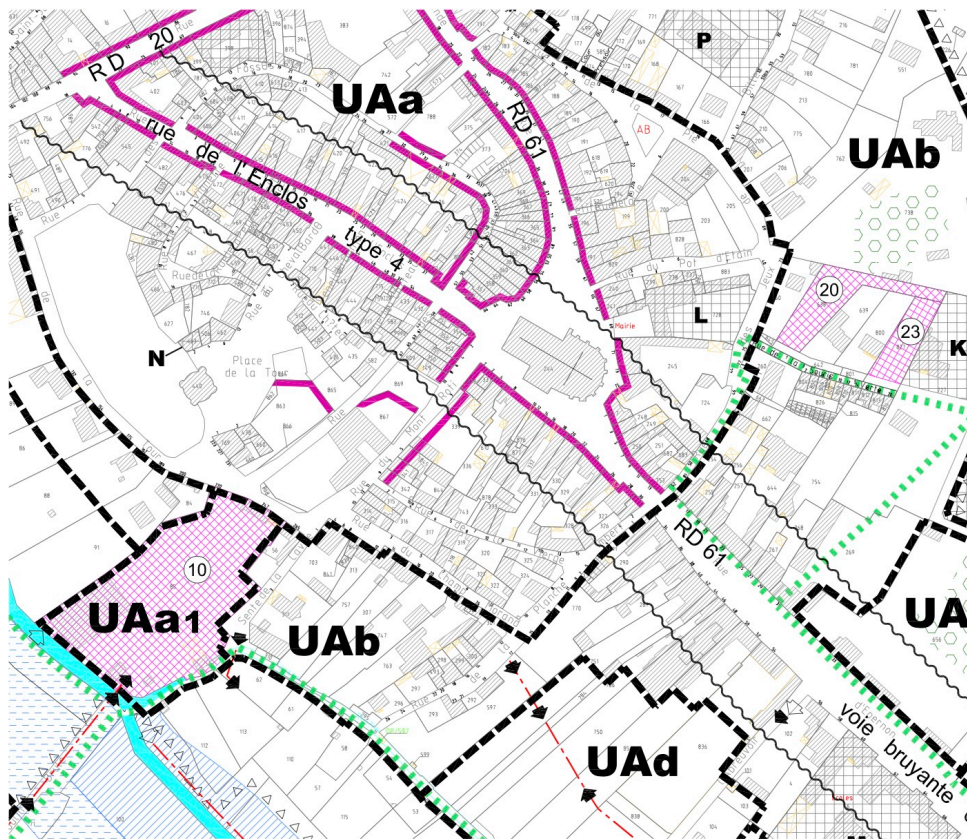
❖ Explications

Dans cette zone pavillonnaire récente, les habitations adoptent souvent des chauffages par pompe à chaleur. Afin d'en réduire l'impact sonore et visuel, le règlement écrit imposera l'installation de leur unité extérieure au niveau du sol ainsi qu'un coffrage.

Le règlement écrit autorise les portails et portillons en « ferronnerie ». La commune souhaite étendre cette autorisation à tout métal.

En conséquence ce mot est remplacé par le terme « métal ».

2-3. Les emplacements réservés



❖ Explications

La commune a réalisé un parc de stationnement de 130 places sur le terrain couvert par l'emplacement réservé n°10.
Il est destiné à offrir une solution alternative au stationnement sur rue dans le centre-ville.

Sa mise en service rend inutile les emplacements réservés n°20 et 23 qui étaient destinés à la même fonctionnalité.

Les ER 20 et 23 sont supprimés car inutiles.

L'ER 10 a été supprimé, mais est demeuré sur le document graphique. Cette erreur matérielle est rectifiée.

Le plan et la liste des ER prennent en compte ces évolutions.

2- 4. Les autres évolutions

➤ le règlement écrit

▪ Article 11 de toutes les zones U et AU

Afin de permettre le déplacement des petits animaux hôtes des jardins, une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant le passage de la petite faune.

▪ Article 12 de toutes les zones U et AU

Il est demandé de prévoir des emplacements de stationnement pour les vélos pour toutes les constructions à usage d'habitation et de bureau à raison d'un emplacement de 1,50m² par logement et d'un emplacement de 1,50m² pour 10 employés.

Il s'agit ici d'uniformiser la règle – prévue dans la future zone d'habitat de la Prévôté – sur l'ensemble de la commune.

▪ Article 7 du secteur AUUA5

Il est précisé l'implantation en recul par rapport aux limites de l'opération, c'est-à-dire la limite des zones voisines.

Les immeubles collectifs ou en bande pourront être implantées en recul par rapport aux limites latérales.

3. Impact sur l'environnement

Les évolutions qui font l'objet de la présente modification simplifiée seront neutres à court terme, mais présenteront un impact positif à moyen terme.

Le complément de l'article UE11 est destiné à limiter les nuisances sonores subies par les habitants.

La précision concernant la configuration des clôtures est favorable à la biodiversité et les obligations de stationnement pour les vélos favorisent de façon homogène ce mode de déplacement.

4. 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.

5. Tableau des surfaces

La présente modification simplifiée n'induit aucune évolution des surfaces des différentes zones.