

Département des Yvelines

Commune de
HOUDAN

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
25 septembre 2019

Le Maire
Jean-Marie TETART

Vidal
consultants

Sommaire

1. Objets de la modification	3
2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis	4
2-1. Création d'un secteur ULa	4
2-2. Simplification de l'article 7 de la zone UE via la suppression du paragraphe relatif aux constructions voisines	7
2-3. Suppression de l'Emplacement Réservé n°10	7
2.4. Classement en Ula d'une parcelle précédemment classée en zone UE	7
2.5. Rectification d'une erreur matérielle	8
3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général	8
4. Impacts de la modification	8
5. Tableau des surfaces	12

1. Objets de la modification

Le PLU de la commune de Houdan a été approuvé le 22 juin 2017.

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 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 ;
- 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.

Or, la présente modification comporte cinq objets :

- 1) modifier la réglementation d'un secteur de zone urbaine (création d'un secteur réglementaire ULa sur un espace précédemment classé en zone UI),
- 2) supprimer une des règles de l'article UE7 (qui fait référence aux baies de la construction voisine), afin de faciliter l'instruction sur la base des pièces exigibles lors de la demande d'autorisation,
- 3) supprimer l'Emplacement Réservé n°10 qui a été entre-temps acquis conformément à sa vocation,
- 4) classer en ULa une parcelle précédemment classée en zone UE, afin de pas permettre de développement commercial supplémentaire dans cette zone,
- 5) rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de l'article UI 10.

En conséquence, la modification peut être engagée.

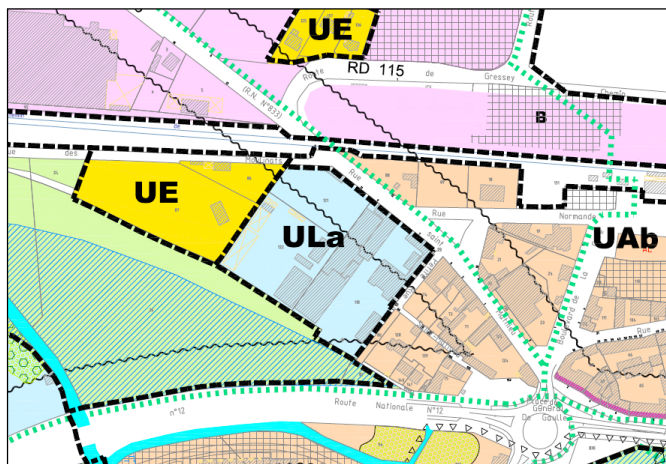
2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis

2-1. Création d'un secteur ULa

➤ Evolution du zonage

La présente modification du PLU classe en ULa un secteur de 1,16 hectare antérieurement classé en zone UI.

Le secteur ULa est rattaché à la zone UL du PLU – zone à vocation d'équipements – et assorti d'une réglementation spécifique (voir plus loin).



Extrait du plan de zonage modifié

L'objectif est d'affirmer la vocation du secteur en direction des activités liées à la culture, aux sports et aux loisirs, y compris des activités équestres (pour partie agricoles), en tenant compte de sa localisation stratégique, des activités déjà en place (haras / centre équestre) et des projets en cours à court ou moyen terme (salle de spectacle, ateliers-logements d'artistes).

En ce qui concerne sa localisation, cet espace est situé sur la frange ouest du quartier situé entre la gare et la Route Départementale 912. Ce quartier est directement relié au centre-ville, via la rue de Paris. Il est physiquement séparé de la zone d'activités Saint-Mathieu (zone UI) située du côté nord de la voie ferrée.

En termes de desserte, la proximité de la gare et de la route départementale en font un emplacement de choix pour des activités attirant du public.

Les occupations du sol existantes (le haras de la Fresnay) et à venir (projet en cours d'une salle de concert, projet futur d'ateliers d'artistes) correspondent aux objectifs et aux attentes de la commune. Toutefois, cette dernière ne souhaite pas restreindre strictement le potentiel du secteur à ces deux activités uniquement, mais bien permettre l'évolution éventuelle du site vers toute autre activité en lien avec le sport, la culture ou les loisirs : on pourrait imaginer par exemple un gymnase, une salle de tennis, une salle de squash, etc.

➤ Evolutions du règlement

Le règlement du secteur ULa reprend les caractéristiques de la UL du PLU – zone à vocation d'équipements.

Il fait toutefois l'objet d'une réglementation particulière, le secteur ULa, destiné à tenir compte des activités existantes, tout en affirmant la vocation du site, qui s'oriente

vers les activités liées à la culture, aux sports et aux loisirs (dont les activités équestres, pour partie agricoles).

Les évolutions réglementaires (passage de la réglementation de la zone UI à la réglementation de la zone ULa) sont exposées et justifiées dans le tableau suivant :

Article	Situation avant modification du PLU : zone UI	Situation après modification du PLU : secteur ULa	Justification des évolutions
Occupation et utilisation du sol (art. 1 et 2)	Sont interdits : - Habitations nouvelles - Commerces - Entrepôts isolés - Camping	Sont interdits : - Habitations sauf : - Logement de gardien (maxi. 150 m ²), - Logement attenant et communiquant avec un local d'artisanat de surface de plancher au moins équivalente. - Bureaux - sauf liés et nécessaires aux activités autorisées - Commerces - Hôtels - Industrie - Entrepôts - Camping	- Affirmer la vocation du secteur en direction des activités liées à la culture, aux sports et aux loisirs ; - Permettre le maintien et le développement des activités équestres (haras, centre équestre...) ; - Permettre le développement d'ateliers-logements d'artistes ; - Autoriser les locaux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
Accès et voirie (art. 3)	Conditions techniques de fonctionnalité	Conditions techniques de fonctionnalité	Maintien de la règle par souci de fonctionnalité
Desserte par les réseaux (art. 4)	Eaux pluviales : - soit gestion à la parcelle - soit rejet avec débit de fuite limité	Eaux pluviales : - pas de gestion à la parcelle - débit de fuite selon prescriptions	Reprise de la règle générale de la zone UL, en tenant compte de la situation existante (l'un des terrains étant déjà complètement imperméabilisé)
Implantation par rapport aux voies (art. 6)	Recul minimal de 9m de l'axe de la voie (sauf cas particuliers)	Implantation obligatoire pour toute nouvelle construction : - soit à l'alignement sur rue, - soit en recul minimal de 4m en présence d'un mur de 1,80m de hauteur minimale sur rue.	Règles établies en cohérence avec les caractéristiques des constructions existantes, afin de faciliter leur réhabilitation. Préservation du front bâti sur la rue.
Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Retrait minimal de H/2 et 4m (sauf dans le cas des extensions)	Implantation obligatoire pour toute nouvelle construction : - soit en limite séparative, - soit en retrait minimal de H et 4m en face des baies principales, - soit en retrait minimal de H/2 et 2,5m en face des baies secondaires.	Reprise de la règle générale de la zone UL, afin de limiter les vis-à-vis.

Implantation sur une même propriété (art. 8)	Retrait minimal entre 2 constructions : - soit H et 4m en face des baies principales, - soit H/2 et 2,5m en face des baies secondaires.	Retrait minimal entre 2 constructions : - soit H et 4m en face des baies principales, - soit H/2 et 2,5m en face des baies secondaires.	Maintien de la règle afin de limiter les vis-à-vis.
Emprise au sol (art. 9)	60 % de l'unité foncière au maximum.	60 % de l'unité foncière au maximum. En outre, l'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitation et des constructions à usage d'artisanat ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.	Maintien de la règle, permettant l'extension des constructions existantes et facilitant leur réhabilitation. Ajout d'une restriction spécifique aux habitations – artisanat, afin de préserver la destination principale du secteur.
Hauteur (art. 10)	14 m au faîtage au maximum (sauf silos et ouvrages techniques)	- Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement : 12 m au faîtage et 3 niveaux au maximum (hors ouvrages techniques) ; - Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement : 16 m au faîtage et 4 niveaux au maximum (hors ouvrages techniques).	Modulation de la règle, afin de faciliter la réhabilitation des constructions existantes tout en tenant compte de la configuration des terrains (en pente).
Aspect extérieur (art. 11)	- Revêtements de qualité - Bardage métallique : horizontal - Clôtures : haies ou tout dispositif à claire-voie. Maxi 2m (dont mur bahut : maxi. 60 cm)	- Revêtements de qualité - Bardages et clôtures : non réglementés	Reprise de la règle générale de la zone UL, en tenant compte des caractéristiques des constructions et des clôtures existantes.
Stationnement (art. 12)	Selon besoins	Selon besoins	Maintien de la règle, afin de s'adapter à chaque situation.
Espaces libres (art. 13)	- Maintien des plantations existantes - Aires de stationnement : 1 arbre / 50 m²	- Maintien d'au moins 50 % des espaces non imperméabilisés existants ; - Maintien des plantations existantes si possible (ou remplacement).	Adaptation de la règle générale de la zone UL, en tenant compte de la situation existante (l'un des terrains étant déjà complètement imperméabilisé)

2-2. Simplification de l'article 7 de la zone UE via la suppression du paragraphe relatif aux constructions voisines

La rédaction antérieure d'un des paragraphes de l'article UE7 faisait référence aux baies de la construction voisine.

Ce paragraphe s'applique lorsqu'une construction est déjà implantée sur le terrain mitoyen. Il concerne l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UEa et UEd.

Les dispositions des constructions voisines ne faisant pas partie des pièces exigibles pour l'instruction des demandes d'autorisation, cette rédaction pose des difficultés d'application.

En conséquence, le paragraphe correspondant est supprimé afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation.

De ce fait, la règle générale de la zone s'applique. Celle-ci est satisfaisante en termes de protection du voisinage ; en effet, elle permet de limiter les vis-à-vis.

2-3. Suppression de l'Emplacement Réservé n°10

L'Emplacement Réservé n°10, d'une superficie de 6759 m², avait pour objet la création d'un parking public souterrain.

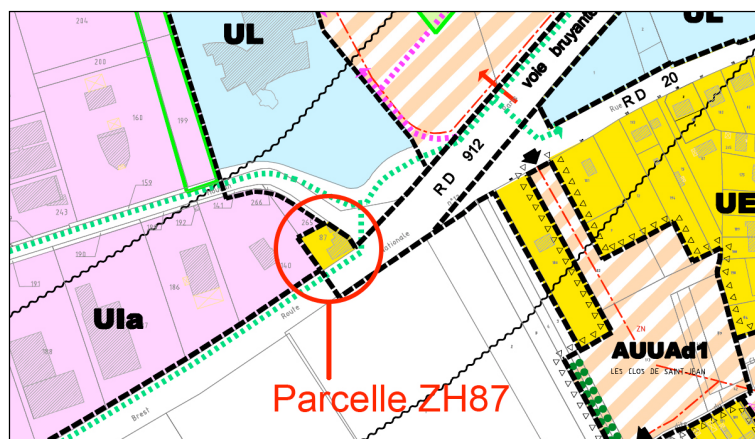
Or, le foncier nécessaire à l'opération a été acquis.

En conséquence, l'Emplacement Réservé peut être supprimé. Il est retiré du plan de zonage.

2.4. Classement en Ula d'une parcelle précédemment classée en zone UE

La présente modification du PLU classe en Ula la parcelle ZH87, située au 132 rue de Paris, ainsi que la portion de voirie située au droit de cette parcelle, toutes deux antérieurement classées en zone UE.

Cette parcelle de 836 m² accueille actuellement un restaurant. L'objectif est de ne pas permettre de développement commercial supplémentaire dans cette zone.



Extrait du plan de zonage avant modification

2.5. Rectification d'une erreur matérielle

Une répétition dans la rédaction de l'article UI 10 est supprimée ; l'expression « ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques » est remplacée par l'expression suivante : « antennes, cheminées et autres ouvrages techniques ».

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

Le règlement du secteur ULa permet de maîtriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage environnant.

➤ Perception du côté nord

Côté nord, le secteur ULa est situé sur le front de la rue Saint-Mathieu. Il est visible uniquement depuis la rue, sans recul possible étant donnée la présence du talus situé de l'autre côté de la rue Saint-Mathieu.



*Front de la rue
Saint-Mathieu*

En front de rue, la réglementation du secteur ULa limite la hauteur des constructions à 12 mètres au faîtage et 3 niveaux au maximum. Les constructions existantes le

long de la rue s'élèvent à environ 9 mètres au-dessus du terrain naturel.

En conséquence, la réglementation autorise une surélévation de l'ordre de 1 étage courant (environ 3 mètres) des constructions existantes.

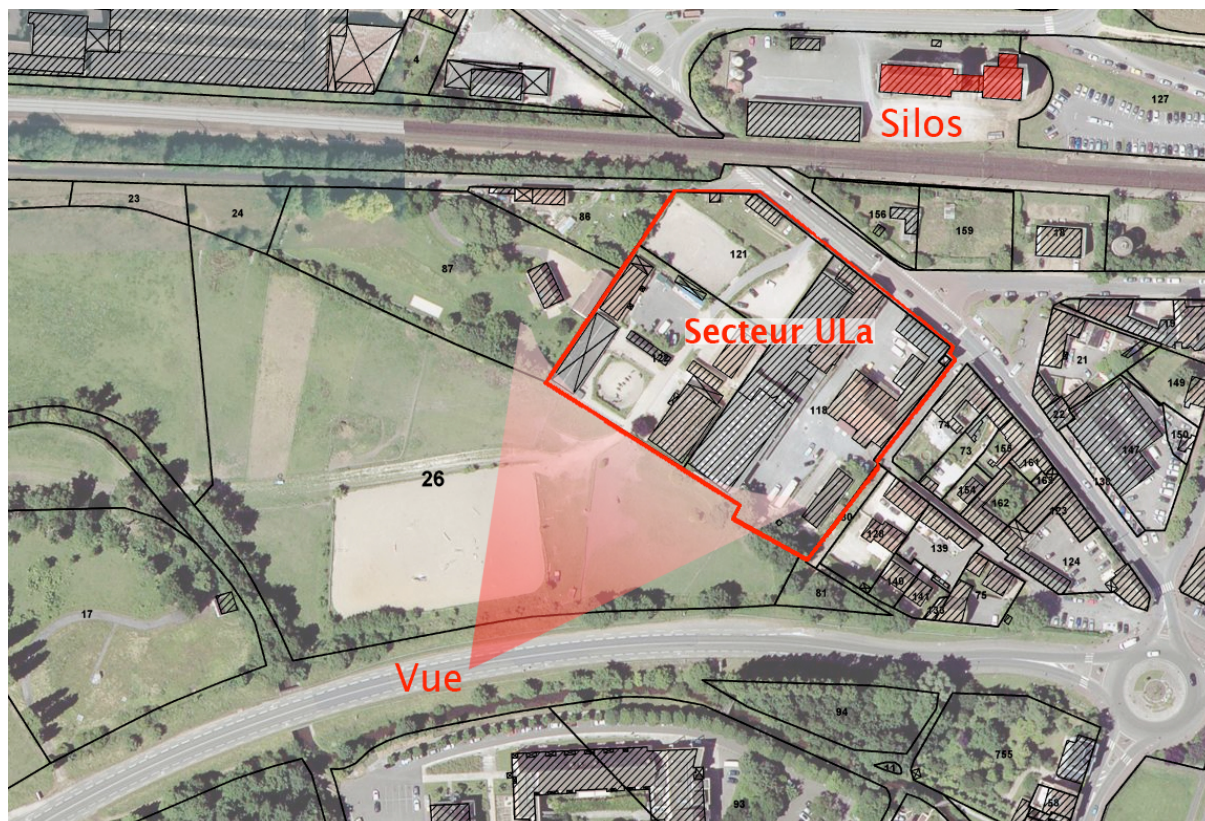
Par rapport à la réglementation antérieure, la présente modification du PLU améliore l'insertion des futures constructions dans le tissu bâti environnant. En effet, la hauteur maximale autorisée avant modification était de 14 mètres au faîtage.

Par ailleurs, la réglementation du secteur ULa impose la préservation du front bâti le long de la rue, via les constructions elles-mêmes ou, à défaut, du mur de clôture (mur plein), de manière à préserver la structure urbaine du quartier, caractérisée notamment par un alignement bâti le long des rues.

Par rapport à la réglementation antérieure, la présente modification du PLU améliore la préservation du front de rue. En effet, le PLU avant modification autorisait les clôtures à claire-voie.

➤ Perception du côté sud

Côté sud, le secteur ULa est situé en frange de l'urbanisation, en bordure de l'espace agricole occupé par la carrière du haras de la Fresnay. Il est visible depuis la RD 912 (en arrivant de l'Ouest), qui contourne Houdan par le Nord. Le paysage est dominé par la présence des silos à grains situés en arrière-plan et en surplomb du site.



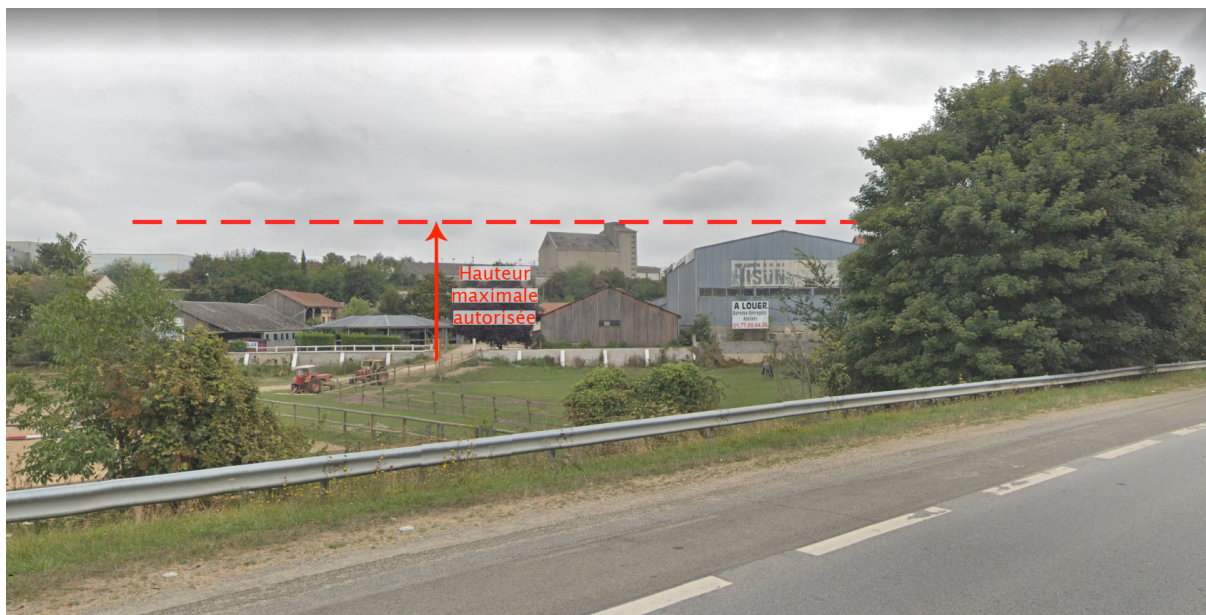
Point de vue depuis la RD 912 (en arrivant de l'Ouest)



Vue depuis la RD 912 (en arrivant de l'Ouest)

En partie sud du secteur ULa, la réglementation limite la hauteur des constructions à 16 mètres au faîtage.

Ainsi, les futures constructions ne pourront pas visuellement dépasser le sommet des silos à grains, lorsque ceux-ci sont perçus depuis la RD 912 (en arrivant de l'Ouest).



Hauteur maximale autorisée

Par rapport à la réglementation antérieure, la présente modification du PLU permet de rehausser légèrement les entrepôts existants, visibles en premier plan depuis la RD 912 (qui présentent une hauteur au faîtage d'environ 14 mètres). L'objectif est de faciliter leur réhabilitation.

Par ailleurs, le secteur est concerné par la réglementation du patrimoine, au titre des abords des Monuments Historiques. En conséquence, tout projet de construction sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre de leur instruction par les services de l'urbanisme.

En conséquence, la réglementation préserve le paysage de l'entrée de ville.

4-2. Impacts sur l'environnement

Sur le plan écologique, le secteur ne comprend ni périmètre inventorié, ni continuité écologique repérée, ni zone humide (avérée ou potentielle).

Le secteur est déjà largement artificialisé. L'unité foncière actuellement occupée par des entrepôts est imperméabilisée dans sa totalité et ne comporte aucune végétation. L'unité foncière actuellement occupée par le haras comporte quelques espaces non imperméabilisés, notamment une carrière équestre et l'une des aires de stationnement, et comporte très peu de végétation hormis quelques haies et arbustes d'ornement.

La réglementation du secteur ULa impose le maintien d'au moins 50 % des espaces non imperméabilisés existants, afin de préserver la fonctionnalité des sols en matière d'infiltration des eaux pluviales tout en tenant compte de la situation existante.

Sur le plan des risques, les usages du sol autorisés (limitant notamment l'habitat) sont compatibles avec la sensibilité du secteur. On relève notamment :

- un aléa très élevé en matière de remontées de nappes (nappe sub-affleurante) ;
- un aléa faible en matière de retrait-gonflement des argiles en partie sud du secteur.

Sur le plan des nuisances potentielles, les usages du sol autorisés sont compatibles avec la situation du secteur, localisé en entrée de ville.

On notera en particulier la très bonne desserte (à la fois routière et ferroviaire) du secteur.

La rue Saint-Mathieu (RD 933) et la Route Départementale 912 sont concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

4-3. Impacts sur l'agriculture

Le changement de réglementation du secteur est compatible avec le maintien, le fonctionnement et le développement des activités agricoles. Il ne complique ni l'accès, ni l'usage agricole des terres environnantes.

5. Tableau des surfaces

Le tableau des surfaces est modifié 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	- 0,16	46,0
UI	62,3	- 1,16 + 0,16	61,3
UL	20,1	+ 1,16	21,3
UM	8,8	/	8,8
TOTAL U	185,9	/	185,9

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
TOTAL AUU	27,4	/	27,4

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

3- La zone agricole

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

4- La zone naturelle

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