

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de présentation

PLU Approuvé
Vu pour être annexé à la délibération du 22 juin 2017

Le Maire
Jean-Marie TETART

S O M M A I R E

PREAMBULE p 4

I. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT p 7

I.1. Historique p 8

I.2. Site p 13

I.3. Occupation des sols p 41

I.4. Analyse de la consommation foncière p 44

I.5. Environnement naturel p 46

I.6. Structure paysagère et urbaine p 54

I.7. Environnement bâti p 69

I.8. Réseaux techniques p 86

⇒ *Synthèse de l'état initial du site et de son environnement* p 90

II. CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES p 91

II.1. Démographie p 92

II.2. Logements p 96

II.3. Activités économiques p 102

II.4. Equipements p 108

⇒ *Synthèse des caractéristiques socio-économiques* p 113

**III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

p 114

**IV. DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX
DE PLANIFICATION**

p 125

V. DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES A PRENDRE EN COMPTE

p 163

V.1. Comptabilité avec les principales lois d'urbanisme

p 164

V.2. Respect des servitudes d'utilité publique

p 166

V.3. Compatibilité avec les principaux documents d'urbanisme

p 170

V.4. Autres prescriptions

p 183

VI. INCIDENCES DU PLU

p 187

VI.1. Incidences sur l'environnement naturel

p 188

VI.2. Incidences sur la santé humaine

p 189

VI.3. Incidences sur l'environnement bâti

p 190

VI.4. Mesures compensatoires et recommandations

p 192

VII. INDICATEURS DE SUIVI

p 194

VIII. SUPERCICIES

p 196

PREAMBULE

Situation de la commune

La commune de HOUDAN se situe à la limite du département des Yvelines et de l'Eure et Loir, au carrefour des régions de l'Ile de France, de la Normandie et du Centre. Elle fait partie du pays de Drouais. Elle est distante de 40 kilomètres de Versailles, de 18 kilomètres de Dreux et de 28 kilomètres de Mantes par la RD 983.

La superficie cadastrée de son territoire est de 1039 ha, dont 80% sont occupés essentiellement par l'agriculture.

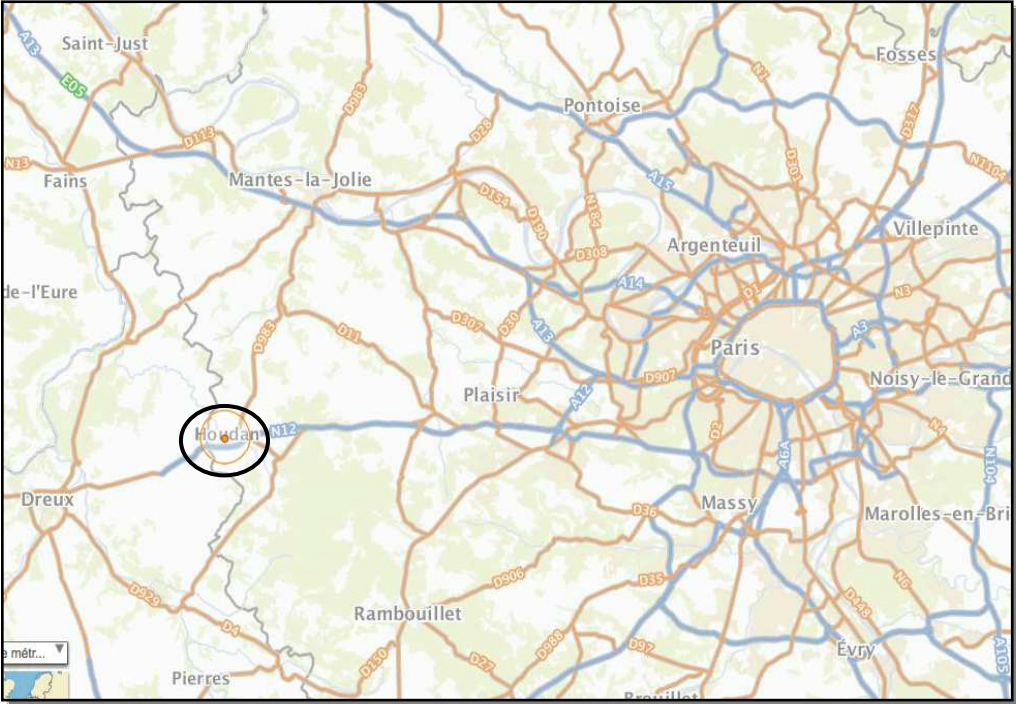
En 2015, la commune compte 3482 habitants.

La commune de HOUDAN fait partie du canton de Bonnières-sur-Seine et de l'arrondissement de Mantes-la-Jolie. Elle adhère à la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH).

Le territoire communal jouxte les communes suivantes :

- au Nord-Est, Richebourg
- au Nord, Gressey;
- à l'Est et au Sud, Maulette
- au Nord-Ouest Saint-Lubin de la Haye et Goussainville au sud-Ouest dans le département de l'Eure et Loir.

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE



Intercommunalité

HOUDAN fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH), créée en 1997.

La CCPH compte 37 communes membres, pour une population totale de 29 381 habitants en 2015.

Les compétences de la CCPH sont le développement économique, le développement touristique, l'environnement et l'aménagement du territoire, le soutien aux associations, la réalisation de manifestations et d'événements d'intérêt communautaire, le scolaire, la politique en faveur de l'enfance et des jeunes, l'action sociale, les transports, la gestion de la maison des services publics,

La commune adhère également au Syndicat Intercommunal d'assainissement de Houdan-Maulette, au Syndicat Intercommunal d'évacuation et d'élimination des déchets de la région de Montfort-l'Amaury et Houdan (SIEDD), au Syndicat Intercommunal de transport et d'équipement de la région de Rambouillet (SITERR), et au Syndicat Intercommunal d'électricité de la région d'Orgerus (SIERO).



I.

**ETAT INITIAL DU SITE ET DE
L'ENVIRONNEMENT**

I.1. HISTORIQUE

Dès le X^{ème} siècle, Houdan appartenait à la puissante famille des Montfort. En 1027, le roi Robert y fit construire une chapelle.

Située sur la route de Paris à Dreux, Houdan était une Châtellerie du comté de Montfort. Son donjon est le seul reste du château bâti par Amaury III, seigneur de Montfort (1105-1137).

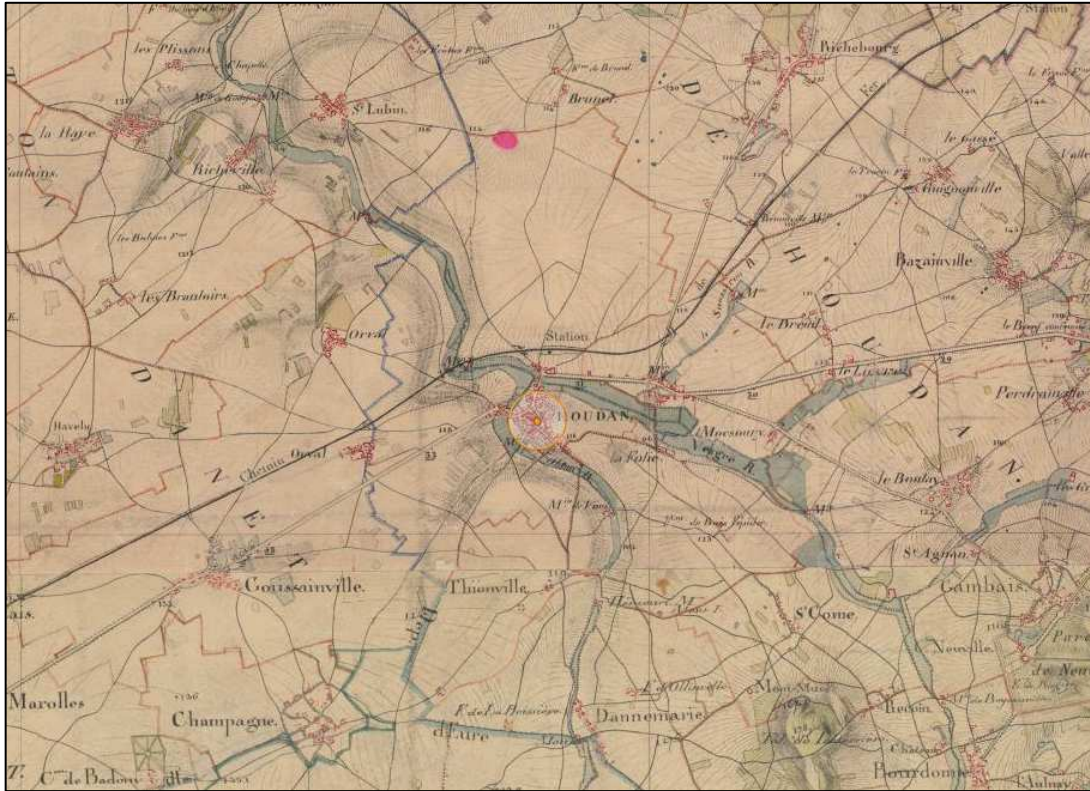
Ce château était un maillon d'une ligne de défense du domaine royal français, contre les Ducs de Normandie, Rois d'Angleterre.

Il édifia dans son enceinte deux églises qu'il donna aux moines de l'ordre de Saint Benoît.

De l'ensemble du château il ne reste que le puissant donjon, appelé Tour, construction remarquable du XI^{ème} siècle, décapitée à l'époque révolutionnaire et par la suite privée de tout aménagement intérieur.

Autour de ce puissant ouvrage, grandit une ville. HOUDAN devint, au centre d'une région agricole, un bourg prospère.

L'église Saint-Jacques et St-Christophe, important édifice des XV^{ème} et XVI^{ème} siècles, est une preuve tangible de la richesse de la petite ville à ces époques, puisque ce monument fût érigé aux libéralités des legs des « marchands » de ces époques.

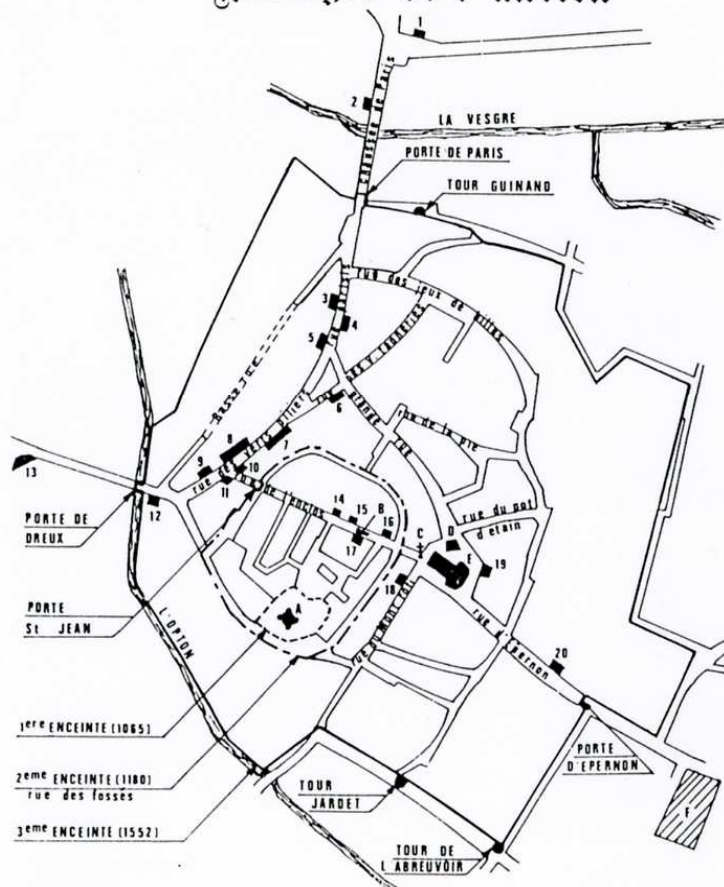


Carte d'Etat major 1820-1866



Carte de Cassini

Auberges de l'ancien



BORGES

- 1 AUBERGE DU CYGNE
- 2 AUBERGE ST MICHEL
- 3 AUBERGE EPEE ROYALE
- 4 AUBERGE DE L'ECU DE FRANCE
- 5 AUBERGE FLEURS DE LYS
- 6 AUBERGE DES 4 FILS AYMON
- 7 AUBERGE DU GRAND AMIRAL
- 8 AUBERGE DU DAUPHIN
- 9 AUBERGE DU PLAT D'ETAIR
- 10 AUBERGE ST PIERRE
- 11 AUBERGE DU CHEVAL BLANC
- 12 AUBERGE DU LION D'OR
- 13 AUBERGE DE LA CLOCHE
- 14 AUBERGE ST NICOLAS
- 15 AUBERGE DU SOLEIL D'OR
- 16 AUBERGE DE LA CHASSE ROYALE
- 17 AUBERGE DE L'AIGLE D'OR
- 18 AUBERGE DE LA COUPE D'OR
- 19 AUBERGE ST JACQUES
- 20 AUBERGE DU BON LABOUREUR

- A DONJON
 B HALLE AUX BLEDS
 C CALVAIRE
 D HALLE AUX DRAPS
 E EGLISE
 F TEMPLE ET CIMETIERE PROTESTANT

Au XVI^{ème} siècle, la ville est protégée par une enceinte dont il ne subsiste aujourd'hui que les tours GUINAND, JARDET et de l'ABREUVOIR.

HOUDAN forteresse militaire, marché de blé et de bestiaux, fût aussi gîte d'étape pour les armées et les civils, d'où le nombre élevé d'auberges s'échelonnant dans la traversée du pays drouais.
Au XVIII^{ème} siècle, on pouvait dénombrer 20 auberges.

On voyait encore au 19^{ème} siècle, une Halle au blé, une Halle aux draps, un marché aux veaux. De très nombreux artisans ou commerçants, charrons, cordiers, vanniers, bourreliers ravitaillaient la campagne en objets de toutes sortes. De petites industries : tanneries, filatures, fonderies occupaient la main d'oeuvre locale.

Au XIX^{ème} siècle, une nouvelle activité apparaît : l'élevage de la volaille, dont les produits seront écoulés jusqu'en 1914 sur le marché à la volaille.
« Endormie » de 1900 à 1944, la ville s'est équipée et de nombreux emplois y ont été créés depuis.

HOUDAN porte de façon très distincte, les empreintes de son histoire et celle de son développement contemporain.



I.2. LE SITE

I.2.1. Accès

Desserte routière

HOUDAN est un véritable carrefour : de nombreuses voies rayonnent autour de l'agglomération. La voie principale de desserte de la commune de HOUDAN est la RD 912 (ancienne RN12). Elle constitue l'épine dorsale des liaisons automobiles est-ouest qui relie Paris à la Bretagne. Cette liaison, voie d'échange de niveau régional, traversait jusqu'en 1993 la frange urbaine nord de Houdan, proche de la gare. Elle supportait un trafic très lourd.

La réalisation de la déviation de Houdan/Bazainville en 1993 qui contourne l'agglomération par le sud, a permis de délester le trafic sur cette voie. Un échangeur à la hauteur de la commune de Maulette dessert l'Est et le Nord de la commune de HOUDAN, dans le sens Paris -Houdan.

Dans le même sens de circulation, un demi échangeur permet de desservir le centre ville.

Dans le sens Dreux-Paris, seul un demi échangeur permet la liaison avec l'ouest de Houdan.

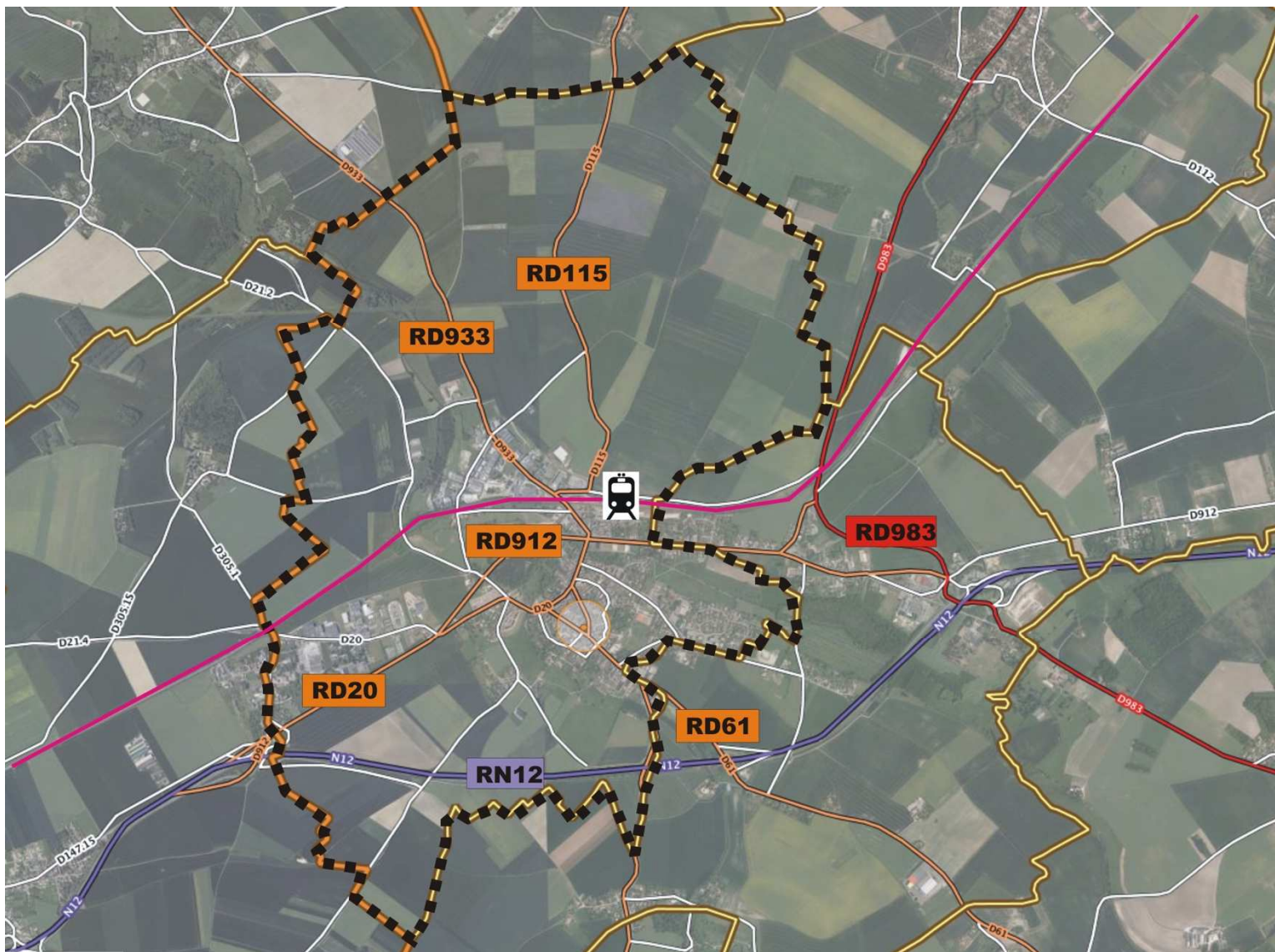
L'échangeur de Goussainville autorise aujourd'hui une desserte complète de Houdan dans les deux sens de circulation. Ainsi, les poids lourds venant de Paris ne sont plus obligés de traverser la ville pour gagner la ZAC de la Prévôté.

L'ancienne RN12 (actuelle RD912) supportait en moyenne un trafic de 20 400 véhicules par jour en 1993, à l'entrée ouest de la ville de Houdan. Après la construction de la déviation, le trafic moyen journalier n'est plus que de 3142 véhicules par jour en 2009, au même endroit.

Notons cependant que le trafic sur cet axe est à nouveau en augmentation ; l'aménagement de la bretelle en entrée Ouest (*cf. page 20*) devrait stabiliser la situation.

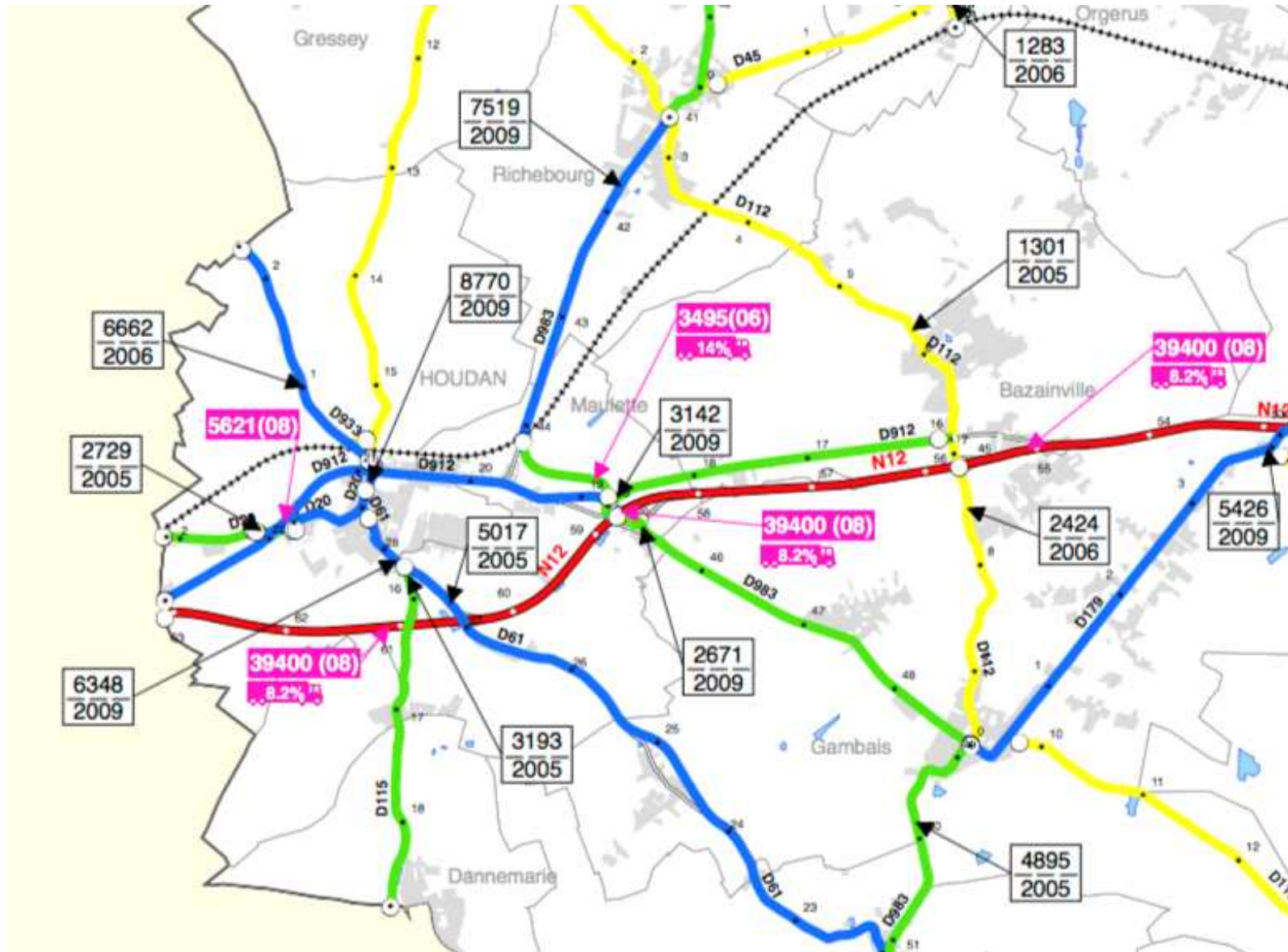
La déviation de Houdan supportait, en 2009, un trafic de 39400 véhicules (dont 8,2% de poids lourds) en moyenne par jour au droit de Houdan.

LE RESEAU VIAIRE



LE TRAFIC ROUTIER

Source : Conseil départemental



La réalisation de la déviation de Jouars-Ponchartrain facilite le trajet Dreux/Saint-Quentin en Yvelines/Versailles.

Au Nord, traversant le plateau agricole, trois voies parallèles viennent rejoindre la RN12 : d'Est en Ouest

- La RD 933 qui relie Ivry-la-Bataille à HOUDAN. Le trafic moyen journalier était de 6662 véhicules en 2006.
- La RD115 assurant une desserte locale, rejoint la RD 933 au nord de HOUDAN Elle traverse l'agglomération en direction de Boutigny-Prouais au sud. En 2002, son trafic moyen journalier était de 2439 véhicules au sud de Houdan et de 1041 véhicules au nord de Gressey.
- La RD 21 relie Houdan à Bû. Elle passe à l'ouest de l'agglomération Houdannaise, où elle rejoint la RD112.

A l'ouest, la commune est traversée par la RD20, qui vient également rejoindre la RN12. Cette voie avait un trafic moyen journalier de 9157 véhicules jours en 2002. Notons une augmentation du trafic sur cette voie qui n'atteignait, en 1997, que 2041 véhicules.

Un projet de création d'une bretelle de sortie de la RN12 vers la RD912 et d'un giratoire en limite Ouest de Houdan permettra d'améliorer les conditions de circulation. Cet aménagement permettra également de diminuer les nuisances pour les riverains : les poids lourds notamment pourront accéder à la ZAC de Prévauté sans emprunter la RD912.



Au sud :

- La RD305 qui longe le lieu dit "Côte Rôtie" relie les communes de Champagne et plus loin Boutigny-Prouais à Houdan.
- la RD61 qui relie la commune de Bourdonné et plus loin la RD983 à Houdan, rejoint la RD115 au sud de l'agglomération. On dénombrait 5017 véhicules en 2005.
- La RD983 qui relie les communes de Nogent-le-Roi, au sud et Mantes la Jolie au nord. Cette voie comptait en 2009, 2671 véhicules au sud de la RN12 et 7519 véhicules au nord de Houdan.

L'accessibilité routière aux pôles d'emplois locaux et régionaux depuis HOUDAN peut être considérée comme bonne, surtout depuis la mise en service de la déviation de Jouars Ponchartrain.

Desserte par les transports en commun

- desserte ferroviaire :

HOUDAN est desservie par le réseau ferré. Elle constitue la première gare bénéficiant de la "carte orange" sur la ligne Dreux-Paris. Elle draine ainsi un grand nombre de voyageurs habitant l'Eure et l'Eure et Loir qui laissent leur voiture sur les parkings de la gare.

La présence de la gare SNCF reliant Paris - Gare de Montparnasse à Dreux et la proximité de la ligne C du RER, bien qu'elle impose une rupture de charge entre le bus et le train, assure HOUDAN d'une bonne accessibilité par les transports en commun.

- desserte par bus :

Les lignes régulières

- Ligne n° 60 reliant Mantes gare routière à la Gare de Houdan : 3 AR par jour ;
- Ligne n°67 reliant la gare routière Paul Delouvrier (Montigny-le-Bretonneux) à la ZAC de la Prévôté à Houdan : 17 AR par jour ; cette ligne permet également aux élèves de rejoindre le lycée Jean Monnet à la Queue-les-Yvelines ;
- Ligne n°09 reliant le collège Maurice Ravel (Montfort l'Amaury) à Millerus (Tilly) : 4 AR par jour ;
- Ligne n°69 reliant la gare de Houdan à Le Breuil (Adainville) : 3 AR par jour ;
- Ligne n°65 reliant la gare de Houdan à la Mairie de Dannemarie : 4 AR par jour ;
- Ligne n°1 reliant la Gare Prairie (Rambouillet) à La Butte (Millemont) : 2 AR par jour.

Les transports spéciaux scolaires

- Ligne Houdan reliant le collège d'Orgerus au collège François Mauriac de Houdan : 4 AR par jour.

I.2.2. Relief

Le territoire communal de Houdan fait partie du Pays de Drouais dans le Bassin Parisien. C'est une région de plateau, dont le relief ne varie que par l'encaissement de ses vallées.

Ce plateau, à vocation agricole, est découpé par deux vallées qui confluent sur le territoire de Houdan à l'ouest de l'ancien bourg.

Le plateau de forme tabulaire au nord culmine à 128 mètres au lieu-dit le Buisson de Beauvais. Au sud, ce plateau est traversé par la déviation de la RN12, son altitude varie de 124 mètres à l'ouest vers le hameau de "la Forêt", à 119 mètres au lieu-dit la "Croix aux Pèlerins".

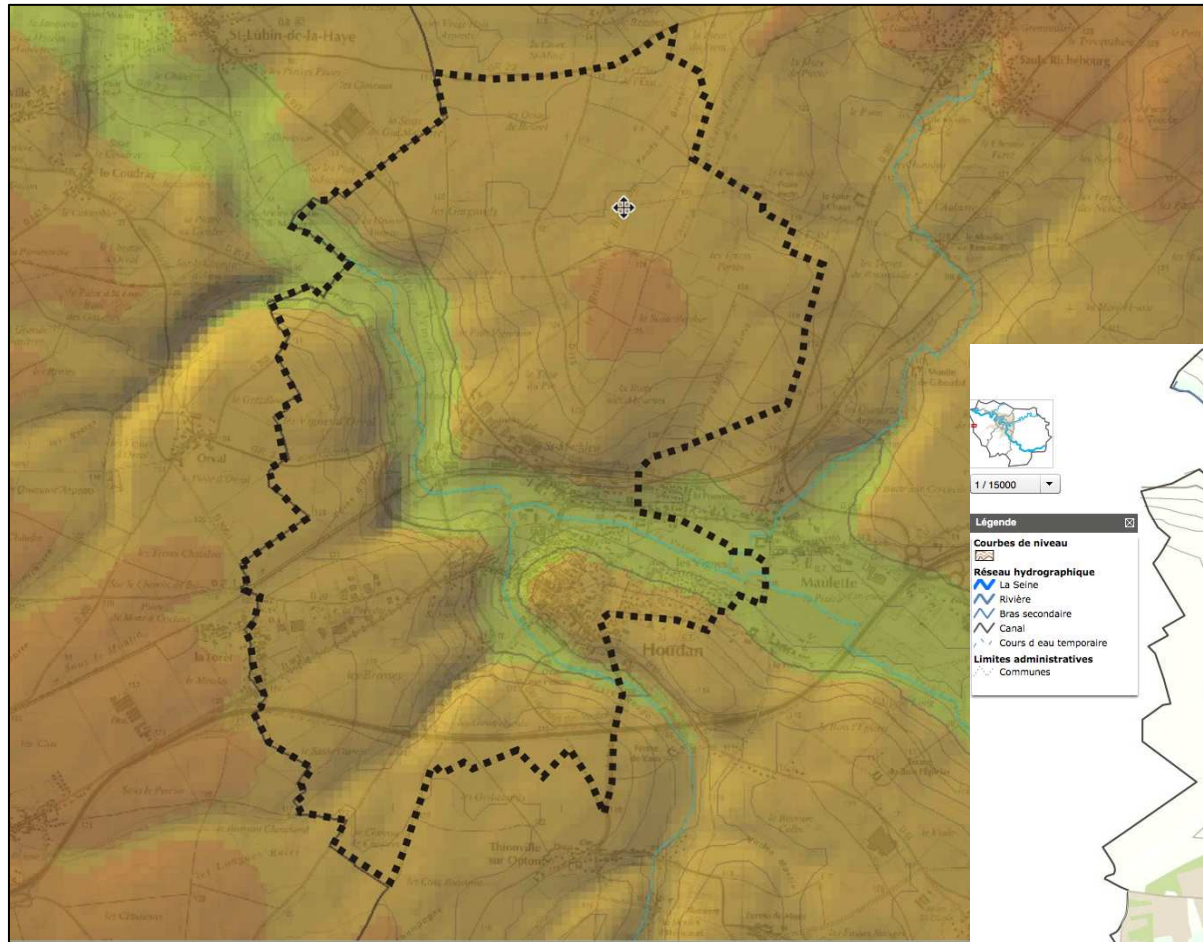
Le bourg de Houdan est implanté à environ 105 mètres d'altitude sur un éperon qui domine le confluent de la Vesgre et de l'Opton.

Vers l'est, cet éperon s'élargit pour former un méplat qui culmine à 119,4 mètres. Ce plateau est délimité par deux déclivités dissymétriques. Il se présente en forte pente vers l'Opton, au sud et par un talus en pente douce vers la Vesgre au nord.

Cette topographie a imposé naturellement le sens de l'extension urbaine : vers l'est sur les versants en pente douce de la vallée.

Cette situation morphologique du site a permis de distribuer les axes de déplacement Est-Ouest et Nord-Sud. L'évolution morphologique de la ville de Houdan sera très marquée par l'originalité de son site et le modèle de son paysage.

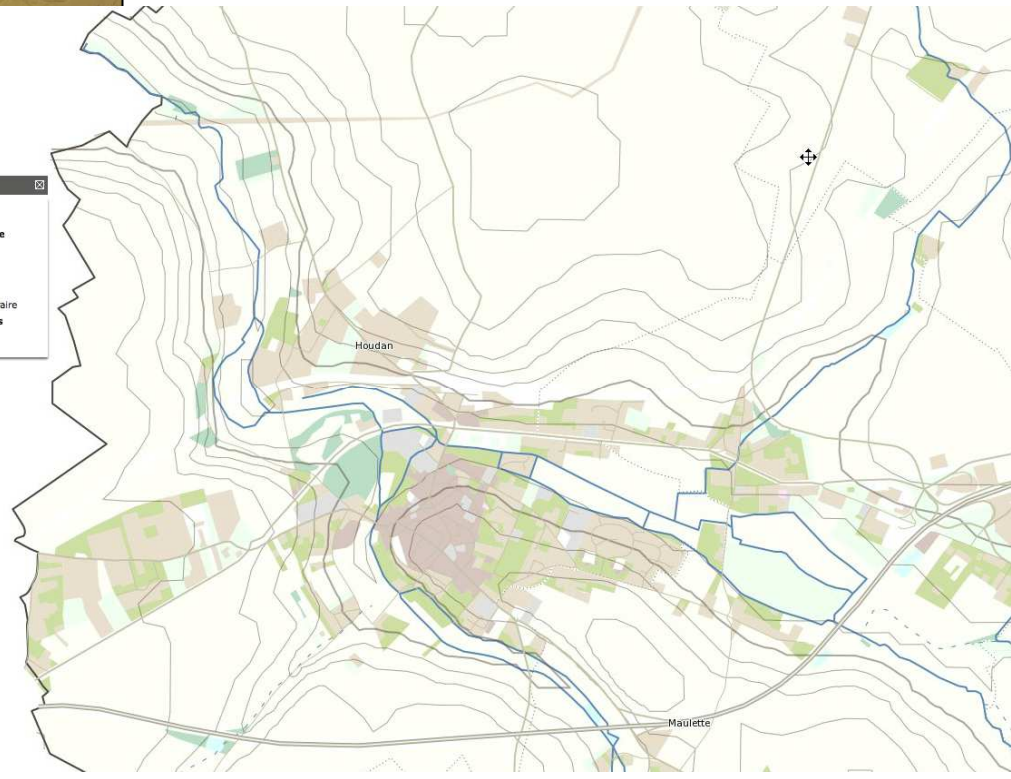
TOPOGRAPHIE



1 / 15000

Légende

- Courbes de niveau**
- Réseau hydrographique**
 - La Seine
 - Rivière
 - Bras secondaire
 - Canal
 - Cours d'eau temporaire
- Limites administratives**
 - Communes



I.2.3. Géologie

L'analyse de la carte géologique indique que la commune de Houdan est située à la limite de deux régions naturelles :

- le pays crayeux au Sud-ouest, limité par la vallée de la Vesgre. C'est la partie Nord-Est du Drouais, région de plateaux crayeux à couverture de bief à silex et de limon.
- le pays tertiaire, au nord, ensemble varié de plateaux argileux ou calcaires entaillés d'étroites vallées et traversé d'alignements de buttes sableuses.

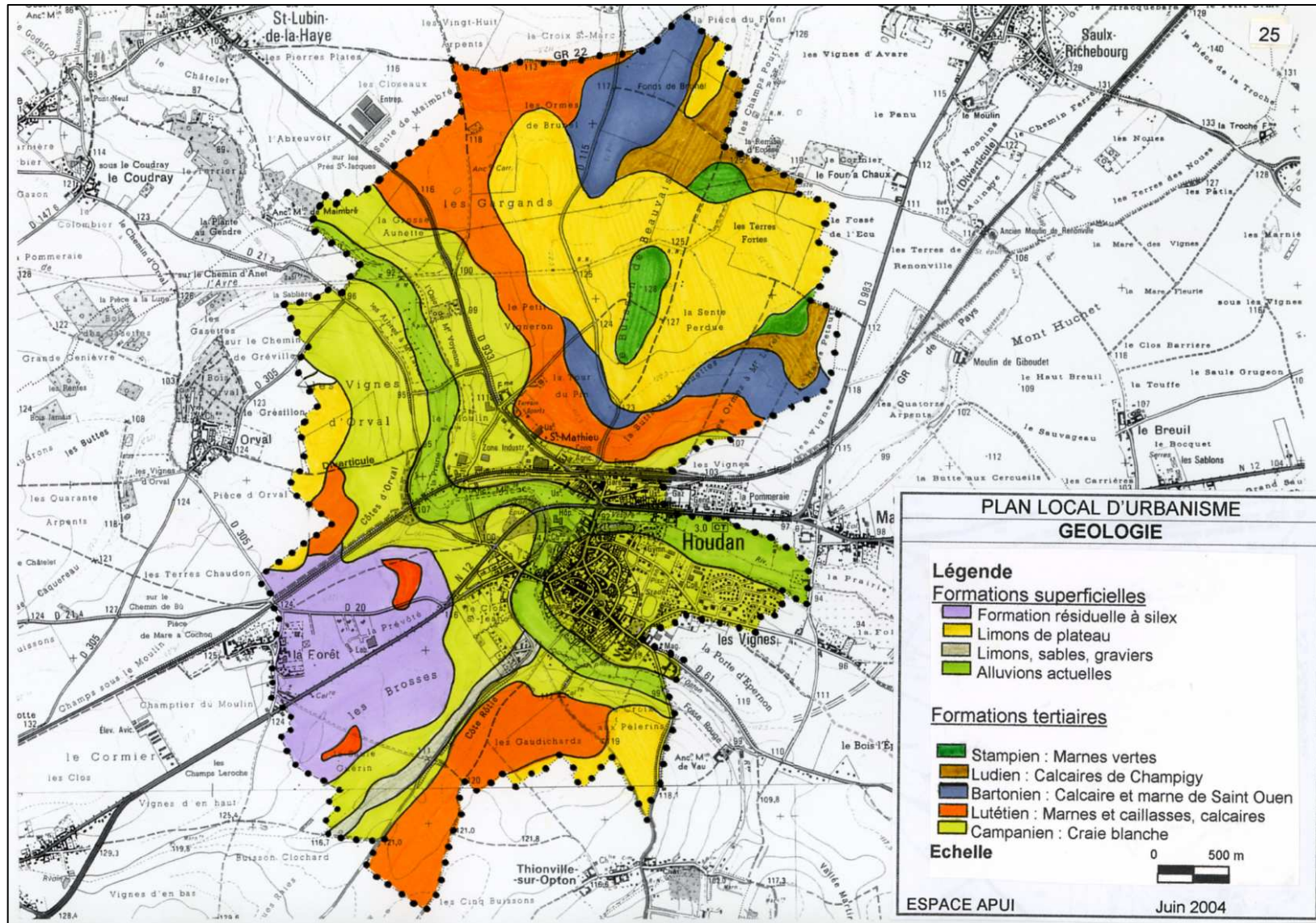
L'histoire géologique de la région de HOUDAN s'apparente à celle de la partie occidentale du Bassin Parisien. Le Bassin Parisien s'individualise à l'époque du Trias. Au Jurassique la sédimentation marine est active, avec alternance de marnes et de calcaires, tandis qu'au Crétacé inférieur, d'abondants apports terrigènes parviennent au Bassin. Au Crétacé supérieur, toute la région est recouverte par la mer déposant une puissante série crayeuse.

Puis, après le retrait de la mer, la craie est soumise à une longue période de pédogenèse et d'érosion. La sédimentation reprend au Sparnacien où se déposent des matériaux provenant de l'érosion des sols et des formations superficielles développées sur la craie émergée.

Puis, s'enchaînent des périodes de sédimentations et d'érosion. La dernière grande transgression intervient pendant la période Stampienne et la mer se retire alors définitivement.

Au cours du quaternaire, on assiste à une érosion intense : une grande partie des terrains tertiaires est déblayée tandis que s'installe un système de vallée. Cette érosion est déterminée par l'action simultanée de deux séries de phénomènes : les mouvements tectoniques et les glaciations.

C'est le jeu complexe de ces facteurs associé aux conséquences des variations du climat sur l'écoulement et l'érosion qui a conditionné le creusement des vallées et le modelage du relief.



I.2.4. Hydrographie

Source : Système d'Information sur l'Eau du bassin Seine Normandie

Les eaux superficielles

Le réseau hydrographique de la commune de HOUDAN est composé de trois éléments :

- **la rivière de la Vesgre**, affluent de l'Eure, prend sa source au Sud-Est sur les fonds marécageux de la Forêt Domaniale de Rambouillet en amont de Saint-Léger-en-Yvelines. Son bassin versant couvre une superficie de 325 km² dont la moitié se situe dans le département des Yvelines. Le débit moyen (1991-1993) de la rivière est de 220 l/s en aval de Houdan.

En 2013, les qualités des eaux de la Vesgre à la hauteur de Houdan sont les suivantes, malgré l'efficacité de la station d'épuration :

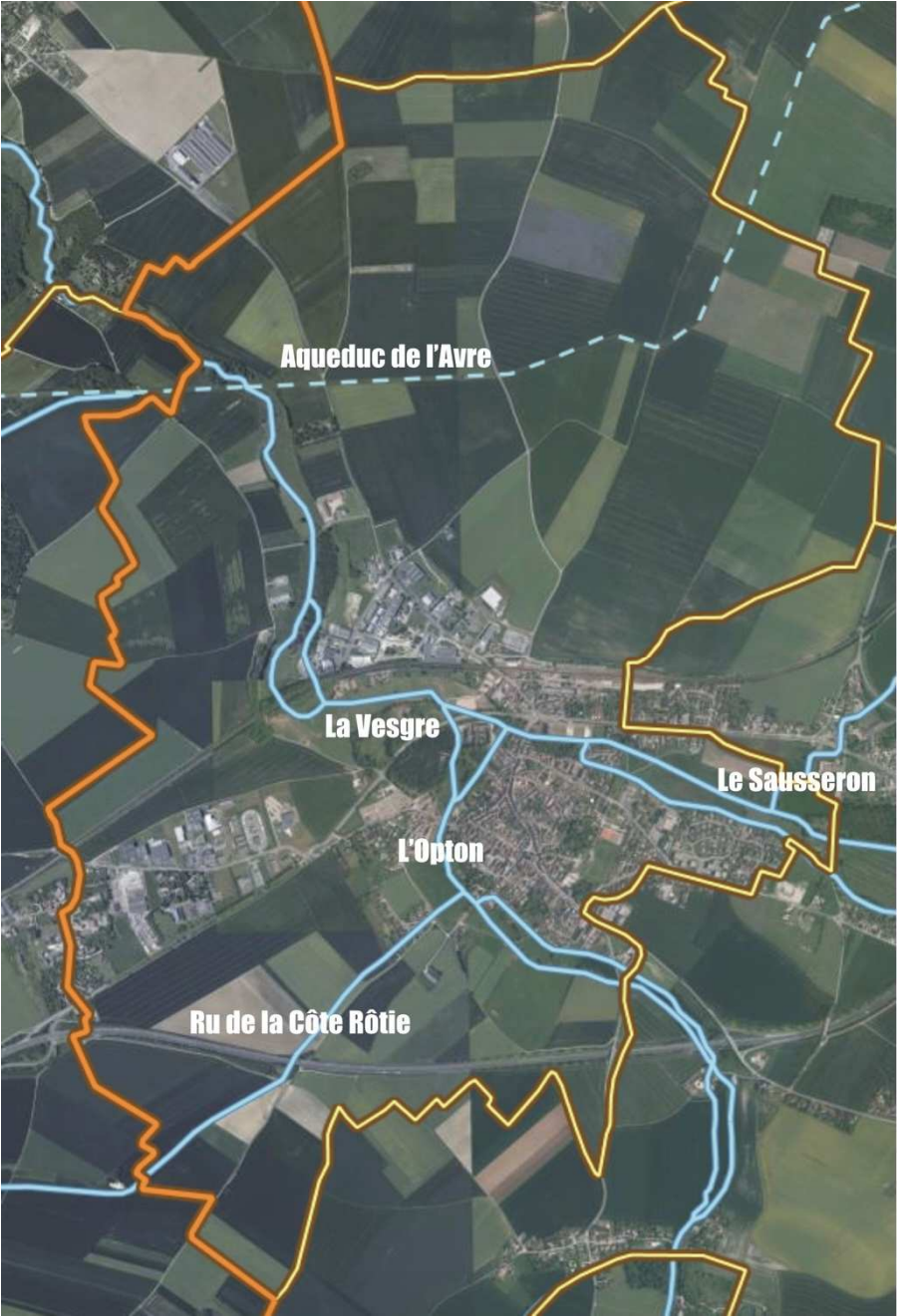
- qualité physico-chimique : médiocre
- qualité polluants spécifiques : bonne
- qualité biologique : moyenne
- état biologique : moyen

Les objectifs de qualité spécifient, en aval de Houdan un reclassement en catégorie 2. Avec une concentration maximale en NH₄⁺ de 1mg/l.

- **le ruisseau le Sausseron**, qui se jette dans la Vesgre sur la commune de Houdan, coule essentiellement en milieu agricole. Il est confronté aux problèmes de proximité des cultures et du manque d'entretien. Ce ruisseau présente une qualité mauvaise. Il n'abrite qu'une vie piscicole réduite : la loche franche et le gardon en amont de la commune de Maulette. L'absence d'entretien du lit et des berges rend la circulation du poisson impossible et favorise la pauvreté piscicole du cours d'eau.

Les fonds des vallées de la Vesgre et de l'Opton étant assez larges et plats, Houdan est soumise à des risques d'inondation. Un arrêté préfectoral datant du 2 nov. 1992 délimite le périmètre des zones à risque d'inondation dans le département des Yvelines. (cf. chapitre « risques »)

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE



L'Opton est un cours d'eau peuplé de cyprins d'eau vives et de gardons, pouvant accueillir une population de truites arc-en-ciel (présente uniquement pour les besoins de la pêche).

Ce ruisseau est géré en partie par l'Association de pêche d'Houdan, qui dispose de lots sur la partie aval de l'Opton.

La rivière de l'Opton présente quelques problèmes concernant la stabilité de ces berges et l'encombrement de son lit par des embâcles. Cette absence d'entretien nuit à l'écoulement de la rivière et à sa qualité piscicole.

- **la rivière de l'Opton**, affluent de la Vesgre chemine en milieu agricole. Elle présente une dénivelée de 39 mètres de sa source à sa confluence. Cette rivière circule sur un substrat crayeux et s'encaisse dans une formation de limon de plateau. La superficie de son bassin versant est de 65 km².

En 2013, les qualités des eaux de l'Opton à la hauteur de Houdan sont les suivantes :

- qualité physico-chimique : moyenne
- état biologique : moyen

Objectifs globaux de qualité

Dans le cadre de la directive cadre sur l'eau (DCE), les objectifs fixés sont les suivants :

- atteinte du bon état en 2021 pour l'Opton,
- atteinte du bon état en 2027 pour la Vesgre.

Les eaux souterraines

Les masses d'eau souterraines ne sont pas en bon état chimique du fait de leur contamination par les nitrates et les pesticides.

Les principales actions à mettre en œuvre ont été définies :

Hydromorphologie	Restaurer la continuité écologique
	Restaurer les habitats
	Faire évoluer la maîtrise d'ouvrage
Pollutions ponctuelles	Améliorer les systèmes de collecte et de traitement des eaux résiduaires urbaines (y compris éventuellement les industriels raccordés) - 11 stations d'épuration dont 4 DERU
	Réduire l'impact des rejets industriels - 3 sites (dominante chimie)
Pollutions diffuses	Limiter les apports et les transferts de nitrates et de produits phytosanitaires
Connaissance	Organiser la surveillance des milieux et le suivi des actions

Les programmes d'actions

La commune de Houdan s'est engagée en juillet 1997 dans un Contrat Eau afin de réaliser une série d'actions coordonnées autour des deux rivières la Vesgre et l'Opton.

Les objectifs de ce contrat s'inscrivent dans une approche globale et cohérente des questions relatives à l'eau et à l'environnement, les moyens à mettre en œuvre devant être conçus dans la perspective du "développement durable", c'est-à-dire en garantissant une cohérence entre l'écologie et l'économie, l'environnement et l'aménagement. Les objectifs principaux du contrat eau sont :

- la restauration écologique des cours d'eau afin de retrouver le niveau optimum de l'écoulement et d'améliorer les caractéristiques physico-chimiques de l'eau des rivières.
- la mise en valeur du patrimoine hydrographique pour rendre aux habitants un cadre de vie de grande qualité et, par là, permettre ainsi une prise de conscience de la valeur patrimoniale de cette richesse commune et indispensable : l'eau.

Par ailleurs, le territoire communal a fait l'objet de deux études réalisées au début des années 2000 par la CCPH qui assure la compétence de la gestion des cours d'eau et des ruissellements :

Etude des ruissellements sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Houdanais ¹

Cette étude a été lancée suite à la recrudescence des problèmes de ruissellements survenus en 2000 et 2001, années de pluviosité exceptionnelle en terme de précipitations annuelles mais aussi de précipitations cumulées sur plusieurs semaines.

Un certain nombre de propositions par sous-bassins ont été formulés.

Etude hydrologique et hydraulique du bassin versant du Clos Saint Jean²

Cette étude avait pour objectif de proposer des actions afin de limiter les inondations constatées dans le secteur du Clos Saint Jean situé dans la partie Sud-Ouest du bourg.

Un bassin de rétention a été réalisé en 2012 à partir d'une dépression naturelle du terrain : cette zone de stockage capte les eaux de ruissellement provenant de Goussainville et des champs alentours, évitant ainsi les débordements sur la route de Champagne.

¹ SAFEGE – Oct. 2003

² SAFEGE - 2001

I.2.5. Les enveloppes d'alerte zones humides

(Source : Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France, DRIEE)

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie a repéré des enveloppes potentiellement humides de différentes classes.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur un bilan des études et une compilation des données pré-existantes, l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

La classe 3 correspond aux zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

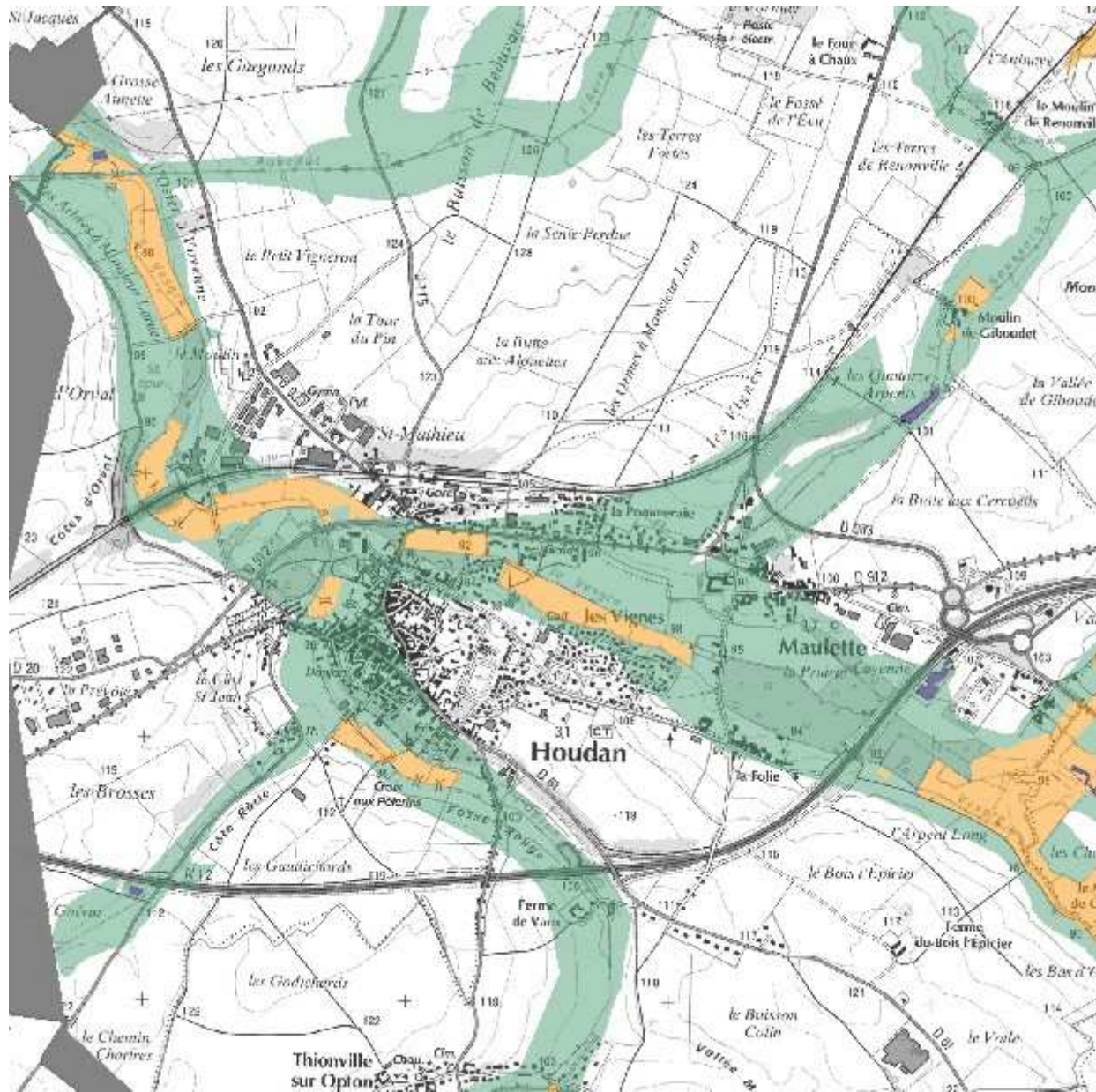
Houdan est majoritairement concernée par les enveloppes d'alerte de classe 3. Elles s'étendent de part et d'autre des trois cours d'eau (la Vesgre, l'Opton et le Sausseron), le long de l'aqueduc de l'Avre et du ru longeant la RD305.3 au lieu-dit « Côte Rôtie ».

Mais certaines parties proches de la Vesgre et de l'Opton sont classées en zone d'alerte 2.

La classe 2 correspond à des « zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié :

- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation),
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté ».

ENVELOPPES D'ALERTE ZONES HUMIDES



- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 5

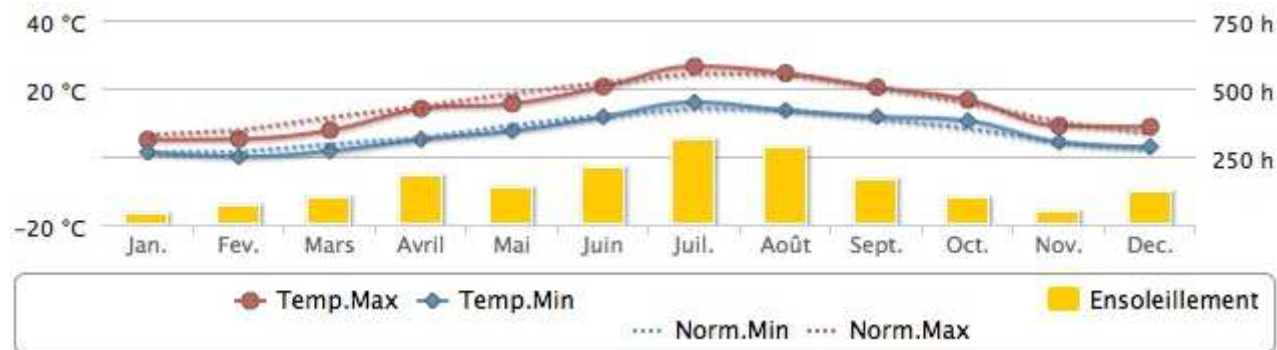
I.2.6. Le climat

(Source : Météofrance)

Les données climatiques les plus proches de la commune de Houdan sont fournies par la station de Trappes. Le climat est de type tempéré océanique, légèrement altéré par des apparitions sporadiques d'influences continentales. En particulier, les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont rehaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc. C'est un climat humide et orageux en été, avec des hivers modérés.

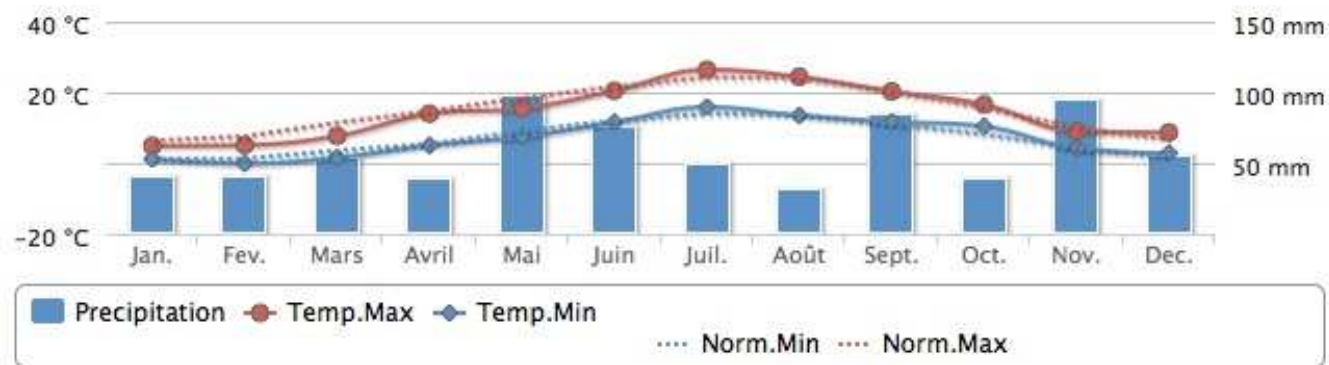
Température

Sur la période 1981-2010, la température moyenne annuelle minimale est de 7,2°C et la température maximale de 15,2°C. Sur l'année 2013, elle est respectivement de 7,1°C et 14,4°C.



Pluviométrie

Entre 1981 et 2010, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1mm) est de 119. Concernant la hauteur des précipitations, celle-ci s'établit en moyenne à 694,2 mm par an. Les extrêmes ont été relevés en 1921 (seulement 314,4 mm) et en 2000 (960,0 mm).



Ensoleillement

La durée d'insolation annuelle en 2013 a atteint 1748 heures. Le nombre de jours avec faible ensoleillement est de 155 et celui avec fort ensoleillement, de 56.

I.2.7. La qualité de l'air

Source : Airparif

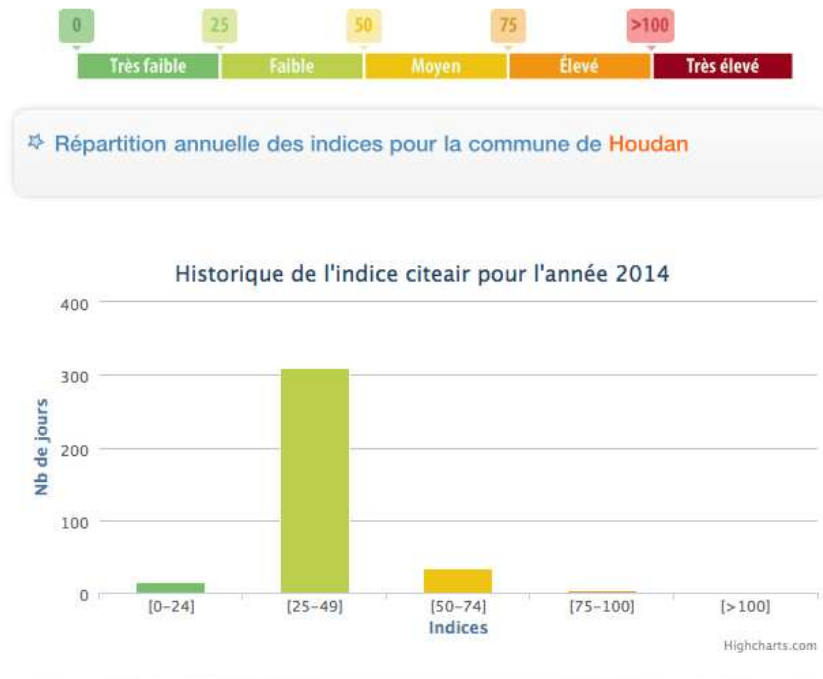
En 2014, l'air de la commune est globalement bon (89% des jours soit 325 jours). Seuls 5 jours ont connu un indice Citeair³ élevé.

Les pollutions sont principalement générées par le résidentiel et le tertiaire, responsables de la majorité des émissions de soufre, de particules et particules fines.

L'agriculture constitue la première source de pollution en tant qu'émetteur de gaz à effet de serre.

Le trafic routier génère des émissions d'oxydes d'azote et de gaz à effet de serre en deuxième position.

Les émissions naturelles ont une part importante concernant les composés organiques volatils non méthaniques.



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	15	4.12
[25-49]	310	85.16
[50-74]	34	9.34
[75-100]	4	1.1
[>100]	1	0.27

³ il s'agit d'un indice européen comprenant deux mesures : celle de l'air ambiant et celle de la qualité de l'air près du trafic. Ces indices sont calculés toutes les heures

I.2.8. Les risques naturels

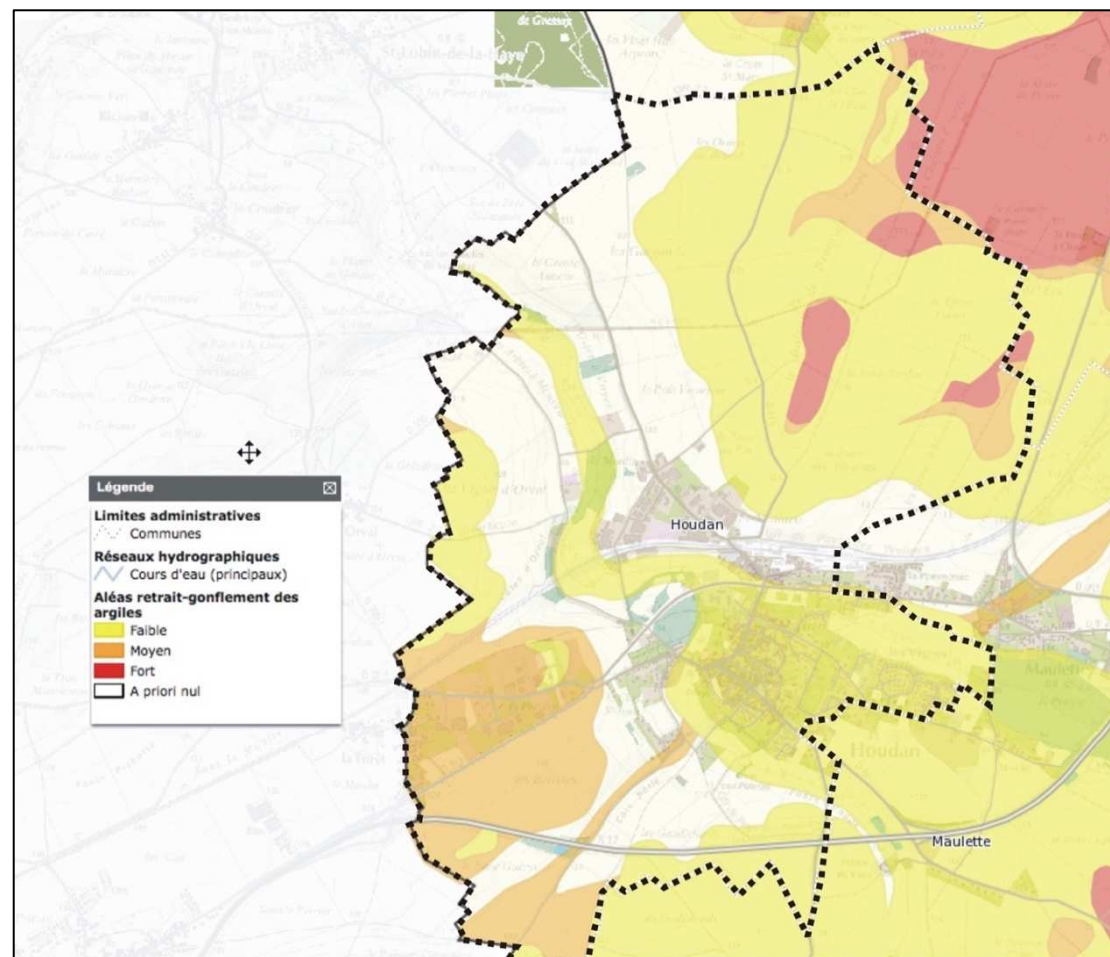
Source : BRGM

Risque de retrait gonflement des argiles

Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.

La majeure partie du territoire est touché par ce risque, selon un niveau d'aléa variable :

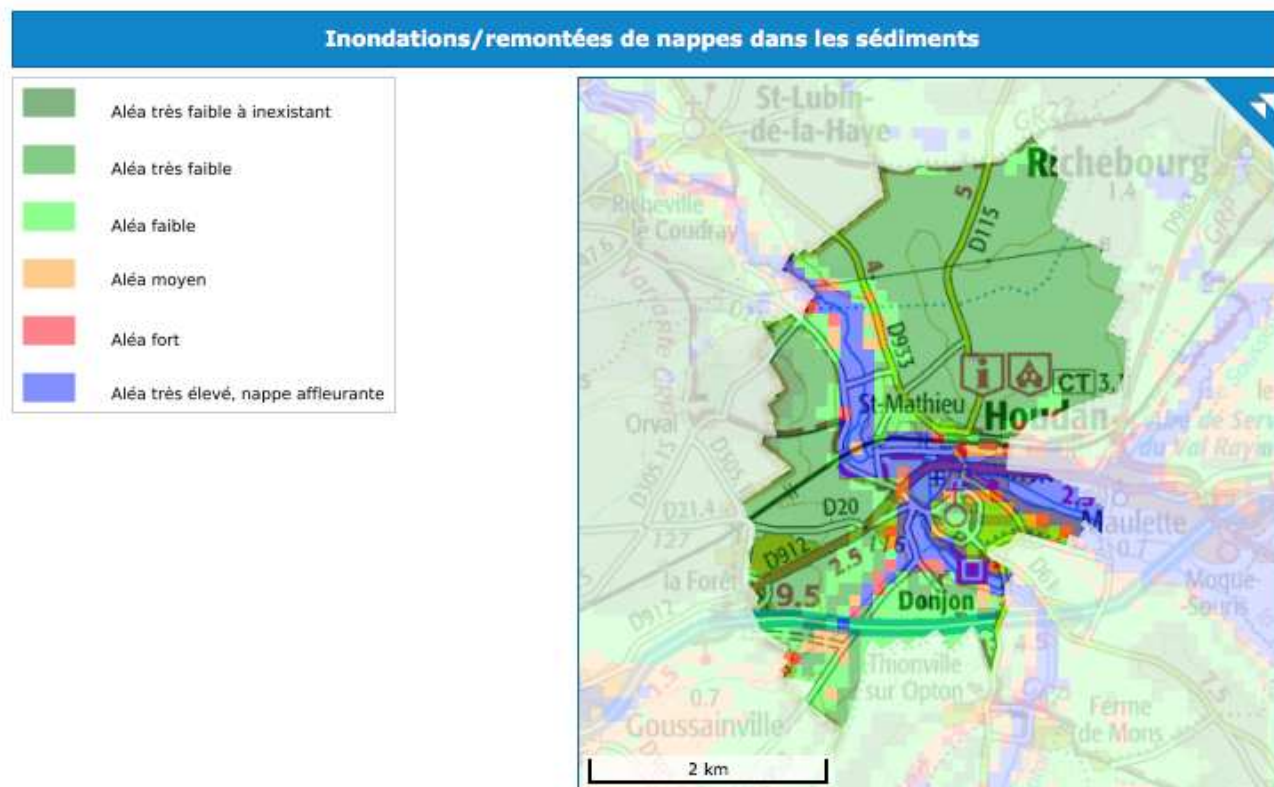


- presque la totalité du tissu urbanisé et la vallée de la Vesgre sont touchées par un aléa faible ;
- la partie Nord-Est est faiblement exposée mais comporte des poches où le risque peut être moyen et même fort ;

- la limite Ouest, ZAC de la Prévôté et hameau de la Forêt sont soumis à un risque faible à moyen.

Risque d'inondation par remontée de nappe

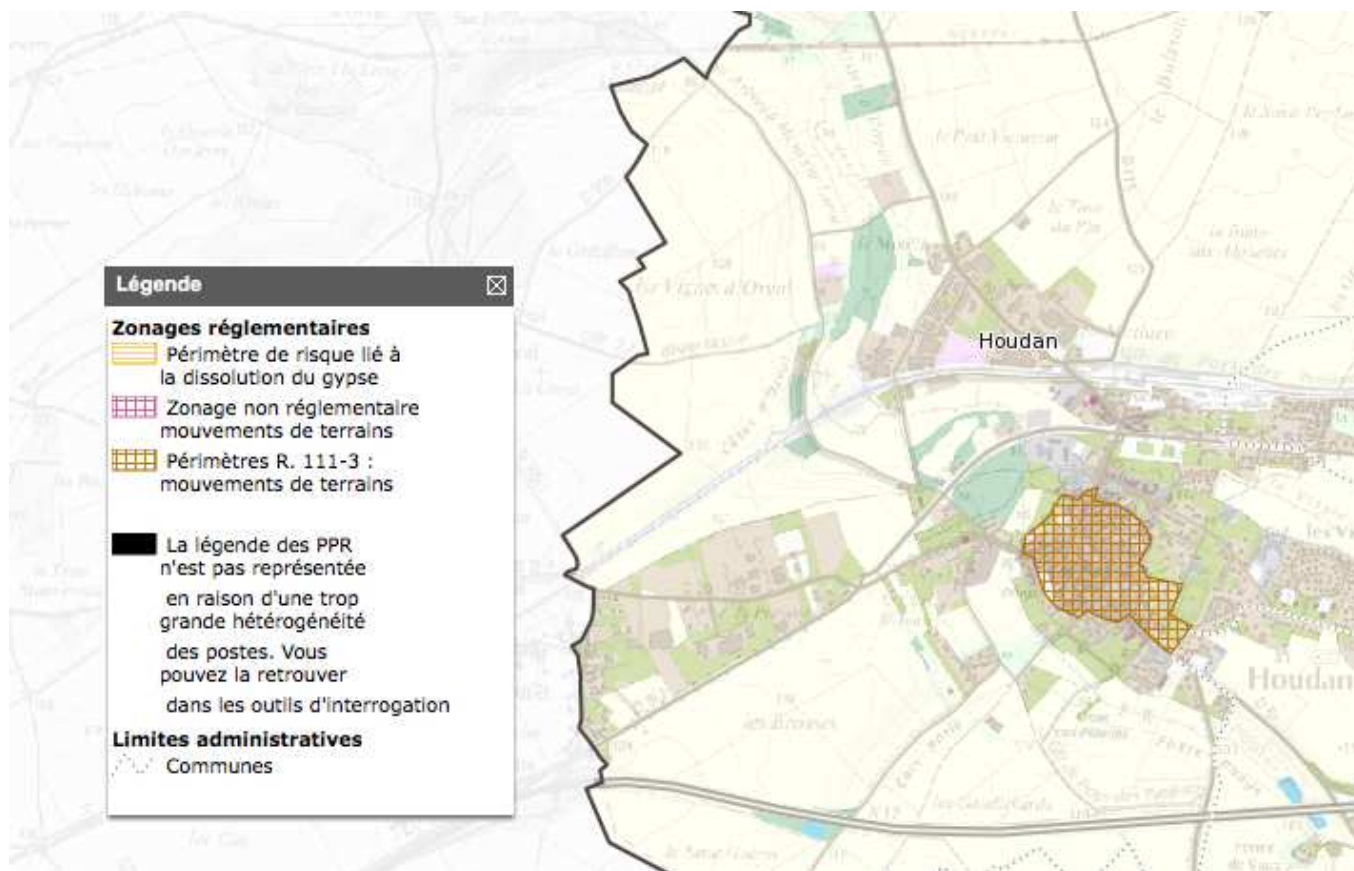
Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires...). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.



Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions...).

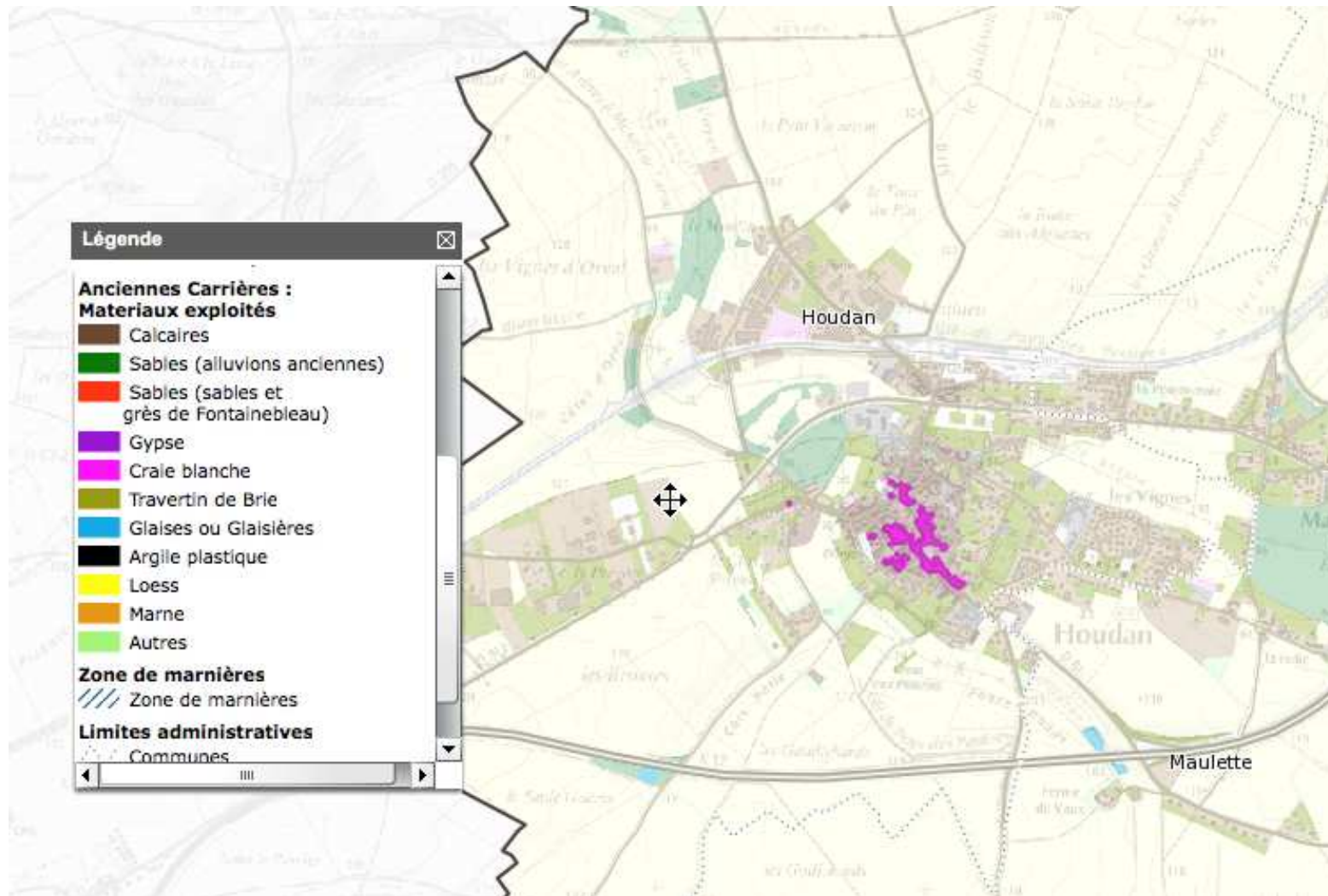
Mise à part les abords des cours d'eau, l'essentiel du ban communal n'est soumis qu'à un aléa faible.

Mouvements de terrain et cavités souterraines



Toute la partie centrale du tissu urbanisé est touchée par le risque de mouvement de terrain dû à la présence de plusieurs cavités souterraines (*cf. carte page suivante*).

LOCALISATION DES CAVITES SOUTERRAINES



L'ensemble du tissu ancien se situe dans un périmètre approuvé par arrêté préfectoral n°86-400 du 5 aout 1986, d'une zone affectée ou susceptible d'avoir été affectées par d'anciennes carrières.

Les deux autres périmètres figurant sur la carte ci-contre n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure règlementaire.

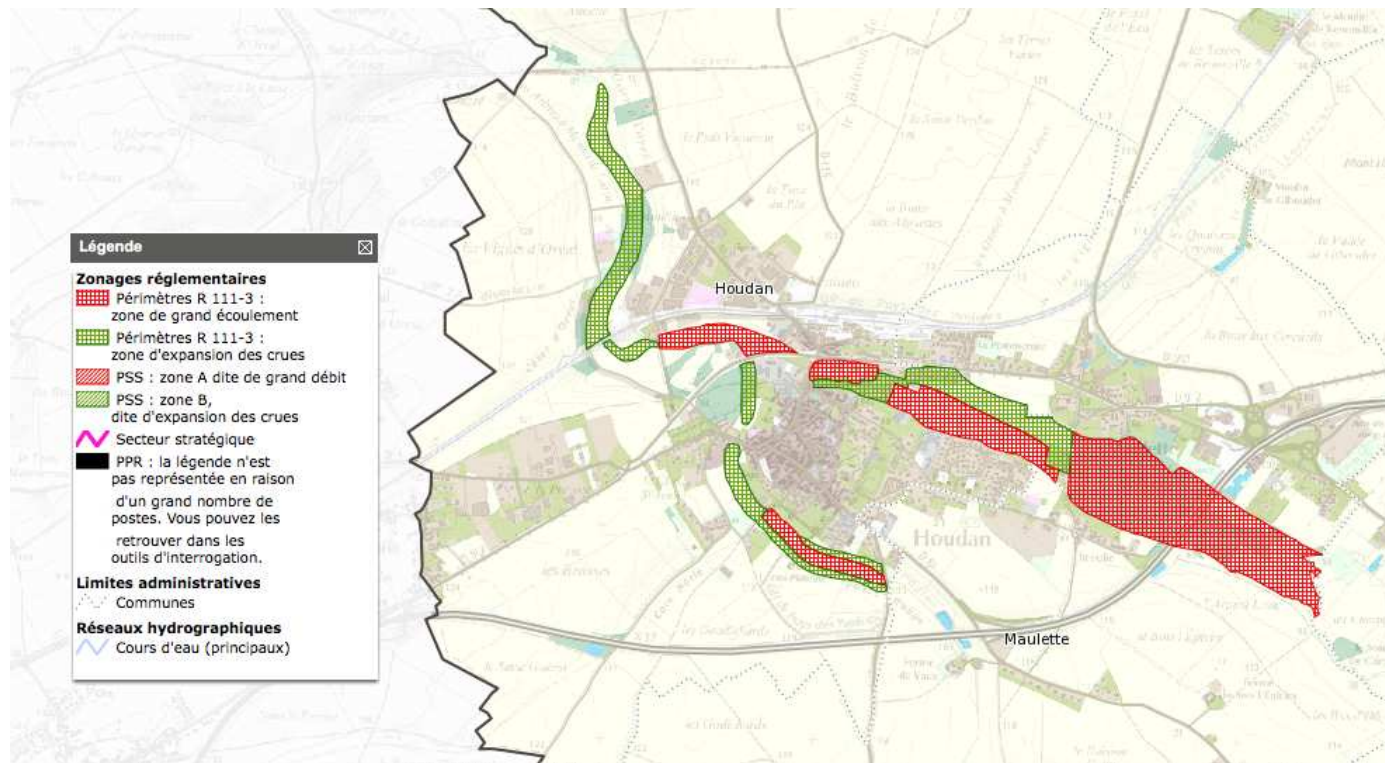
Aux termes de l'article L.562-6 du Code l'Environnement, ces périmètres valent désormais Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).



Edité par l'INSPECTION GENERALE des CARRIERES en 2001
DEPARTEMENTS des YVELINES , du VAL D'OISE et de l'ESSONNE

Inondation

Les cours de la Vesgre et l'Opton génèrent les périmètres inondables fixé par l'arrêté préfectoral datant du 2 nov. 1992 (pour la description des mesures prescrites : cf. arrêté joint au présent dossier, dans la pièce « Documents annexes »). Cet arrêté définit d'une part une zone dite de grand écoulement (*en rouge sur la carte ci-dessous*) où toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, les travaux d'entretien et de gestion des constructions, la mise en sécurité des personnes et des biens, sans que le nombre de logements soit accru, ou bien les installations directement liées à la voie d'eau sont autorisés, et d'autre part une zone dite d'expansion (*en vert sur la carte ci-dessous*) dans laquelle l'extension de l'urbanisation est strictement contrôlée.



Sismicité

Houdan est classée en zone de sismicité niveau 1.

Arrêtés de catastrophes naturelles

Deux événements sont signalés :

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations par remontées de nappe phréatique	01/01/2001	15/03/2001	19/07/2001	29/07/2001

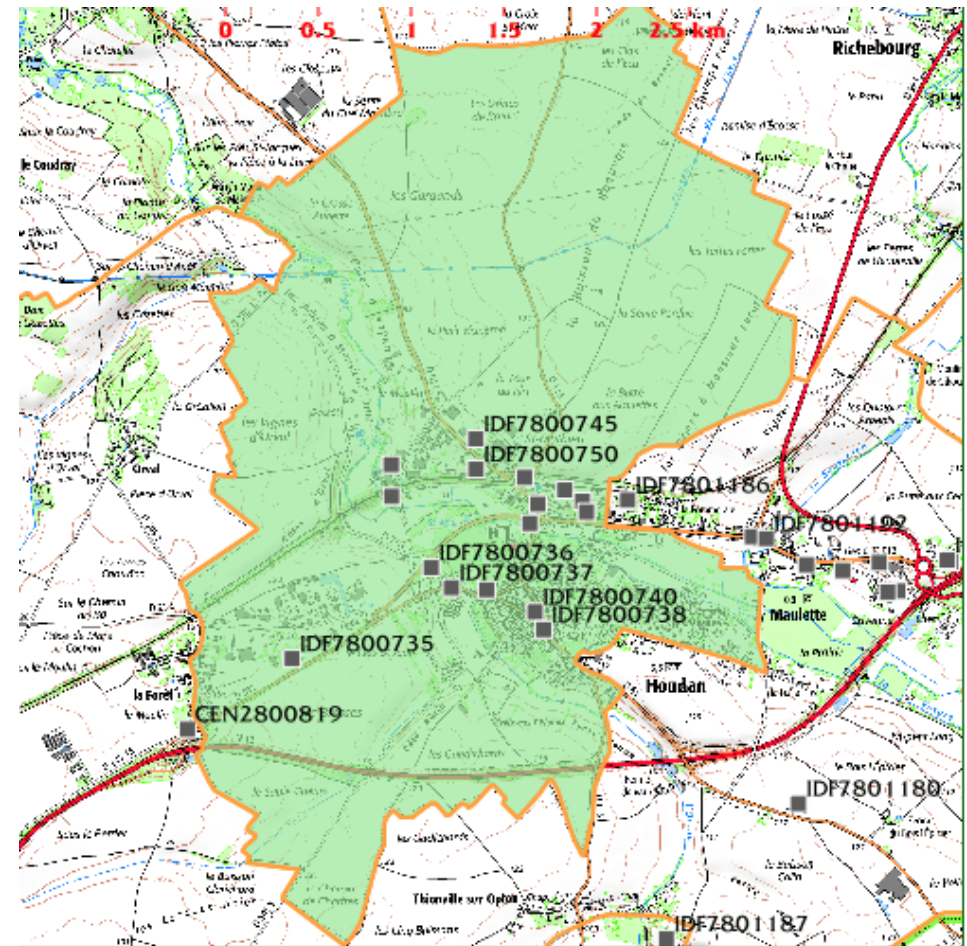
I.2.9. Les risques technologiques

Inventaire historique de sites industriels et activités de services

(Source : BRGM - BASIAS)

La base de données « BASIAS » établie par le BRGM dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services.

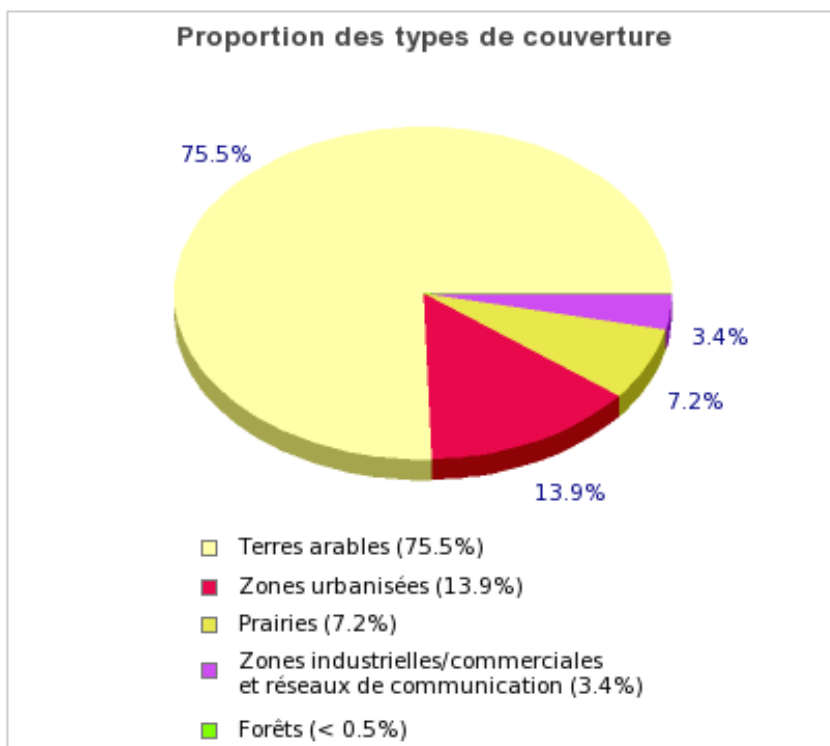
18 sites sont répertoriés pour la commune de Houdan.



LISTE DES SITES INDUSTRIELS (ACTUELS ET ANCIENS)

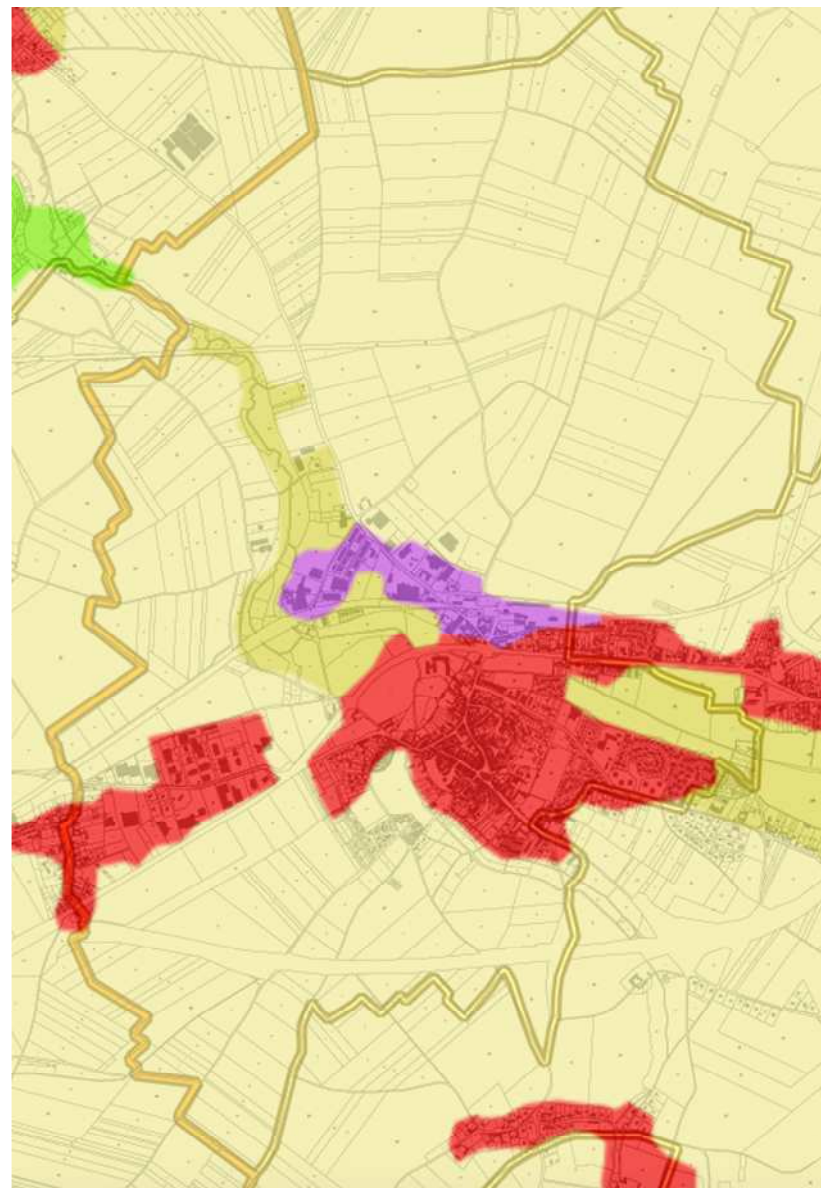
N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
1	IDF7800736	SOC ?		Anet (route d') ou Sabas (route de)	Route Anet d' ou route de Sabas	HOUDAN (78310)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
2	IDF7800744	SOC ?		Arts (rue du Moulin des)	Rue Moulin des Arts du	HOUDAN (78310)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
3	IDF7800735	LABORATOIRE DU LACTEOL DU DOCTEUR BOUCARD (SOCIETE)		Bû (route de)	Route Bû de	HOUDAN (78310)	c21.10z	En activité	Inventorié
4	IDF7800737	SOC ?		Champagne (route de)	Route Champagne de	HOUDAN (78310)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
5	IDF7800751	RAINEX (S.A.), anc. MANUPARIS - MASSONIE (S.A.)		CV5	Chemin vicinal 5	HOUDAN (78310)	c17.2	En activité	Inventorié
6	IDF7800738	SOC ?		Epermon (7 rue de l')	7 Rue Epermon de l'	HOUDAN (78310)	s96.01	En activité	Inventorié
7	IDF7800739	COOPERATIVE AGRICOLE DU MANTOIS ET ENVIRONS (SOCIETE)	Gare de HOUDAN	Gare (place de la)	Place Gare de la	HOUDAN (78310)	a01.6	En activité	Inventorié
8	IDF7800749	SERAY (S.A.R.L. D'EXPLOITATION J.)		Gaule (4, place du Général de et Mathieu (2,rue St	4 Place Général de Gaule et 2 rue St Mathieu	HOUDAN (78310)	g45.21a, g47.30z	En activité	Inventorié
9	IDF7800741	SCAEL (SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE D'EURE-ET-LOIRE)	HOUDAN (gare de)	Grassey (rue de)	Rue Grassey de	HOUDAN (78310)	a01.6	En activité	Inventorié
10	IDF7800742	SEGUREL (SOCIETE DES ETABLISSEMENTS DENIS)		Mêches (rue des)	Rue Mêches des	HOUDAN (78310)	v89.03z	En activité	Inventorié
11	IDF7800743	EDF - GDF		Mêches (rue des) + République (7, avenue de la)	Rue Mêches des + 7 avenue de la République	HOUDAN (78310)	d35.2	Activité terminée	Pollué connu
12	IDF7800746	SEGUREL (SOCIETE DES ETABLISSEMENTS DENIS)		Orval (chemin d')	Chemin Orval d'	HOUDAN (78310)	v89.03z	En activité	Inventorié
13	IDF7800747	SOC ?		Paris (1, rue de) et Cygne (place du)	1 Rue Paris de et Place du Cygne	HOUDAN (78310)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié
14	IDF7800745	RABINE ET CIE (S.A. DES ETABLISSEMENTS)		RN 833	Route nationale 833	HOUDAN (78310)	c25.61z	Activité terminée	Inventorié
15	IDF7802536	SHELL (S.A. DES PETROLES)		RN E12	Route nationale 12E	HOUDAN (78310)	g47.30z	En activité	Inventorié
16	IDF7800740	SOC ?		Rue (60, Grande)	60 Grande Rue	HOUDAN (78310)	s96.01	En activité	Inventorié
17	IDF7800748	FORGE (SOCIETE DE) ET HOUDAN (CONSTRUCTION MECANIQUE DE)		Saint Jean (impasse)	Impasse Saint Jean	HOUDAN (78310)	c25.50a	Activité terminée	Inventorié
18	IDF7800750	HOUDANNAISE (S.A.R.L. CONSTRUCTIONS MECANQUES), anc. APPLIMO (S.A. APPLICATIONS THERMOELECTRIQUES)		Saint Mathieu (17, rue)	17 Rue Saint Mathieu	HOUDAN (78310)	c25.61z, c27.90z	Activité terminée	Inventorié

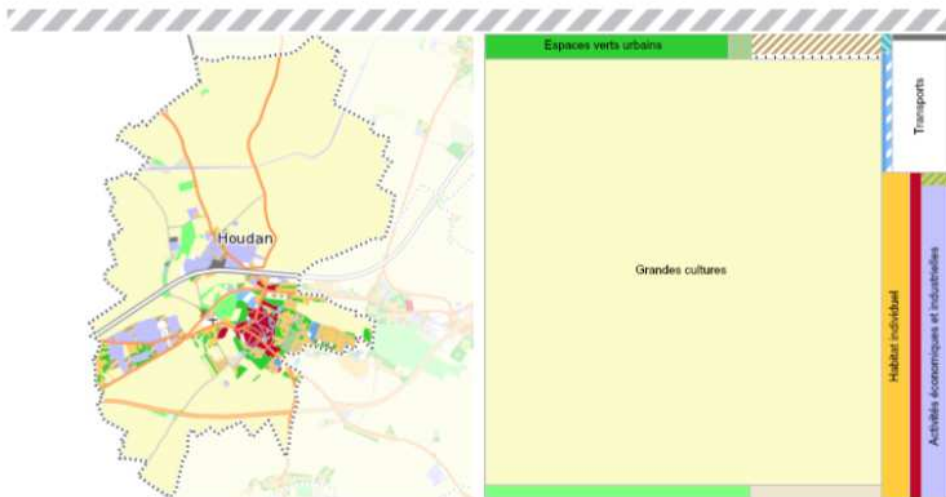
I.3. OCCUPATION DES SOLS



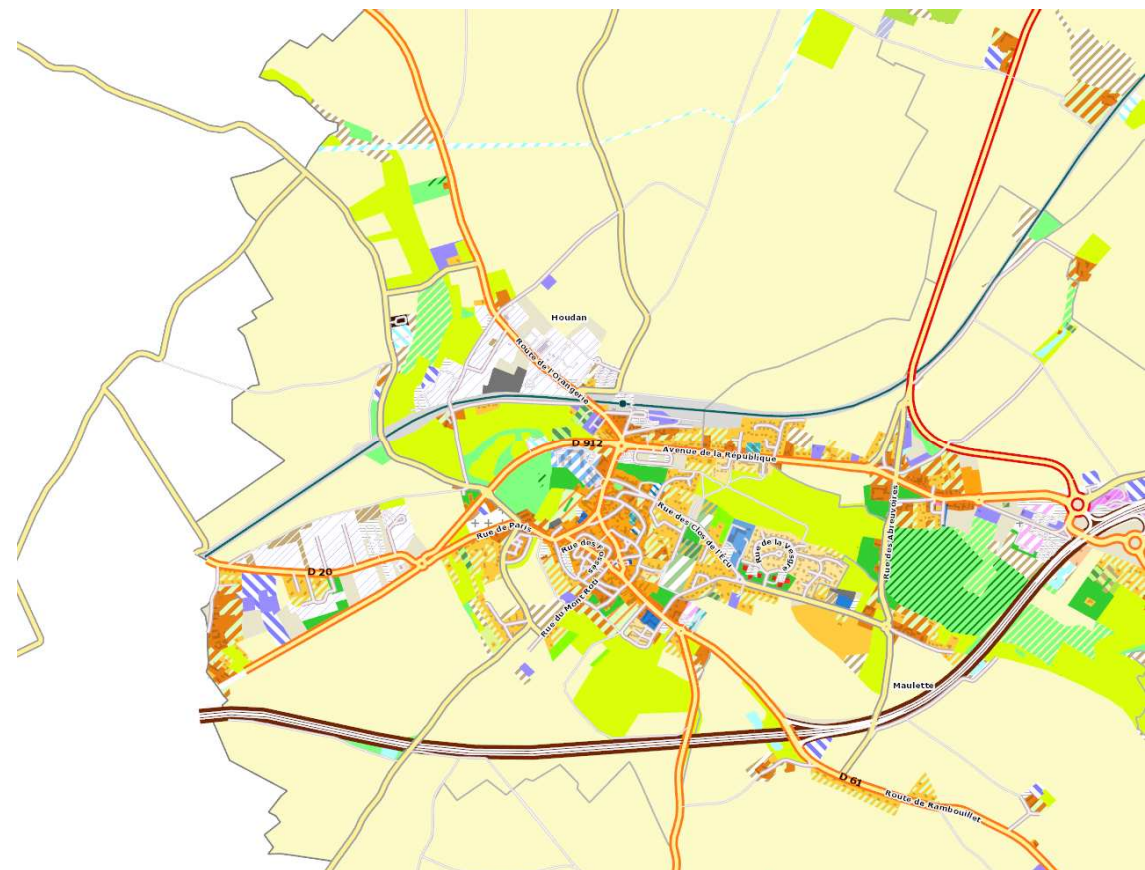
L'espace agricole recouvre les trois quarts du ban communal qui se caractérise par une quasi-absence de massif boisé qui se limite aux cortèges végétaux accompagnant les cours d'eau.

Les abords de la Vesgre sont occupés par des prairies. L'espace urbanisé se développe dans la moitié Sud du territoire et représente 13,9% de la superficie totale du ban.

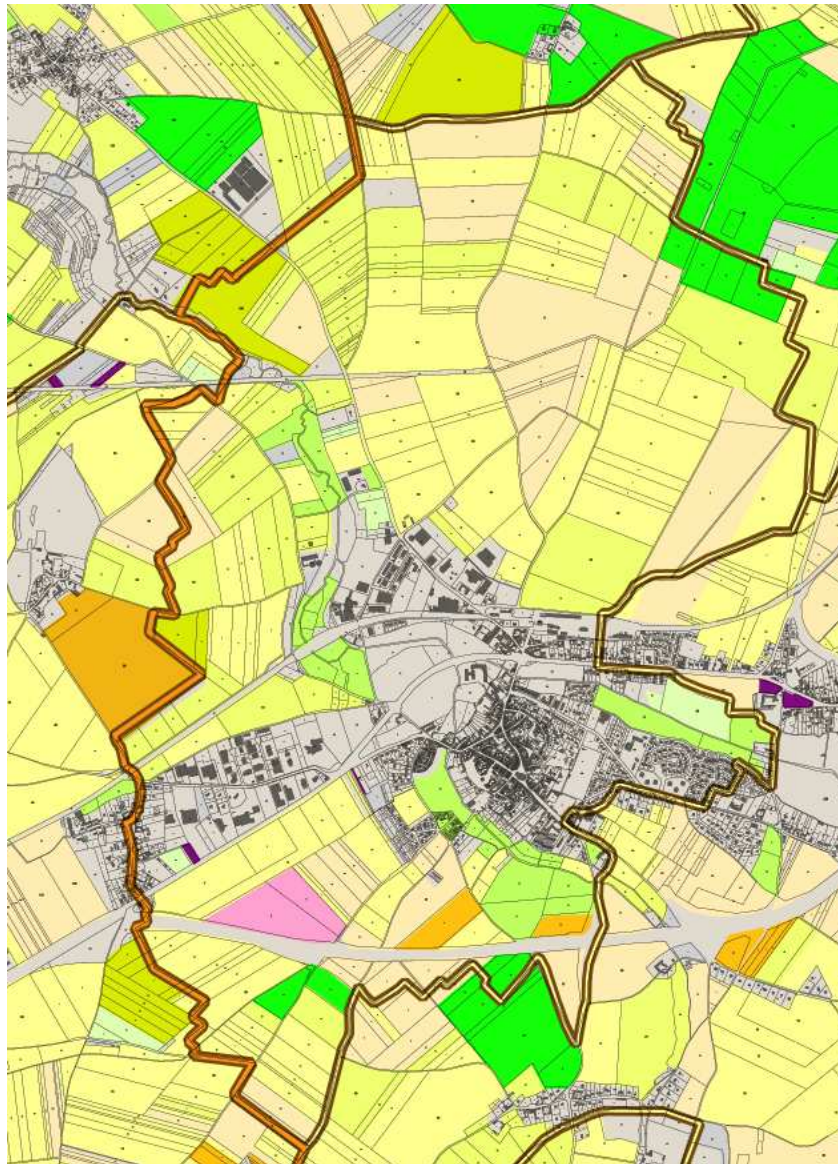




Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan	2008-2012 : principales mutations
1 Forêts	18,27	0,00	0,00	18,27	0,00	
2 Milieux semi-naturels	7,59	-1,62	2,69	8,66	1,07	
3 Grandes cultures	809,85	-2,95	1,62	808,52	-1,33	
4 Autres cultures	0,66	0,00	0,00	0,66	0,00	
5 Eau	0,38	0,00	0,00	0,38	0,00	
Espaces agricoles, forestiers et naturels	836,75	-0,26	0,00	836,49	-0,26	
6 Espaces verts urbains	30,58	-0,16	0,00	30,43	-0,16	
7 Espaces ouverts à vocation de sport	2,76	0,00	0,00	2,76	0,00	
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,38	0,00	0,00	0,38	0,00	
++ 9 Cimetières	1,64	0,00	0,00	1,64	0,00	
10 Autres espaces ouverts	18,34	-4,10	0,01	14,25	-4,09	Autres espaces ouverts -4,09 ha
Espaces ouverts artificialisés	53,70	-4,26	0,01	49,45	-4,25	
11 Habitat individuel	41,52	0,00	0,29	41,81	0,29	
12 Habitat collectif	19,66	-0,10	0,00	19,56	-0,10	
13 Habitat autre	0,13	0,00	0,00	0,13	0,00	
14 Activités économiques et industrielles	43,46	0,00	2,57	46,03	2,57	Activités économiques et industrielles +2,57 ha
15 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16 Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18 Sport (construit)	1,72	0,00	0,00	1,72	0,00	
19 Equipements d'enseignement	2,71	0,00	0,00	2,71	0,00	
20 Equipements de santé	2,80	0,00	0,00	2,80	0,00	
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
22 Autres équipements	1,16	0,00	0,00	1,16	0,00	
23 Transports	37,53	0,00	0,00	37,53	0,00	
24 Carrières, décharges et chantiers	0,49	-0,05	1,79	2,24	1,75	
Espaces construits artificialisés	151,18	0,00	4,51	155,68	4,51	
Total	1 041,63	-4,51	4,51	1 041,63	0	



LES ILOTS DE CULTURE



La majorité de l'espace agricole est dédiée à la céréalière, notamment le blé, l'orge.

Les abords des cours sont partiellement maintenus en prairies.



culture
colza,

d'eau

I.4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Pour l'estimation de la consommation foncière, toutes les constructions en contact avec l'espace naturel ou agricole périphérique au village ont été comptabilisées. A l'inverse, les constructions nouvelles qui sont venues densifier le tissu déjà urbanisé n'ont pas été prises en compte, puisqu'elles n'ont pas impacté les espaces naturels ou agricoles à proprement parler.

Ces 10 dernières années, la consommation d'espaces naturels ou agricoles s'est opérée essentiellement aux abords du bourg :

Le tissu d'habitat s'est étendu sur environ 2,4ha.

Concernant les densités, les dernières opérations d'habitat réalisés sont « Champagne 1 » et « Champagne 2 » qui présentent respectivement une densité de 63 et 66 log/ha.

Il faut ajouter à cette superficie à dominante d'habitat, celle consommée par les activités (22 ha dans la ZAC de la Prévôté et 1,3 dans la ZA Saint Mathieu), 3 ha pour des équipements sportifs et de loisirs (centre aquatique) et la station d'épuration (1,6ha).

⇒ Au global, 30,3 ha ont été prélevés sur l'espace naturel ou agricole, soit une consommation moyenne de 3ha par an.

CONSOMMATION FONCIERE AGRICOLE ET NATURELLE



le foncier agricole ou naturel consommé ces dix dernières années apparait en orange

I.5. ENVIRONNEMENT NATUREL

Sources : IAURIF, SRCE

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques ; elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire et contribue à l'état de conservation favorable aux habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.

I.5.1 La trame verte

Outre l'espace agricole qui couvre la majeure partie du ban communal, l'environnement naturel de Houdan se compose des trames herbacée et boisée (*cf. cartes page suivantes*).

La trame herbacée, essentiellement des prairies, se développe le long et aux abords des trois cours d'eau, des ru, fossés et des voies et chemins.

La trame arborée se retrouve le long des voies sous forme d'alignement d'arbres, accompagne les cours d'eau sous forme de ripisylves ou ponctue l'espace urbanisé.

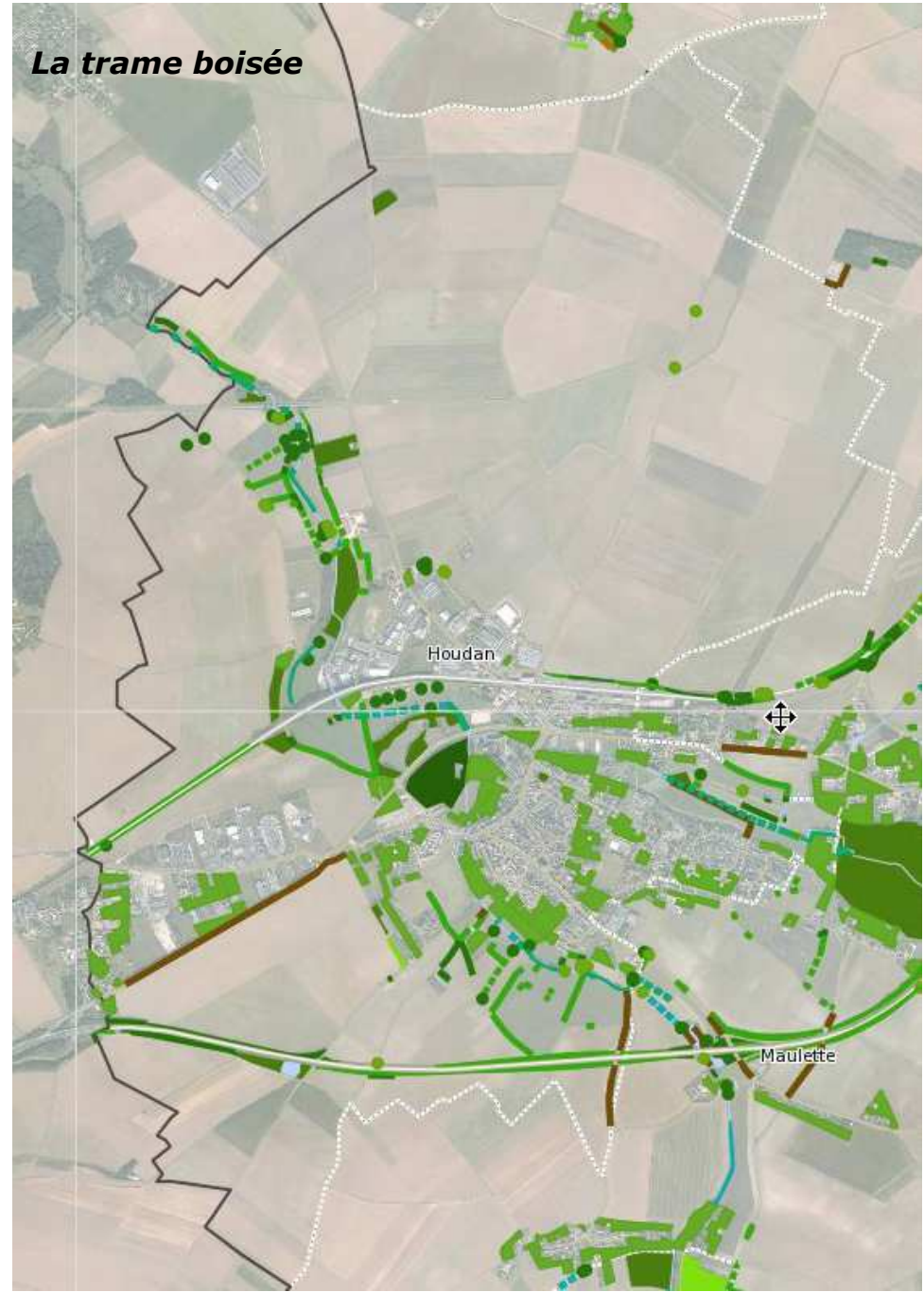
Seul un massif de conifère, de taille réduite, peut être identifié autour de la structure hospitalière.

Bien que marqué par une forte urbanisation, le réseau routier et ferré et une prédominance de l'agriculture intensive, le territoire communal comporte une belle composante naturelle. Les prairies et vergers forment encore une ceinture verte autour du tissu urbain.

La trame herbacée



La trame boisée



I.5.2. La trame bleue

A Houdan, la trame bleue est constituée des cortèges végétaux qui accompagnent les cours d'eau. Ces ripisylves se retrouvent principalement le long de la Vesgre, dans ses parties les plus naturelles, ainsi que sur la portion Sud de l'Opton.

Cette trame est discontinue et montre de gros enjeux de restauration, repris dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (cf. carte des « Objectifs »).

La Vesgre constitue une connexion aquatique (faune et flore) mais également terrestre. Sa ripisylve permet en particulier la circulation d'espèces liées aux boisements et les vieux saules têtards constituent des gîtes susceptibles d'être utilisés la chouette.

Les bandes enherbées le long des cours d'eau, bien que pauvres d'un point de vue floristique, jouent un rôle de connexion entre milieux prairiaux.



I.5.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

L'Ile-de-France, en adoptant le 21 octobre 2013 son SRCE s'est dotée d'un dispositif d'aménagement durable du territoire, déclinaison locale de la trame verte et bleue issue de la Loi ENE. Ce schéma a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

La carte « composantes » (*cf. page suivante*) du territoire houdanais identifie un corridor de la sous-strate herbacée correspondant à un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes, le long de la Vesgre.

La carte « objectifs » (*cf. page suivante*) pointe les trois cours d'eau (La Vesgre, l'Opton et le Sauceron) parcourant le ban communal et leurs abords comme des corridors à préserver et sur certaines portions à restaurer.

SRCE : CARTE « COMPOSANTES »



SRCE : CARTE « OBJECTIFS »



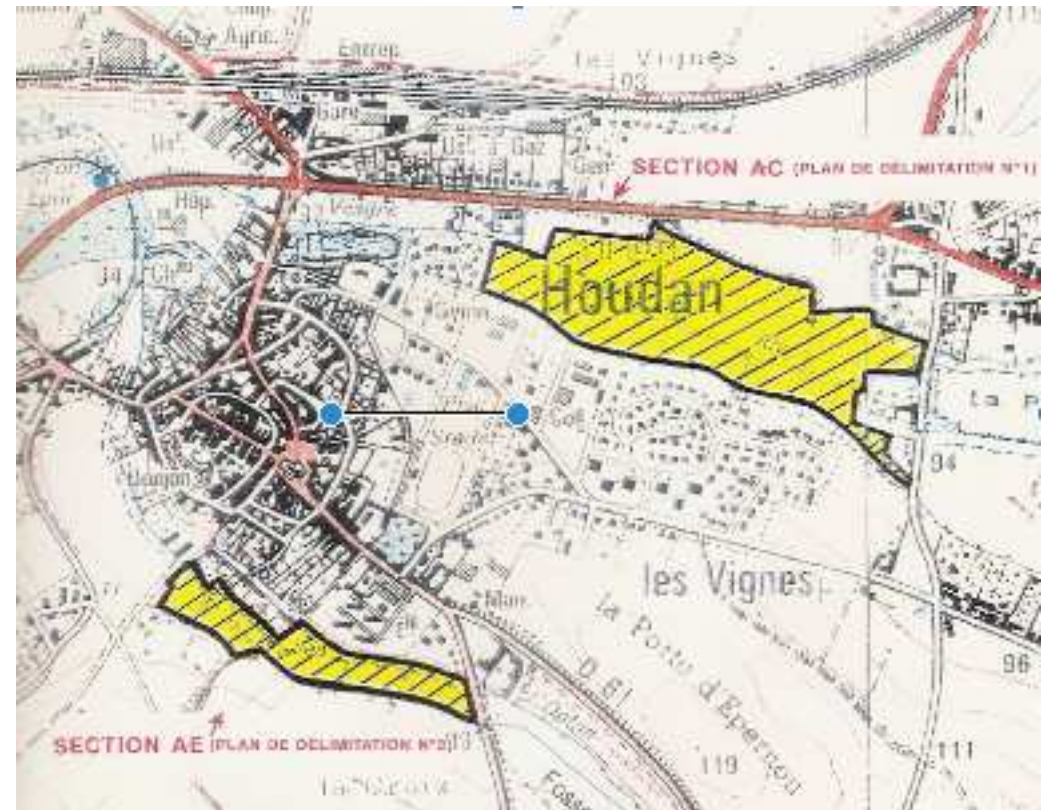
I.5.4. Les espaces naturels sensibles (ENS)

Deux espaces naturels sensibles ont été délimités sur le territoire communal :

- l'un sur la rive Sud de la Vesgre, dans la partie Est du territoire ;
- le deuxième, au Sud, au niveau de la vallée de l'Opton.

La préemption d'ENS permet ainsi à la commune de garantir la protection des berges de la Vesgre et de l'Opton, en raison de leur richesse paysagère et écologique.

Les espaces acquis par la commune (12ha) ont permis de réaliser plusieurs cheminements doux et ouvrir ainsi aux habitants ces abords de cours d'eau.



I.5.5. Les espèces protégées et menacées

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense 295 espèces sur le territoire communal, dont 2 domestiques, 23 introduites dont une envahissante (le robinier faux-acacia).

Espèces protégées

Deux espèces recensées postérieurement à 1950 dans la commune, toutes deux animales, sont protégées et menacées : l'étourneau sansonnet et la chouette effraie est protégée par la convention de Berne. La chouette est en régression constante en Ile-de-France comme sur l'ensemble du territoire national. Les milieux accueillants doivent lui fournir des cavités indispensables pour nicher (vieux fruitiers, vieux saules têtards, bâtiments,...) et des espaces prairiaux à végétation basse pour y chasser. Cette espèce est très sensible à la fragmentation de son habitat car son rayon d'action et de dispersion est faible.



(épineux piquant)

Espèces menacées : 14 espèces

Paon-du-jour, Petite tortue, Orchis pyramidal, Myrtil, Orphys abeille, Orphys boubon, Orchis singe, Machaon, Robert-le-Diable, Etourneau sansonnet, Chouette effraie, Vulcain.

I.6. LA STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE

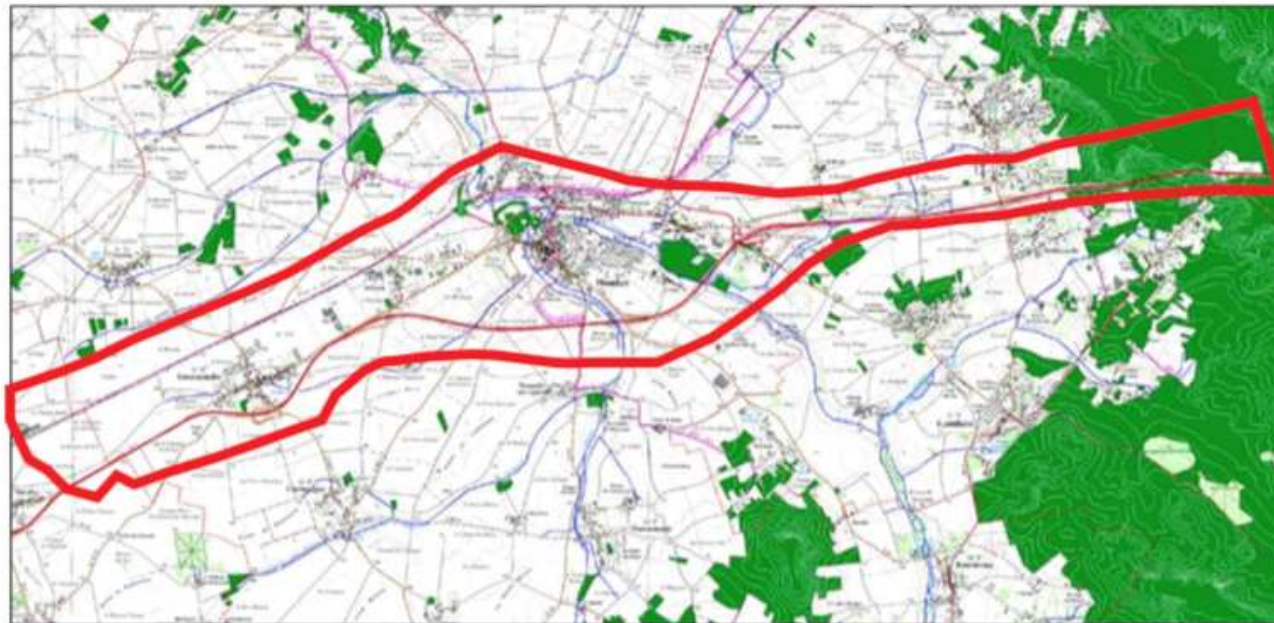
Source : terrain, Programme d'actions paysagères et de gestion de l'espace –CCPH 2011

La commune s'inscrit dans les paysages du pays Houdanais faisant l'objet d'un programme d'actions paysagères et de gestion de l'espace, élaborée en 2014.

I.6.1. Contexte général

Les principales composantes du paysage Houdanais vont des coteaux et sommets boisés de la forêt de Rambouillet aux fonds de vallées encaissées, une succession de buttes et de vastes espaces agricoles de plateaux.

Cette diversité s'explique par la rencontre de plusieurs événements géomorphologique composant le pays Houdanais. Houdan s'inscrit dans l'unité « pôle Houdan Maulette et la grande traversée (RN12) », située au cœur du territoire.



Source : programme d'actions paysagères et de gestion de l'espace

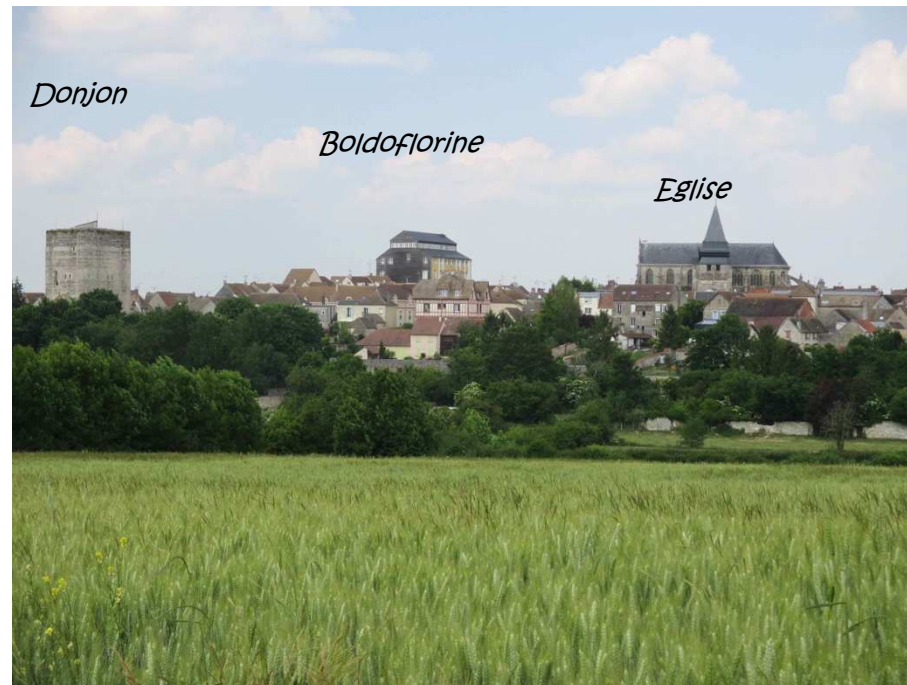
I.6.2. Les grandes unités paysagères de Houdan

Houdan présente une diversité des paysages unique à l'échelle du Pays Houdanais. Le patrimoine urbain, soutenu par une politique de développement compacte et maîtrisée a permis de conserver des paysages de très grande qualité marqués par la proximité des espaces naturels.

Le paysage de la commune de Houdan est fondamentalement marqué par trois éléments :

- **le promontoire** qui donne naissance à des talus plus ou moins prononcés, morceau de plateau subsistant entre les deux vallées.

La vue depuis le lieu-dit la «Croix aux Pèlerins» offre une magnifique perspective vers la façade urbaine Sud, de laquelle ressort un tableau en triptyque, composé d'Ouest en Est, de trois constructions marquant fortement l'identité de Houdan: le donjon, l'ancien bâtiment de la Boldoflorine et l'Eglise.



VUES DEPUIS LE SUD



- les 3 cours d'eau qui enserrent ce promontoire : c'est à Houdan que les affluents, l'Opton au Sud et le Sausseron au Nord, rejoignent la Vesgre qui s'épaissit en direction de Saint Lubin. Les paysages de bord de ville et les espaces publics sont remarquables. Les cours d'eau sont accompagnés de cortèges végétaux marquant le paysage. Les abords des cours d'eau créent des espaces très qualitatifs, y compris en contact avec le milieu urbain, en créant des ambiances très champêtres. De plus, ces espaces sont très bien reliés au milieu urbain grâce à un important maillage de sentes (cf. *photos pages suivantes*)



La Vesgre



l'Opton



Ripisylve de l'Opton

LES SENTES EN MILIEU URBAIN



LES SENTES EN MILIEU NATUREL



- le reste du paysage est composé des grands plateaux Nord et Sud, dont la linéarité et l'occupation ne sont perturbées que par les alignements d'arbres qui soulignent les routes, les lignes de couleur foncée des bois, ou par les poteaux et lignes électriques.



I.6.3. Les entrées de ville

Les entrées de ville sont nombreuses et très contrastées, de la route de campagne au nœud routier bordé par des secteurs d'activités. La qualité des approches et des entrées est un enjeu majeur pour la ville.

Entrée Nord, route de Saint Lubin – RD933



L'approche de Houdan se fait en pente légèrement ascendante entraînant, surtout côté Ouest, un fort impact du bâti à dominante agricole.

La transition espace agricole/espace urbain est assez brutal.

Notons l'impact visuel des poteaux et lignes électriques aériennes.

Entrée Nord, route de Gressey – RD115



La topographie offre une vue lointaine et plongeante vers la ville, avec la lisière de forêt en arrière plan.

L'entrée est contrastée : le contact direct avec l'espace agricole côté gauche de la voie s'oppose aux bâtiments d'activités de la zone Saint Mathieu.

Entrée Nord, RD983 - route de Richebourg



L'approche depuis la RD983 offre une ambiance similaire à l'entrée depuis la route de Gressey : si la vue est dans un premier temps très ouverte vers Houdan, elle se resserre ensuite en bifurquant sur la route de Richebourg qui offre des vues contrastées : vue fermée côté gauche de la voie en raison de la présence d'un cordon végétal qui s'oppose avec l'autre côté de la voie où la perspective reste très ouverte, lointaine et en contact direct avec l'espace agricole.

Entrée Ouest, RD21.4 – route d'Havelu



L'arrivée se fait par une route cheminant dans un paysage ouvert agricole qui laisse apercevoir à l'approche de Houdan, bien que dissimulées derrière un rideau boisé, les premières constructions côté Sud.

Après le passage de la voie ferrée, la voie marque la limite entre les habitations à droite et les bâtiments d'activités de la ZAC de la Prévauté à gauche.

Entrée Sud-Ouest, RD305.3 – route de Champagne



Cette approche de Houdan offre une ambiance très confidentielle : la route se trouve en léger contrebas, enserrée par des légères pentes occupées par des champs et offre une perspective fermée, lointaine et remarquable vers la ville en surplomb.

Entrée Sud, RD115 – route de Boutigny



Cette entrée présente une grande qualité : beaux paysages agricoles, alignement d'arbres le long de la voie, lecture de la vallée de l'Opton soulignée par son cortège végétal, vue remarquable vers la ville en point haut.

Entrée Sud-Ouest, RD61 – route de Rambouillet



L'arrivée via la RD61 se fait par une route de campagne où le caractère rural prédomine : contact direct de la route avec les prairies du coteau, vue dégagée vers espaces agricoles de qualité, cortège végétal bordant le côté gauche de la voie,...
Signalons tout de même l'impact visuel négatif du réseau de poteau et lignes électriques aériennes.

Entrée depuis la RD912 – route de Paris

La RD912 est un axe de traversée structurant et un repère fort dans les paysages urbains, les paysages agricoles du plateau et les usages. Elle offre différentes séquences paysagères clairement identifiées et constitue un enjeu majeur pour l'image de la ville.

Arrivée depuis l'Ouest :



L'approche première offre un paysage à dominante agricole avec la présence de part et d'autre de la voie, de bâtiments anciens du hameau de la Forêt.

C'est ensuite les alignements d'arbres le long de la voie qui marquent le paysage en laissant apparaître d'un côté, les bâtiments d'activités de la ZAC de la Prévoté et de l'autre côté le

centre patrimonial et notamment l'Eglise et le donjon.

Arrivée depuis l'Est :

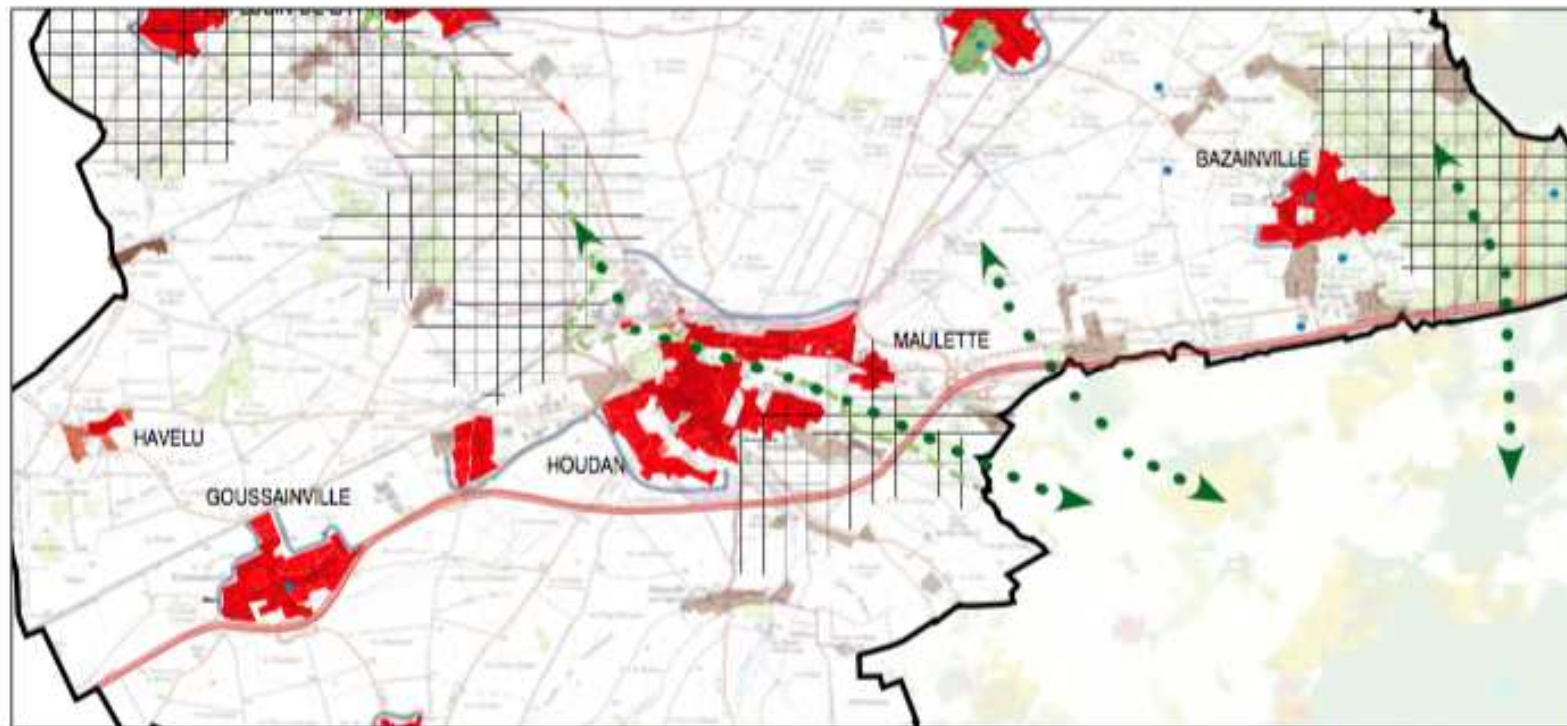


L'arrivée depuis l'Est est plus « floue » du fait de la conurbation entre Maulette et Houdan ; c'est le panneau d'entrée d'agglomération qui signale le passage sur le ban communal de Houdan.

Cette approche est, comme son vis-à-vis Ouest, très végétale, structurée par les alignements d'arbres le long de la voie.

Le programme d'action paysagère et d'occupation de l'espace réalisé en 2009 à l'échelle de la CCPH a identifié plusieurs enjeux sur Houdan :

Limitier Contenir	<ul style="list-style-type: none">- l'urbanisation et les activités pour maintenir une coupure verte entre Maulette et Bazainville- l'extension des peupleraies
Conforter Soigner Améliorer	<ul style="list-style-type: none">- la traversée du territoire par la RN12 et la découverte des paysages du Houdanais.- les transitions du pôle centre avec les milieux naturels et agricoles- la confluence entre la Vesgre le Sausseron et l'Opton (milieux naturels, patrimoines et paysages) et le contrat de bassin de la Vesgre amont- la qualité des espaces naturels à l'intérieur du tissu urbain- la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain (habitat, espaces publics, etc)- la qualité des différentes entrées dans le pôle
Initier Créer	<ul style="list-style-type: none">- le développement du pôle centre en poursuivant sa densification, en préservant l'identité de ses quartiers- une requalification des secteurs d'activités en lien avec les pôles de vie- le traitement paysager continu de la route de Paris au travers du pôle, jusqu'à Bazainville- la poursuite de l'aménagement de circulations douces à l'échelle du pôle- une gestion différenciée des espaces publics- le projet de restauration du site de la peupleraie à Maulette (création d'une mare, restauration des milieux naturels)- un passage fonctionnel de la grande faune de part et d'autre de la route N12



- Secteur préférentiel de localisation des opérations d'urbanisme, dans la continuité des tissus existants
- Urbanisation à intégrer à l'environnement
- Limite d'urbanisation à construire: fronts bâtis ou végétalisation à long terme
- Paysage remarquable
- Mare
- Milieu naturel fragilisé ou à enjeu écologique
- Corridor biologique à conforter ou créer

Source : programme d'action paysagère et d'occupation de l'espace

I.7. ENVIRONNEMENT BATI

I.7.1. Evolution de l'urbanisation

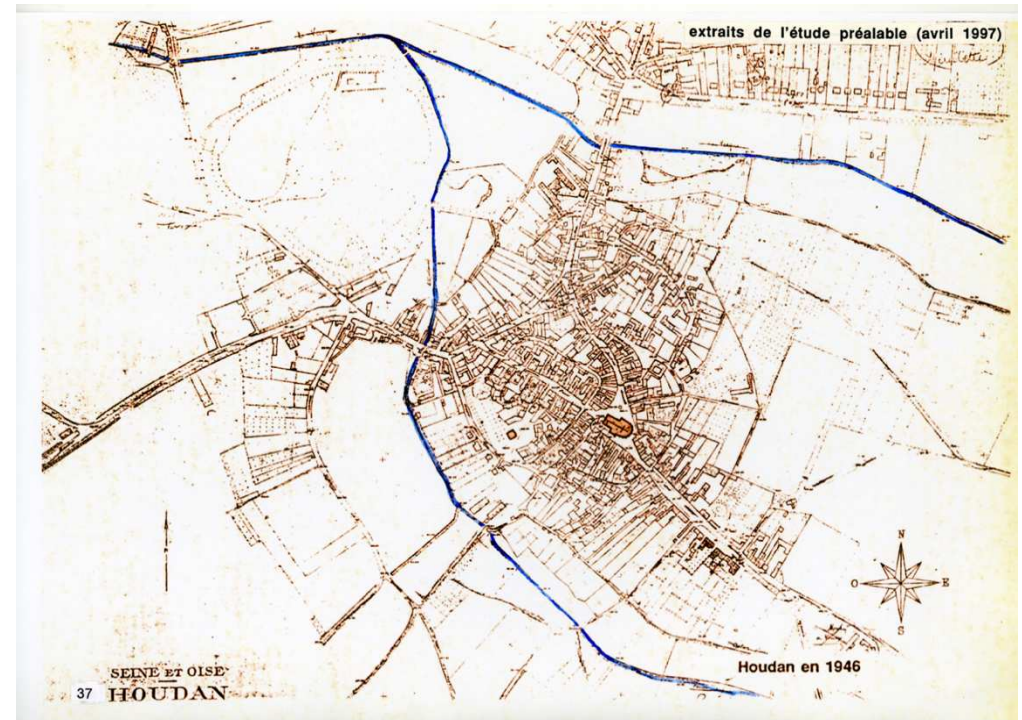
La position stratégique du bourg de Houdan, sur la route de l'ouest lui confèrait historiquement outre sa fonction militaire, plus de guet que de défense, une fonction de ville étape et commerciale. C'est entre et dans les deux vallées que l'homme a le plus structuré le paysage.

La première phase du développement de la ville, nous l'avons vu dans l'historique, est la construction d'une place forte de surveillance avec ces différentes enceintes.

Puis les notions de défense évoluant, le noeud de routes nord-sud et est-ouest fut propice au développement, hors de la première enceinte, de l'artisanat, du commerce et des foires agricoles. La grande rue est devenue l'épine dorsale du commerce.

Autour du cœur du bourg dominant les deux vallées, se sont multipliées des grandes propriétés avec jardins et petit bois d'agrément, ceintes de hauts murs en pierre.

Ces hauts murs qui se déploient notamment vers la vallée de l'Opton ont une grande valeur patrimoniale, car font partie de l'identité urbaine de Houdan.



ANCIENNES FORTIFICATIONS



Le plan de LUYNES datant de 1690 permet de constater que la structure urbaine ancienne et le bâti, datant du XVIIème siècle et des siècles précédents ont été préservés. Ce patrimoine historique présente un intérêt indéniable et mérite des mesures particulières pour assurer sa pérennité.

S'y concentrent, avec les administrations et activités tertiaires, l'église, le marché, les principaux commerces et les monuments classés.

Les rues sont généralement assez étroites et la densité des constructions forte ; les vieilles maisons enchevêtrent leur toit en s'épaulant ; elles datent souvent du XVI ème siècle, mais les caves, qui communiquaient parfois entre elles, doivent leur être antérieures.

La création de la voie ferrée et surtout la construction de la gare ont entraîné le développement de la ville vers et autour de ce pôle : développement de l'habitat résidentiel et bourgeois.

Lorsque l'urbanisation a commencé à se développer au cours de la seconde moitié du XXème siècle, c'est à l'est du promontoire que les terrains ont d'abord été conquis.

Jusque dans les années 1950, la ville conserve une morphologie très concentrée sur l'éperon dominant la vallée, malgré l'excroissance du pôle de la gare. Par la suite, on a assisté graduellement à une sortie du site traditionnel avec des opérations mal greffées au bourg.

Quelques extensions composées de constructions plus diffuses sont réalisées : vers la gare, le long de l'ancienne RN12 et le quartier Saint-Matthieu, où se sont installées les activités.

Dans les années 1960, la population augmente fortement (+16 % entre 1968 et 1975). Cet accroissement a pris la forme, pour la première fois, "d'opérations" d'immeubles collectifs et de maisons individuelles situées à l'Est de HOUDAN (résidences des Clos de l'écu et des Vignes) dont le caractère est en rupture avec le centre ancien.

Sur le site de l'éperon plat et ouvert, l'échelle des hauteurs, l'aire de vision et l'inscription dans l'ordre général de la trame parcellaire ont une importance accrue. Trois bâtiments sortent du site ancien, comme des repères visuels forts. Ils participent à l'identité forte de Houdan : le Donjon, l'Eglise, et le bâtiment de la Boldoflorine. Ces trois constructions prennent toute leur dimension dans le paysage vu depuis le sud de la ville et en particulier depuis la vallée de l'Opton.

Aujourd'hui prévoir un développement des constructions hors du site original de Houdan modifie légèrement les règles d'implantation. Une extension dans la vallée de l'Opton par exemple, impose de composer avec le paysage de vallée en se donnant des limites fortes et des points d'accroche avec le site organisé et compact situé sur l'éperon qui domine cette vallée.

I.7.2. Les typologies urbaines

Le centre historique de Houdan se caractérise par la compacité de sa silhouette, par des rues étroites - Grande rue, rue de l'Enclos, rue de Paris- et un bâti en ordre continu.

Si aucune construction ne présente un caractère "monumental" très affirmé, avec des hauteurs variant de R à R+2+ comble, il n'en demeure pas moins que l'alignement stricte des constructions et la présence de pierre tant dans les murs que dans les maisons confèrent une grande unité au centre historique stricto sensu - autour de la mairie et de l'église - ainsi qu'aux premiers développements rue des Jeux de Billes, rue de la Planche Imbert par exemple. La présence de lucarne sur les toitures rythme fortement les façades du centre ancien.

Plusieurs bâtiments patrimoniaux ont fait l'objet de belles réhabilitations :



LE CENTRE ANCIEN



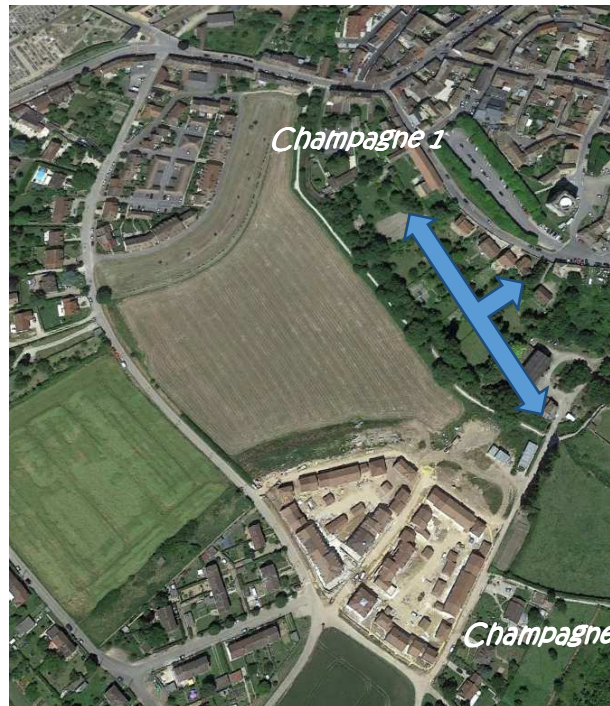
AMBIANCE URBAINE DU CENTRE ANCIEN



Quelques maisons à structure bois apparente, notamment dans la rue de Paris et autour de l'église ponctue ce centre ancien.

Les premières extensions du centre ancien se sont réalisées par la construction de grandes propriétés entourées de murs hauts. La présence de ces clôtures hautes en pierre vient remplacer le bâti à l'alignement tout a long de la rue.

Le tissu diffus, situé à l'Est, présente l'évolution de l'architecture pavillonnaire des cinquante dernières années depuis le pavillon en meulière jusqu'à celui en parpaings crépis récents. Les hauteurs varient de R+ combles à R+1+ combles et les constructions sont principalement en recul par rapport à l'alignement. Ces secteurs se caractérisent toutefois par des clôtures diverses mais continues qui lui donnent une certaine structure. Le développement de la végétation la favorise (Cité des Clos de l'écu par exemple). Quelques petits collectifs datant des années 60-70, implantés dans de vastes espaces engazonnés ont quelque peu dé-structurés cette organisation forte du centre ancien.



D'autres opérations récentes en revanche respectent entièrement la référence à la typologie ancienne et créent des fronts bâtis circulaires de belle facture.

Citons notamment les opérations « Champagne 1 » et « Champagne 2 » dont l'implantation en vis-vis crée un dialogue urbain de grande qualité : les deux opérations jouent le rôle de deux « balcons » en direction du donjon faisant figure de « scène ».

OPERATIONS CHAMPAGNE 1 ET 2



LES EXTENSIONS DE L'HABITAT



Exemples de constructions de la fin du 19^e siècle jusqu'aux années 60-70



Exemples d'opérations récentes respectant la typologie du tissu ancien

Le Patrimoine

Le patrimoine urbain exceptionnel fait l'objet de protection au titre des Monuments Historiques.

- L'église Saint -Jacques-le-Majeur et Saint-Christophe (XIV^{ème}, XVIII^{ème} siècles) est classée Monument Historique : la façade Ouest et la nef sont de style gothique flamboyant. Les orgues de Houdan, œuvre de Louis Alexandre Cliquot, n'ont fait l'objet d'aucune modification depuis leur construction en 1734
- Le donjon est également classé Monument Historique. Il se compose d'une tour ronde de 15 mètres de diamètre, flanquée de quatre tourelles. Bâti en meulière avec des assises en grès à la base et autour des baies, le donjon de Houdan peut-être considéré comme l'un des premiers types de tour ronde munie de flanquements.¹
- Plusieurs maisons sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques :
 - . maison du XVI^{ème} siècle, implantée 28 Grande Rue;
 - . maison du XVI^{ème} siècle, implantée 4 Grande Rue ;
 - . ancien hôtel du Lys (fin XV^{ème} siècle), rue de Paris ;
 - . maison de bois (fin XV^{ème} siècle), 39 rue de Paris ;
 - . maison du XVI^{ème} siècle, rue de l'Enclos.

D'autres constructions ne faisant pas l'objet d'une protection participent néanmoins à la richesse architecturale de la ville :

- . ancienne brasserie de cidre et distillerie de liqueur Paul Fouché puis usine de tisanes médicinales « la Boldoflorine » (première moitié du XX^{ème} siècle), 26 rue du Mont-Rôti, aujourd'hui entièrement réhabilité en habitat.

L'inventaire général du patrimoine culturel (base de données Mérimée) signale également l'ancien jardin de l'Hôpital.

¹ *Le Donjon de Houdan, A. de Dion, 1906*

LE PATRIMOINE RECENSE





Par ailleurs, plusieurs sites et monuments naturels sont inscrits et protégés :

- La Tour de l'Abreuvoir et ses abords, dans un rayon de 10 mètres ;
- La Tour Guinand et mur qui lui fait suite en direction de la rue de Paris, sur une longueur de 5 mètres à partir de la tour ;
- La Tour Jardet et ses abords, dans un rayon de 10 mètres ;
- La place du Jeu de Paume et les terrains situés en contrebas.



Tour de l'Abreuvoir



Tour Jardet



Tour Guinand

Les zones d'activités

La ZAC de la Prévôté

Cette zone est située en entrée Ouest de Houdan, au Nord de la RD912. Une vingtaine d'entreprises y sont implantées. Des secteurs d'activités divers sont représentés : le transport en commun, la pharmacie, la menuiserie, l'automobile, l'emballage, la mécanique de précision,... ou encore un hôtel d'entreprises géré par la CCPH.





LA ZAC DE LA PREVÔTÉ



La zone d'activités Saint Mathieu

Cette zone d'activités est implantée au Nord-Ouest du tissu urbanisé, de part et d'autre de la RD933.

Elle recense une trentaine d'établissements dont les principaux sont : les établissements Guy Harang (abattoirs), Rainex (fournitures bureautiques) , Tecserm (mécanique industrielle) , Roveronline Rove Informatique ou encore ENT Générale Aménagement Démolition Sciage.



I.8. LES RESEAUX TECHNIQUES

I.8.1. Assainissement

Les constructions de la commune sont desservies par un réseau d'eaux usées.

Ce réseau est séparatif, à l'exception de la partie ancienne du bourg de Houdan, dont le réseau est unitaire car pour des raisons techniques liées à la présence de cave sous le domaine public il serait très difficile de mettre en place un réseau séparatif.

De l'ordre de 90 % des usagers sont raccordés à ce réseau.

Le reste (géré par le SPANC) correspond à des secteurs très limités et ponctuels d'habitation dont le raccordement pose des problèmes techniques et financiers.

La gestion du réseau est affermée à la Lyonnaise des eaux.

Le traitement des effluents ainsi que ceux de la commune de Maulette est nettement amélioré depuis la mise en œuvre d'une nouvelle station d'épuration présentant une capacité de 10 000 eqhab, une Demande Biologique en Oxygène sur 5 jours (DBO5/j) de 600kg, et un niveau de traitement élevé (traitement de l'azote et du phosphore) . Elle a été dimensionnée pour recevoir les matières de vidange des installations d'assainissement autonomes.

I.8.2. Eau potable

Le réseau d'eau potable appartient à la ville de Houdan. Il est géré par la Lyonnaise des Eaux. Ce réseau assure une distribution correcte.

La totalité de l'eau provient du Syndicat de la Vaucouleurs Rive Droite. Aucun problème de distribution n'est à signaler.

Les consommations d'eau potable ces dernières années sont les suivantes :

L'aqueduc de l'Avre, alimentant Paris, traverse d'Ouest en Est, le Nord du ban communal. Cet ouvrage est soumis à des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

Pertes en réseau (m³) et indice linéaire de pertes (m³/km/j)						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Volumes mis en distribution (Houdan)	290 935	275 887	267 504	251 217	254 152	275 518
Volumes consommés autorisés (H)	270 471	259 872	256 736	243 810	233 295	245 820
Total des "Pertes en réseau" (D-H) = (J)	20 464	16 015	10 768	17 406	20 856	29 698
Linéaire du réseau de distribution (km) (L)	21,35	21,06	21,06	21,06	21,06	21,06
Indice linéaire de pertes (J)/(365xL)	2,63	2,08	1,40	2,26	2,71	3,86

Notons la particularité du hameau de la Forêt, qui historiquement est alimenté par le Syndicat d'adduction d'eau de Boutigny-sur-Opton (Eure et Loir) ; il serait sans doute opportun que l'alimentation de ce hameau revienne à Houdan.

I.8.3. Les voiries, déplacements et circulation

La largeur du réseau des voies du centre ancien et des extensions diffuses de Houdan, varie de 4 mètres à 12 mètres entre les deux alignements. L'étroitesse de ce réseau dans le centre ancien rend complexe le passage d'une circulation importante surtout lorsque des voitures stationnent.

C'est pourquoi un plan de circulation mettant certaines rues en sens unique avec un stationnement des deux côtés de la voirie a été mis en place.

Il comporte une boucle complète à sens unique sur la Grande rue, une partie de la rue de Paris et la rue de l'enclos.

Le réseau de voiries s'élargit lorsqu'on s'éloigne du centre ancien.

La partie Est de la rue de Epernon présente une largeur importante de 20 mètres entre les deux alignements. C'est à cet endroit qu'avait lieu le marché à la volaille jusqu'en 1914.

L'agglomération de Houdan est traversée par la RD912 (ancienne RN12).

Dans le cadre du développement respectueux de l'environnement naturel et urbain de Houdan, le Conseil municipal a mené une réflexion sur le développement d'un schéma de circulation et de déplacements dont les objectifs sont :

- faciliter la circulation et le stationnement pour la desserte de la zone commerciale de centre ville.
- donner une priorité aux déplacements alternatifs (piétons, vélos) pour les trajets liés aux loisirs (week-end) mais surtout aux déplacements quotidiens.

Ces orientations ont conduit à envisager d'organiser le déplacement et la modération de la vitesse sur la base de l'extension progressive à tout le centre historique de la zone 30 existant actuellement autour de l'église, avec aménagement de parcs de stationnement (Tour, Mairie, gare...) et perspective de navette bus aux heures de pointes commerciales.

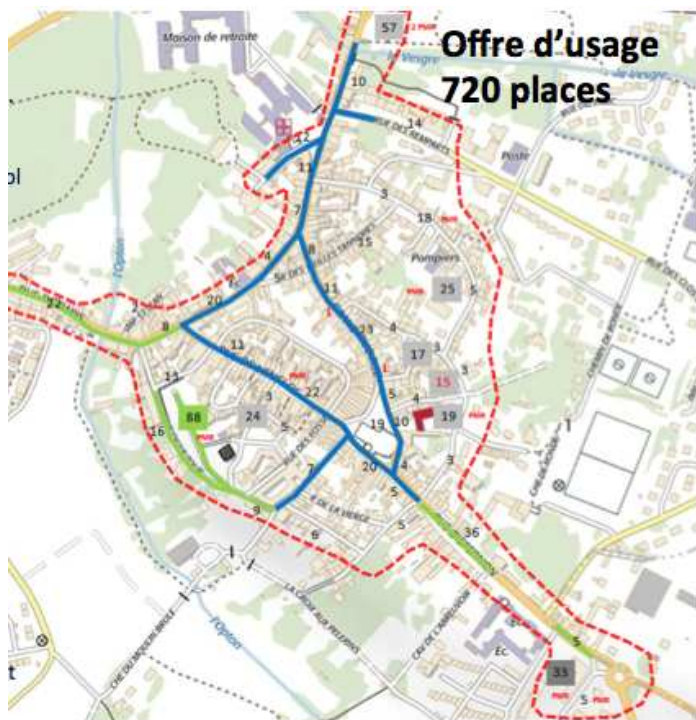
I.8.4. Le stationnement

Au recensement de 2012, 68,7% des ménages ont au moins un emplacement réservé au stationnement, ce chiffre est en augmentation par rapport à 2007. 55,7 % des ménages ont au moins une voiture.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2012	%	2007	%
Ensemble	1 526	100,0	1 416	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	1 049	68,7	955	67,5
Au moins une voiture	1 270	83,2	1 175	82,9
1 voiture	850	55,7	779	55,0
2 voitures ou plus	419	27,5	396	27,9

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.



Le centre ville et ses abords proches offre environ 720 places de stationnement.

Il convient d'y ajouter les places disponibles à proximité de l'espace aquatique (150 places), des différentes structures scolaires et sportives (une centaine) ainsi que les 1000 places disponibles sur les différents parkings situés autour de la gare.

L'offre globale sur la commune s'élève ainsi à 1970 places.

Les opportunités de mutualisation du stationnement ont été étudiées et ont permis de conclure en l'absence d'une telle possibilité actuellement. Nous pouvons cependant mentionner une possibilité future entre les parkings de la gare et les besoins générés par l'éventuelle construction d'une salle de spectacle située à proximité de ces parking.

La commune ne dispose pas de parc de stationnement pour véhicules électriques.

Ajoutons la présence d'une aire de covoiturage de 2 places sur le parking Q-Park de la gare.

Source : Transorco – novembre 2015

I.8.5. Réseaux divers et déchets

La commune est desservie de façon satisfaisante tant en électricité qu'en gaz. L'électricité est distribuée par la SICAE-LY.

Le ramassage des ordures ménagères est effectué régulièrement pour l'ensemble des constructions par le SIEED (Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets). Les encombrants sont ramassés quatre fois par an. Les déchets verts font l'objet d'une collecte dédiée.

Les ordures collectées par le SIDOMPE (Syndicat Intercommunal pour la Destruction d'Ordures Ménagères et la production d'Energie) sont traitées à l'usine d'incinération de Plaisir.

Des containers pour le papier et le verre sont implantés en différents sites.

Notons que la commune a mis en place un certain nombre de conteneurs enterrés.

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- ☞ **Un bourg bénéficiant d'une très bonne accessibilité à l'échelle locale et régionale.**
- ☞ **Une région de plateau présentant un relief qui ne varie que par l'encaissement de ses vallées et marquée par une particularité morphologique : un éperon sur lequel est implanté le centre urbain et imposant naturellement le sens de l'extension urbaine.**
- ☞ **Un réseau hydrographique dense dont les fonds de vallées de la Vesgre et de l'Opton, larges et plats, génèrent des périmètres inondables contraignant le développement de l'espace urbanisé.**
- ☞ **Un territoire touché par plusieurs autres risques naturels, selon un niveau d'aléa variable.**
- ☞ **Des enjeux écologiques identifiés le long des cours de la Vesgre, de l'Opton et du Sausseron, avec des continuités écologiques à préserver et restaurer.**
- ☞ **Une structure paysagère composée de trois éléments naturels principaux : le promontoire, les vallées de la Vesgre et de l'Opton qui l'enserrent et les grands plateaux à vocation agricole.**
- ☞ **Des entrées de ville nombreuses et très variées dont plusieurs de grande qualité.**
- ☞ **Un centre ancien présentant une morphologie très concentrée sur l'éperon et d'une grande richesse patrimoniale, avec trois bâtiments jouant un rôle de points de repère visuel : le donjon, l'église et le bâtiment de la Boldoflorine.**
- ☞ **Le développement résidentiel de ces dix dernières années s'insère bien dans le site originel et respecte la typologie ancienne.**
- ☞ **La commune offre un important réseau de liaisons douces.**

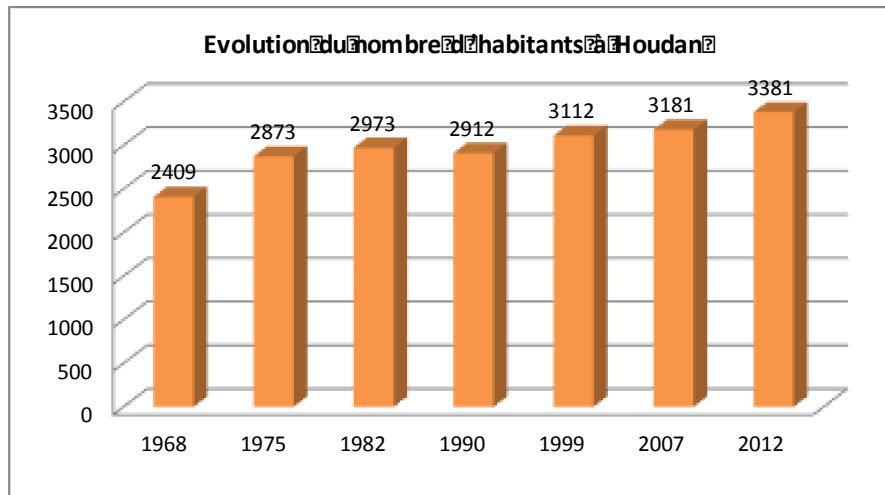
II.

**CARACTERISTIQUES SOCIO-
ECONOMIQUES**

II.1. DEMOGRAPHIE

Source : INSEE

II.1.1. Evolution du nombre d'habitants

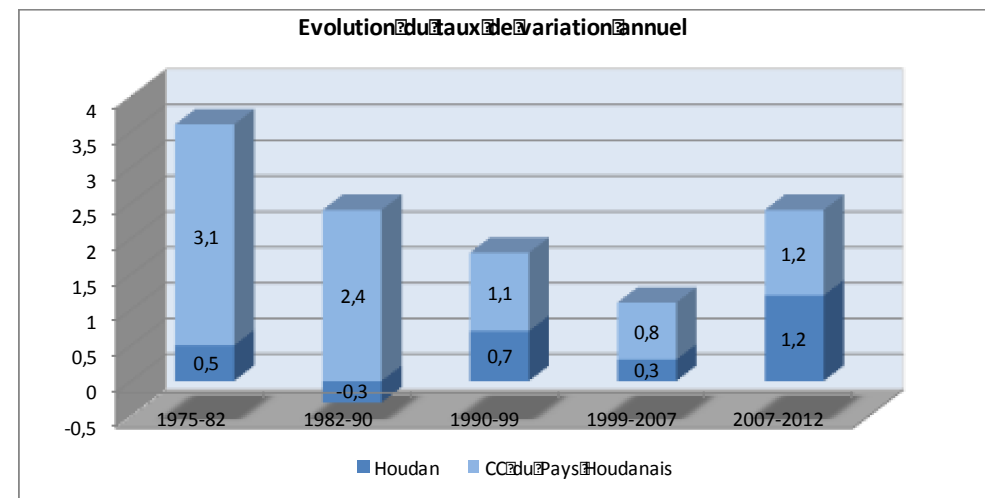


Hormis entre 1982 et 1990 (la commune perd 61 habitants), la population de Houdan est en hausse depuis 1962. En 2012, elle comptait 3381 habitants.

En 2012, les Houdanais représentaient 12% de la population de la CCPH.

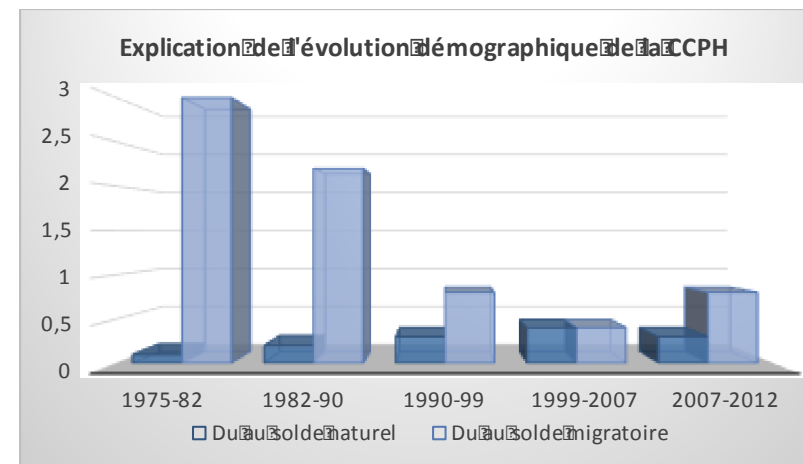
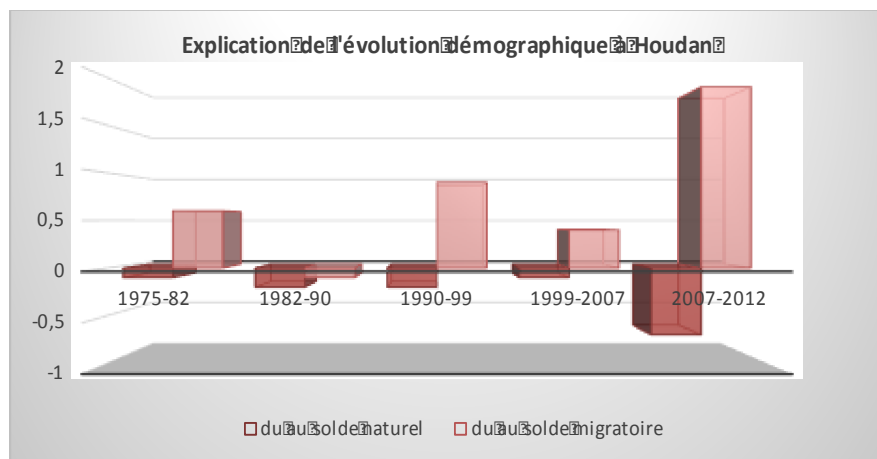
Notons une nette reprise du taux de variation annuel lors de la dernière période intercensitaire, qui passe à 1,2% contre 0,3% pour la période précédente.

Ce taux est identique à celui de la communauté de communes, alors qu'il était inférieur lors des recensements précédents.



Facteurs d'explication de l'évolution démographique

L'évolution de la population s'explique par les variations du solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et du solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs d'habitants).



La croissance démographique à l'échelle communale est entièrement portée par le solde migratoire, compensant un mouvement naturel systématiquement négatif depuis 1975.

Si la prédominance du solde migratoire s'observe également au sein de la CCPH, surtout jusqu'en 1990, un certain rééquilibrage peut ensuite s'observer.

II.1. 2. Structure par âges

Globalement en 2012, la population houdanaise est plus âgée que celle du reste de la CCPH; cela est particulièrement affirmée pour la classe la plus jeune (0-14 ans) et celle des plus de 75 ans.

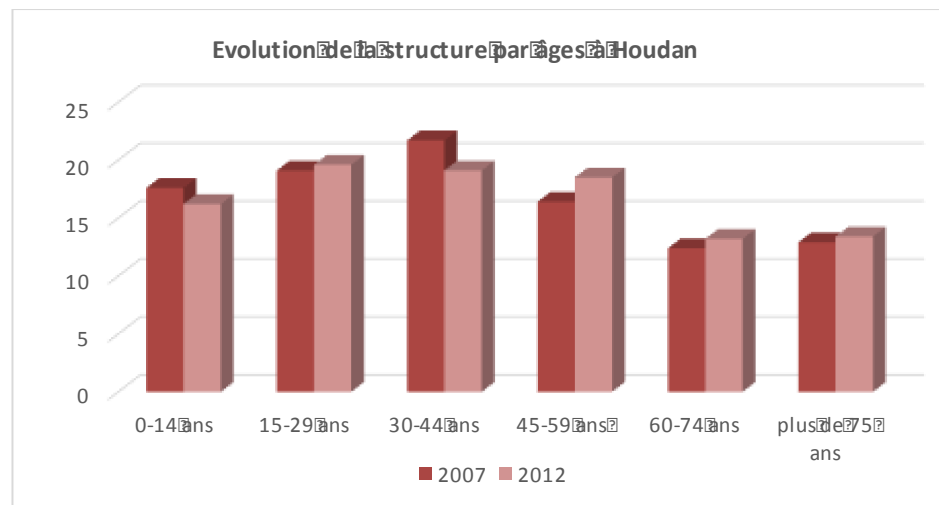
En 2012	Houdan	CCPH
0 à 14 ans	16,2	20,2
15 à 29 ans	19,6	15,6
30 à 44 ans	19,1	20,8
45 à 59 ans	18,5	22,6
60 à 74 ans	13,2	14,2
75 ans et plus	13,4	6,7

Cette particularité peut s'expliquer par le fait qu'une maison de retraite est implantée dans le bourg et aussi par le fait que la commune offre un niveau de services et commerces de proximité très satisfaisant, la rendant attractive également pour les séniors qui souhaitent limiter leurs déplacements.

Bien que la classe d'âge la mieux représentée est celle des 15-29 ans en 2012 à Houdan, l'évolution de la structure par âge entre les deux derniers recensements, montre une augmentation de toutes les tranches d'âges sauf celle des plus jeunes (0-14 ans) et des 30-44 ans.

Notons par ailleurs que la commune compte deux fois plus de personnes âgées (plus de 75 ans) qu'à l'échelle communautaire.

Ainsi, même si 55,9% de la population a moins de 44 ans, Houdan possède un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) extrêmement faible : il est de 0.83 pour la commune alors que celui de la CCPH se situe à 1.28.



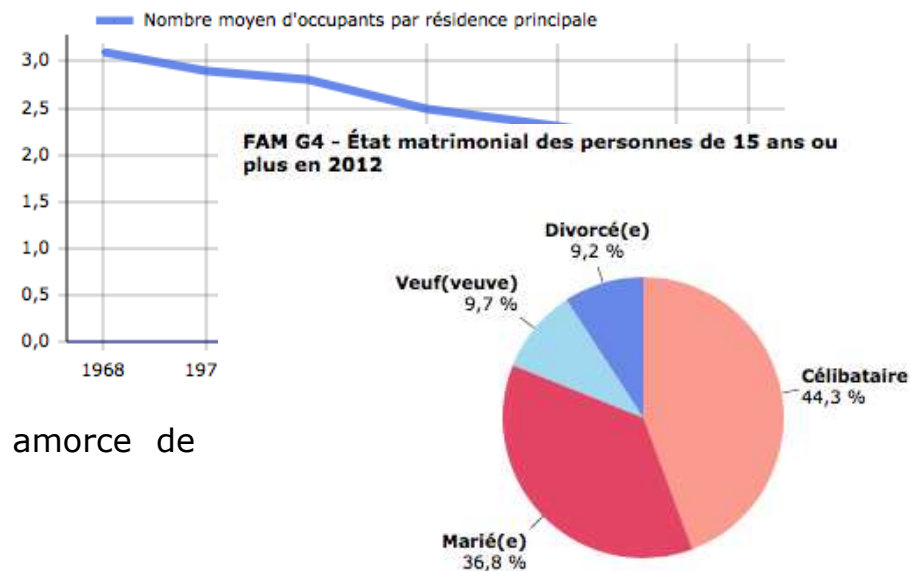
II.1. 3. Les ménages

Nombre de ménages à Houdan	2007	2012
Ménages d'une personne	39,2%	39,9%
Autres ménages sans famille	2,2%	2,5%
Ménages avec famille dont :	58,6%	57,6%
Couple sans enfant	23,5%	24,1%
Couple avec enfants	23,2%	22,1%
Famille monoparentale	11,9%	11,4%

En 2012, Houdan compte 108 ménages supplémentaires (+ 1,1%) par rapport à 2007.

Le nombre de personnes par ménage à Houdan est de 2,1. Il est en baisse constante depuis 1968, avec cependant une amorce de stabilité entre les deux derniers recensements.

La structure des ménages montre une certaine évolution entre les deux périodes intercensitaires : le nombre de ménage avec famille perd un point.

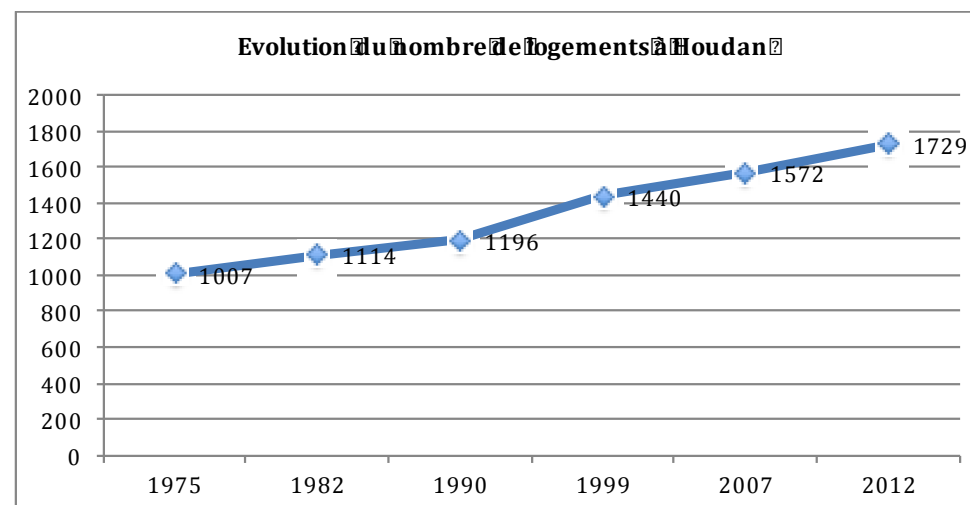


II.2. LOGEMENTS

II.2.1. Evolution du parc de logements

Années	Nbre de logements	Croissance		
		Période	Absolue	%
1975	1007			
1982	1114	1975-1982	107	15,3
1990	1196	1982-1990	82	10,3
1999	1440	1990-1999	244	27,1
2007	1572	1999-2007	132	16,5
2012	1729	2007-2012	157	31,4

La



La commune de Houdan compte 1729 logements au dernier recensement de 2012. Le nombre de logements est en hausse constante depuis 1975, avec deux « pics » dans les années 90 et lors de la dernière période intercensitaire.

Notons également qu'entre 2007 et 2012, le nombre de logements augmente plus vite que le nombre d'habitants (respectivement 10% et 6,3%) ce qui témoigne d'un phénomène de décohabitation.

II.2.2. Structure du parc de logements

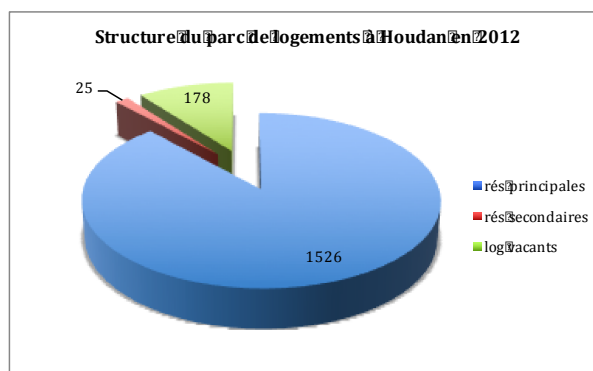
	Commune				CCPH		
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012		2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Résidences principales	1526	88,3%	7,8%	Résidences principales	10964	85,5%	8,2%
Résidences secondaires	25	1,4%	-10,7%	Résidences secondaires	1066	8,3%	-2,5%
Logements vacants	178	10,3%	39,1%	Logements vacants	790	6,2%	26,6%
TOTAL	1729	100%	10,0%	TOTAL	12820	100%	8,2%

La très grande majorité des logements de la commune sont des résidences principales (88,3%).

Entre 2007 et 2012, l'évolution de la structure du parc est assez similaire aux deux échelles, même si les proportions diffèrent : le nombre de résidences principales continue d'augmenter, au dépend des résidences secondaires en nette diminution.

Aux deux échelles également, les logements vacants affichent une nette progression.

Signalons cependant que la municipalité fait remarquer que la forte la progression du taux de vacance à Houdan ainsi que le taux de 10,3% en 2012 sont très surestimés et ne traduisent pas la situation effective sur le terrain.



Caractéristiques des résidences principales

Typologie

	Houdan		
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Maisons	821	47,8%	3,5%
Appartements	898	52,2%	16,8%

La commune de Houdan se distingue de la communauté

	CCPH		
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Maisons	11179	87,8%	24,3%
Appartements	1552	12,2%	29,4%

de communes par une part plus importante d'appartements que de maisons individuelles; les appartements représentent plus de la moitié du parc en 2012 contre seulement 12,2% à la l'échelle communautaire.

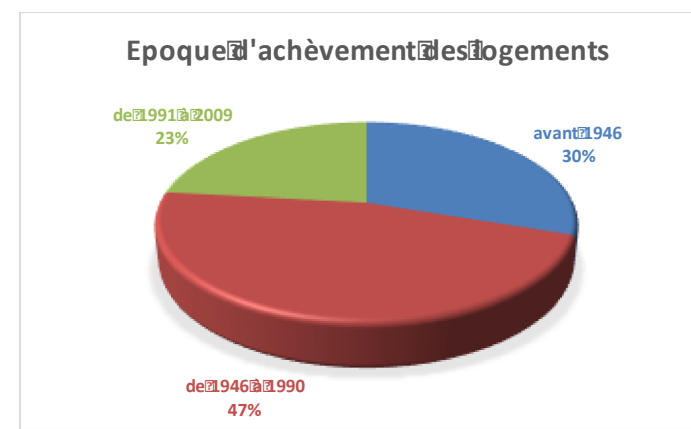
Statut d'occupation

	Houdan		
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Propriétaires	704	46,1%	3,4%
Locataires	779	51,0%	12,2%
Dont logt. Locatif aidé	204	13,4%	19,3%
Logé gratuitement	43	2,8%	4,9%

	CC du Pays Houdanais		
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Propriétaires	8782	80,1%	24,2%
Locataires	1824	16,6%	26,8%
Dont logt. Locatif aidé	229	2,1%	25,1%
Logé gratuitement	358	3,3%	16,2%

Contrairement à la CCPH, Houdan recense plus de locataires que de propriétaires en 2012. Notons qu'entre les deux derniers recensements, ce sont les logements locatifs aidés qui montrent la plus forte progression (+19,3%).

Epoque d'achèvement



	Houdan	CCPH
avant 1946	30,2%	30%
de 1946 à 1990	46,6%	47,7%
de 1991 à 2009	23,3%	22,2%

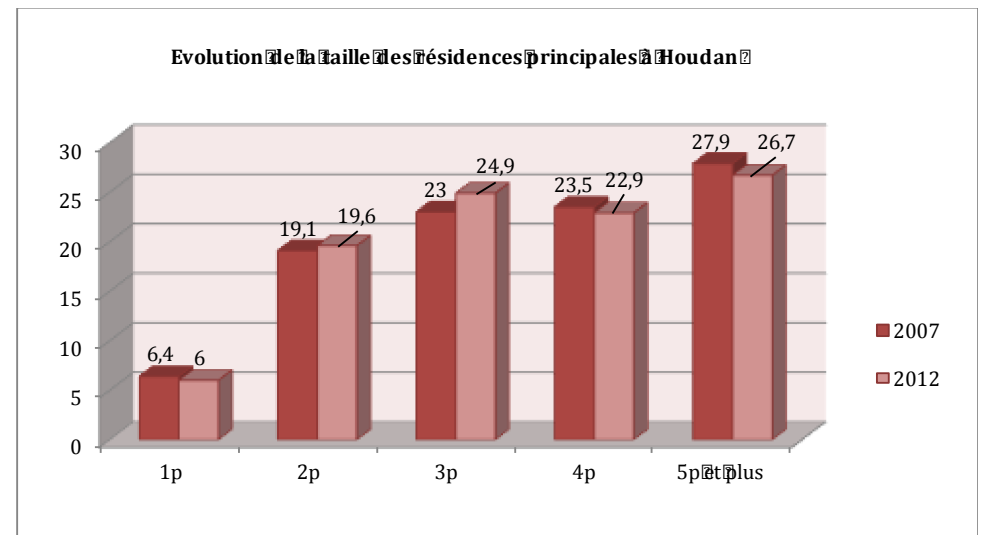
Le centre ancien de Houdan représente 30,2% du parc.

La commune a ensuite connu une forte dynamique de développement résidentiel avec près de la moitié des logements construits entre 1946 et 1990. Les logements les plus récents (construits après 1990) représentent moins d'un quart du parc total. Cette répartition globale se retrouve à l'échelle communautaire.

Taille des résidences principales

Le parc de résidences principales est assez homogène malgré une part plus faible des logements d'une pièce.

Au cours de la dernière période intercensitaire, le nombre de logements de 2 et 3 pièces est en augmentation au détriment des des logements plus grands, participant encore à un meilleur équilibre.

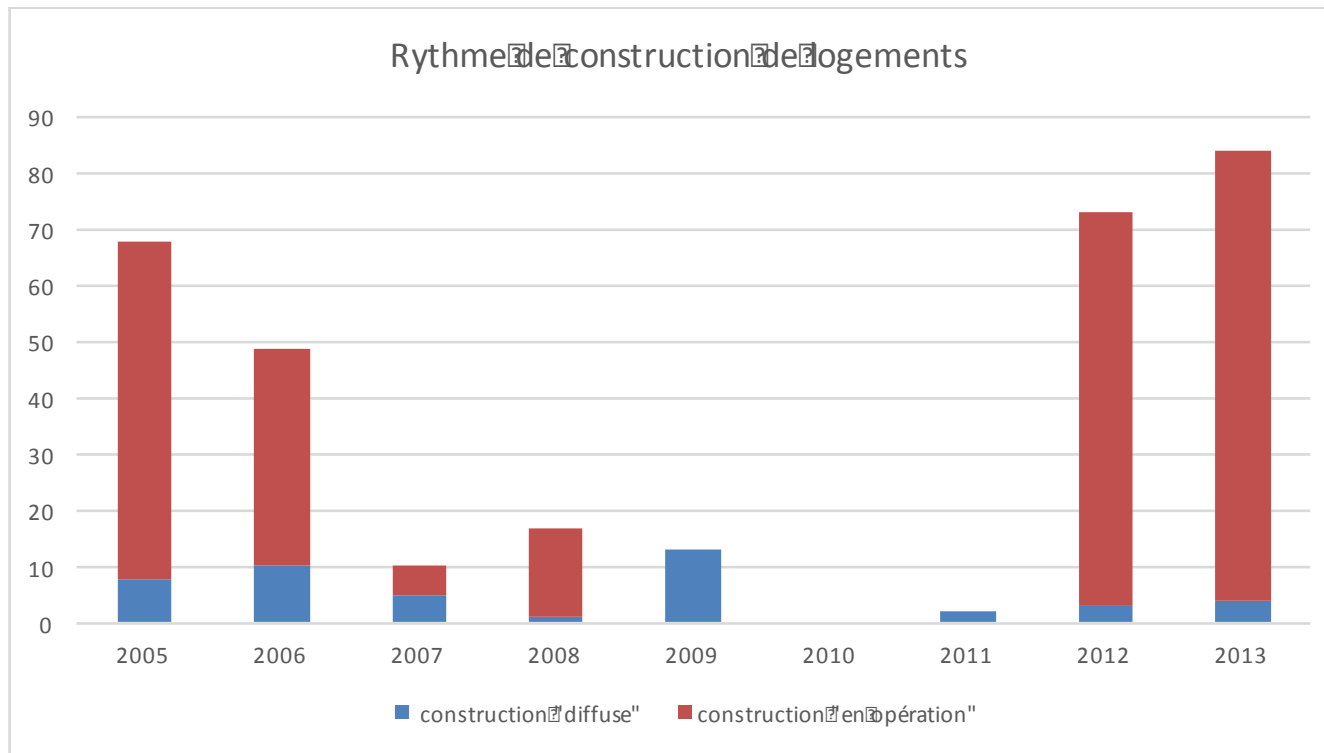


II.2.3. Dynamique de la construction de logements

Source : données communales

Logements commencés	Construction « en diffu »	Construction « groupée »	TOTAL
1999	17	5	22
2000	6	0	6
2001	2	37	39
2002	2	46	48
2003	23	0	23
2004	6	8	14
2005	8	60	68
2006	10	39	49
2007	5	5	10
2008	1	16	17
2009	13	0	13
2010	0	0	0
2011	2	0	2
2012	3	70	73
2013	4	80	84
TOTAL	100	366	466

Entre 2005 à 2013, il s'est construit 316 logements, dont une large majorité d'opération groupée (85%).



Le rythme de construction n'est pas uniforme sur toute la période ; plusieurs pics se distinguent, notamment en 2005, 2006, 2012 et 2013, isolant clairement les années 2010 et 2011.

La moyenne annuelle, lissée sur toute la période s'élève à un rythme de construction de 35 logements par an.

II.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

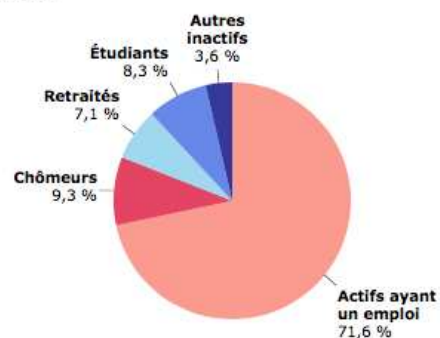
II.3.1. Caractéristiques de la population active (tranche 16-65 ans)

	Actifs		Actifs ayant un emploi		Chômage	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Houdan	79,7%	81%	73,1%	71,6%	6,7%	9,3%
CC du Pays	75,9%	75,9%	70,9%	70,2%	5,0%	5,7%

En 2012, 81% de la population houdanaise en âge de travailler (16-65 ans) est active ; ce taux est bien supérieur à celui de l'échelle communautaire.

Cependant, le nombre d'actifs ayant un emploi est en légère baisse entre 2007 et 2012 à l'échelle communale, alors que ce chiffre est plus stable au sein de la communauté de communes.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012



Par conséquent, le taux de chômage, bas en 2007 et est en nette hausse en 2012 pour atteindre 9,3%, ce qui est bien supérieur par rapport à la moyenne de la CCPH.

II.3.2. Caractéristiques de l'emploi

Nombre d'emplois

	Nombre d'emplois dans la zone d'emploi ⁴		Actifs ayant un emploi résidant dans la zone d'emploi ⁴		Indicateur de concentration d'emploi ⁵	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Houdan	2578	2541	1458	1532	176,8	165,8
CCPH	6656	7331	11311	13448	58,8	54,5

En 2012, la zone d'emploi de la CCPH concentre 7331 emplois, dont 35% dans la zone d'emploi de Houdan.

L'indicateur de concentration d'emploi permet de mesurer l'attractivité d'un territoire : avec un taux de 165,8%, Houdan apparaît très attractif ; la commune offre bien plus d'emplois que sa population active (1,7 emploi pour 1 actif) et joue pleinement son rôle de bourg centre et de solidarité grâce à sa politique volontariste.

Pour autant, ce dynamisme en offre d'emplois, cumulé à une politique de développement du logement, à la fois quantitativement que qualitativement (typologie diversifiée participant à la mixité sociale) fait apparaître une forme de solidarité de la part de Houdan au sein de la CCPH et explique en partie, son taux de chômage plus élevé que celui de l'échelle communautaire.

⁴ espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver de la main d'oeuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Le découpage en zone d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur le marché du travail. Le découpage se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs.

⁵ nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Emploi par catégories socio-professionnelles

Emplois selon CSP en 2012	Houdan
agriculteurs exploitants	0,5%%
artisans, commerçants, chefs d'entreprises	7,5%%
cadres et professions intellectuelles supérieures	16,9%%
professions intermédiaires	24,8%%
employés	28,5%%
ouvriers	21,9%%

Trois catégories socio-professionnelles dominent à Houdan : les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers.

Emploi selon le secteur d'activités

Emplois selon secteur d'activité en 2012	Houdan
agriculture	0,8%%
industrie	19,2%%
construction	3,8%%
commerce, transports, services divers	46,7%%
administration publique, enseignement, santé, action sociale	29,4%%

C'est le secteur du commerce, transport et services qui offrent le plus grand nombre d'emploi dans la commune.

Lieu de travail des actifs

	2007	2012
dans la commune de résidence	26,9%	23,3%
dans une autre commune	73,1%	76,7%
...située dans le département de résidence	48,1%	52,2%
...située dans un autre département	17,8%	15,3%
...située dans une autre région	7,2%	9,1%
...située hors de France	0%	0,1%

Le nombre d'actifs résidant et travaillant à Houdan est en légère baisse entre les deux derniers recensements, accentuant la dépendance de la commune vis à vis de l'extérieur en matière d'emploi.

La majorité des actifs travaille dans le département.

Structure de l'emploi

Avec un taux d'emploi de 1.7, supérieur à celui de toutes les communes de la région, la commune de Houdan offre des emplois sur son territoire. Paradoxalement, elle connaît un taux de chômage plus important que celui de ces mêmes communes. La structure de son parc de logements qui compte la plus grande proportion de logements locatifs de la région, et notamment de logements sociaux, explique en grande partie ce paradoxe. Le parc locatif, social notamment, permet d'accueillir les personnes jeunes parmi les plus touchées par le chômage et toutes celles qui par suite d'accidents de la vie connaissent des difficultés passagères ou durables ayant souvent des conséquences sur leur emploi. Ce paradoxe traduit la double solidarité d'une ville qui offre emplois et solidarité sociale.

L'activité économique de la commune de Houdan est importante en raison d'une part de son rôle de pôle urbain et commercial et d'autre part de la présence de zones d'activités.

Le commerce

Houdan fait preuve d'un dynamisme commercial certain. Le commerce de détail qui est de qualité, s'y montre très attractif. Il anime particulièrement la grande rue, la rue de Paris, et une partie des rues de l'enclos et d'Epernon.

Revenue en ville depuis 1996, la foire Saint-Matthieu irrigue le centre ancien. Les promeneurs et chalands bénéficient ainsi de son cadre agréable.

A deux pas de l'église, le secteur de la Tour, le réaménagement du périmètre de la Boldoflorine ont permis d'accompagner et d'accroître l'attractivité commerciale du centre.

Le marché s'étend autour de l'église sur un rythme hebdomadaire. L'attractivité de la commune justifierait qu'il se voit étendu géographiquement et donc localisé en un autre emplacement.

Le supermarché, situé à l'extrémité du bourg de Houdan le long de la RD61 complète l'équipement commercial. Bien que physiquement intégré à Houdan, il se situe cependant sur la commune de Maulette.

Les activités artisanales, industrielles et tertiaires

Source : CCPH - 2015

Les activités artisanales, industrielles et tertiaires sont principalement implantées dans les deux zones d'activités intercommunales présentes sur le ban communal : la ZA Saint Mathieu et la ZAC de la Prévôté :

La zone d'activités Saint Mathieu regroupe 30 entreprises pour 310 emplois dont les plus gros employeurs sont :

- les abattoirs Harang : 80 emplois,
- Rainex (emballage, cartonnage,...) : 42 emplois,
- TecSerm (mécanique industrielle) : 32 emplois,
- Da Pharma (laboratoire pharmaceutique) : 24 emplois,
- Matrix Rover (automobile) : 20 emplois.

La ZAC de la Prévôté compte 55 entreprises générant 425 emplois, dont :

- Transdev (transport) : 90 emplois,
- Ideaform (fabrication meubles) : 40 emplois,
- Jicey (mécanique industrielle) : 20 emplois,
- Prodhyg (produit cosmétique naturels et bio) : 18 emplois,
- Socodeix (optique) : 15 emplois

Ainsi, hormis les activités agricoles et annexes (coopératives, silos, abattoirs...), Houdan dispose d'activités relativement diversifiées avec des domaines assez bien représentés : la pharmacie, l'automobile, la micro mécanique de précision.

L'hôpital de Houdan (EHPAD inclus) est un des plus forts employeurs sur la commune avec 420 salariés. Notons que ses locaux sont très régulièrement rénovés et aménagés.

Hors commerces, artisans et autres services, les P.M.E. et l'hôpital emploient plus de 700 personnes.

En résumé, Houdan représente également en matière d'activité et d'emploi un pôle local certain.

Ses bonnes dessertes routières et ferroviaires, alliées à un coût foncier favorable et à un niveau d'équipements très satisfaisant militent pour la venue de nouvelles entreprises de bon niveau. Le développement d'une offre diversifiée de logements devrait s'établir en parallèle.

L'activité agricole

Source : Agreste 2010

On observe une relative stabilité du nombre des exploitations depuis 1988, date à laquelle 11 exploitations étaient dénombrées contre 9 en 2010.

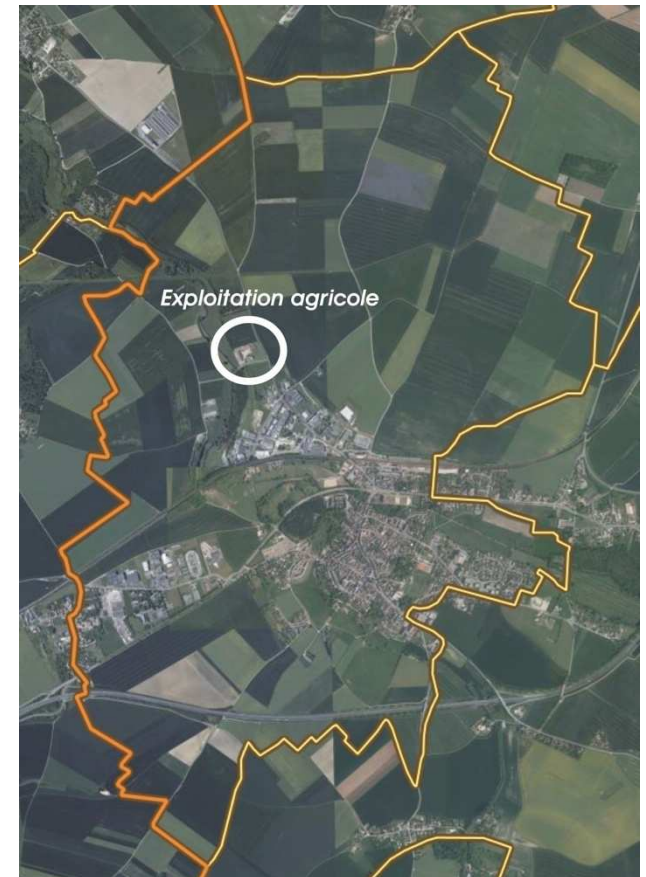
D'après les données publiées suite au recensement général de l'agriculture (R.G.A.) de 2010, la superficie agricole utilisée est en augmentation entre 2000 et 2010 : elle passe de 852 ha à 1049 ha.

La superficie toujours en herbe n'est pas renseignée en 2010 ; elle était de 186 hectares, soit 22 % de la S.A.U. en 2000.

La superficie des terres labourables passe de 666 ha en 2000 à 794 ha en 2010, soit une augmentation de 19%.

NB : ce chiffre, qui représente une évolution de +128ha semble peu probable (à voir avec la chambre d'agriculture)

Aujourd'hui, seule une exploitation de bovins persiste ; elle est implantée au Nord du tissu urbain, le long de la RD933, au lieu-dit « le Moulin ». Elle abrite actuellement 400 bêtes.



II.4. LES EQUIPEMENTS

Houdan dispose d'un réseau d'équipement quantitativement satisfaisant, dépassant celui d'une commune entre 3 000 et 3500 habitants. Elle offre une vie associative extrêmement riche, qui rayonne bien au delà de l'échelon communal. On compte plus de 1000 adhérents, dont 70% proviennent d'autres communes, dans les associations diverses de Houdan.

A l'échelle communale Houdan est dotée d'une mairie, d'une église, d'une crèche- halte garderie, d'un centre de loisirs pour enfants, d'un foyer municipal, d'un centre aquatique, d'une salle des fêtes, un centre culturel, de loisirs et de sport : l'Espace Saint-Mathieu où de nombreuses associations permettent de mener sur place des activités artistiques (musique, danse, arts plastiques).

Signalons également le récent aménagement du donjon en espace d'exposition, la réhabilitation de l'ancienne salle des ventes en espace d'art contemporain « la Tannerie », la réhabilitation d'une ancienne ferme en complexe culturel dit « la Ferme Deschamps » situé en centre -ville et comportant une salle des associations, une maison des services publics « la passerelle » (un service emploi, une permanence Services Publics, une antenne radio, une salle archives pour les associations, une salle à disposition des associations et du service jeune) , une médiathèque « Jean Ferrat » et un foyer des aînés « Salle de la Grange »





En matière scolaire, la commune dispose d'une école maternelle et primaire et d'un collège.



L'école maternelle Arc en ciel, située rue d'Epernon, compte 4 classes qui regroupent pour l'année scolaire 2015/2016, 95 enfants.

L'école primaire, située au même endroit, compte 8 classes pour 196 élèves.

La moyenne des élèves par classe est de 24.



Notons que le groupe scolaire accueille les enfants des communes de Havelu, Champagne, Gressey et Dannemarie.

Ajoutons l'école primaire St Jeanne d'Arc qui comporte 8 classes pour 215 élèves.

Le collège François Mauriac a accueilli 759 élèves sur un total de 28 classes pour la rentrée 2015/2016. La moyenne des élèves par classe est de 27.

La plupart des élèves proviennent des communes proches de Houdan : Gambais, Boutigny-Prouais, Richebourg, Adainville.... Les élèves domiciliés à Houdan représentent 16% de l'effectif total du collège.

Des équipements sportifs importants sont situés sur la commune : un stade de football avec piste de course à pied, un gymnase, l'espace Saint-Matthieu, des cours de tennis, un boulodrome.

Centre de secours, hôpital - dispensaire - maison de retraite, accompagnent les équipements plus "standard" et sont le reflet de l'importante attractivité de la ville.

Ajoutons l'ancienne salle des ventes devenue « La Tannerie » un espace d'art contemporain, le Donjon dont la réhabilitation finalisée va permettre de dynamiser l'attrait touristique et historique de la ville et également disposer d'un lieu privilégié pour y accueillir des expositions ; ainsi que les locaux communaux mis à disposition d'associations afin de leur permettre de mener leurs missions de soutien et d'aide sur le plan social, associations telles que : les Restos du Cœur, le Secours Catholique, la Croix Rouge Française.

Cependant, en raison du nombre et de la fréquentation des associations, certains équipements, en particulier sportifs et culturels, ne répondent plus aux besoins. Certains même, comme la salle des fêtes, ne permettent plus d'accueillir le public dans des conditions satisfaisantes.

Par ailleurs, le centre de secours, en plein centre ville est à l'étroit et enclavé.

Des sentiers de grande randonnée et GR de pays traversent la commune.

Le Conseil Général des Yvelines a adopté un Schéma de la Randonnée Pédestre le 29 octobre 1993.

En accord avec la municipalité de Houdan, les itinéraires suivants ont été inscrits à ce schéma départementale, le 2 juin 1994 :

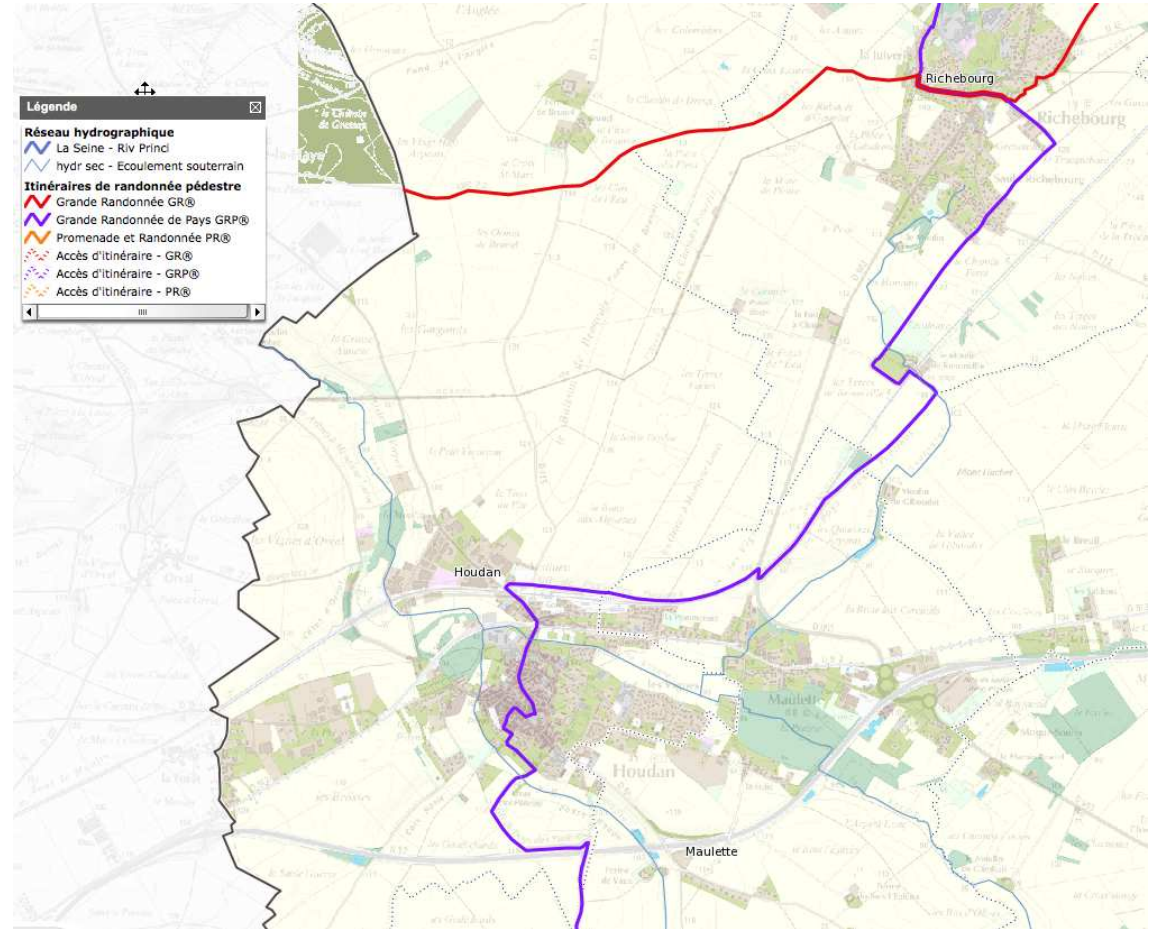
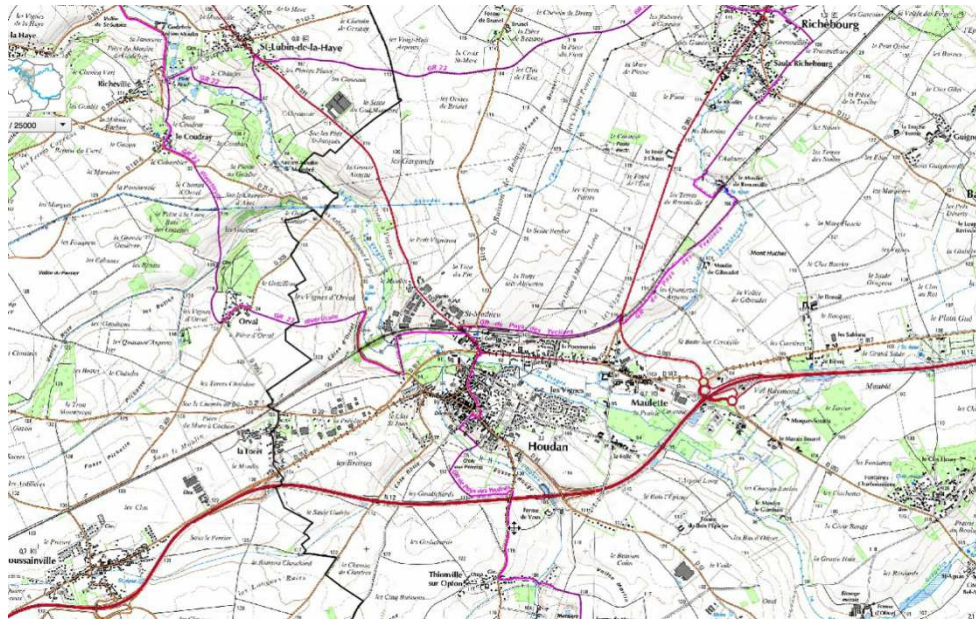
- Diverticule G.R.22 : cet itinéraire part du GR de Pays, traverse la partie ouest du territoire communal vers le hameau d'Orval.
- G.R. 22, qui emprunte le sentier rural n°21 dit "de Renouville", traversant le nord du territoire communal
- G.R. de Pays des Yvelines : cet itinéraire longe la voie ferrée puis traverse le centre ancien de Houdan pour rejoindre la D115 au sud du ban communal.

Enfin, la CCPH a adopté un Schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces dans le but d'encourager les modes de déplacements alternatifs comme le vélo ou la marche. L'objectif est de limiter les déplacements automobiles en favorisant l'utilisation des modes doux, de permettre à chacun de se déplacer à moindre cout et favorise la découverte et la mise ne valeur du patrimoine communautaire. Le principe est de relier les 36 communes par des itinéraires fonctionnels, sûrs et accessibles à tous.

Ainsi, une piste cyclable a été réalisée, en partenariat avec le conseil départemental des Yvelines, le long de la RD912 entre Maulette et Bazanville ; la CCPH en assure la gestion.

Une voie verte de 3 kms avec piste cyclable, relie Havelu à Houdan le long de la RD21.

LES PRINCIPAUX CHEMINS DE RANDONNEE



SYNTHESE THEMATIQUE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

- ☛ **Une croissance démographique régulière depuis 1990 portée exclusivement par un solde migratoire excédentaire.**
- ☛ **Une population houdanaise plutôt âgée au sein de la CCPH.**
- ☛ **Une baisse de la taille des ménages mais qui tend à se stabiliser entre les deux derniers recensements**
- ☛ **Un nombre de logements en hausse continue, composé majoritairement de résidences principales.**
- ☛ **Un parc de logement bien équilibré, tant en typologie (avec un nombre d'appartements supérieur à celui des maisons individuelles), qu'en taille.**
- ☛ **Un rythme de construction autour de 36 logements par an (pour la période 2006-2013).**
- ☛ **Une population active ayant un emploi en légère baisse entre 2007 et 2012.**
- ☛ **Une activité économique dynamique qui confirme le rôle de pôle urbain et commercial de la commune.**
- ☛ **En matière d'emploi, une dépendance vis-à-vis de l'extérieur qui s'accroît en dépit d'un taux de concentration et de création d'emplois forts sur le territoire.**
- ☛ **Un niveau d'équipement très satisfaisant et qui rayonne à l'échelle régionale.**

III.

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR
LE
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

III.1. Besoins et Perspectives d'évolution

III.1.1. Habitat

Le rythme de construction des dernières années se situe autour de 35 logements par an. Ce rythme a permis à la commune d'assurer une dynamique démographique et économique tout en restant en adéquation avec le niveau global d'équipements.

Ainsi, la ville souhaite poursuivre cette tendance pour la durée de mise en oeuvre de ce PLU (horizon 2030), ce qui nécessitera de dégager un potentiel se situant autour de 490 logements.

Il convient également d'évaluer le besoin en logement issu du phénomène de desserrement des ménages : le nombre moyen de personnes par ménages est actuellement de 2,1; ce chiffre ne devrait que légèrement diminuer à l'horizon 2030, et a été évalué à 2 personnes par ménages. Ce phénomène de décohabitation entraîne un besoin de 164 logements supplémentaires.

⇒ Le besoin global dans le cadre de ce PLU s'élève ainsi autour de **650 logements.**

▪ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

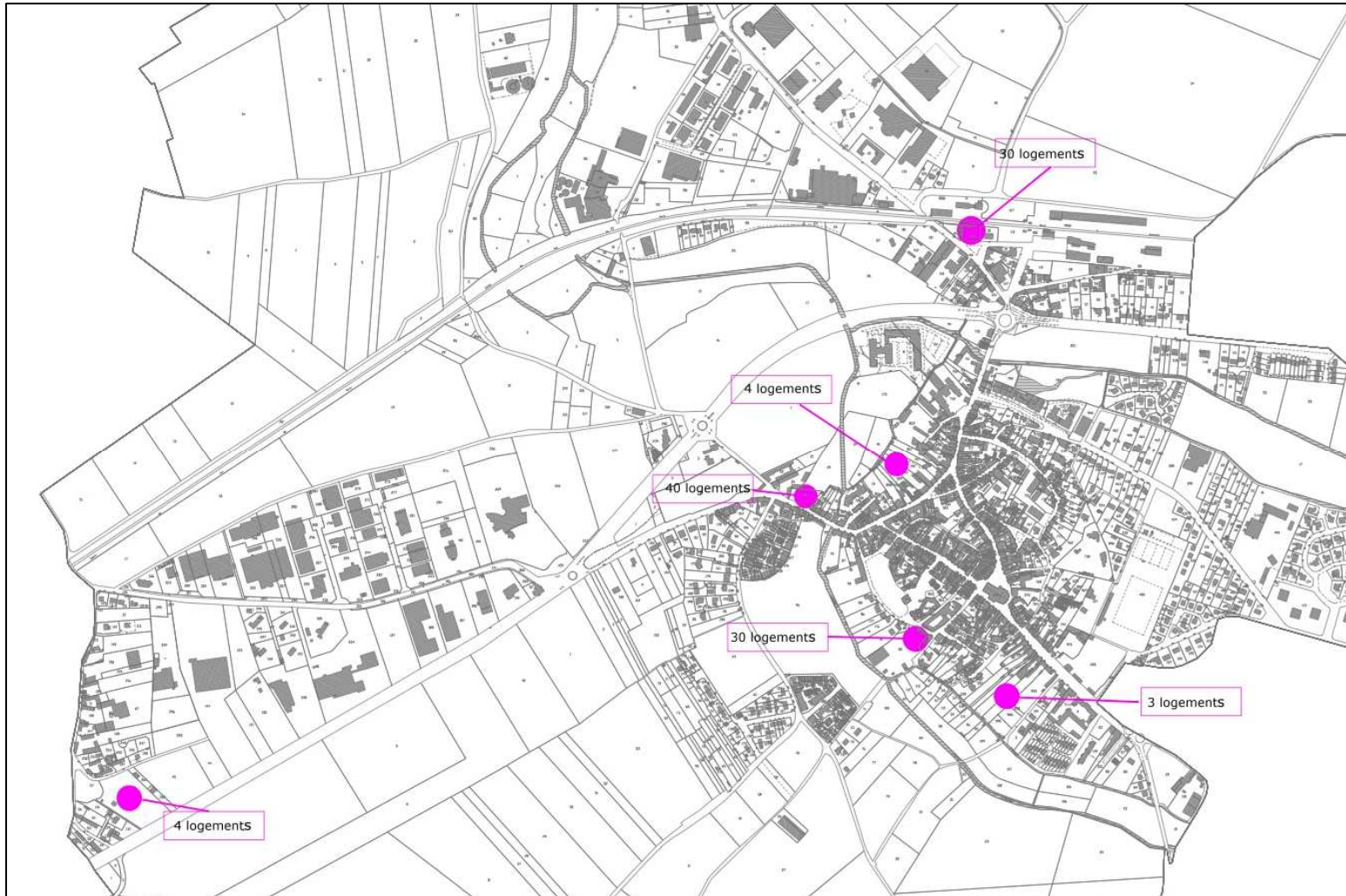
Avant de chercher des possibilités d'extension ex-nihilo pour répondre aux objectifs de développement urbain, il convient d'analyser la réceptivité des espaces urbains existants. Précisons que la démarche suivie est plus qualitative que quantitative afin de respecter « l'esprit des lieux » et éviter le remplissage à tout va.

Les possibilités de densification :

La configuration urbaine du bourg montre un potentiel de division foncière très faible. Par ailleurs, le relevé des « dents creuses » a mis en avant un tissu urbain déjà bien dense pouvant tout de même accueillir autour de **110 logements** (cf. carte page suivante).

...

RELEVÉ DU POTENTIEL DE « DENSIFICATION URBAINE »



Cette réceptivité correspond à :

- la création d'immeubles nouveaux sur des espaces interstitiels
- la création d'immeubles nouveaux sur des terrains actuellement occupés mais qui pourraient être disponibles après réinstallation des activités qui y étaient précédemment exercées.

Précisons que la carte présentée ci-dessus, est le résultat de l'analyse sélective d'un relevé exhaustif des dents creuses : en effet, un certain nombre de terrains ont été soustraits du potentiel, pour différentes raisons : cœur d'îlot enclavé, cœur d'îlot participant à l'équilibre entre espace bâti et espace non bâti, terrains dont l'urbanisation entrainerait des problèmes de sécurité ou de fonctionnement urbain, etc

Ajoutons que le taux de vacance donné par l'INSEE (autour de 10%) est jugé erroné par la municipalité qui l'évalue plutôt autour d'un turn-over normal (autour de 6%), ne témoignant donc pas d'une réelle capacité de production de logements.

▪ Réceptivité des espaces dans les zones d'extension à court-moyen terme

La superficie globale allouée à l'extension à dominante résidentielle évolue légèrement à la baisse dans le cadre de cette révision pour atteindre 13ha.

Ces zones se situent principalement dans la vallée de l'Opton ainsi qu'un secteur localisé à l'extrémité Est de la ZAC de la Prévauté. Ils constituent l'armature du projet de développement dans la vallée entre le bourg et "Les Clos Saint-Jean".

Il convient de retrancher à cette superficie globale de 13ha, 1ha de la zone de la Prévauté AUUAc5 (réservé à un espace vert) et 0,9ha à la zone Sud AUUAc4 (réservé à un équipement scolaire).

Le présent PLU offre ainsi 10,4ha de zone d'extension à vocation résidentielle, correspondant à environ **365 logements.**

▪ **Réceptivité des espaces dans les zones d'extension à long terme**

D'une superficie de 5ha, cette zone peut accueillir potentiellement **175 logements.**

Le présent PLU offre ainsi 650 logements à l'horizon 2030.

Cette perspective répond à l'objectif de la poursuite de production de logement observé ces dernières années (35 log/an = 490 logements) auquel s'ajoute le besoin en desserrement (164 logements).

Précisons également que ces perspectives répondent aux préconisations du SDRIF qui identifie Houdan comme pôle de centralité à conforter, lui octroyant ainsi deux pastilles d'urbanisation représentant chacune 25ha. L'une placée dans la partie Nord est à partager avec la commune voisine de Maulette et l'autre, localisée au Sud, et correspondant aux zones d'extension affichées sur les documents graphiques du présent PLU.

Ajoutons que ces perspectives de développement répondent également à la préconisation d'augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyennes des espaces d'habitat (cf. justification détaillée au chapitre V.3. du présent document).

III.1.2. Population

L'évolution de la population est projetée à l'horizon 2030 de manière à se caler sur une échéance identique à celle du SDRIF. L'accroissement du parc de logements devra répondre à la fois à la demande locale correspondant à l'évolution résidentielle des ménages déjà présents sur la commune, à la décohabitation qui engendre de nouveaux jeunes ménages, ainsi qu'à l'apport migratoire traditionnellement provoqué par la mise sur le marché de nouvelles opérations. En outre, la municipalité désire que globalement, la construction d'habitations nouvelles s'établisse parallèlement au développement des activités.

On a vu ci-dessus que le nombre de logements potentiels de ce PLU s'élève autour de 650 logements. En considérant la poursuite de l'ensemble des tendances démographiques, ce potentiel devrait amener la population houdannaise autour de 4300 habitants à l'horizon 2030.

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de population.

III.1.3. Développement économique

Les deux zones d'activités existantes (Saint Mathieu et la Prévauté) n'offrent pratiquement plus d'emprises foncières mobilisables.

Seule une grande parcelle dans la partie Ouest de la zone Saint Mathieu semble sous-occupée (la partie centrale a fait l'objet récemment d'un lotissement industriel, en cours de commercialisation) ; mais il s'agit en fait d'une seule unité foncière, sur laquelle est déjà implantée une entreprise qui se réserve cette surface pour son éventuelle propre extension future.

Il apparaît donc indispensable de dégager de nouvelles disponibilités autour de ces deux zones d'activités si Houdan souhaite maintenir sa dynamique économique et pérenniser son rôle de pôle d'emplois.

Cet objectif n'exclut pas d'autoriser, à l'intérieur du périmètre constructible, l'implantation de nouvelles activités compatibles avec le voisinage de l'habitat ; le règlement sera rédigé afin de permettre la mixité des fonctions.

Aussi, les deux zones d'activités pourront toutes deux s'étendre vers le Nord. L'extension de la Prévauté permettra en partie de répondre à des besoins de desserrement d'activités déjà existantes dans la zone. Concernant la zone Saint Mathieu, si la partie Nord-Est de son extension était déjà affichée dans le document avant révision, la délimitation de cette dernière a été ajustée. Par ailleurs, son potentiel d'extension a été étendu de part et d'autre de la RD 933. Ces extensions ont été délimitées en concertation avec le monde agricole et dans le respect des limites naturelles et paysagères du site. Précisons que cette extension ne touche pas de terres agricole à fort potentiel agronomique et répondra en partie au besoin de délocalisation des silos agricoles implantés actuellement près de la gare.

III.1.4. Equipements et services

Les réseaux

Les collecteurs d'eau usée majeurs sont en place. La Municipalité continue sa programmation de mise du réseau en séparatif dans les quartiers où cela reste possible. La commune s'y est engagée par le biais du Contrat Eau.

Le schéma directeur d'assainissement a défini que les bâtiments situés dans les zones urbaines et d'extensions urbaines du PLU seront obligatoirement raccordés au système d'assainissement collectif. Cependant, les quelques rares maisons qui ne sont pas raccordables pour des raisons techniques au réseau pourront disposer d'un système autonome d'assainissement dont l'entretien sera pris en charge par le S.I.A.H.M.

Le système d'adduction d'eau potable est compatible avec les extensions prévues.

Autres équipements

En raison du nombre et de la fréquentation des associations, certains équipements, en particuliers sportifs et culturels, ne répondent plus aux besoins. Certains même, comme la salle des fêtes, ne permettent plus d'accueillir le public dans des conditions satisfaisantes. Par ailleurs, le centre de secours, en plein centre ville est à l'étroit et enclavé.

La programmation des équipements publics aussi bien d'infrastructure que de superstructure a fait l'objet d'une attention toute particulière. La définition des besoins a été faite en fonction de la situation existante et des perspectives d'évolution de la population au terme du PLU.

Les besoins portent à la fois dans le domaine scolaire (éventuel nouveau groupe scolaire et implantation d'un lycée), de la petite enfance (extension de la crèche), des loisirs et de la culture (création d'une salle de spectacle), sportifs terrain d'entraînement de foot, équipements de plein air,...), social, (extension de la maison de retraite), la poursuite du développement du maillage des liaisons douces (piétons et cyclistes), la circulation et le stationnement (projet de stationnement souterrain) et les espaces verts.

Un certain nombre de projets, matérialisés par des emplacements réservés (voir liste des emplacements réservés) permettront d'améliorer le fonctionnement urbain.

Il s'agit notamment d'élargissement de voie existante, d'aménagement de carrefour, de création de nouvelle liaison viaire, de liaison piétonne et de parking.

Par ailleurs, plusieurs espaces publics seront également aménagés, contribuant à l'amélioration du cadre de vie de la commune.

Les réseaux techniques suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions.

Equipements régionaux :

L'Etat et la Région Ile de France n'ont pas encore programmé l'installation d'un lycée à Houdan. Cependant, le rapport de présentation du projet de Schéma Directeur Houdan-Montfort situe la probabilité d'un tel équipement à Houdan. Ainsi, la commune de Houdan pourrait en accepter la réalisation sur la zone UL située en bordure de la RD912 à proximité de la gare et du centre ville.

III.1.5. Protection de l'environnement et des paysages

Les besoins en protection sont clairement identifiés. Il s'agit principalement des vallées de la Vesgre et de l'Opton ainsi que des grands espaces de plateaux agricoles situés au Nord et au Sud du territoire.

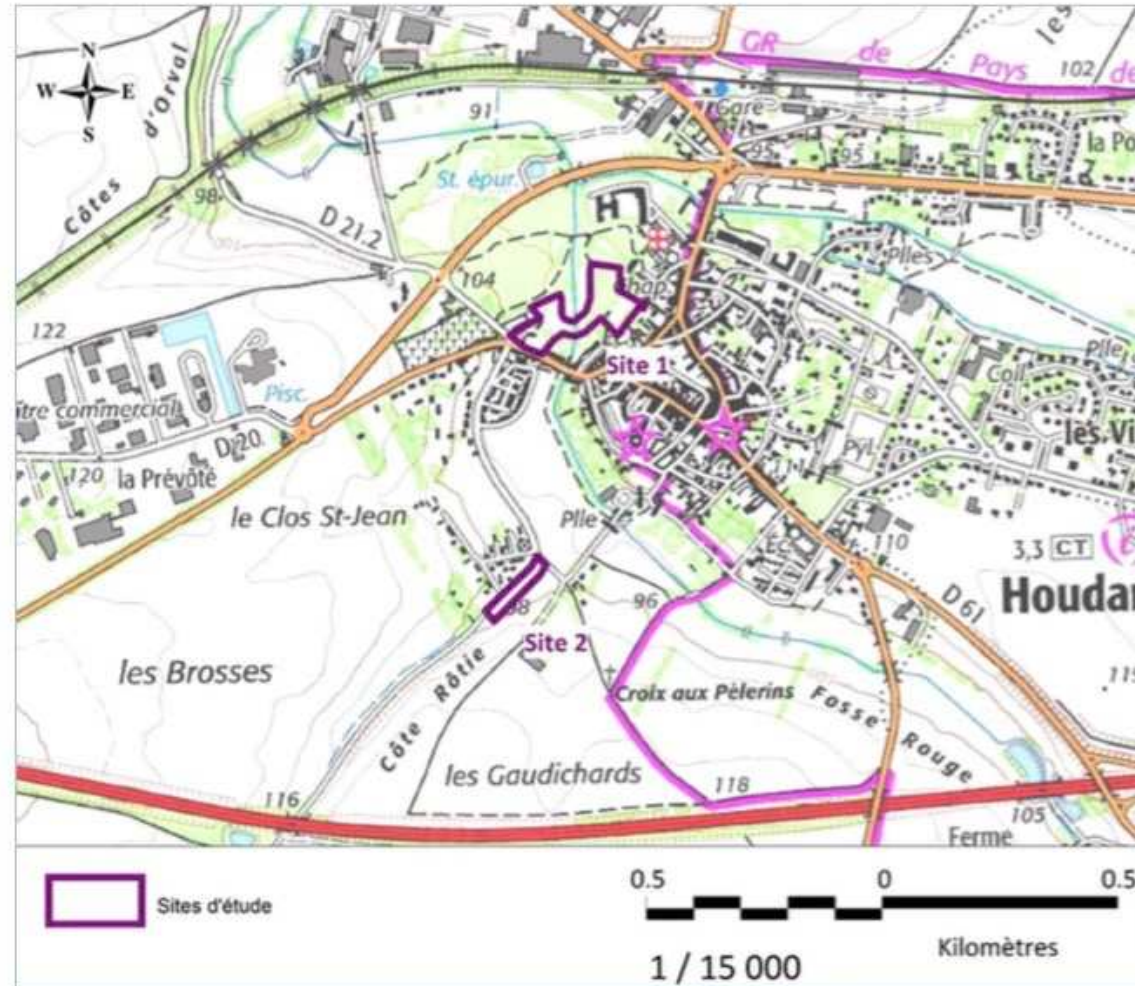
Le patrimoine agricole et naturel fait l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

La zone inondable de la Vesgre ainsi que la vallée de l'Opton sont clairement délimitées et protégées de toute urbanisation.

Certains massifs boisés font l'objet d'une protection accrue par le biais d'un classement en Espaces Boisés Classés.

Deux sites à enjeux (où un développement urbain est envisagé) sont touchés par des enveloppes potentielles de zone humide (*cf. carte de localisation page suivante*). Afin de confirmer ou infirmer cette sensibilité, une étude spécifique a été menée par le bureau d'étude ALISE en octobre 2015 (*pour plus de détails, cf. étude jointe au présent PLU*). Cette dernière n'a identifié qu'un petit périmètre de 160m², en bordure de l'Opton présentant effectivement un caractère humide, qui sera préservé de toute urbanisation.

LOCALISATION DES SITES D'ETUDES POTENTIELLEMENT HUMIDES



III.1.6. Transports et déplacements

Le projet de création d'une bretelle de sortie de la RN12 vers la RD912 et d'un giratoire en limite Ouest de Houdan permettra d'améliorer les conditions de circulation. Cet aménagement permettra également de diminuer les nuisances pour les riverains : les poids lourds notamment pourront accéder à la ZAC de Prévauté sans emprunter la RD912.

CHAPITRE IV

**DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS
DES CHOIX DE PLANIFICATION**

IV.1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

IV.1.1. Les Zones Naturelles et Forestières N

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

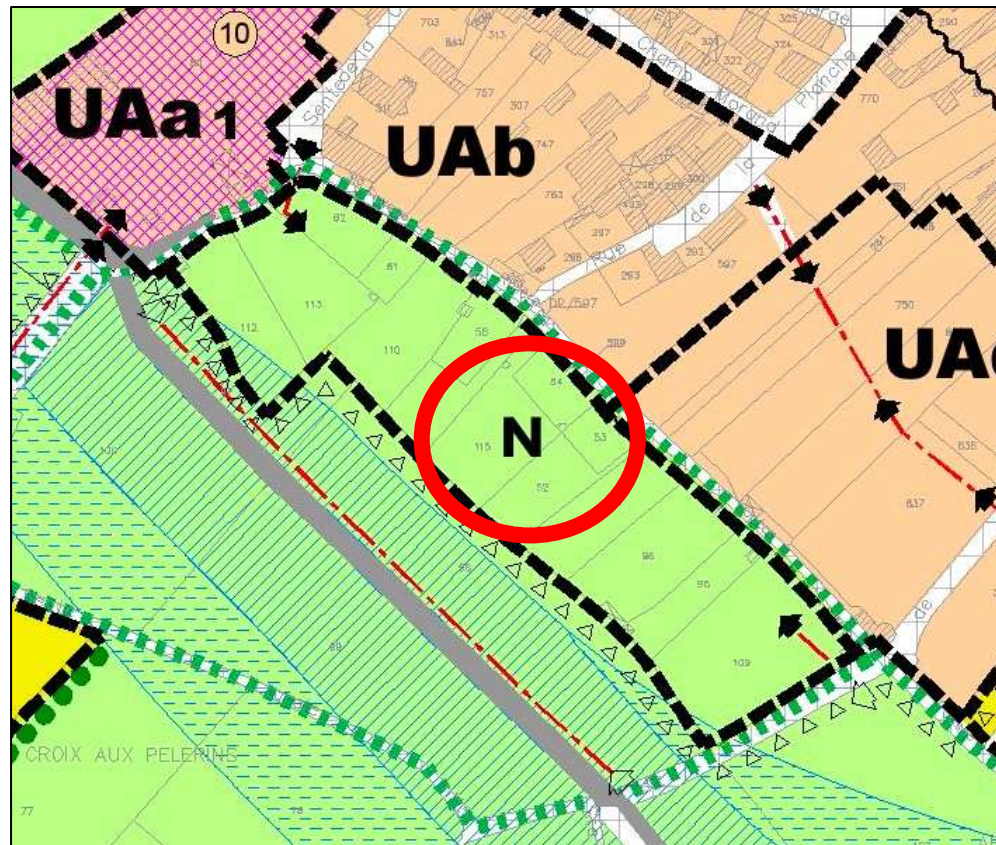
La zone N est une zone inconstructible à l'exception des bâtiments éventuels nécessaires à l'entretien et à la surveillance des espaces naturels.

Elle protège notamment les espaces naturels situés près de l'hôpital, de part et d'autre de la D912 et les fonds de vallées de la Vesgre en aval du confluent Vesgre-Opton.

Les constructions et utilisations du sol admises sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°92 458 du 2 novembre 1992.

Evolutions graphiques et règlementaires apportées par la présente révision

- Une zone de 1,1ha située en bordure Nord de l'Opton bénéficiait avant la présente révision d'un classement en zone d'extension AUUAd3 mais est restituée dans ce projet, à l'espace naturel inconstructible N ; la commune souhaite préserver cet espace occupé par des jardins.

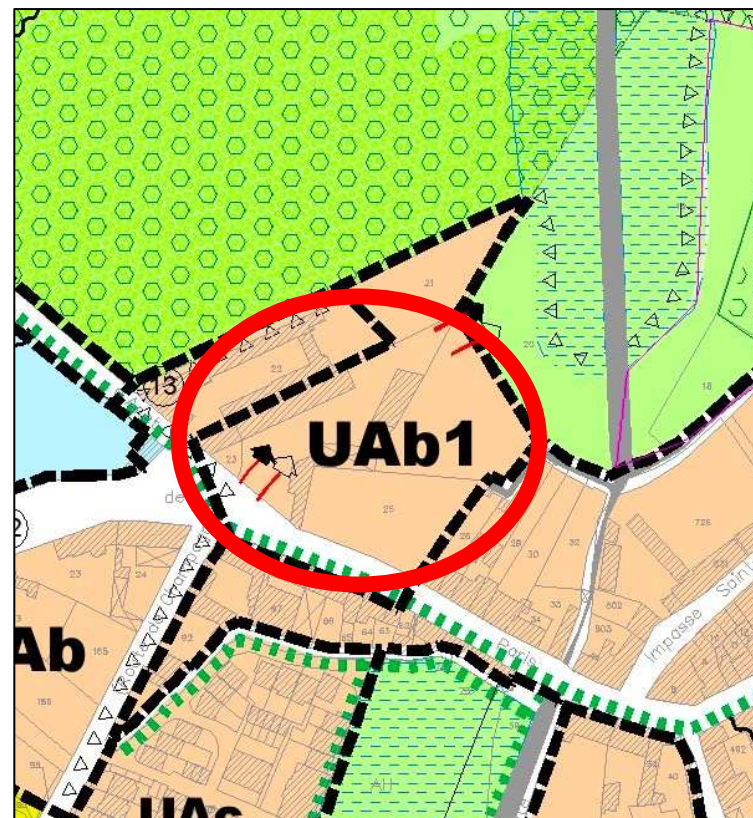


■ La zone agricole située au Nord de la rue de Paris a été supprimée (elle ne revêt plus de vocation agricole) à la faveur d'une zone urbaine pour sa partie Sud alors que sa partie Nord est rattachée à la zone naturelle délimitée de part et d'autre de l'Opton, au Sud de la RD912.

Rappelons que ce site a fait l'objet d'une étude spécifique « zone humide » jointe au présent PLU ; cette dernière n'a identifié qu'une petite portion de 160m² en bordure de l'Opton présentant effectivement un caractère humide et qui sera donc préservée de toute urbanisation

⇒ Ces évolutions font gagner 1,8ha à la superficie totale de la zone N qui atteint 64,7ha, soit 6% du territoire communal.

La zone N n'a subi aucune évolution réglementaire (hormis l'autorisation clairement mentionnée, de réaliser des toitures végétalisées et des panneaux solaires).

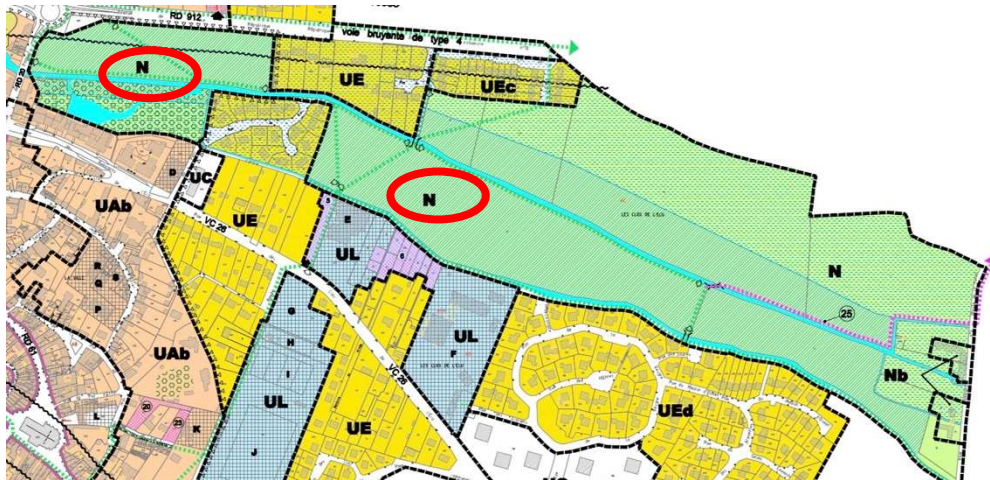


■ Le secteur Na disparaît au profit d'un classement en zone N, dans le but de se conformer au SDAGE et améliorer la préservation de ces espaces, qui couvrent en partie les fonds de vallées inondables de la Vesgre et celle de l'Opton situés au contact immédiat de la ville. Notons en outre que ces espaces sont classés pour partie en espace naturel sensible et comporte une zone de compensation zone humide suite au projet d'urbanisation de Champagne 2.

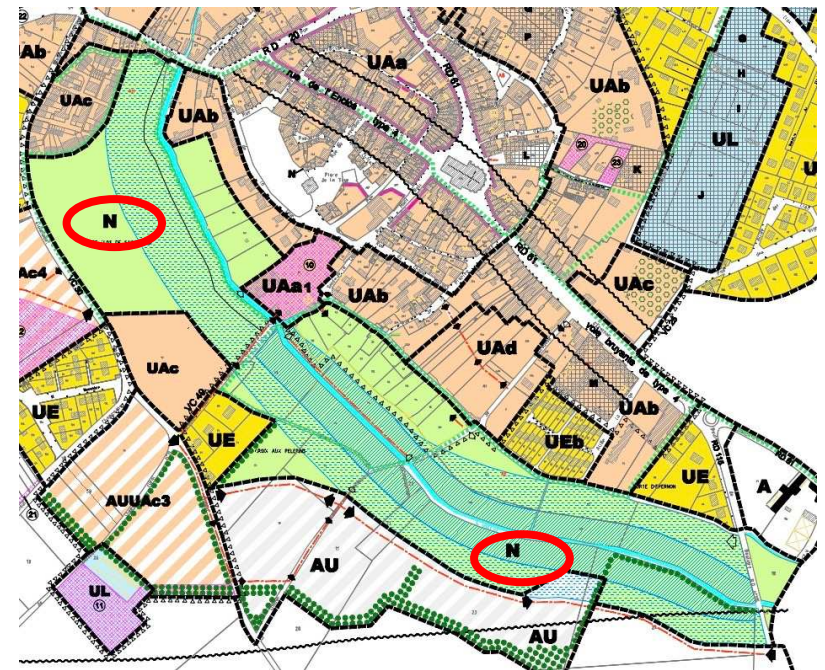
L'occupation actuelle de ces terrains est essentiellement naturelle et agricole.

Le PLU avant révision y admettait des équipements sportifs et de loisirs, sans construction. Or, ces espaces sont en grande partie répertoriés en classe 2 sur la carte des zones humides répertoriées dans l'enveloppe d'alerte DRIEE.

Aussi, afin de respecter cette sensibilité, ces espaces se doivent d'être totalement préserver de toute urbanisation et passe, dans le cadre de cette révision, dans un classement en zone naturelle N.



Vallée de la Vesgre



Vallée de l'Opton

- **Secteur Nb**

Les dispositions graphiques et réglementaires de ce secteur (visant à prendre en compte des bâtiments d'habitations existants « isolés » en zone agricole et naturelle) n'évoluent pas.

Le droit des sols de ce secteur est identique à celui de la zone N avec en plus, la possibilité d'aménager et/ou d'étendre les constructions existantes dans la limite de +40% de la SHON (avec un maximum de 120m² au sol).

IV.1.2. La Zone Agricole A

- **Zone A**

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur sol. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte deux sous-secteurs : Aa et Ab.

- **Secteur Aa**

Il se situe à l'entrée Ouest de Houdan le long de la D912. Il porte les mêmes caractéristiques que la zone A avec cependant une contrainte supplémentaire : dans ce secteur aucune construction ne sera admise en raison d'un cône de protection de vue sur les édifices protégés du centre que sont la Tour et l'Eglise.

- **Secteur Ab**

Il se situe au nord-ouest de la ville dans la vallée de la Vesgre. Il porte les mêmes caractéristiques que la zone A mais la réalisation d'équipements tels qu'une station d'épuration des eaux et d'élimination des déchets est autorisée.

Evolutions règlementaires apportées par la présente révision

Cette zone n'a subi aucune évolution réglementaire (hormis l'autorisation claire des toitures végétalisées et des panneaux solaires).

La superficie de la zone A a en revanche évolué à la baisse en faveur :

- d'activités économiques d'une part avec une perte de 4,2ha au Nord de la zone d'activités de la Prévauté, et une perte de 6,5ha au Nord de la zone d'activités Saint Mathieu ;
- et d'autre part de la création d'une zone urbaine UAb1 (le site n'a plus de vocation agricole) entraînant une diminution de 0,8ha.

Ces évolutions représentent ainsi une diminution de 11,5ha faisant passer la superficie globale de la zone agricole de 767,3ha à 756,6ha, soit une diminution de seulement 1,5%.

Précisons que cette diminution ne touche pas les terres agricoles les plus riches et ne remet pas en cause la viabilité d'une exploitation agricole. Par ailleurs, une partie de la zone d'extension de la Saint Mathieu est réservée à la vocation agricole avec l'accueil de deux silos implantés actuellement près de la gare.

I.2. Les Zones Urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement,...) existent ou sont en voie de réalisation. Dans ces zones, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés. Les différentes zones urbaines de ce PLU sont les suivantes :

- **ZONE UA**

Cette zone correspond aux formes bâties des bourgs traditionnels. Elle est destinée à recevoir en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnements publics et privés nécessaires à la vie des bourgs : commerces, équipements publics, hôtel, restaurants, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

Une certaine densité est reconnue en raison de son caractère actuel, l'urbanisation existante permet encore de nouvelles constructions dans les "dents creuses" du tissu et par la réhabilitation ou reconstruction.

Au vu de la qualité architecturale et urbaine de la partie du bourg classé en zone UA, celle-ci est concernée par un périmètre de prescriptions particulières.

Cette zone est divisée en plusieurs secteurs, dont les limites sont fixées selon la densité du tissu urbain :

- * Le secteur UAa : correspond au tissu ancien très dense situé autour de l'église, où l'on trouve la majorité des commerces.
- * Le secteur UAb correspond à une première couronne d'extensions du centre, mais avec des densités plus faibles.
- * Les secteurs UAc et UAd : correspondent à une deuxième couronne d'extensions intégrées au caractères du centre avec une densité plus faible encore.

Evolutions réglementaires apportées par la présente révision

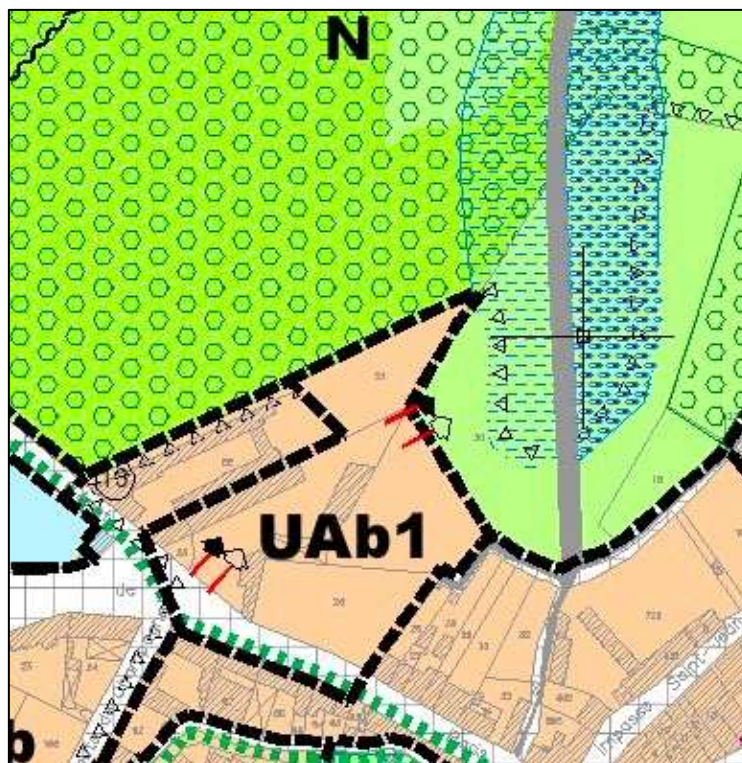
La municipalité a choisi de s'engager dans la voie de la transition énergétique, en imposant aux nouvelles constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif d'être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012.

Le règlement mentionne également clairement les possibilités d'isolation par l'extérieur et l'autorisation de réaliser des toitures et façades végétalisées.

Evolutions graphiques apportées par la présente révision

Lors de la présente révision, la superficie de la zone UA gagne en superficie : elle passe de 43 à 46,2ha, suite aux évolutions suivantes :

- Un cinquième secteur a été créé dans le cadre de cette révision : le secteur UAb1. S'agissant d'une ancienne ferme, les terrains concernés étaient classés en zone agricole A avant la présente révision. Or, ce site ne revêt plus aujourd'hui de caractère agricole et a donc été intégré en zone urbaine

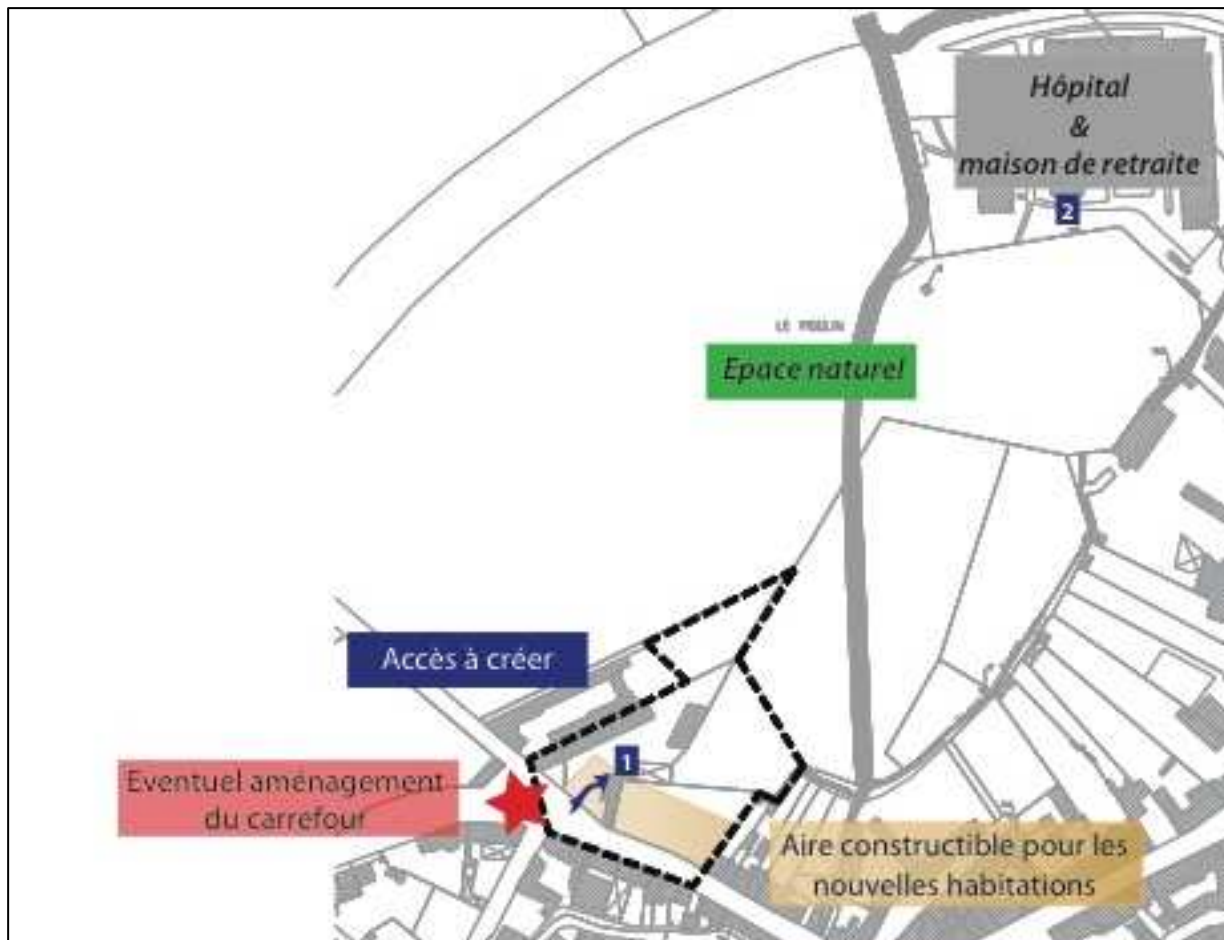


Afin de garantir un aménagement cohérent et harmonieux, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. schéma ci-contre) :

Les terrains concernés doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble destinée à assurer une cohérence globale de l'aménagement de ce secteur.

L'aménagement devra intégrer un accès et une desserte pour véhicules et engins agricoles dont le tracé traversera le secteur de manière à désenclaver l'espace naturel et agricole (zone N) situé au Nord, ainsi que la création d'une liaison piétonnière qui permettra à terme de relier le site (*point 1 du schéma*) à l'hôpital et la maison de retraite (*point 2 du schéma*) situées également au Nord du site.

Les nouvelles constructions à usage d'habitat devront s'implanter dans une aire constructible de 18 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ; en effet, l'accès au site pourrait nécessiter l'aménagement du carrefour existant à l'angle des rues de Paris/route de Champagne.



A l'arrière de la zone constructible, seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants ainsi que l'implantation de garages.



Les terrains du secteur UAb1 sont compris dans une enveloppe d'alerte zone humide. Afin de vérifier cette sensibilité, une étude spécifique a été menée par le bureau d'études ALISE Environnement en octobre 2015 (cf. étude jointe en annexe du présent PLU).

Les investigations de terrains et notamment des sondages pédologiques ont permis de lever la présence de sol hydromorphe sur la grande majorité du site ; seule une bande de 5m de large et d'une superficie limitée (160m²) sur la rive gauche du cours de l'Opton a été identifiée; cette bande de terrain humide est restée classée en zone naturelle protégée.

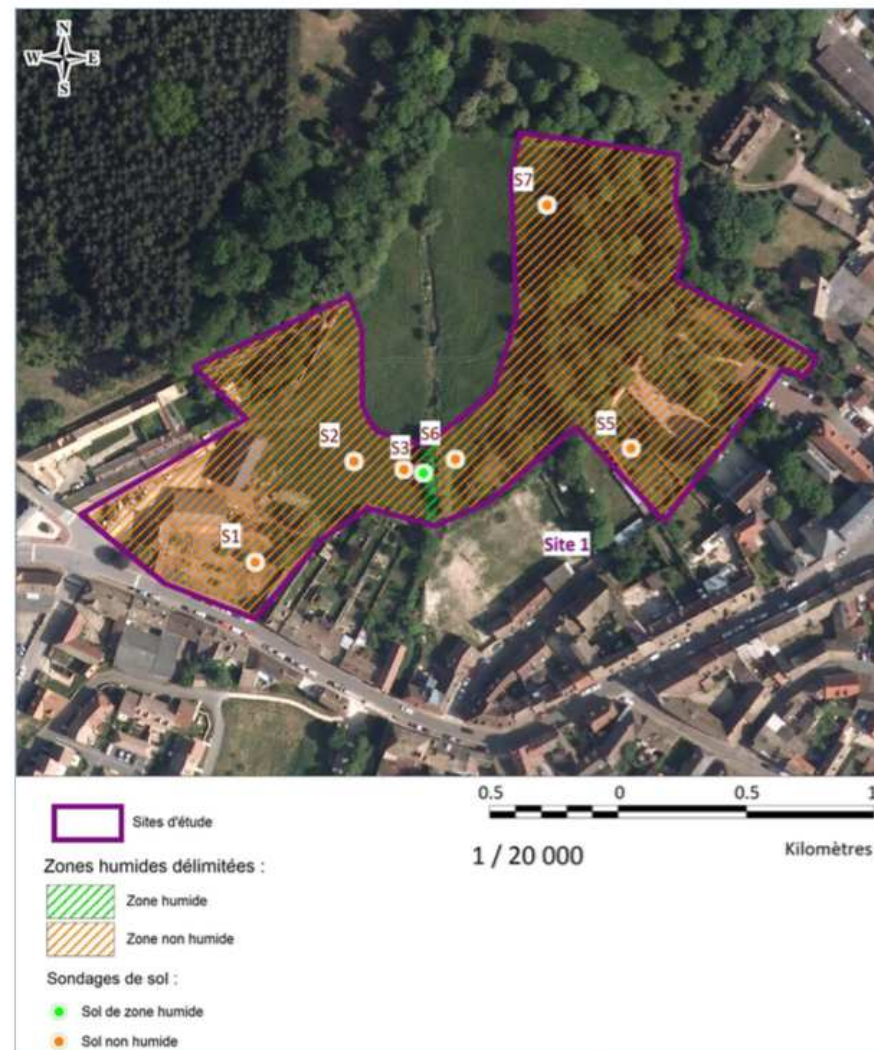
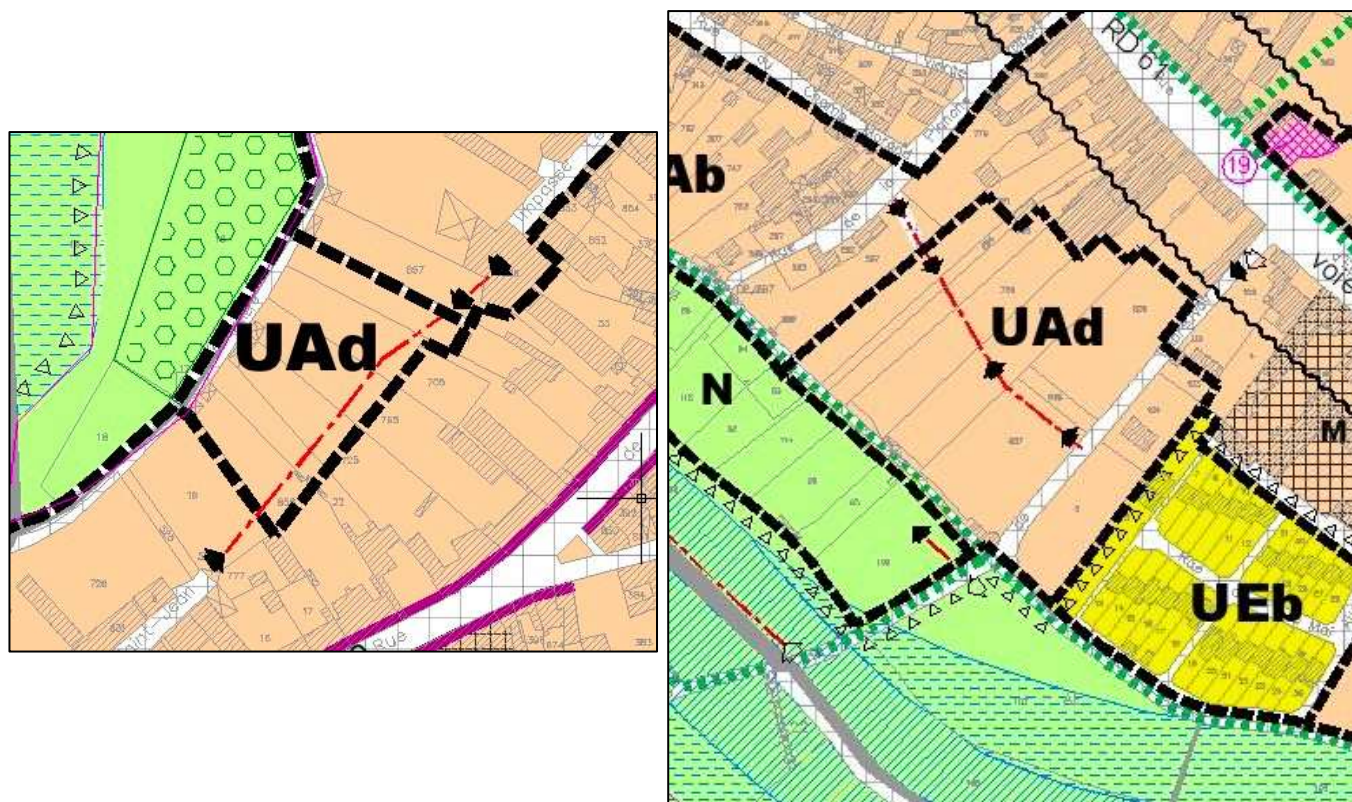


Figure 12 : Cartographie des zones humides par le critère « sol » - site 1

■ Deux sites inscrits en zones d'extension (zones AUUAd2 et AUUAd4) avant la présente révision sont classés à la zone UA. S'agissant de terrains imbriqués dans un environnement urbain et offrant de faible capacité de constructibilité, un aménagement d'ensemble n'est pas justifié ; elles sont donc intégrées en zone urbaine UAd.



■ Le quartier « Champagne 2 » en projet au moment de la dernière révision est aujourd'hui bâti ; son classement évolue donc d'un classement AUUAc2 vers une zone urbaine UAc.

- **ZONE UC**

Cette zone correspond à six petits immeubles d'habitat collectif, situés rue des Vignes. Elle couvre principalement des habitations collectives discontinues existantes avec espaces paysagers.

⇒ Outre la mention que les toitures et les façades végétalisées sont autorisées, la réglementation de cette zone n'a pas évolué. Sa superficie reste identique au PLU avant révision.

- **ZONE UE**

Elle est réservée aux habitations individuelles implantées en général isolément ou en bande.

Cette zone couvre les parties bâties de la périphérie du centre ancien et ses abords comme par exemple la Cité des Clos à l'Est et autres quartiers le long de la rue des Vignes, la Cité Saint-Jean au sud-ouest et quelques maisons le long de la rue de Paris et de la route de Champagne. Elle concerne également le Hameau de la Forêt.

Cette zone est destinée à recevoir un habitat composé d'habitations individuelles avec implantation en discontinu ou en bande.

La capacité résiduelle d'accueil de la zone UE est extrêmement faible, cependant afin de limiter une surdensification, mais surtout éviter tout impact trop négatifs sur les constructions existantes, les règles de prospect sont complétées : des dispositions spécifiques sont ajoutées afin d'encadrer les nouvelles implantations en cas de présence de constructions existantes sur les terrains mitoyens.

⇒ Outre la mention que les toitures et les façades végétalisées sont autorisées, la réglementation de cette zone n'a pas évolué. Sa superficie reste identique au PLU avant révision.

- **ZONE UI**

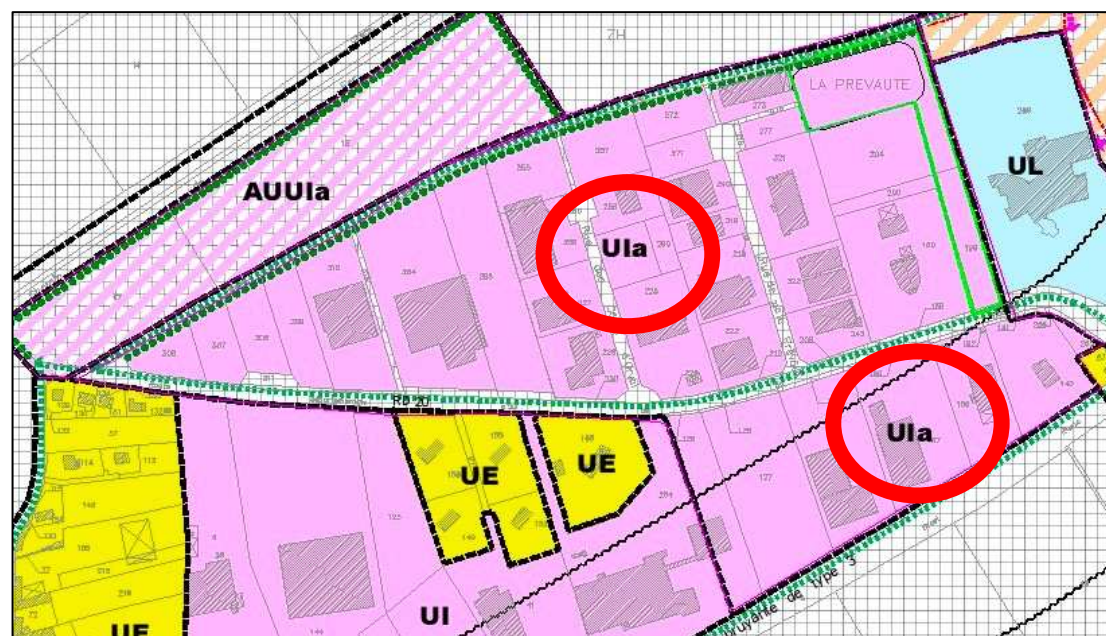
Elle correspond à deux secteurs existants :

- * la zone d'activité Saint-Mathieu située au nord de la voie de chemin de fer Paris - Granville et une petite zone le long de la RD933.
- * une zone d'activité le long de la D912, jouxtant à l'est le Hameau de la Forêt.

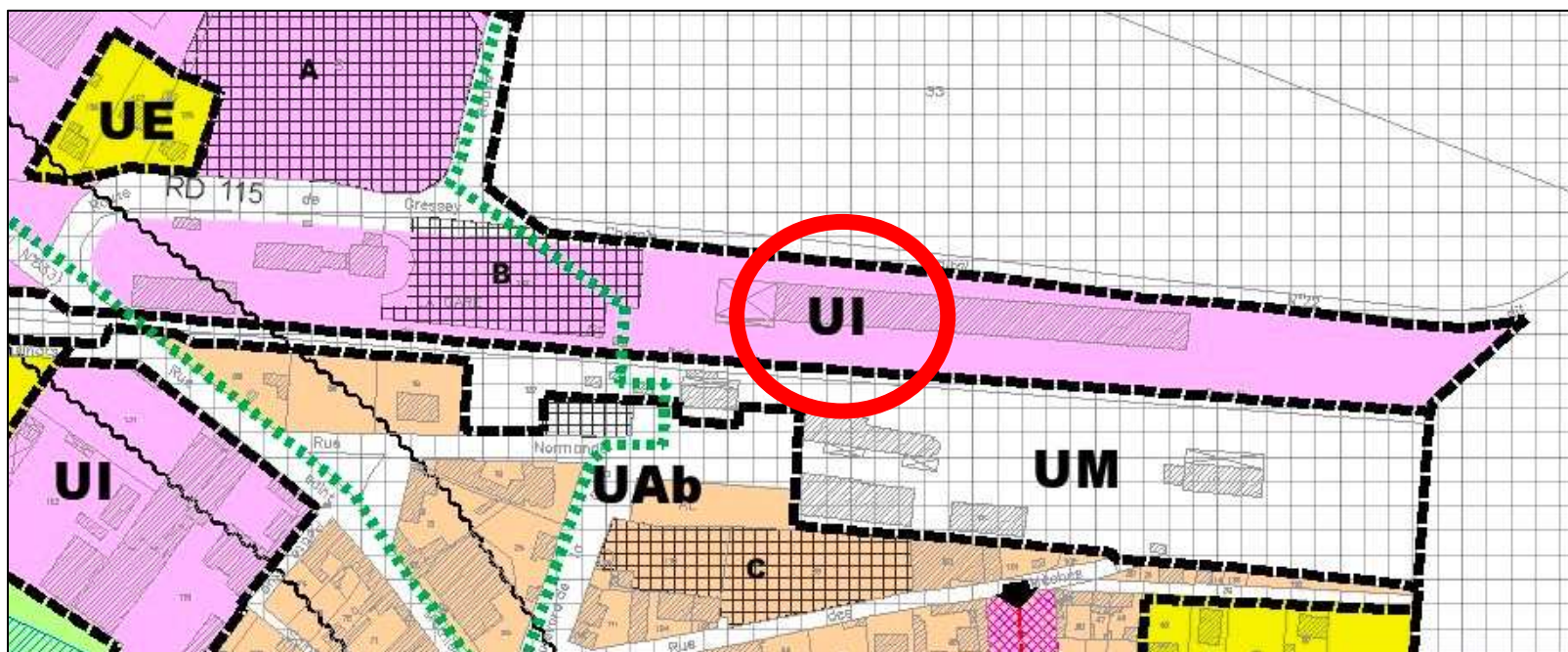
Selon l'état de fait, cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, des entrepôts, des bureaux, des laboratoires, des activités artisanales et de services et des commerces de gros et de détail, des établissements hôteliers et de loisirs.

Evolutions graphiques apportées par la présente révision

■ La présentation révision est l'occasion de mettre en adéquation occupation du sol et dispositions graphiques : un peu plus de la moitié des terrains de la zone d'activités de la Prévauté était classée en zone AUUIa; or, depuis la dernière révision, ces terrains ont été bâtis et sont donc intégrés à la zone UIa.



- Le linéaire Nord-Est de l'emprise ferroviaire (UM) n'a plus cette vocation et pourra ainsi être affecté à des activités économiques ; ce secteur est donc rattaché à la zone d'activités Saint Mathieu et classé en zone UI.



⇒ Ces évolutions de zonage qui correspondent principalement à une prise en compte d'un état de fait, entraîne une augmentation significative de la UI qui gagne 20,3ha dans le cadre de cette révision pour atteindre 62,3ha.

Evolutions réglementaires apportées par la présente révision

Le règlement de la zone UI fait l'objet de quelques ajustements : l'activité agricole y est admise, les toitures végétalisées autorisés et l'aspect des façades est précisé (en cas de bardage ce dernier devra présenter des « vagues » horizontales, pour des raisons esthétiques).

ZONE UL

Cette zone correspond à des aménagements et équipements de loisirs, sportifs, d'éducation, de santé, culturels ou socio-culturel. Les réalisations futures devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage.

La zone UL couvre plusieurs sites correspondant pour la majorité d'entre eux à un état de fait avec :

- * le collège François Mauriac, le gymnase rue du Clos de l'Ecu et les terrains nécessaires à leurs extensions et aux équipements sportifs,
- * le Stade, les terrains de tennis, le boulodrome et les terrains de petits jeux, qui longent le Chemin de la Ronde,
- * La partie nord de l'ancien parc du château, le long de la RD912 pourrait accueillir le lycée et une piscine éventuellement.
- * Le cimetière et ses extensions.

Evolutions graphiques et réglementaires apportées par la présente révision

La piscine bowling ayant été réalisée depuis la dernière révision, son terrain d'assiette passe d'un classement AUUL à UL, soit un gain de superficie de 3ha pour la zone UL.

Outre la mention que les toitures et les façades végétalisées sont autorisées, la réglementation de cette zone n'a pas évolué.

- **ZONE UM**

Cette zone correspond à l'emprise de la voie ferrée, de la gare et aux installations des coopératives agricoles qui y sont édifiées.

⇒ Outre la diminution de superficie de 2,3ha (expliquée dans le paragraphe de la zone UI) et la mention dans le règlement que les toitures et les façades végétalisées sont autorisées, les dispositions réglementaires de cette zone n'ont pas évolué.

I.4. Les Zones Naturelles AU Urbanisables sous Conditions

Les zones AU sont des zones « en mutation ». Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis ; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Ces zones AUU seront limitées par des haies bocagères et des boqueteaux pour renforcer les lisières existantes. Ces alignements ligneux font l'objet d'une disposition graphique (plantations à réaliser).

Ces zones naturelles urbanisables sous conditions se distinguent selon leur situation géographique et le programme qui leur est affecté. Les indices numérotés accompagnant chaque nom de zone correspondent uniquement à une situation géographique et non à une hiérarchisation d'ouverture à l'urbanisation ; cette dernière est précisée à la fin de ce chapitre.

SECTEURS AUUAc

Ils correspondent au développement d'un habitat qui devrait répondre aux besoins, s'établir par petites réalisations successives, publiques et privées, mêlant dans le même standard de qualité, logement en accession et logement locatif social ; immeubles collectifs bas et maisons de ville.

Ces secteurs sont au nombre de 3 : 2 d'entre eux se situent dans la vallée de l'Opton et le troisième se localise à l'extrémité Est de la ZAC de la Prévauté.

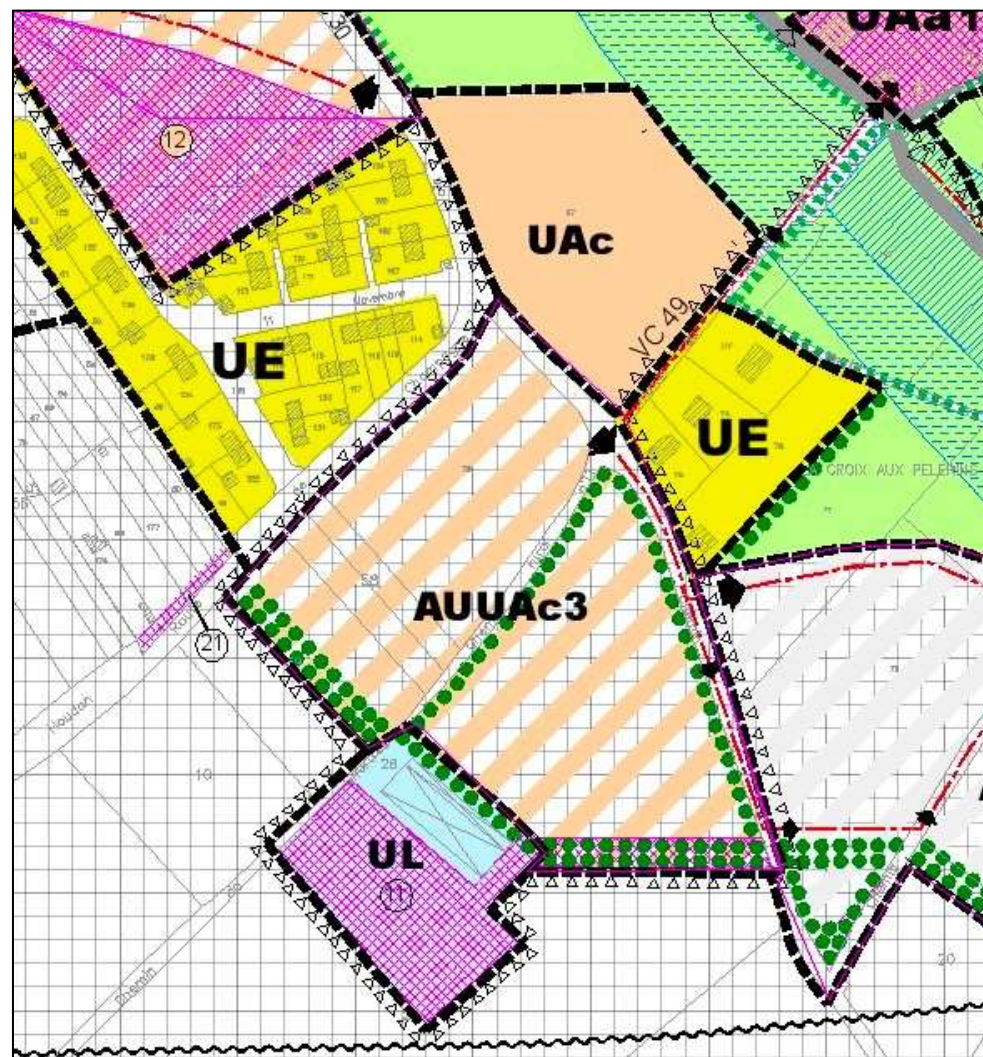
Plus généralement, ces différentes opérations doivent s'intégrer entre le centre et les secteurs urbanisés le long de la route de Champagne et la cité Saint-Jean afin de fédérer les deux zones urbanisées de la commune. Ces zones se situent en continuité de l'habitat existant.

Dans le cadre de cette révision, le secteur AUUc2 disparaît au profit d'un classement en zone urbaine UAc puisque l'opération « Champagne 2 » est aujourd'hui réalisée.

SECTEUR AUUA_{c3}

Evolutions graphiques et réglementaires apportées par la présente révision

■ Situé au Sud de l'opération « Champagne 2 », la délimitation de ce secteur évolue pour englober une partie de la zone AU initialement réservée à long terme. Cette nouvelle délimitation vise à faciliter et optimiser son aménagement futur.



Ce secteur fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 4) :

Principe de desserte par la voirie :

La desserte principale se fera via l'aménagement et l'extension de la route de Champagne délimitant le Nord de la zone d'extension.

L'actuel chemin rural fera également l'objet d'un aménagement et d'un traitement paysager ; il devra assurer la desserte à la zone d'équipement située au Sud.

Aménagement paysager :

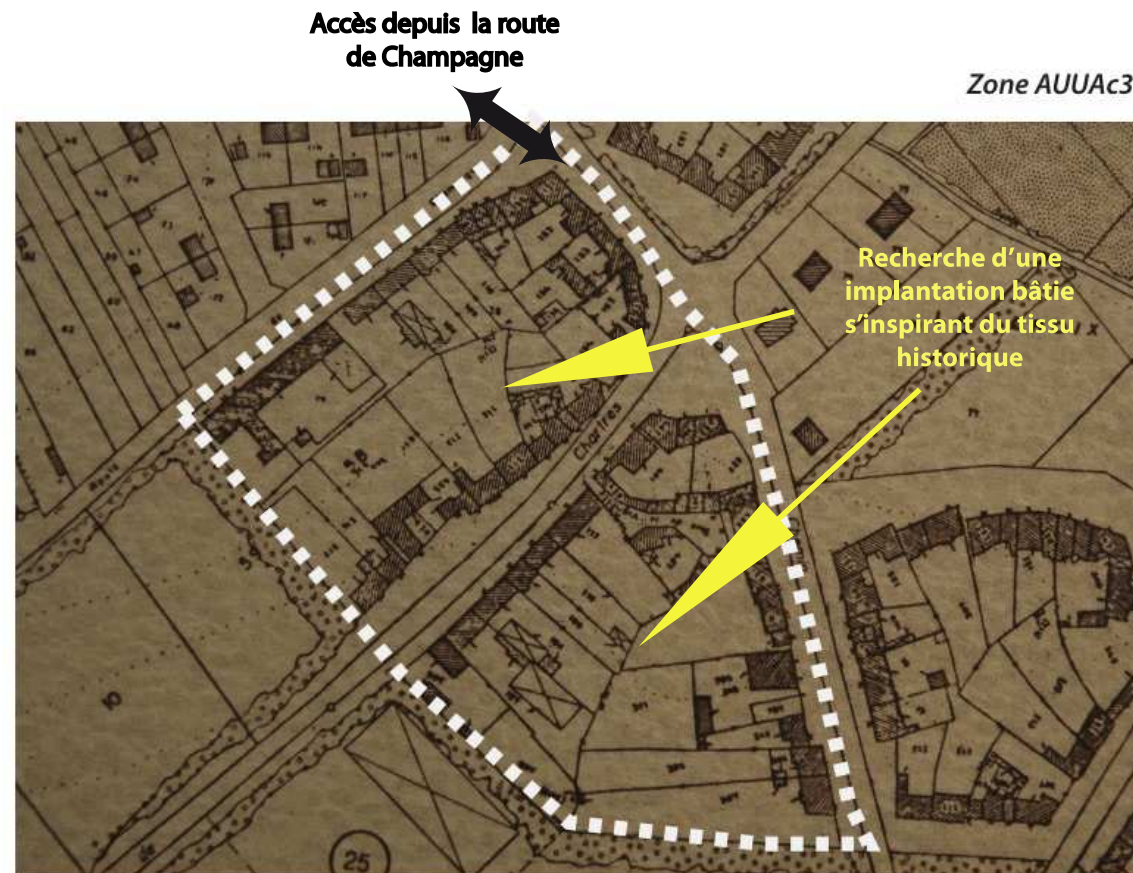
La frange Sud du site fera l'objet d'un aménagement paysager et plantations de façon à assurer la transition avec l'espace agricole.

Programme à l'échelle de la zone :

Le programme d'habitat devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande,...).

L'implantation des constructions devra être conçue dans un esprit de compatibilité avec les schémas joints page suivante, à titre illustratif.

Schéma de composition – à titre illustratif
Extrait de l'étude préalable



- Le droit des sols de ce secteur a été complété :

L'article 2 est complété avec des objectifs de programme : afin de participer à la modération de la consommation d'espace et d'optimiser l'utilisation foncière, le programme d'urbanisation devra présenter une densité minimale de 35 logements à l'hectare. De plus, la poursuite de la politique de diversification de l'habitat, dans laquelle la commune s'est engagée depuis de nombreuses années, se poursuivra avec l'obligation de produire dans cette zone au moins 10% de logements aidés.

Comme en zone UA, des objectifs de consommation thermique sont ajoutés pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif qui devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012.

- ***SECTEUR AUUAc4***

Le secteur UAAc4 comprend un emplacement réservé pour un éventuel nouveau groupe scolaire.

Evolutions graphiques et règlementaires apportées par la présente révision

L'article 2 est complété avec des objectifs de programme : afin de participer à la modération de la consommation d'espace et d'optimiser l'utilisation foncière, le programme d'urbanisation devra présenter une densité minimale de 35 logements à l'hectare. De plus, la poursuite de la politique de diversification de l'habitat, dans laquelle la commune s'est engagée depuis de nombreuses années, se poursuivra avec l'obligation de produire dans cette zone au moins 10% de logements aidés.

Comme en zone UA, des objectifs de consommation thermique sont ajoutés pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif qui devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la

Réglementation Thermique 2012.

Si ce secteur n'a subi aucune évolution graphique, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3, conjointe avec le secteur AUUAd1) a été rédigée :

Principe de desserte par la voirie :

Une voirie centrale reliera les deux sites et présentera, à terme, un bouclage entre la RD20 (à l'Ouest) et la rue de Champagne (à l'Est).

L'aménagement intégrera dans la partie Sud de la zone AUUAd1, une liaison viaire vers le Sud-Ouest afin d'assurer la desserte de l'espace agricole.

Espace vert et liaison douce :

Le programme d'aménagement comportera des îlots aménagés en espaces verts.

Programme à l'échelle de la zone :

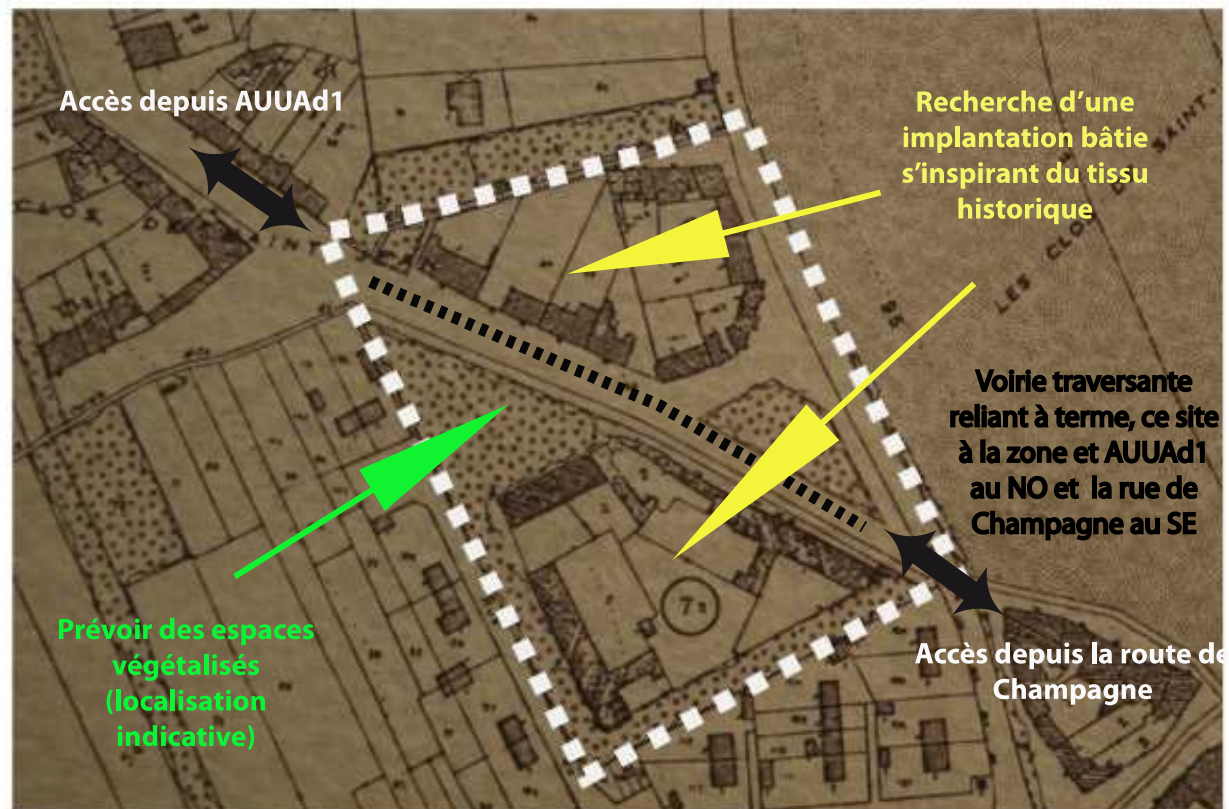
Le programme d'habitat de la zone AUUAc4 devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande,...).

L'implantation des constructions devra être conçue dans un esprit de compatibilité avec les schémas joints page suivante, à titre illustratif.

La zone AUUAc4 devra comporter, au besoin, une structure scolaire qui s'implantera au Sud de la future voie de desserte.

OAP 3 : Schéma de composition – à titre illustratif
Extrait de l'étude préalable

Zone AUUAc4



SECTEUR AUUAc5

Ce futur quartier correspond à l'extrémité Est de la ZAC de Prévauté; il s'étend sur le flanc du terrain qui « appartient » morphologiquement et visuellement au Centre de Houdan.

Evolutions graphiques et règlementaires apportées par la présente révision

L'article 2 est complété avec des objectifs de programme : afin de participer à la modération de la consommation d'espace et d'optimiser l'utilisation foncière, le programme d'urbanisation devra présenter une densité minimale de 35 logements à l'hectare. De plus, la poursuite de la politique de diversification de l'habitat, dans laquelle la commune s'est engagée depuis de nombreuses années, se poursuivra avec l'obligation de produire dans cette zone au moins 10% de logements aidés.

Comme en zone UA, des objectifs de consommation thermique sont ajoutés pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif qui devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012.

Enfin, compte tenu d'une situation géographique qui place ce futur quartier à distance du tissu historique, l'aspect extérieur des constructions pourront revêtir une architecture contemporaine. Précisons que la commune possède la maîtrise foncière des terrains et sera garante de sa bonne intégration paysagère et urbaine.

Cette zone n'a fait l'objet d'aucune évolution graphique.

Elle fait en revanche l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

NB : L'orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à ce site est directement sous-entendu par une étude préalable menée il y a plusieurs années, à l'échelle de la commune et qui visait à « planifier » les perspectives d'évolution à long terme. Cette étude a servi de guide de références tout au long des différentes évolutions du

document d'urbanisme qui s'inscrit dans la continuité de ce « document mère » (voir schéma d'ensemble joint au PADD).

Principe de desserte par la voirie :

La desserte interne du secteur se fera notamment via un axe viaire, orienté Nord/Sud et qui viendra relier la rue des Longs Champs (au Nord) à une contre allée longeant la RD912 (au Sud). Une voirie circulaire viendra se greffer aux extrémités Nord et Sud de cet axe pour desservir la partie Ouest du secteur selon un tracé périphérique qui servira de support à l'implantation des constructions. Le/les accès depuis la RD912 se fera(ont) en concertation avec le gestionnaire de cette voie.

Espace vert et liaison douce :

La partie centrale du site comportera un espace vert structurant, paysagé et accessible aux habitants; cet aménagement intégrera les bassins de régulation des eaux pluviales. Des liaisons piétonnes et/ou cyclistes seront créées à travers l'espace vert central et en direction des équipements collectifs implantés à l'Ouest du site.

Programme à l'échelle de la zone :

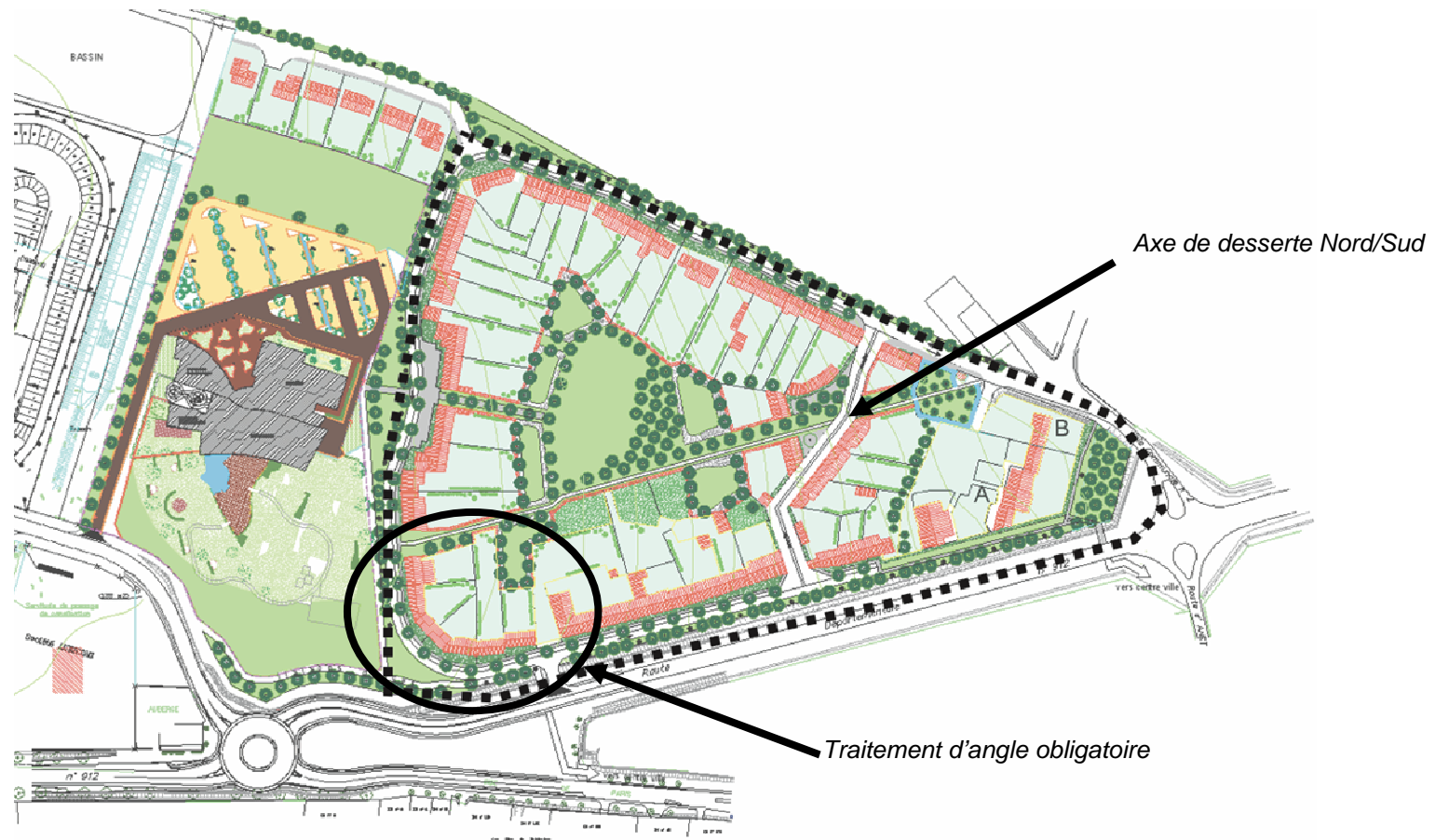
Le programme d'habitat devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande, petit collectif,...).

L'implantation des constructions devra être conçue selon une structure de composition classique « rue, ilot, place », dans un esprit de compatibilité avec le schéma et la perspective joints pages suivantes, à titre illustratif.

Il sera en revanche obligatoire afin de bien marquer la nouvelle entrée de Houdan, que les futures constructions qui s'implanteront dans l'angle Sud-Ouest du secteur, créent un front bâti continu épousant l'angle convexe du tracé viaire.

Cf. schémas – pages suivantes : le schéma et la perspective sont données à titre illustratif de la morphologie du projet ; ils ne préjugent pas de volumétrie des bâtiments.

Schéma de composition – à titre illustratif
Extrait de l'étude préalable



⇒ liaisons douces



espace vert

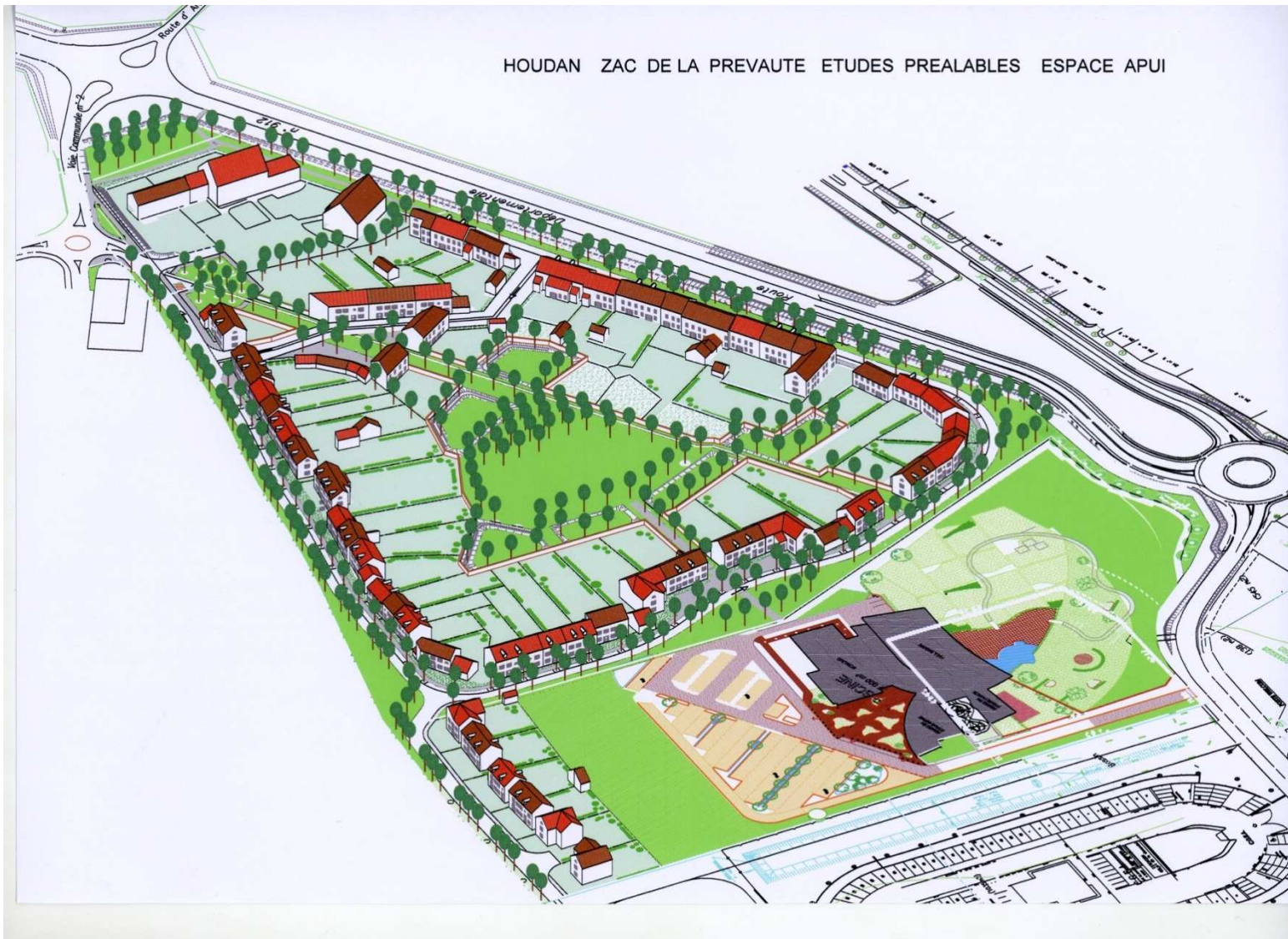


jardins potager



bassins

HOUDAN ZAC DE LA PREVAUTE ETUDES PRELABLES ESPACE APUI



- **SECTEUR AUUAd1**

Ce secteur est desservi par la RD20, au lieu-dit "la Côte à Guitel" couvre une superficie de 1,7 hectares. Il offrira l'opportunité d'une amélioration des relations de la partie sud de Houdan avec la route de Champagne. Il a pour rôle celui d'une transition entre une "nouvelle" entrée de ville et les secteurs AUUAc plus denses au sud du centre ville.

Evolutions graphiques et réglementaires apportées par la présente révision

■ La présente révision a entraîné la suppression de 3 secteurs AUUAd :

- AUUAd2 et AUUAd4 (1,2ha) au profit de la zone UAd
- AUUAd3 (1,1ha) au profit d'un reclassement en zone naturelle

⇒ ces évolutions ont entraîné une baisse globale de superficie du secteur AUUAd de 2,3ha.

■ Comme toutes les zones d'extension, le secteur AUUAd1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP3, conjointe avec le secteur AUUAc4) :

Principe de desserte par la Voirie :

Une voirie centrale reliera les deux sites et présentera, à terme, un bouclage entre la RD20 (à l'Ouest) et la rue de Champagne (à l'Est).

L'aménagement intégrera dans la partie Sud de la zone AUUAd1, une liaison viaire vers le Sud-Ouest afin d'assurer la desserte de l'espace agricole.

Espace vert et liaison douce :

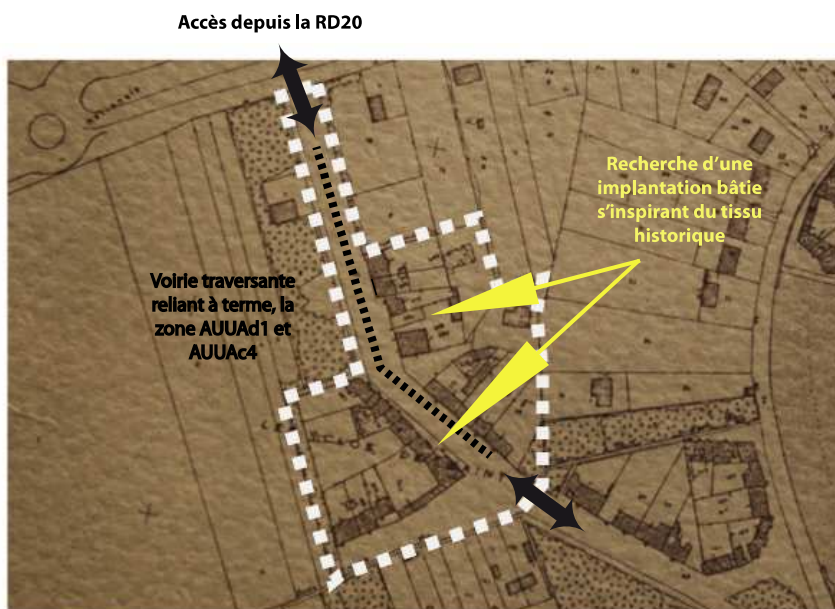
Le programme d'aménagement comportera des ilots aménagés en espaces verts.

Programme à l'échelle de la zone :

Le programme d'habitat de la zone AUUAc4 devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande,...).

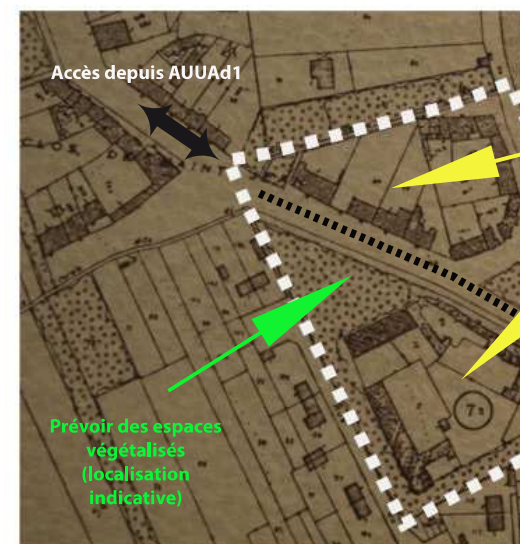
L'implantation des constructions devra être conçue dans un esprit de compatibilité avec les schémas joints page suivante, à titre illustratif.

La zone AUUAc4 devra comporter, au besoin, une structure scolaire qui s'implantera au Sud de la future voie de desserte.



Zone AUUAd1

Extrait de l'étude préalable



URBANISATION DES ZONES D'EXTENSION A DOMINANTE RESIDENTIELLE : ÉCHÉANCIER INDICATIF

Le PLU dégage 4 zones d'extension à court/moyen terme (AUUAc3, 4 et 5 et AUUAd1) et une zone à plus long terme (AU), dont la mise en œuvre nécessitera une procédure d'urbanisme.

Les superficies concernées sont les suivantes :

- Secteur AUUAc3 : 3,1ha
- Secteur AUUAc4 : 1,6ha dont 0,7ha cessible (0,9ha étant réservé pour un groupe scolaire)
- Secteur AUUAc5 : 5,9ha, dont 4,9ha cessible (1ha étant réservé pour des espaces verts, bassins de rétention, ...)
- Secteur AUUAd1 : 1,8ha
- Secteur AU : 5,9ha

Afin d'assurer un lissage de l'apport de population, garant d'une bonne intégration des nouveaux habitants mais également pour tenir compte de la capacité des équipements collectifs, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera les unes après les autres en évitant tout chevauchement de programme.

Il est fort probable que la première zone mobilisable soit la zone de la Prévauté (secteur AUUAc5); son urbanisation devrait démarrer dans les toutes prochaines années.

Houdan devrait ensuite se développer sur le secteur AUUAc3 (échéance 5 ans).

Les zones AUUAd1 et AUUAc4 sont liées par leur système de desserte et c'est la zone AUUAc4 qui semble réalisable avant la zone AUUAd1 qui viendrait clore ces perspectives de développement à échéance 8-10 ans.

La zone AU, qui pourra se réaliser en plusieurs phases, devrait s'urbaniser à plus long terme (horizon 10-15 ans).

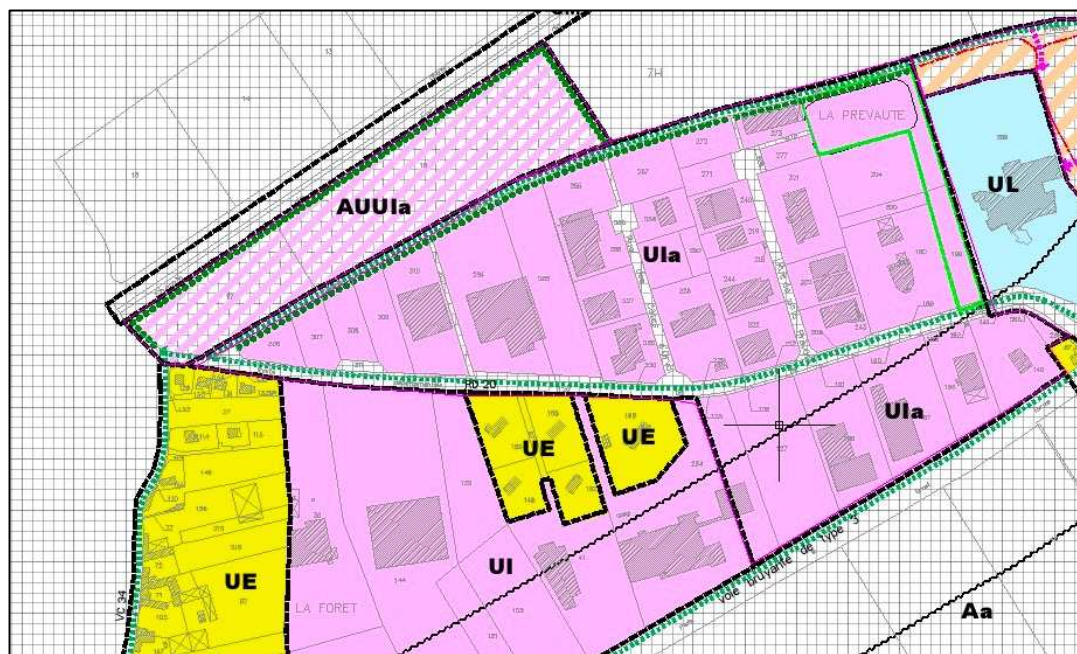
- **ZONE AUUI**

Cette zone est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.

Evolutions graphiques et réglementaires apportées par la présente révision

■ La superficie de cette zone évolue à la baisse alors que de nouveaux potentiels d'accueil sont créés à proximité des deux zones d'activités de la Prévauté et de la Saint Mathieu. Cette évolution s'explique par le fait que l'ensemble des terrains d'activités de la Prévauté bénéficiait d'un classement en zone d'extension dans le PLU initial alors qu'aujourd'hui, ces terrains sont bâtis, et sont donc reclassés en zone urbaine (passage de 18,8ha de AUUIa à UIa).

■ La zone de la Prévauté pourra s'étendre sur 4,2ha ; ce potentiel d'extension est classé dans un secteur spécifique AUUIa car son droit des sols résulte de règles de constructibilité du Plan d'Aménagement de Zone qui sont reconduites, notamment dans le but d'assurer une continuité de gestion de cette opération.



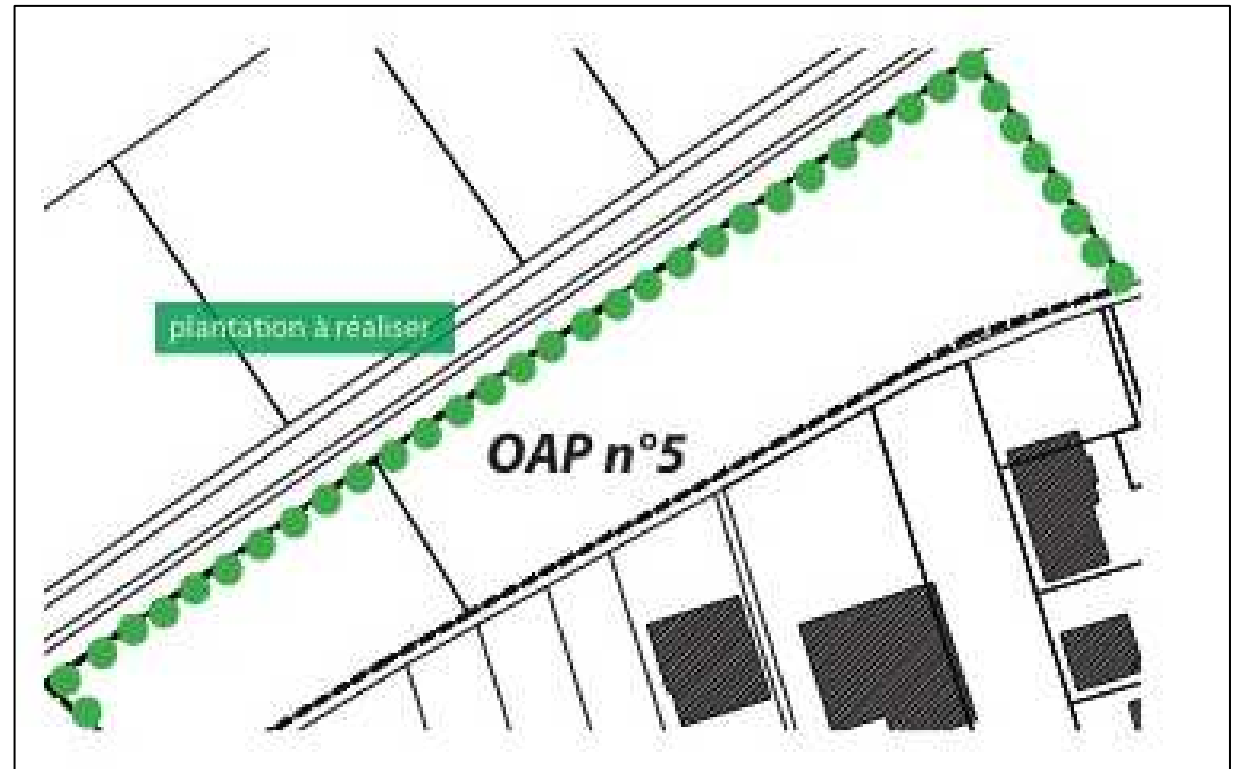
La zone d'extension économique de la Prévauté fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP5) :

Principe de desserte par la voirie :

L'accès et la desserte de la zone se fera obligatoirement via l'aménagement du chemin existant, longeant le Sud de la zone. Son emprise devra permettre le passage des engins agricoles.

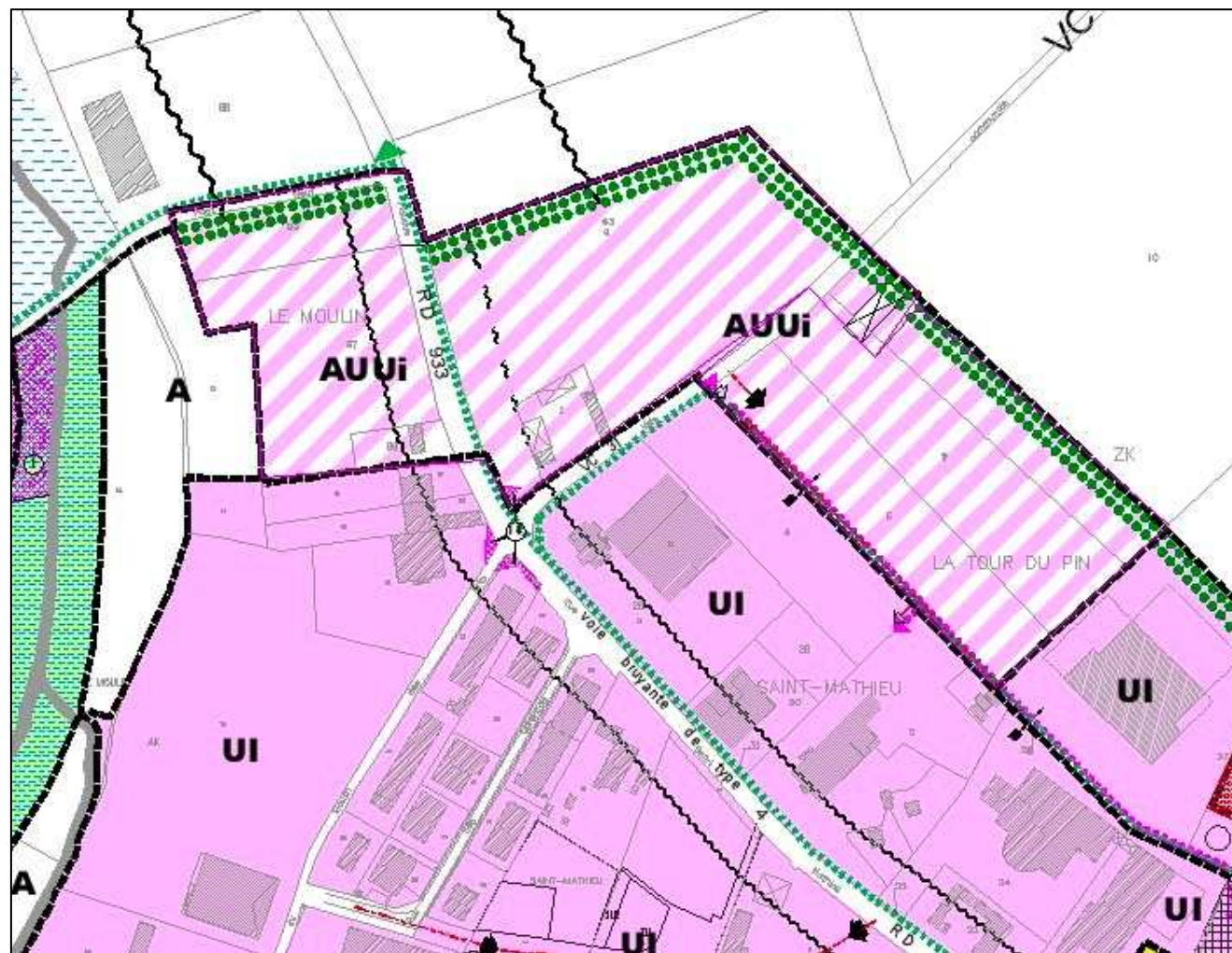
Aménagement paysager :

Des plantations accompagneront les franges Est, Nord et Ouest du site.

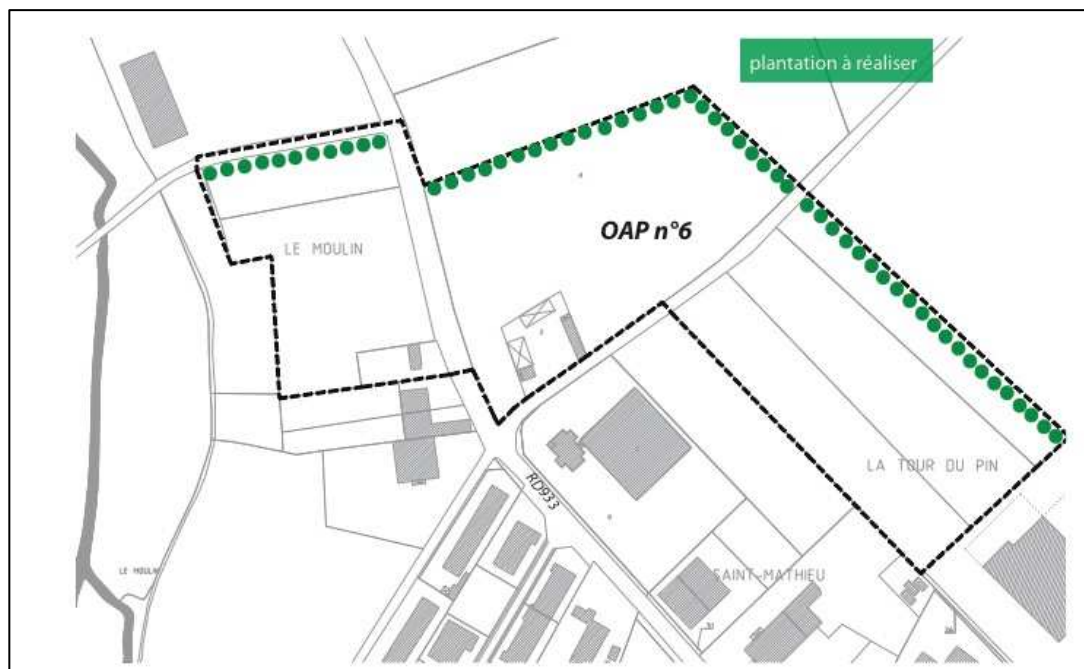


■ La zone Saint Mathieu bénéficie également d'un potentiel d'extension : si 3,7ha était déjà inscrit en zone d'extension AUUI dans le PLU initial (partie Est), la présente révision porte ce potentiel à 10,2ha, soit une augmentation de 6,2ha.

En fonction de l'analyse topographique du site, la limite Nord a été définie de façon à ce que son aménagement futur se situe sur le léger versant s'ouvrant sur la ville et n'affecte pas la perception du plateau. Ajoutons que, cette limite Nord doit faire l'objet d'une obligation de plantations nouvelles afin de bien matérialiser une transition "verte" entre les deux types de paysages.



La zone d'extension économique de la Saint Mathieu fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP6) :



Principe de desserte par la voirie :

L'accès et la desserte de la zone se fera en concertation avec le gestionnaire de la RD933.

Aménagement paysager :

Des plantations accompagneront les franges Nord et Est du site.

Les quelques ajustements règlementaires pour cette zone, ainsi que leurs justifications sont identiques à ceux de la zone UI.

IV.2. Cohérence du Zonage avec les Objectifs d'Urbanisme

Les zones urbaines ne couvrent qu'environ 18 % du territoire communal. Bien que Houdan constitue un pôle, cette donnée traduit bien la volonté du Conseil Municipal de préserver le caractère général naturel de la commune.

Les zones d'extension future AUU, correspondant à des réalisations à moyen terme concernent 27 hectares soit 2,6% du territoire de la commune. Ces zones correspondent à une vocation d'habitat (AUUA), mais aussi d'activités (AUUI). Elles expriment bien la double orientation urbaine voulue par la ville.

La taille réduite des différentes zones d'habitat AUU est adaptée à la volonté de faciliter l'intégration de ces nouvelles zones au tissu existant et à l'objectif de pouvoir réaliser ce développement urbain par petites phases successives.

La zone AU "stricte" d'une superficie de 5,9 ha préserve le long terme en matière d'habitat.

L'avancée de l'urbanisation se fera progressivement ; aucune nouvelle zone ne sera mise en oeuvre tant que le programme précédent n'est pas achevé.

Le zonage continue à indiquer clairement la volonté de bien protéger les vallées et en jetant les bases d'une ouverture au public des parties enserrant la ville.

Ces données montrent particulièrement bien la volonté de maintenir naturel et inconstructible l'essentiel du territoire de la commune de Houdan afin d'y préserver le cadre et la qualité de vie qui en font l'agrément tout en acceptant et organisant, de façon adapté le rôle de pôle local que Houdan joue déjà et renforcera.

V.

**DISPOSITIONS SUPRA
COMMUNALES**

A PRENDRE EN COMPTE

V.1. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPALES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

V.1.1. Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003. Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Les dispositions du présent P.L.U. tiennent compte de ces nouvelles dispositions. Ainsi, la mixité urbaine est nettement favorisée par le biais du zonage et du règlement ; précisons que la commune s'est engagée dans cette démarche depuis de nombreuses années (à l'image notamment des dernières opérations de Champagne 1 et 2). En particulier, les Orientations d'Aménagement et de Programmation stipule une diversification de la typologie des logements.

V.1.2. Loi GRENELLE 1 ET 2

La loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle 1 » a été promulguée le 3 août 2009. Elle propose, à travers 57 articles, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé.

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant « engagement national pur l'environnement » dite « Grenelle 2 », correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement. Les articles qui la composent déclinent des mesures dans six chantiers majeurs : bâtiments et urbanisme, transports, énergie, biodiversité, risques, santé et déchets, gouvernance. La loi a commencé à introduire des évolutions dans le Code de l'Urbanisme.

Le présent PLU respecte les dispositions de la loi dite « Grenelle 2 », en particulier dans la rédaction du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la prise en compte des trames verte et bleue, ou encore l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles.

V.1.3. Loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Au niveau d'un PLU, cette loi vient renforcer la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU de Houdan prend en compte ces nouvelles préconisations notamment à travers des objectifs de modération de la consommation foncière, la recherche d'une certaine densité, la localisation des zones d'extension venant entourer l'enveloppe urbaine existante luttant ainsi contre tout étalement urbain ou encore les possibilités de renouvellement urbain.

V.2. RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc.).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols annexées au présent P.L.U. sont :

Les servitude relatives à la conservation du patrimoine

LE PATRIMOINE NATUREL

- * Servitude de protection des eaux potables concernant l'Aqueduc de l'Avre (AS1) instituée en application de l'article L.20 du code la Santé Publique (Loi n°64-1245 du 16.12.1964 - article 7 et Décret n)89-3 du 3.01 1989 - article 16).
- * Servitudes s'appliquant aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (A4) : servitude de passage de 1,33 mètres de part et d'autre de la Vesgre et de ses affluents (établie par Ordonnance Royale en date du 21 juillet 1843).

LE PATRIMOINE CULTUREL

1. Servitude de protection des Monuments Historiques (AC1) instituées au titre de la Loi du 31.12.1913.

- * Edifices classés : Eglises Saint-Jacques-Le-Majeur et Saint-Christophe et le Donjon et ses quatre tourelles
- * Edifices inscrits :
- * Maisons du XVI ème siècle - rue de l'Enclos : façade et toiture
- * Maisons du XVI ème siècle - 4 Grande Rue : façade et toiture
- * Maisons du XVI ème siècle -28 Grande Rue : façade et toiture
- * Ancien Hôtel du Lys - Rue de Paris
- * Maisons des Bois - 39 rue de Paris.

2. Servitudes de protection des Sites et des Monuments Naturels (AC2) instituées au titre de la Loi du 2 Mai 1930

Sites inscrits :

- * Tour de l'Abreuvoir et ses abords, dans un rayon de 10 mètres
- * Tour Guinand et mur qui lui fait suite en direction de la rue de Paris, sur une longueur de 5 mètres à partir de la tour.
- * Tour Jardet et ses abords, dans un rayon de 10 mètres
- * Place du Jeu de Paume et terrains situés en contrebas.

Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.

ENERGIE

Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4). Cette servitude concerne la ligne électrique à 2 x 225Kv MEZEROLLES -VILLEJUST

MINES ET CARRIERES

Servitudes relatives à l'exploitation du sous-sol

La partie du territoire communal située à l'Est du méridien 0,8 grade Ouest est comprise dans le périmètre du permis exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit "Permis de Rambouillet" accordé par décret du 28 octobre 1991 à la Société Canyon Energy INC

COMMUNICATIONS

La ligne SNCF Paris - Granville, qui traverse le territoire communal est soumise à une servitude relative au chemin de fer (T1) instituées par la loi du 15 juillet 1845.

La RN.12 ayant le caractère de route express entre Bois d'Arcy et Dreux est concernée par une servitude relative aux voies express et aux déviations d'agglomérations (EL11), instituée par le décret du 16.12 1993.

TELECOMMUNICATIONS

* Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques (PT2). Cette servitude concerne la liaison hertzienne RAMBOUILLET - HOUDAN du tronçon Château d'eau - Houdan, instituée par décret du 20 avril 1982.

* Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3). Il s'agit de :
- Câble n°227 Paris - Rennes, posé en pleine terre.
- Câble n°227 BF Paris - Rennes, posé en conduites multiples.

Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

* Servitude en zones submersibles des cours d'eau non domaniaux, concernant le cours d'eau de la Vesgre, instituée par l'arrêté préfectoral du 2.11 1992, qui a pour objet la sauvegarde du libre écoulement des eaux.

Cet arrêté préfectoral délimite le périmètre des zones à risque d'inondation dans le département des Yvelines. Ce périmètre de risque vaut plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Cet arrêté définit d'une part une zone A, dite de grand écoulement où toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, les travaux d'entretien et de gestion des constructions, la mise en sécurité des personnes et des biens, sans que le nombre de logements soit accru, ou bien les installations directement liées à la voie d'eau sont autorisés, et d'autre part une zone B dite d'expansion dans laquelle l'extension de l'urbanisation est strictement contrôlée.

* Périmètres de risques liés aux anciennes carrières souterraines institués par arrêté préfectoral du 5 août 1986.

L'ensemble de ces servitudes figure au plan des servitudes. Elles ont été prises en compte par le PLU.

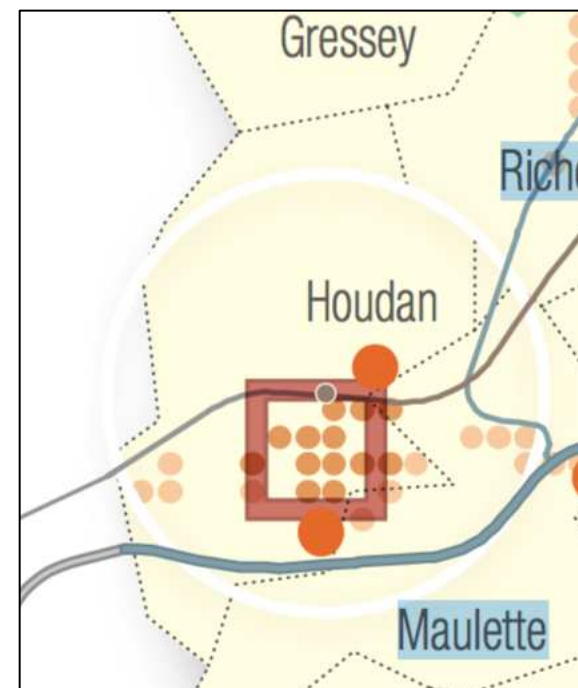
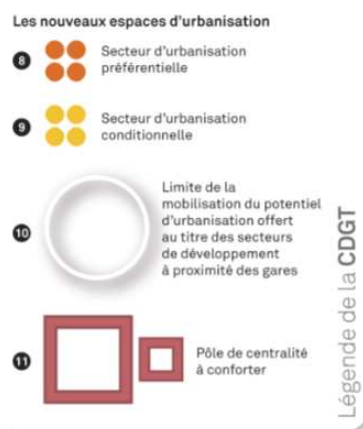
V.3. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

V. 3.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le SDRIF à l'échéance 2030 a été approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 pour une échéance 2030.

Globalement, ce document fixe les objectifs stratégiques régionaux tels que la réduction de la consommation d'espace, le rééquilibrage de l'habitat social, la préservation et la valorisation des espaces naturels, la réduction du trafic automobile,...

La carte générale de destination des sols identifie Houdan comme un pôle de centralité à conforter hors agglomération centrale :



Concernant le développement de l'urbanisation, le SDRIF précise plusieurs conditions ; la priorité doit être donnée à la limitation de la consommation foncière en faveur d'un développement par la densification des tissus existants :

« les documents d'urbanisme doivent planifier des espaces d'extension urbaine maîtrisée en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Les capacités d'urbanisation doivent donc être consommées de façon raisonnée en lien étroit avec l'expression des besoins afin de préserver la réponse aux besoins futurs »

Pour les espaces déjà urbanisés :

Le PLU devra permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Par ailleurs, Houdan possède une gare sur son territoire ; ces quartiers justifient une augmentation de l'ordre de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit 5% supérieur aux taux de base appliqués aux espaces urbanisés à optimiser. Le périmètre concerné est de l'ordre de 1 kilomètre autour de la gare.

Pour les nouveaux espaces d'urbanisation :

Le pôle Houdan-Maulette bénéficie d'un classement en « secteur d'urbanisation préférentielle » ; le SDRIF préconise de favoriser des densités soutenues, d'accroître les capacités d'accueil de l'espace urbanisé communal en matière d'habitat et d'emploi et d'atteindre une densité au moins égale à 35 logements par hectares.

Justification d'une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat :

- *une augmentation de 15 % de la densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat*

La densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat est, au sens du SDRIF, le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Houdan comptait 1729 logements en 2012 (source : INSEE).

Les espaces d'habitat sont, au sens du SDRIF, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

A Houdan, cette surface est de 107,5 hectares en 2012 (source : IAU-IdF).

La densité des espaces d'habitat peut donc être estimée autour de 16 logements par hectare en 2012.

Densité résidentielle de référence en 2012 :

$$1729/107,5ha$$

$$= 16,1$$

Objectif de densité résidentielle à l'horizon 2030 :

$$16,1 + 15\%$$

$$=18,5$$

L'augmentation de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat, imposée par le SDRIF, correspond donc à un objectif de création de l'ordre de 250 logements, au sein de ces mêmes espaces d'habitat, à l'horizon 2030.

Comme exposé en détail au chapitre 3 du présent rapport, les tissus urbains existants recensent un potentiel d'intensification urbaine de 110 logements à l'horizon 2016-2030.

Il convient d'ajouter à ce chiffre la dynamique de construction réalisée entre 2012 (date de référence pour le calcul) et 2016 (point de départ des perspectives d'évolution) qui n'a pas été comptabilisée. Durant cette période, le nombre de logements construits ou en cours de réalisation atteint : 80 logements pour l'opération Champagne II, 40 logements pour une opération en cours près du cimetière et 15 logements en construction diffuse – soit un chiffre global à intégrer de 135.

Densité résidentielle offerte par le PLU :

$$1729 + 135 \text{ (log. réalisés entre 2012 et 2016)} + 110 \text{ (log. projetés 2016-2030)} / 107,5ha$$

$$= 18,4$$

Le PLU est donc compatible avec les prescriptions du SDRIF.

- une augmentation de 15 % de la densité humaine

La densité humaine est, au sens du SDRIF, « obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation ».

Houdan comptait 3381 habitants et 2541 emplois en 2012 (source : INSEE).

La surface urbanisée, au sens du SDRIF, exclut les espaces agricoles, boisés, naturels ou en eau, ainsi que les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national (exemples : centrales électriques, usines d'eau potable, emprises ferroviaires et autoroutières... mais aussi grands parcs et jardins, terrains de camping...)

<p><i>Densité humaine de référence :</i></p> $(3381\text{hab} + 2541\text{ emplois}) / 107,5\text{ha d'espace urbanisé} + 33,3\text{ha d'extension}$ $= 42$

<p><i>Objectif de densité humaine à l'horizon 2030 :</i></p> $42 + 15\%$ $= 48,3$

L'augmentation de 15 % de la densité humaine, imposée par le SDRIF, correspond donc à un objectif d'augmentation, au sein de l'espace urbanisé et à urbanisé de Condé-sur-Vesgre de l'ordre de 890 habitants ou emplois sur la période d'application du SDRIF (horizon 2030).

Or :

- Le PLU offre un potentiel d'environ 110 logements nouveaux. En extrapolant la tendance observée dans la commune sur le long terme, on peut estimer que le potentiel du PLU correspond donc à un apport de 900 habitants par rapport aux chiffres de 2012.
- En termes de création d'emplois, en sachant que les règles du PLU visent une mixité des fonctions et que le zonage prévoit la création de 14,4ha zone d'activités, on peut s'attendre à la création d'une cinquantaine d'emplois supplémentaire d'ici 2030.

<p><i>Densité résidentielle offerte par le PLU :</i></p> $(4300 \text{ hab} + 50 \text{ emplois}) / 107,5\text{ha} + 33,3\text{ha d'extension}$ $= 48,9$
--

A total, le potentiel offert par le PLU est donc compatible avec les prescriptions du SDRIF.

Les espaces naturels :

Les espaces agricoles, les espaces boisés et naturels doivent être préservés et valorisés.

A cela s'ajoute la minimisation de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de leur impact environnemental et paysager.

Les activités économiques :

Le SDRIF milite pour une densification des zones d'activités existantes, avant d'envisager des extensions. Il préconise une profonde transformation dans la conception de l'aménagement des espaces économiques : réinvestir l'existant, intégrer les principes de qualité et d'efficacité environnementales, de compatibilité avec les autres usages de l'espace, faciliter les reconversions et la réversibilité.

Le SDRIF s'inscrit également dans une recherche d'une plus grande mixité afin d'améliorer notamment les équilibres habitat/emploi au sein des bassins de vie ; l'objectif étant de favoriser un rapprochement de la

géographie de l'emploi et du développement de l'offre résidentielle. Ces zones doivent en outre bénéficier d'une bonne accessibilité.

Les transports :

Le SDRIF décline 3 objectifs :

- moderniser et optimiser les réseaux existants ;
- répondre aux besoins de déplacements de banlieue à banlieue ;
- organiser l'offre de transports collectifs dans la grande couronne, afin de répondre aux besoins de desserte des bassins de vie de plus en plus affirmés et de liaisons de pôles à pôles.

Le document identifie Houdan comme « bassin de déplacement » ; la gare devra être pensée comme un véritable lieu d'intermodalité en vue d'une meilleure optimisation de son accès ou de la correspondance entre les modes. Il s'agit ainsi de traiter à la fois l'ensemble des modes actifs, mais aussi des lignes de bus en rabattement.

Les équipements :

Le SDRIF qualifie Houdan comme « pôle central de développement » : les équipements et services de rayonnement intercommunal doivent y être implantés en priorité.

⇒ En tant que pôle de centralité à conforter, Houdan bénéficie à ce titre de deux secteurs d'urbanisation préférentielle (d'environ 25ha chacun).

Le premier, localisé dans la partie Nord du bourg est à mutualiser avec Maulette ; le présent PLU a logiquement (compte tenu de la configuration urbaine existante qui place la voie ferrée comme la limite Nord entre habitat et activités) choisi d'allouer ce potentiel aux activités économiques et plus précisément à l'extension de la zone d'activités Saint Mathieu.

Le deuxième secteur se situe sur la frange Sud du bourg et sa vocation est résidentielle.

Le PLU répond ainsi une mixité des fonctions afin de poursuivre l'équilibre habitat/emploi, en programmant un rapprochement de la géographie de l'emploi et du développement résidentiel et en cherchant à lutter contre la situation de « commune dortoir ».

Les deux potentiels d'extension s'inscrivent dans une totale continuité de la configuration et de structure urbaine existante ; précisons que les surfaces inscrites se situent en déca de celles allouées par le SDRIF. Les sites de développement sont accompagnés d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant notamment un traitement paysager de leurs pourtours, garantissant une bonne insertion paysagère.

Enfin, en ce qui concerne les futurs quartiers résidentiels, leurs programmes d'urbanisation affichent clairement un objectif de densité et leur règlementation quant aux implantations notamment répondent à l'objectif de modération de la consommation foncière et à une poursuite de la diversification de l'offre en logements.

Ces perspectives de développement sont accompagnées par un programme de création d'équipements collectifs et de services rayonnant à l'échelle intercommunale, dans divers domaines (scolaire, social, loisirs et culturels, sportifs,... : cf. PADD pour plus détails).

Les éléments, espaces et milieux d'intérêt écologiques et paysagers (notamment les vallées de la Vesgre et de l'Opton) ont été individualisés sur les documents graphiques du PLU et accompagnés ponctuellement d'une protection accrue avec l'outil Espace Boisé Classé. S'agissant principalement d'éléments boisés, cette identification permet également de garantir leur fonction de zones refuge et préserver les continuités écologiques pour la petite faune et l'avifaune.

V. 3.2. Le Plan de Déplacement urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

En application de l'article 14 de la loi LAURE du 30 décembre 1996, le plan de déplacements urbains l'Ile-de-France a été approuvé en juin 2014.

Le PDUIF définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations portent sur :

- la diminution du trafic automobile,

- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison des marchandises de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun ;
- le développement d'un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Le présent PLU s'intègre et prend en compte le PDUIF : il s'agit fondamentalement de faciliter l'usage des transports en commun et celui des circulations dites "douces" (piétonnières et cyclistes) mais aussi permettre le renouvellement urbain.

De nombreux emplacements réservés sont identifiés sur les documents graphiques du PLU pour compléter la trame des chemins piétonniers et cyclistes afin de créer un véritable réseau offrant la possibilité de relier la ville, ses commerces, ses équipements, ses quartiers et les espaces naturels.

Des emplacements réservés pour création de places ou placettes dans le centre afin de faciliter également les accès au commerce local incitant à se rendre dans les commerces de proximité de Houdan pour limiter les longs déplacements automobiles vers d'autres villes.

V. 3.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

La gestion de l'eau en France a longtemps mis en avant la satisfaction des usages. Le développement des

agglomérations et des activités, notamment industrielles, et l'évolution de l'agriculture, ont multiplié les atteintes aux milieux aquatiques. Dans le même temps, les exigences sur la qualité de la ressource se sont accrues. Les acteurs ont alors pris conscience des limites d'une approche trop cloisonnée et de la nécessité, pour le développement durable des usages, de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde.

La commune de Houdan est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin Seine-Normandie, qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau impose la révision du SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

La dernière mouture de ce schéma – période 2016-2021 - a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 1^{er} décembre 2015, et entré en vigueur par arrêté au Journal officiel du 20 décembre 2015.

Les 10 objectifs du SDAGE sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le présent PLU respecte le SDAGE notamment en prenant en compte les enveloppes potentiellement humides, en limitant les imperméabilisations nouvelles, et en protégeant les deux vallées et leurs abords.

Le périmètre inondable généré par la Vesgre est individualisé et protégé par le biais des documents réglementaires et graphiques.

La commune n'est pas comprise dans le périmètre d'un SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux), document local ayant une réglementation plus fine de gestion des eaux.

V. 3.5. Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et le Schéma Régional Eolien

La réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre associées et l'amélioration de la qualité de l'air sont fortement déterminées par les politiques d'urbanisme et d'aménagement. Dans ce cadre, le conseil régional Ile de France a approuvé son Schéma Régional Climat-Air-Energie le 23 novembre 2012. Le document permet de mieux prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique grâce à certaines prescriptions concrètes comme la limitation de l'étalement urbain ou le développement des énergies renouvelables.

Le Schéma Régional Eolien francilien, approuvé par le préfet de la région et le président du conseil régional le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

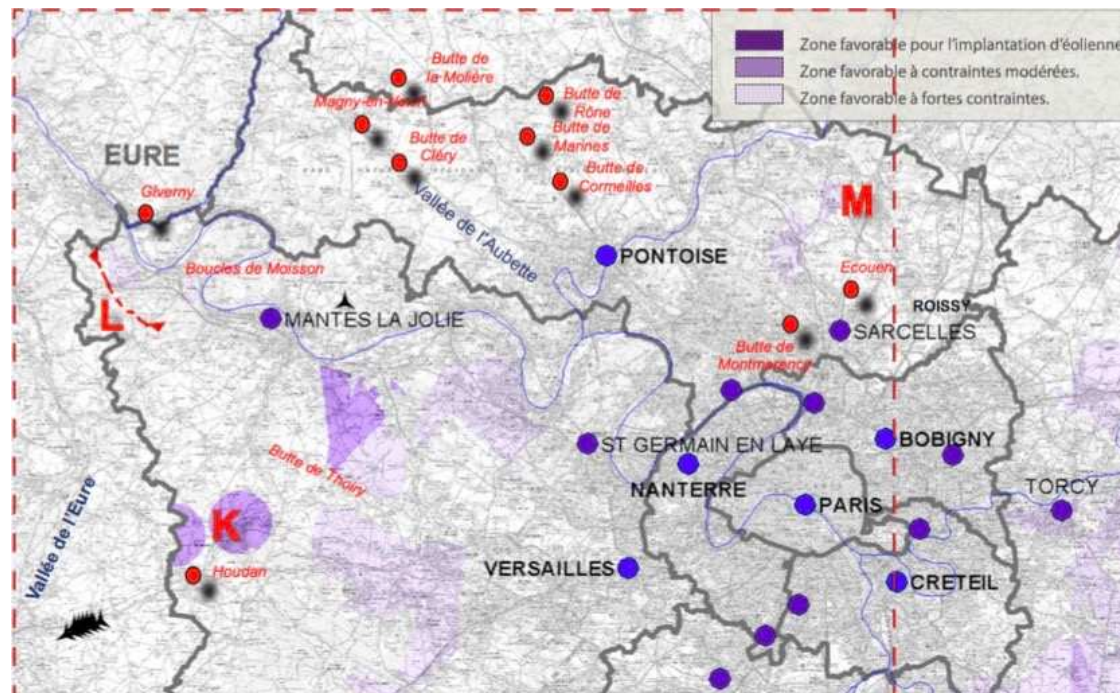
Le PLU de Houdan répond à ces prescriptions : l'ensemble des sites d'extension se greffe parfaitement à la trame urbaine existante et leur superficie est en adéquation avec son rôle de pôle urbain ainsi qu'avec les préconisations du SDRIF en terme de superficies.

Les règles du PLU ne s'opposent pas, notamment à l'article 11, à la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques, de toitures végétalisées ou d'autres dispositifs.

Les articles 1 et 2 n'interdisent pas les éoliennes ou d'autres installations produisant de l'énergie renouvelable.

Enfin pour la zone urbaine centrale ainsi que la plupart des zones d'extensions à vocation résidentielle, des objectifs de réduction de consommation d'énergie d'au moins 10% supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012.

Concernant le développement de l'éolien, une plaine ponctuée de bosquet et située au Nord-Est de Houdan est identifiée propice à un développement éolien maîtrisé. Une grande vigilance vis-à-vis du site patrimonial de Houdan sera apportée.



V. 3.6. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour le Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY)

Approuvé en novembre 2012 et actualisé le 12 juillet 2006, le SDADEY constitue le document de référence stratégique pour la mise en oeuvre des politiques du Conseil Départemental concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

A l'échelle du territoire de Houdan, le SDADEY poursuit en particulier les orientations suivantes :

- Le développement de l'agglomération Houdan/Maulette, pôle structurant du SDADEY dans la couronne rurale yvelinoise qui a vocation à jouer un rôle stratégique dans l'organisation, la structuration et l'animation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines au travers de l'accueil d'une offre nouvelle d'habitat, d'équipements et de services, ainsi que dans le maintien de leur identité rurale ;
- Le confortement de pôles d'appuis du développement tels que Montfort-l'Amaury/Méré, La Queue-lez-Yvelines, Orgerus et Septeuil, amenés à coordonner, avec le pôle structurant de Houdan/Maulette, le développement au sein de ce territoire en fixant l'activité économique et l'essor résidentiel ;
- L'accroissement conjugué de l'offre économique et résidentielle sur ces pôles à travers :
 - . l'accueil de logements diversifiés en centre urbain,
 - . le confortement d'une offre en équipements et de services répondant aux besoins des populations de leur bassin de vie,
 - . la structuration intercommunale d'une offre foncière et immobilière d'activités.
- La valorisation des activités artisanales, la revitalisation des commerces de proximité et la promotion du patrimoine notamment au travers du tourisme rural ;
- La préservation et la valorisation des grands espaces ouverts de l'Ouest de l'Ile-de-France, en assurant la pérennité des terres agricoles (plaine de Houdan, plateau d'Orgerus) et des entités naturelles et paysagères (vallée de la Vesgre concernant Houdan avec des enjeux de préservation de l'écosystème notamment en matière d'eau, de biodiversité et de paysage), et en développant leur accessibilité par des modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers pédestres et équestres, vélo-routes et voies vertes,...) ;

- La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à un développement valorisant le renouvellement au sein du tissu existant et les potentiels de densification, afin de limiter les phénomènes de diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages, d'avancée des fronts urbains (axe RN112), et de mitage des espaces naturels et agricoles soumis à pression urbaine.

Au regard de l'objectif de limitation des extensions urbaines et d'un marché local largement tourné vers la maison individuelle, la commune pourrait être incitée à mettre en oeuvre une démarche visant la création, en secteur périurbain et rural des Yvelines, d'une nouvelle offre de maisons individuelles pour la régénération de leurs quartiers pavillonnaires.

⇒ Le présent PLU répond aux préconisations du SDADEY notamment en oeuvrant pour le développement du pôle Houdan/Maulette, pôle structurant du SDADEY dans la couronne rurale yvelinoise qui a vocation à jouer un rôle stratégique dans l'organisation, la structuration et l'animation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines au travers de l'accueil d'une offre nouvelle d'habitat (extension prévue de 13ha) , d'activités (extension prévue de 14,4ha) , d'équipements et de services (cf. emplacement réservés et PADD), ainsi que dans le maintien de leur identité rurale (73% du territoire communal est classé en zone agricole et englobe les grands espaces de plateau).

Ajoutons que les programmes des zones d'habitat devront respecter un certain nombre de préconisations inscrites en Orientations d'Aménagement et de Programmation allant dans le sens de l'accueil de logements diversifiés.

V. 3.7. Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines (SDC)

Le SDC des Yvelines, approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2013, recense des types de matériaux disponibles sur le territoire de Houdan, après prise en compte des contraintes de fait (urbanisation) et des protections environnementales fortes (interdisant l'exploitation de minéraux)

Le présent PLU prend en compte ce schéma en autorisant l'exploitation de ces matériaux.

V. 4. AUTRES PRESCRIPTIONS

V. 4.1. Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Le PLU tient compte de ces zones de protection qui figurent en outre sur les plans de zonage.

V. 4.2. Secteurs Archéologiques

Des vestiges archéologiques sont présents sur le territoire de la commune.

Il est à noter que la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite. Le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

V. 4.3. Schéma de randonnée pédestre

Le Département des Yvelines a adopté le 29 octobre 1993, le Schéma de la Randonnée Pédestre. En accord avec la municipalité, les itinéraires suivants sont inscrits au schéma départemental :

- * Diverticule GR 22
- * GR 22 (SR n°21 dit "de Renouville")
- * GR de Pays des Yvelines.

LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

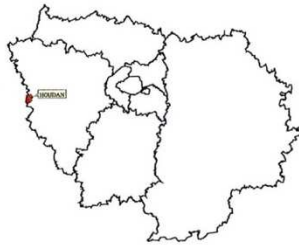


Prefecture de la région Ile-de-France
 Direction régionale des affaires culturelles
 Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant
 le mode de saisine en application du décret 2002-89
 relatif à l'archéologie préventive.

Commune de :
HOUDAN 78 310 (Yvelines)

Seuil communal général : 10 000 m²
 (en dehors des zones précisées sur la carte)



Légende

- Limites communales : "IGN - Base de données cartographiques (2007)"
- Zones de saisine et délimitations de seuils

Données Pnatarche
 SCAN 35 - e-IGN PARIS - 2001 - Licence n°2000/COIN/9016.
 "Reproduction interdite"

D.R.A.C. / S.R.A. / LM / Aditien du 06/07/2001

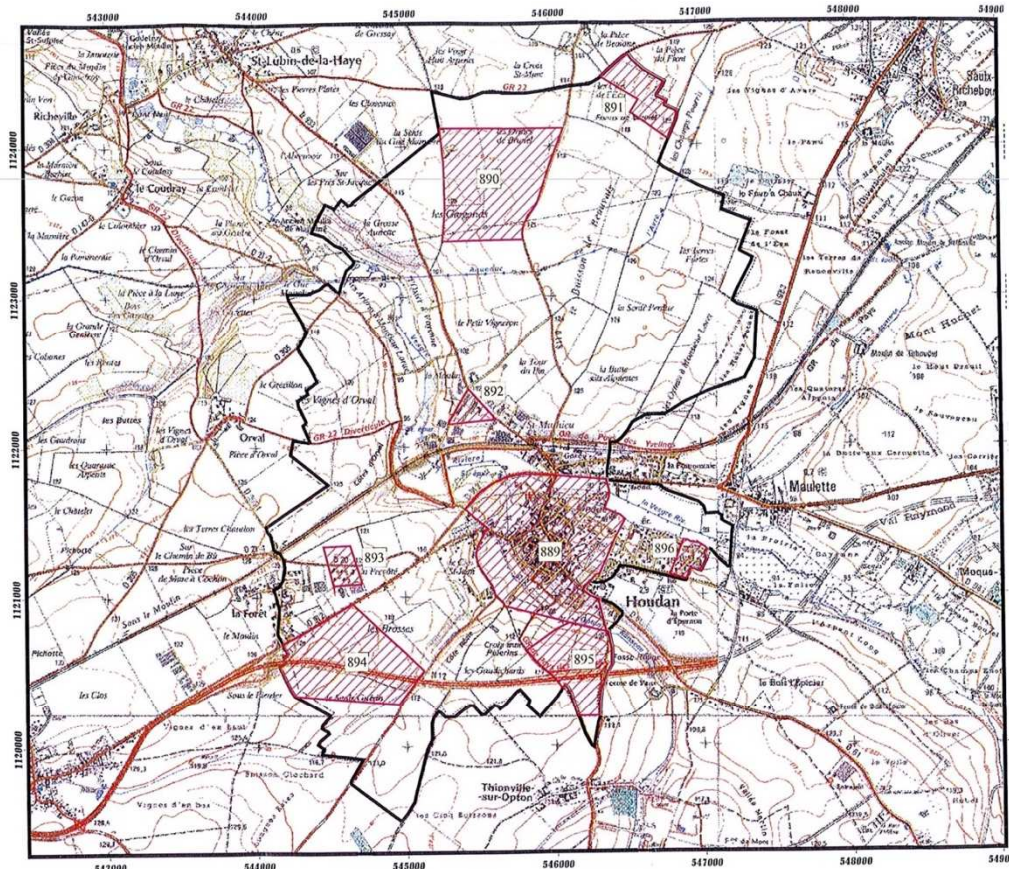
1:25000

01 DEC. 2004

Date :

Le Préfet, Secrétaire Général
 de la Préfecture de la Région d'Ile-de-France

Christian DORS
 Le Préfet de la Région d'Ile-de-France
 Préfet de Paris



Code	Intitulé / Attribution chronologique
890	Zone de saisine / Site protohistorique, antique et médiéval
892	Zone de saisine / Site médiéval
893	Zone de saisine / Occupation néolithique
896	Zone de saisine / Site antique
898	Zone de saisine / Site antique
891	Zone de saisine / Site antique et médiéval
894	Zone de saisine / Occupation protohistorique et médiévale
895	Zone de saisine / Occupation néolithique

En application de la circulaire du 30 août 1988, la commune est tenue de maintenir la continuité des itinéraires et si ce maintien s'avérait impossible sur le tracé existant, de rétablir cette continuité par un itinéraire de substitution approprié.

Dans le cadre du PLU de Houdan, ces itinéraires sont maintenus.

V. 4.4. Le schéma départemental des espaces naturels

Le Département a adopté le 24 juin 1994 le Schéma Départemental des Espaces Naturels qui délimite deux espaces stratégiques remplissant deux fonctions dominantes :

- * la constitution de coupures vertes bien définies afin de maîtriser l'extension de l'urbanisation le long de la RN 12 et de préserver les vallées de la Vesgre et de l'Opton, respirations naturelles au contact des zones urbanisées et urbanisables.
- la protection des espaces agricoles de la plaine de Houdan et notamment les espaces situés au nord et à l'ouest de la ville, afin de limiter la pression urbaine sur les zones d'interfaces espaces cultivés/espaces urbanisés. Pour ce faire il serait souhaitable que toute amorce de mitage ou d'urbanisation linéaire sur les RD 933 et 21 soient évitées, afin de préserver le paysage de plaine depuis la ville ainsi que la perception de Houdan depuis la plaine.

Le PLU respecte pleinement ces orientations générales.

V. 4.5. Zone à risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 inclut la totalité du département comme zone à risque d'exposition au plomb.

Echelle: 1/100.000

0Km 2Km 4Km

Direction
de l'Aménagement et
de l'Urbanisme

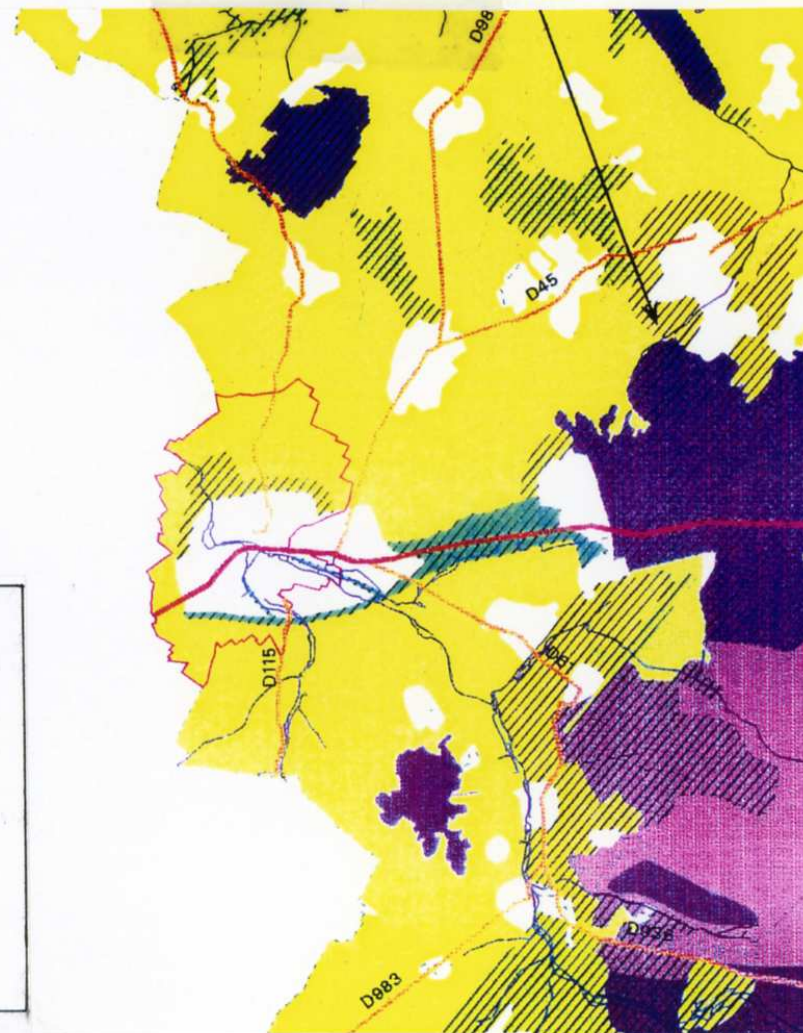
Légende

-  Coupures vertes et maîtrise des fronts urbains
-  Espaces d'intérêt paysager
-  Espaces agricoles
-  Espaces à vocation de loisirs
-  Espaces d'intérêt écologique
-  Principaux flux écologiques
-  Secteurs stratégiques

Plan de situation



S.T.G. Cartographie Informatique



VI. INCIDENCES DU PLU

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 1039 hectares :

Zones urbanisées (UA, UC, UE, UI, UL, UM)	185,9 hectares	<i>soit 17,9% du ban communal</i>
Zones d'urbanisation court/moyen terme AUU	27,4 hectares	<i>soit 2,6% du ban communal</i>
Zones d'urbanisation long terme AU	5,9 hectares	<i>soit 0,6% du ban communal</i>
Zone agricole (A)	755,9 hectares	<i>soit 72,7% du ban communal</i>
Zone naturelle (N)	63,9 hectares	<i>soit 6,2% du ban communal</i>

VI.1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

En comparaison avec le PLU en vigueur, le nouveau projet de PLU permet une consommation supplémentaire d'environ 11ha, soit 1% du territoire communal.

Cette nouvelle consommation foncière est exclusivement allouée au développement économique ; elle n'impacte aucun espace naturel sensible, ne remet en cause aucune exploitation agricole et globalement ne touche pas les terres agricoles les plus riches (pour toute la partie Nord).

D'une manière générale, les incidences attendues de l'ouverture des zones à urbaniser sont : la réduction de l'espace agricole, l'imperméabilisation des sols et l'avancée du front urbain.

La réalisation de ces zones va également modifier ponctuellement les paysages. Cependant, leur superficie modérée (1% du territoire communal) ainsi que le choix de leur implantation en limite immédiate du bourg, en extension du bâti existant selon le principe d'une ville compacte, permet de conserver la structure urbaine et de réduire l'impact paysager de ces zones. Précisons que la définition des limites entre espaces constructibles et espaces naturels/agricole est la conséquence d'une étude fine de terrain de manière à préserver les grands plateaux ainsi que les vues lointaines vers le bourg.

Concernant les perspectives de développement résidentiel, aucune des zones AUU ouvertes à l'urbanisation par le PLU, dont la totalité était déjà incluse dans le PLU initial, ne remet en cause les espaces sensibles que sont les vallées de l'Opton et de la Vesgre. Bien au contraire les projets d'aménagement futur les intègrent à la ville dans une démarche "développement durable" cohérente et globale.

Le PLU maintient 819,8 hectares en zone agricole ou naturelle, soit 79% du territoire communal.

Il maintient le classement en N des abords des vallées (incluant la zone inondable), avec même un accroissement de 1ha de cette trame verte, le long de l'Opton lié à la suppression d'une zone d'extension (AUUAd3) qui retrouve un classement en zone protégée N.

Les espaces boisés les plus significatifs font l'objet d'une double protection : classement en zone protégée N et en Espace Boisé Classé (9ha au total).

VI.2. INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

Le développement de l'urbanisation étant localisé au sein de l'espace urbain ou restant en continuité immédiate des espaces urbanisés, cela contribue à minimiser l'impact sur les milieux naturels, et, par conséquent, sur la santé humaine.

La mise en oeuvre des zones d'extension va induire une augmentation du trafic automobile et par conséquent de gaz à effet de serre. En revanche, Houdan développe depuis de nombreuses années un important maillage de liaisons douces et possède sur son territoire une gare, offrant une réelle alternative au déplacement automobile.

Dans le même ordre d'idées, la commune s'efforce de conserver une offre de services, d'équipements et de commerces au sein du bourg afin de limiter le déplacement de ses habitants en dehors de la commune.

La station d'épuration à laquelle est raccordée la ville est récente et présente de très bonnes performances, garantissant la préservation de l'environnement.

Aucun souci de distribution d'eau potable n'est à signaler.

Le projet communal s'inscrit donc en compatibilité avec la capacité des réseaux.

Quant à la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, cette dernière est assurée via le règlement écrit qui stipule, pour toutes les zones urbaines, que les eaux pluviales devront être prises en charge par le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

VI.3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BATI

Le PLU aura comme principale incidence la pérennisation du tissu bâti existant, clairement individualisé sur les documents graphiques.

Le règlement des zones urbaines a été élaboré pour se rapprocher des formes urbaines existantes. Cela dans l'objectif du maintien, de l'homogénéité des caractères et de la composition urbaine de Houdan notamment grâce à la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, clôtures, implantation...).

Les articles 1 et 2 permettent de maintenir le caractère « multi-fonctionnel » du tissu urbain, qui se traduit par l'imbrication dans le même tissu de l'habitat, des équipements et activités, tout en évitant les risques de nuisances.

Le P.L.U. rend possible la densification du tissu urbain existant grâce aux règles relatives aux implantations Cette réglementation permettra une diversification du type de logements, tant dans son statut que dans sa silhouette.

La desserte en eau potable, l'assainissement devront être raccordés au réseau public, de manière à gérer au mieux la ressource en eau et préserver l'environnement.

Les zones d'urbanisation futures prévues par le présent PLU ont des effets sur l'environnement par la consommation d'espaces qu'elles induisent et par la disparition de la vocation originale de ces terres dans le prolongement ou la proche périphérie des zones urbaines existantes. Elles sont nécessaires pour répondre aux objectifs de développement retenus par la commune, en adéquation avec son rôle de pôle urbain (tant au niveau de l'habitat, des équipements que de l'emploi).

L'urbanisation future autorisée dans la partie sud de la commune (identique à celle du PLU initial) doit permettre une meilleure structuration de ce secteur de la commune. Le projet n'a pas d'impact sur le bâti existant, car les nouvelles constructions doivent s'intégrer en s'inspirant de la structure du bourg ancien.

La zone UAd entre la rue de la Planche Imbert et le chemin rural de l'abreuvoir ainsi que celle située le long du bras forcé de la Vesgre a pour objet le renforcement du village, en se greffant sur le tissu traditionnel.

En outre, le reste de l'urbanisation au sud, classé AUUAc, devra servir de lien entre le vieux bourg d'une part et le secteur urbanisé le long de la route de Champagne.

Le Périmètre de Prescriptions Particulières englobe les zones AUUAc le long de la route de Champagne. Sa réglementation n'a pas évolué.

Tout au long du cours de l'Opton, de grandes zones naturelles dominant et restent pour préserver les perspectives sur la vallée et donc la qualité de l'environnement des zones bâties.

Le bilan de l'affectation des surfaces exposés page précédente, permet d'apprécier les surfaces consacrées à l'urbanisation, et en particulier, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles ou naturels, ainsi que la maîtrise du développement urbain.

Ajoutons que les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe des objectifs de densité afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. Les zones d'extension, qui représentent seulement et à long terme, 3,2% du ban communal, se situent à proximité immédiate du tissu urbain existant, ne touche aucun espace naturel sensible et ne remet en cause aucune exploitation agricole.

Le principe d'opération d'ensemble imposé par le règlement des zones à urbaniser vise à garantir une urbanisation organisée, pour optimiser le foncier et ainsi limiter les prélèvements présents et à venir d'espaces agricoles.

VI.4. INCIDENCES SUR LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Les règles du PLU ne s'opposent pas, notamment à l'article 11, à la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques, de toitures végétalisées ou d'autres dispositifs.

Les articles 1 et 2 n'interdisent pas les éoliennes ou d'autres installations produisant de l'énergie renouvelable.

Par ailleurs, la commune s'engage dans la transition énergétique en édictant, pour la zone UA et les zones AUUc des objectifs de consommation thermique plus performants que ceux demandés par la Réglementation Thermique 2012.

VI.5. MESURES COMPENSATOIRES ET RECOMMANDATIONS

Pour compenser la disparition de zones naturelles et pour offrir de bonnes conditions d'accueil aux nouveaux habitants et conforter son rôle de pôle, la commune a maintenu les dispositions du PLU initial :

Dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants, les vallées de la Vesgre et de l'Opton, véritable ceinture verte, ont été considérées comme des éléments naturels qui ne doivent pas tourner le dos à la ville, mais bien au contraire être intégrés comme des espaces participant intégralement à la qualité du site de Houdan. Tout en les protégeant, le PLU rend accessible au public ces vallées en tant qu'espaces récréatifs.

Toujours dans la même perspective, celui d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants, le PLU privilégie les déplacements doux.

La trame des chemins piétons-cyclistes est ainsi développée dans le sens du développement organique de la ville, c'est à dire en s'appuyant sur une ossature largement existante.

Ces liaisons complètent les sentiers existants pour créer un véritable réseau de liaison ville-équipements - campagne.

Les équipements sportifs, culturels et socio-culturels programmés, répondront à la forte attractivité qu'exerce la commune de Houdan et seront à la hauteur de la demande future liée au développement urbain. Les équipements scolaires pourront être renforcés au besoin, par le biais d'une réserve de près de 1ha 5 emplacement réservé N°12) dans une zone d'extension Sud.

L'ensemble des sites de développement (à vocation d'habitat et d'activités) sont accompagnés de plantations à réaliser sur les franges de contact avec l'espace agricole afin d'assurer une transition et une bonne intégration paysagère des nouveaux fronts urbains.

VII.

INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Indicateurs
Développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluation de l'évolution annuelle du nombre d'habitants - relevé du rythme d'urbanisation des zones AUU du P.L.U. <li style="padding-left: 40px;">- relevé du statut des logements créés - Nombre annuel de constructions de logements et localisation (relevé des permis de construire)
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et surface annuels de constructions de locaux à vocation d'activités (relevé des permis de construire) <li style="padding-left: 40px;">- Evolution annuelle de l'emploi salarié privé - Evolution annuelle du nombre d'exploitations agricoles professionnelles
Equipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la création d'équipements ou aménagement d'équipements existants <li style="padding-left: 40px;">- Suivi de la fréquentation des transports en commun
Paysage et environnement naturel	<ul style="list-style-type: none"> <li style="padding-left: 40px;">- Longueur de voies douces réalisées - Actions entreprises dans l'objectif de la préservation des richesses et sensibilités écologiques
Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et lutter contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation géographique (réhabilitation, densification ou extension du tissu urbanisé ?) et surface annuelle de terrains urbanisés

VIII. SUPERFICIES

EVOLUTIONS DES SUPERFICIES PAR RAPPORT AU PLU INITIAL

Dénomination de la zone	Superficie (en ha) du <u>PLU initial</u>	Superficie (en ha) du <u>PLU révisé</u>	Evolution AVANT/APRES révision
UA (a, b, c, d)	43	46,2	+3,2
UC	2,3	2,3	/
UE (a, b, c, d)	46,2	46,2	/
UI	42	62,3	+20,3
UL	17,1	20,1	+3
UM	11,1	8,8	-2,3
TOTAL DES ZONES URBAINES	161,7	185,9	+24,2
AUUA (c et d)	14,8	13	-1,8
AUUI, AUUIa	21,7	14,4	-7,3
AUUL	3	/	
TOTAL DES ZONES AUU	39,5	27,4	-12,1
TOTAL DES ZONES AU	7,6	5,9	-1,7
TOTAL DES ZONES A, Aa, Ab	767,3	755,9	-11,4
TOTAL DES ZONES N, Nb	62,9	63,9	+1

Superficie en espaces Boisés Classés : 9ha

Superficie de la commune : 1039ha