

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Le Maire
Jean-Marie TETART

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.4
ETUDE PREALABLE	p.5
1. Définir les limites d'appartenance à la ville	p.7
2. Le schéma organique – parti d'aménagement	P.12
3. Les principales relations	p.14
4. Les vallées protégées	p.16
5. L'habitat proposé	p.18
6. Les activités industrielles à court et moyen terme	p. 21
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA PRESENTE REVISION	p. 24
<i>I. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme</i>	p.24
1. Conforter le rôle de pôle urbain	p.24
2. Protéger le centre ancien sans le figer	P.26
3. Maîtriser l'extension de la ville et l'évolution des tissus pavillonnaires	p.26
4. Un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces « de respiration »	p.28
5. La promotion d'un urbanisme durable	p.28

II. Orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs	p.29
1. Favoriser l'accès au logement quels que soient l'âge, le niveau de ressources et la structure du ménage	p.29
2. Améliorer les conditions de transport et de déplacement	p.30
3. Poursuivre la dynamique économique et pérenniser le pôle d'emplois	p.30
4. Le déploiement des moyens de communication numérique	p.31
5. La pérennisation des équipements de loisirs existants	p.32
III. Orientations générales des politiques de protection du paysage, des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de la préservation ou de la remise en bon état des continuités écologiques	p. 33
1. Protéger les espaces naturels sensibles et notamment les vallées de la Vesgre et de l'Opton	p.33
2. Préserver les continuités écologiques	p.33
3. Protéger les grands espaces agricoles de plateaux	p.34
4. Prendre en compte les risques naturels	p.34
IV. Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	p.35

PREAMBULE

Une étude préalable ou projet de ville a été réalisée en 1997 et 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.

La présente révision du PLU s'inscrit une nouvelle fois dans la continuité de ce « document mère » qui fonde les orientations générales retenues par la commune. C'est pourquoi, il apparaît indispensable qu'elle soit présentée en première partie de ce PADD afin également de bien appréhender la continuité de l'action communale.

Les objectifs communaux s'articulent autour des six grands axes suivants :

- Conforter le rôle de pôle urbain ;
- Rechercher un développement respectueux du site
- Poursuivre le dynamisme économique du bourg ;
- Préserver les paysages et les espace naturels ;
- Promouvoir un développement durable ;
- Renforcer la qualité du cadre de vie.

Ainsi, la commune de Houdan souhaite poursuivre son rôle significatif au sein d'une intercommunalité dont elle constitue la commune centre, en particulier en terme d'équipements, d'activités économiques, de tissus associatifs et de services.

Dans cette perspective, la municipalité souhaite soutenir l'activité économique locale pour assurer une offre commerciale et de services de proximité et un bassin d'emplois dynamique. Parallèlement, Houdan souhaite renforcer son rythme de développement résidentiel, en soutenant une offre foncière accessible, attractive, notamment pour les ménages d'actifs et une diversité de formes urbaines.

Dans le même temps, il s'agit de préserver un cadre de vie qualitatif, dans le respect du patrimoine bâti et environnemental.

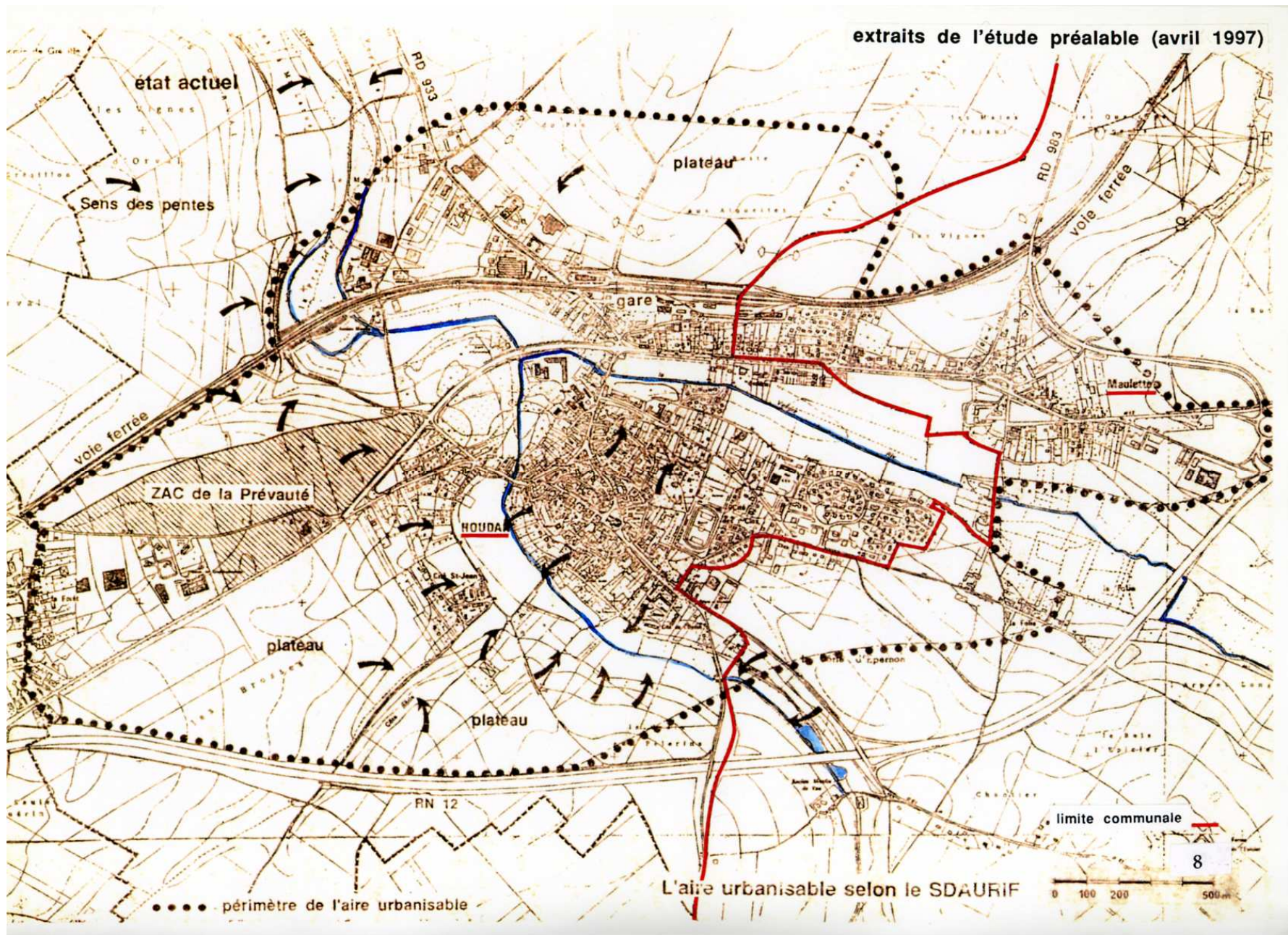
L'ETUDE PREALABLE

L'étude préalable, ou projet de ville, a été conçue dans le cadre d'une perspective à long terme. Elle est destinée à maîtriser les développements urbains, assurer son haut degré de qualité et protéger les grands espaces naturels.

Les principes de développement du projet de ville peuvent se décliner en sept points :

- Qu'il s'adapte, qu'il s'intègre au caractère et au charme de la ville : en respectant la morphologie, les paysages naturels et urbains, l'histoire, le patrimoine...,
- Qu'il respecte les espaces naturels sensibles,
- Qu'il soit équilibré : en mêlant activités et emplois, habitat diversifié et de qualité, équipements collectifs et espaces récréatifs paysagers,
- Qu'il prenne en considération le caractère "rayonnant" de Houdan, ville constituant un pôle d'attraction pour de nombreuses communes de la région avec lesquelles il doit former un véritable pays Houdanais,
- Qu'il réponde naturellement aux besoins exprimés par les Houdanais : notamment en matière d'emploi, d'équipement public et d'habitat locatif social en privilégiant la réalisation de petites unités en Centre Ville, particulièrement par la réhabilitation d'immeubles existants,
- Qu'il puisse être réalisé par petites phases successives : afin d'assurer un développement progressif, et adapté aux finances communales sans bouleversement sociologiques,

Tout en prenant en considération les orientations régionales, un des buts de l'étude préalable qui a été menée, a consisté à "cadrer" les sites d'extension de Houdan dans des limites respectueuses des grands paysages naturels et propices à un agrandissement intégré à la ville existante, tout en retenant les objectifs régionaux en terme d'évolution de la population et des activités.



1. Définir les limites d'appartenance à la ville

Les potentialités d'agrandissement de Houdan ne peuvent se situer qu'au nord de la voie ferrée et au sud-ouest du centre. En effet, la partie Est, déjà urbanisée, jouxte la limite de Maulette ; au nord-nord-est s'étend la vallée inondable de la Vesgre qui devrait être réservée à la promenade et à des équipements rustiques de plein air. Au nord-ouest, en limite de la zone d'activités Saint-Mathieu, s'étend de nouveau la vallée de la Vesgre.

● Le site Nord

Le site nord, malgré une légère dépression descendant vers la voie ferrée qui forme elle même une barrière, est un large espace appartenant essentiellement au vaste plateau agricole.

Ainsi, en dehors des limites de dépression à peine marquée, toute urbanisation aurait un impact important sur le plateau et en altérerait le caractère.

Au demeurant, les difficultés de relation de cet espace avec le centre ne lui confèrent pas une vocation d'habitat, si l'on prend pour objectif l'intégration des quartiers avec la ville.

A l'exception d'une partie destinée à l'extension, à court-moyen terme, d'autres entreprises voisines existantes, son affectation pourrait éventuellement être le développement à long terme des activités à condition qu'il puisse être relié à la RD983 et à la RD933 par une voie nouvelle qui en formerait également la desserte interne.

● **Le site sud-ouest**

Il se compose lui-même de trois parties :

- la partie comprise entre les lisières sud de la ville - l'Opton et sensiblement la mi-pente du flanc sud de la vallée : là ou le relief et certains éléments du paysage (haies...) délimitent la ligne visuelle de rupture plateau-vallée et surtout la limite possible ville-campagne.
- la partie nord-est de la ZAC de la Prévôté constituée d'une pente s'ouvrant sur la ville.
- enfin, en remontant au nord, le triangle compris entre la voie communale n° 2, la voie ferrée et la voie communale n° 5.

Ces trois espaces ont été choisis en fonction de plusieurs éléments qui leur confèrent une appartenance à la ville :

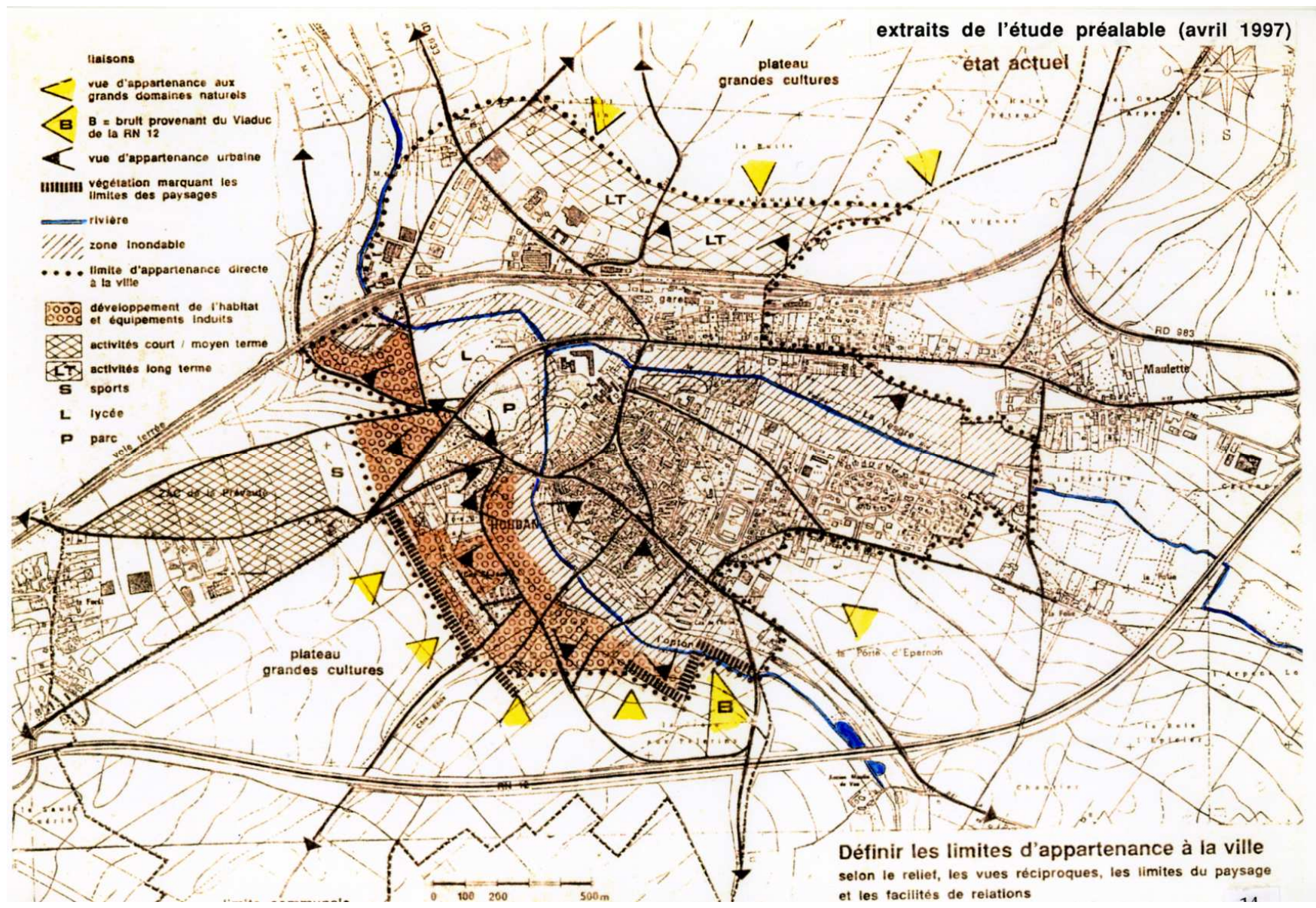
- par leur contiguïté immédiate avec le centre.
- par leur facilité de relation avec lui, en suivant, en utilisant la "trace" des voies et chemins existants qui convergent vers la ville.
- par les rapports de vues directes vers la ville et réciproquement. On remarquera en particulier les vues offertes sur la Tour, l'église et la "Boldoflorine" symboles de Houdan.
- par le caractère bien délimité de ces sites (reliefs, présence de haies...) tapis sur le flanc de vallée de l'Opton orientés vers Houdan ou micro-espaces de qualité fédérés par l'empreinte des voies et chemins conduisant à Houdan.





13

— Limite de l'aire d'appartenance à Houstan



L'ensemble de ces éléments concoure ensemble à définir à ces lieux une vocation urbaine propice à l'intégration.

Dans ces conditions les limites propres de ces terrains et reconnues comme telles, n'impliquent ni incursion, ni agression des extensions vis à vis des grands espaces naturels.

2.Le schéma organique - parti d'aménagement

"Composer le projet selon une morphologie urbaine classique pour s'adapter et s'intégrer à Houdan."

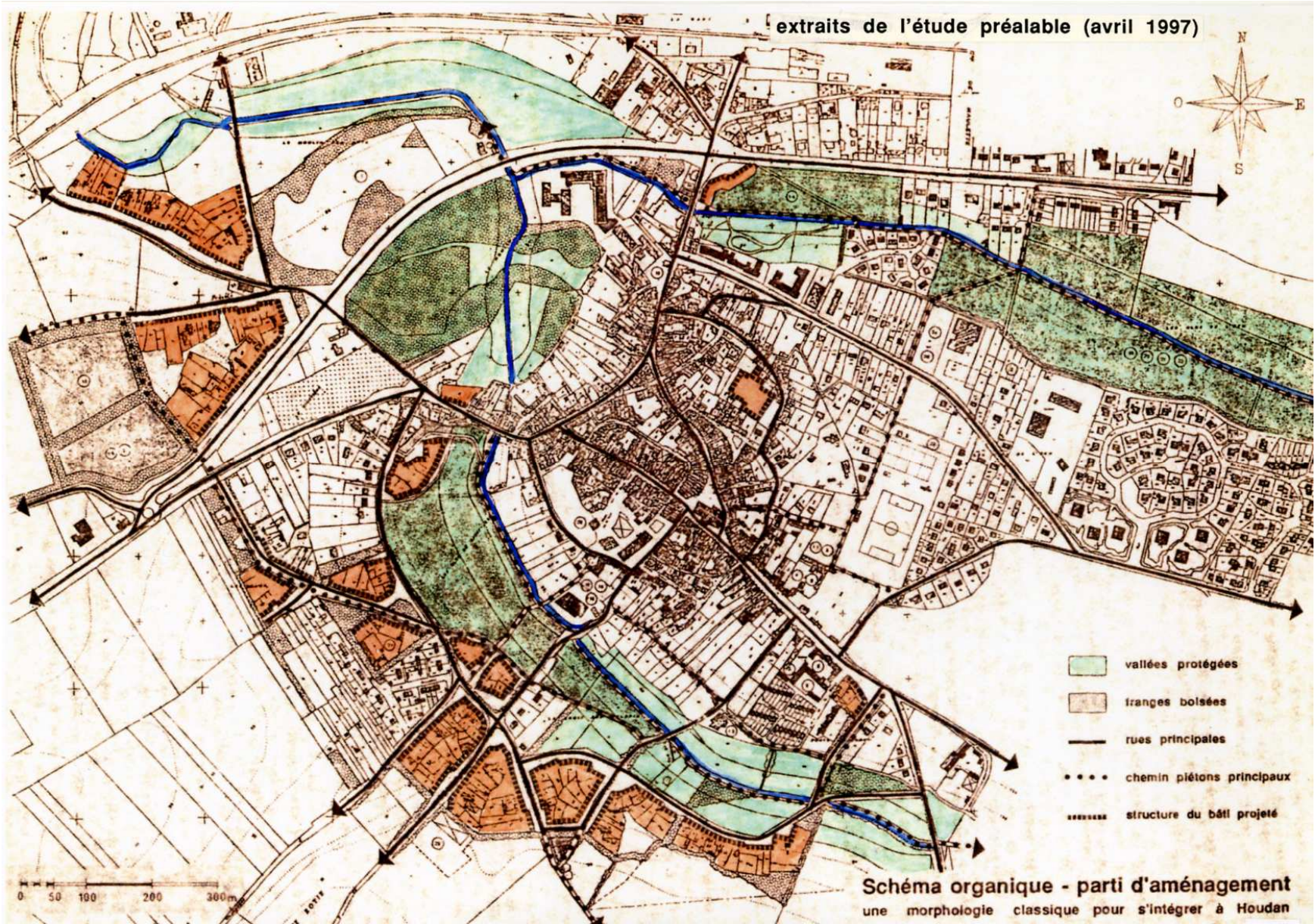
Composition, structure et ambiances recherchées

Le projet est composé selon une conception morphologique classique, traditionnelle des villes telle Houdan, unissant dans un véritable tissu, des rues, des îlots, des places et placettes.

Cette morphologie définira un véritable paysage urbain, diversifié, propre à générer des ambiances à l'échelle humaine.

Bannissant toute conception symétrique et grandiloquente, cette morphologie présente un dessin légèrement segmenté, presque "aléatoire", comme si le temps l'avait successivement formée afin de créer des ambiances chaleureuses.

La référence est celle du centre de Houdan.



La continuité du bâti doit décrire les espaces publics majeurs. Cette continuité est non seulement le gage de l'intégration au caractère propre de Houdan, à ce qui fait son charme et son urbanité ; elle est aussi l'expression du lien des personnes humaines entre elles, elle crée un sentiment d'appartenance.

Aux limites du projet, haies bocagères et boqueteaux viendront renforcer les lisières existantes.

D'autres seront créées comme par exemple celle marquant la rupture des pentes au nord-est de la Prévôté.

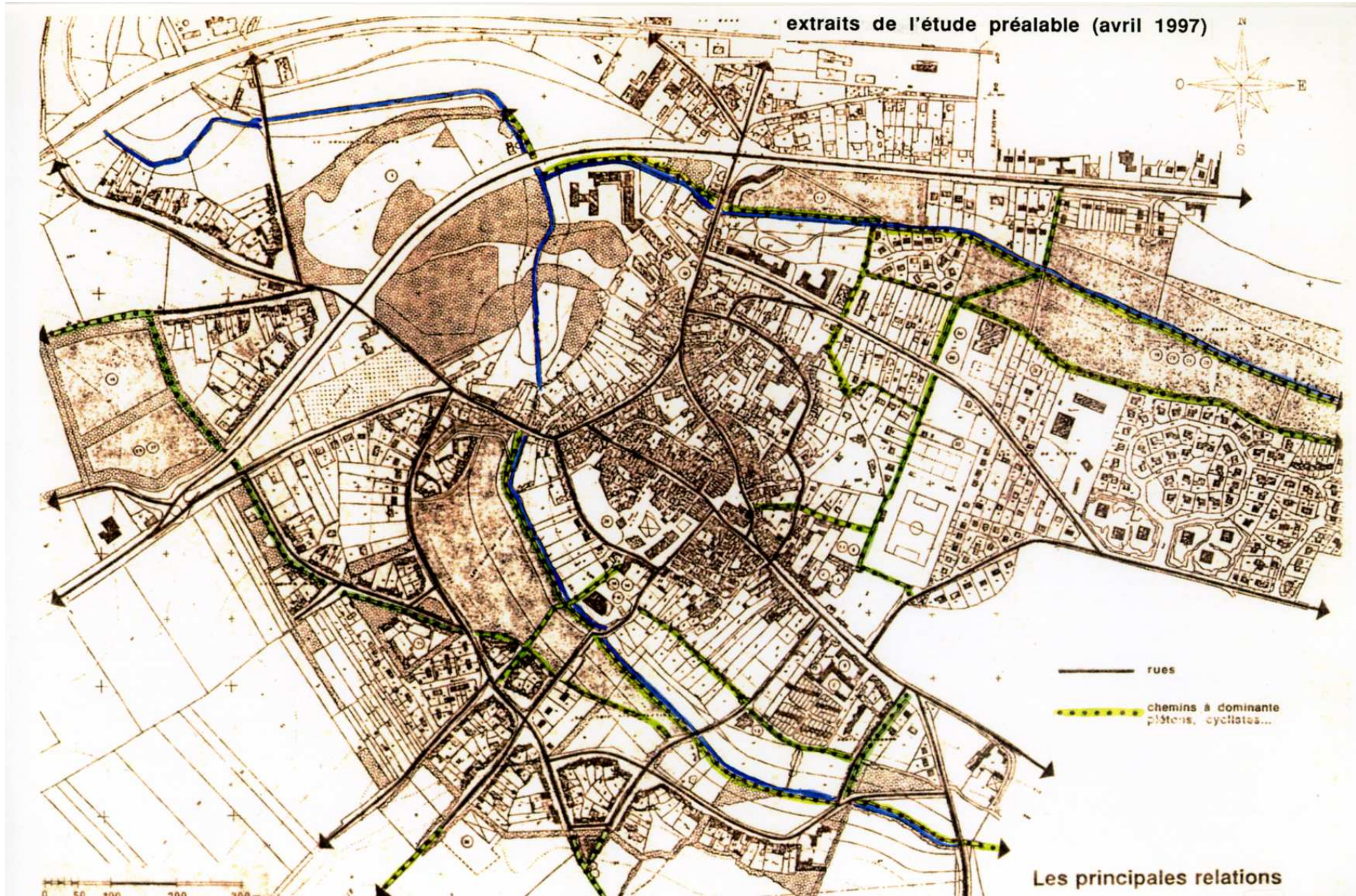
La partie activités de la ZAC de la Prévôté a vu son périmètre rétréci au profit de la création d'habitations et d'un équipement sportif intercommunal : le centre aquatique. La zone d'activités s'écarterait ainsi des abords immédiats du périmètre urbain central et de la vallée de l'Opton.

3. Les principales relations

Les rues et chemins reprennent les tracés, **les traces**, existants en les aménageant.

Deux liens nouveaux, deux rues seulement seraient créés : l'une relie la "côte à Guitel" à la route de Champagne au travers du Clos Saint-Jean, l'autre, à partir du chemin de la Croix aux Pèlerins longe la mi-pente de la vallée pour rejoindre la porte d'Epernon selon deux tracés possibles.

En utilisant notamment les tracés existants, a été recherché, avec les deux compléments évoqués ci-dessus, à multiplier les relations avec la ville existante sur le plan des déplacements automobiles comme celui des liaisons piétonnières, cyclistes, voir cavalières...



Là aussi, l'intégration nécessite la création d'une forte trame non seulement de desserte interne mais surtout **d'union avec la ville.**

La trame des chemins piétons-cyclistes est particulièrement développée, avec en particulier l'existence d'une promenade le long des deux rivières, y compris le long de la Vesgre, dans l'emprise de l'hôpital, pour rejoindre l'éventuel lycée.

Elle complète les sentiers existants pour créer un véritable réseau de liaison ville-équipements-campagne.

Un des chemins permet également, depuis la ville, de rejoindre le centre aquatique.

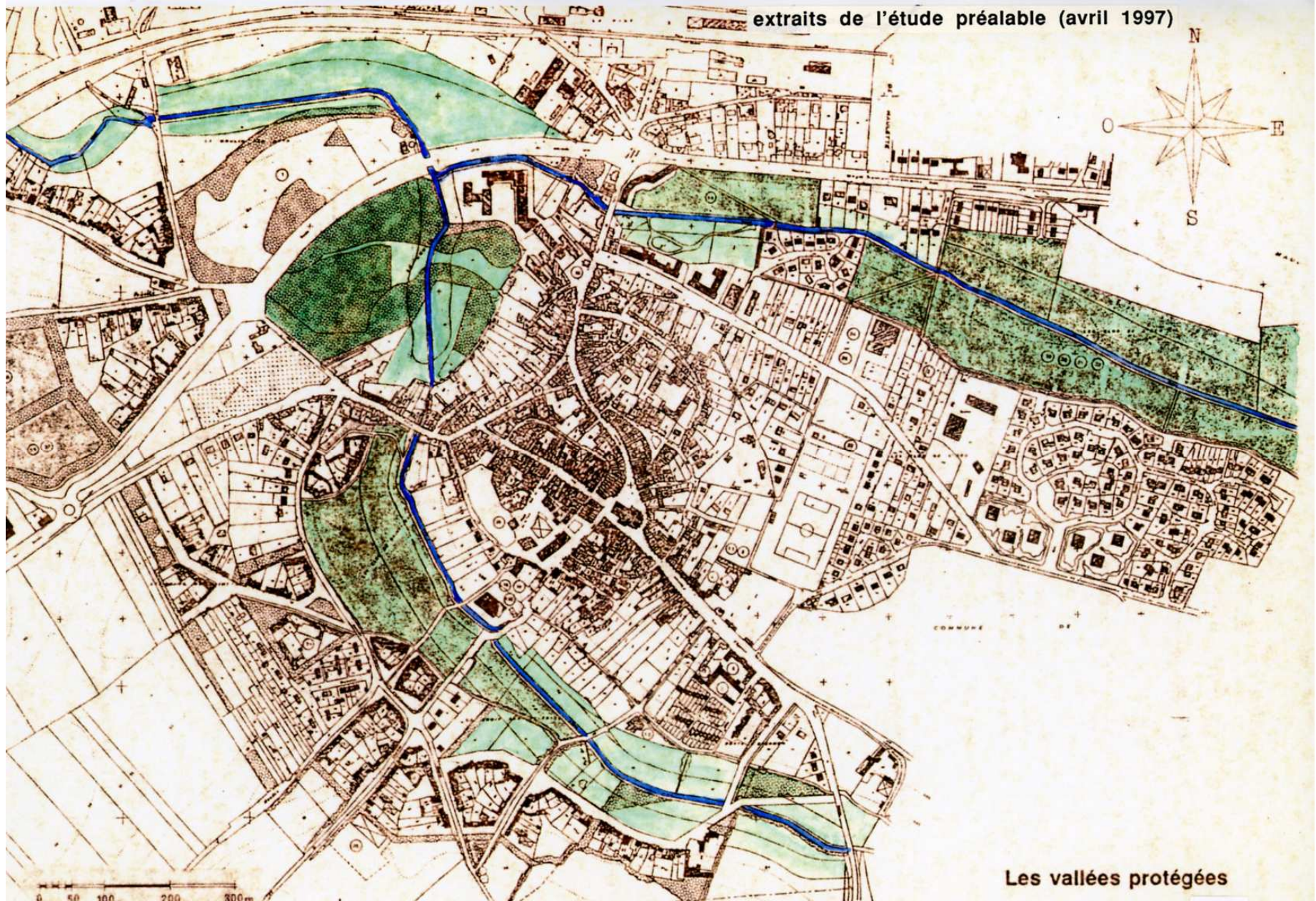
4. Les vallées protégées

Les vallées de l'Opton et de la Vesgre constituent deux espaces agréables, fragiles et partiellement inondables.

Les servitudes officielles introduisent deux niveaux de prescription d'inconstructibilité. Nous avons pris le parti de la protection maximale.

Une large partie de la vallée de la Vesgre est ouverte au public pour la promenade. Des terrains d'entraînement de sports de plein air y seront aménagés. Terrains rustiques, ils laisseront le libre écoulement des eaux en cas de crue. Voir le "contrat eau".

extraits de l'étude préalable (avril 1997)



Au Sud-ouest de la ville, la vallée de l'Opton, pourrait alterner de vastes espaces de promenade et de loisirs avec les prés, champs et jardins qui seraient conservés.

Les deux vallées seront agrémentées par des plantations d'arbres nouveaux.

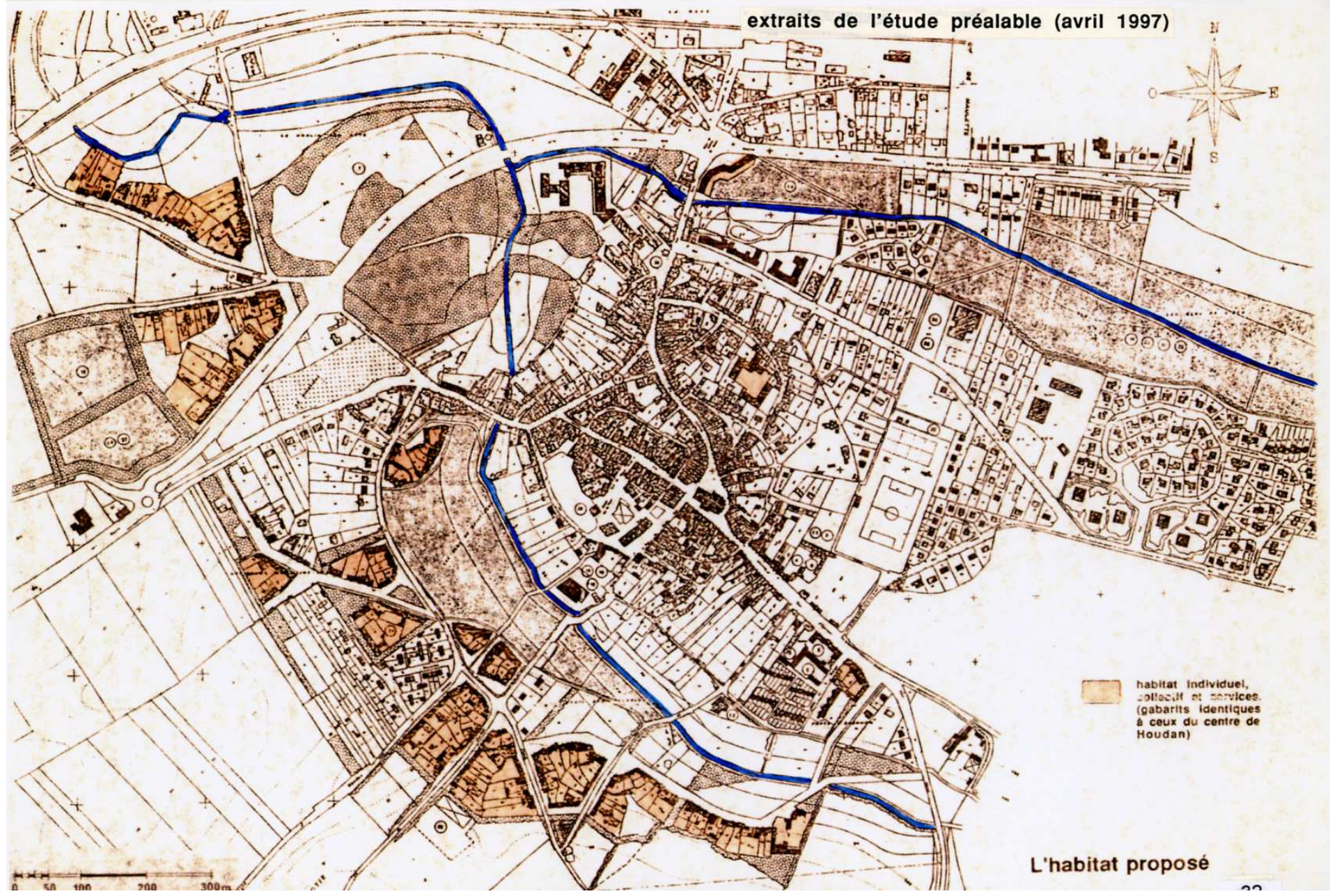
5.L'habitat proposé

La conception du projet, formé de rues et de petits îlots doit mêler, à l'image même du centre de Houdan, maisons d'habitation et immeubles collectifs afin de répondre aux besoins diversifiés. Le volume des bâtiments ne devrait pas dépasser Rez-de-chaussée + un étage (ponctuellement deux) + un comble aménageable pour ces deux types d'habitat, soit sensiblement la hauteur des bâtiments du centre ancien.

L'objectif d'intégration sociologique implique l'entremêlement du collectif et de l'individuel, l'accession à la propriété et le locatif. L'intégration et l'harmonie physique nécessiteront le plus souvent que les maisons d'habitation individuelle aient sensiblement la même hauteur que les "immeubles".

La morphologie, le dessin général de la composition autorise une mise en œuvre graduelle, par la réalisation de quelques bâtiments au fur et à mesure s'il est souhaité ; un peu comme une ville qui s'agrandit petit à petit. Cette conception permet d'exclure l'obligation de recourir à des opérations importantes qui peuvent dans certains cas déséquilibrer une communauté ou impliquer de brusques efforts d'équipements publics.

extraits de l'étude préalable (avril 1997)



L'habitat proposé

Le parti d'aménagement suppose aussi une "fortification" du centre, toujours dans le respect de l'organisation urbaine et de l'architecture typique de Houdan.

Afin de diversifier l'ensemble, certaines activités tertiaires et certains artisans non gênants pourraient s'y insérer. Là encore les formes architecturales de ces éventuels programmes doivent s'harmoniser avec l'habitat en reprenant soit directement le même type de volume ou en s'inspirant des bâtiments de ferme formant cour par exemple.

6. Les activités industrielles à court et moyen terme

Dans le cadre de l'étude préalable de 1997, les principales activités portaient sur deux sites : la ZAC de la Prévôté et le quartier d'activités Saint Matthieu.

L'affectation industrielle de la ZAC de la Prévôté fût réduite de 27 ha à 18 ha environ. Le bassin versant dirigé vers Houdan (9 ha env.) en fut distrait au profit d'habitations et du centre aquatique.

La superficie à vocation industrielle restante était largement suffisante pour accueillir des entreprises nouvelles qui souhaitent disposer de grands terrains. Sa commercialisation est maintenant terminée. Les entreprises qui y sont installées participent de l'essor économique et de l'emploi sur tout le bassin houdanais.

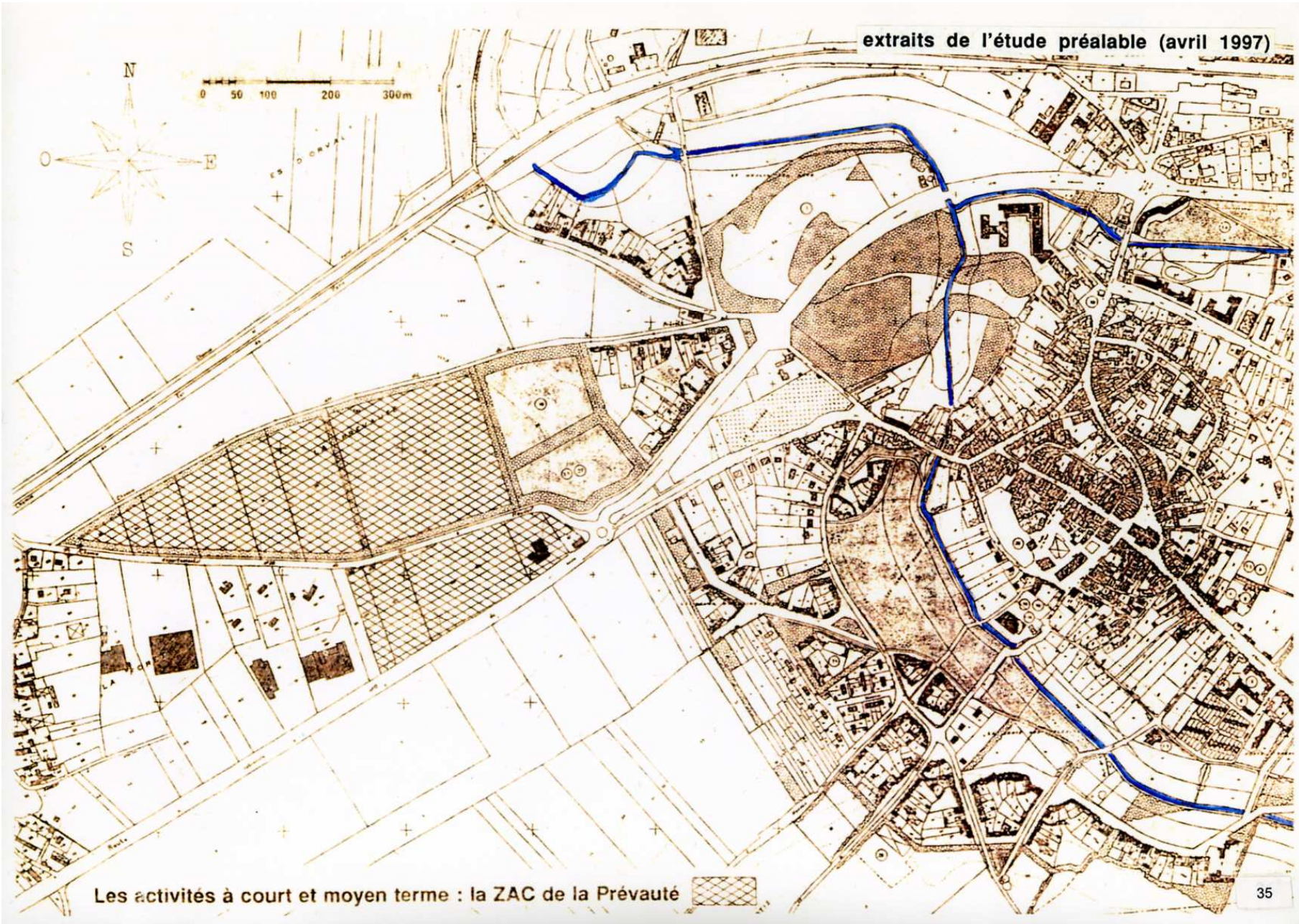
Le quartier d'activités Saint Matthieu, un certain temps resté en "l'état" a fait preuve d'un regain certain.

Ainsi, les terrains contigus au Nord de Rover et de Ethypharm... pourraient être le lieu privilégié de leurs extensions. Le lotissement industriel, au cœur du quartier Saint Matthieu a maintenant redémarré à l'initiative de la collectivité.

En substance, le travail de l'étude préalable à la révision du P.O.S. et du P.L.U. a permis de définir les frontières entre les espaces naturels à protéger et les espaces urbanisables, secteurs clés pour l'organisation harmonieuse de l'espace et dont la réceptivité a été dictée par le souci d'intégration dans la morphologie et la typologie du bâti existant.

Ces secteurs doivent faire l'objet de soins attentifs, être protégés contre une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur. Ils doivent être contrôlés pour assurer leur qualité, leur échelonnement dans le temps et leur équilibre avec les équipements publics nécessaires.

Le projet de ville a permis également d'assurer un développement tout en étant économe dans la consommation des espaces agricoles et bien sûr en protégeant les vallées.



Les activités à court et moyen terme : la ZAC de la Prévauté



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA PRESENTE REVISION

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENTS ET D'URBANISME

1. Conforter un rôle de pôle urbain

Pour répondre aux attentes et aux besoins exprimés par les Houdanais et les habitants de la zone d'attraction de la ville, pour parfaire les conditions de bien-être, de confort, d'agrément, enrichir l'environnement, et pour répondre aux normes actuelles et futures, l'effort d'équipement de qualité sera poursuivi dans le cadre communal, dans celui de la communauté de communes du Pays Houdanais.

Précisons que le niveau d'équipement, déjà satisfaisant a été encore nettement amélioré ces dernières années : construction d'une station d'épuration, construction d'un centre aquatique réhabilitation de la Ferme Deschamps en complexe culturel (médiathèque, salle pour associations, foyer des aînés, maison des services publics) avec ouverture au public de la vallée de la Vesgre via une liaison douce, rénovation du groupe scolaire, aménagement du donjon, rénovation de l'espace Saint Mathieu, rénovation de l'ancienne salle des ventes,...

Néanmoins, différents besoins apparaissent nécessaires à satisfaire dans le domaine des équipements publics, il s'agit de :

dans le domaine scolaire :

- La construction éventuelle, à moyen-long terme, d'un nouveau groupe scolaire dans le quartier de la Cité Saint-Jean pour répondre au besoins du développement des quartiers sud.
- L'implantation d'un lycée (projet à long terme dépendant de la Région).
- la deuxième et troisième tranche de la rénovation du groupe scolaire.

dans le domaine social :

- La crèche halte-garderie dite « La Souris Verte » pourrait être agrandie.
- La possibilité de conforter et développer l'hôpital et des services connexes.

dans le domaine des loisirs et de la culture :

- Les équipements de loisirs et culturels seraient également renforcés par la création d'une salle des fêtes à maîtrise d'ouvrage communale ainsi qu'une salle de spectacle à vocation intercommunale pouvant accueillir de l'ordre de 600 personnes au stade actuel des prévisions.

dans le domaine sportif :

- Aménagement d'un terrain d'activités multisports au Nord du gymnase dans le parc public de la vallée de la Vesgre.
- Création d'équipements sportifs de plein air.

Autres domaines :

- Un pôle d'activités des services techniques qui pourraient s'étendre sur les terrains voisins de l'ancien séchoir, déjà utilisé par les services municipaux.
- L'extension du cimetière.

- Un parc de stationnement souterrain.

2. Protéger le centre ancien sans le figer

L'objectif est de donner les moyens à la commune de contrôler l'urbanisation sur son territoire, dans le respect du cadre patrimonial houdanais. C'est également dans le centre que se concentrent les petits commerces de proximité et autres activités de services dont le dynamisme, la diversité et la qualité participent à la convivialité du centre ville.

Le parti d'aménagement correspond à une "fortification" du centre, toujours dans le respect de l'organisation urbaine et de l'architecture typique de Houdan.

Par ailleurs, non seulement le centre de Houdan est concerné par un Périmètre de Prescriptions Particulières qu'il convient de maintenir mais aussi d'élargir aux secteurs d'extensions contigus au Centre. Cette disposition trouve sa justification dans la volonté d'intégration des quartiers nouveaux.

3. La maîtrise de l'extension de la ville et de l'évolution des tissus pavillonnaires

L'étude préalable a défini clairement les limites d'appartenance à la ville, qui sont également les limites naturelles sensibles que sont les plateaux agricoles.

Ces limites organisent le développement urbain vers le sud et l'ouest de l'agglomération et de manière plus restreinte au nord pour développer les pôles industriels actuels. Les extensions sont délimitées par des haies déjà présentes dans le paysage ou à compléter le cas échéant pour les secteurs nord. Ces haies ne sont pas conçues comme des "remparts verts" mais comme des espaces de transition à l'échelle des sites naturels et urbains.

S'agissant de terrains situés sur un des flancs de la vallée de l'Opton, en raison de leur qualité et de leur situation, leur aménagement ne devra s'opérer qu'au terme d'études urbanistiques et architecturales de détail établies en concertation. L'objectif est de parfaitement bien intégrer ces quartiers dans l'ensemble des paysages naturels et urbains et de leur assurer harmonie et beauté.

Le développement urbain doit se réaliser dans le souci d'une intégration à deux niveaux :

- intégration à la morphologie urbaine, aux volumes et aux détails de l'architecture de Houdan, les extensions doivent être composées de rues et de petits îlots afin de répondre à des besoins diversifiés, en s'inspirant de l'image même du centre de Houdan. Le projet devra composer un véritable tissu dont la densité ira progressant des quartiers Saint-Jean vers le centre ville.
- Adaptation à la demande diversifiée en matière d'habitat. L'objectif d'intégration sociologique implique l'entremêlement du collectif et de l'individuel, de l'accession à la propriété au logement locatif et locatif social. L'intégration et l'harmonie physique nécessiteront le plus souvent que les maisons d'habitation individuelle aient sensiblement la même hauteur que les "immeubles". La politique de réalisation de logement locatif social par petites unités réparties dans le tissu sera poursuivie.

La densification des zones pavillonnaires UE doit être limitée, afin d'y conserver son cadre aéré.

4. Un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces « de respiration »

Les espaces verts à l'intérieur de la ville constituent des lieux importants pour le cadre de vie des habitants. C'est pourquoi la commune souhaite préserver l'existant et assurer l'aménagement d'espaces verts dans le secteur d'extension à vocation résidentielle de la Prévôté.

Par ailleurs, la zone d'extension qui était projetée sur les terrains actuellement occupés par des jardins potagers, le long de l'Opton (au Sud du chemin de la Croix aux Pèlerins) sera supprimée au profit du maintien des jardins familiaux.

5. La promotion d'un urbanisme durable

La rénovation énergétique du bâti existant, la promotion de constructions économes en énergie et le développement des déplacements doux constituent des objectifs forts pour la ville.

Elle inscrit le développement communal dans une démarche respectueuse de l'environnement et en favorisant les énergies renouvelables.

La commune vise également à promouvoir un urbanisme respectueux de l'équilibre entre les espaces imperméabilisés (constructions et leurs abords immédiats) et espaces non imperméabilisés (espaces verts, potagers par exemple). Le maintien d'espaces non imperméabilisés participe à la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où ils constituent des points d'infiltration des eaux de pluie.

II. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

1. Favoriser l'accès au logement quels que soient l'âge, le niveau de ressources et la structure des ménages

Permettre à chaque catégorie de population de trouver à se loger dans des conditions répondant à ses ressources est un objectif poursuivi par la commune.

Afin de répondre aux besoins en logements correspondant :

- à un développement démographique correspondant au statut de pôle urbain, et en s'inscrivant dans un esprit d'équilibre entre développement démographique et développement économique,
- au desserrement des ménages (à la hauteur de 2 personnes par ménage à l'horizon 2030),

la commune se fixe un objectif de production autour de 600 logements supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui représenterait un rythme de développement similaire à celui des dernières années (autour de 35 à 40log/an en moyenne).

Pour répondre à cet objectif, Houdan continuera d'offrir un habitat diversifié et le maintien d'une répartition équilibrée entre les différentes typologies bâties : logement collectif, habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées,...) et maison individuelles.

Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre la création de logements aidés.

2. Améliorer les conditions de transport et de déplacement

L'enjeu de cette thématique à Houdan est de multiplier les relations : ville - zones d'extensions - vallées – équipements.

L'intégration des nouveaux quartiers se fera d'autant plus aisément qu'ils sont situés en continuité immédiate de la ville et bénéficient de la trame existante qui sera simplement aménagée.

Cependant, deux nouvelles rues seront créées : l'une relie la "côte à Guitel" à la route de Champagne au travers du Clos Saint-jean, l'autre, à partir du chemin de la Croix aux Pèlerins longe la mi-pente de la vallée pour rejoindre la porte d'Epernon à l'entrée Est de Houdan.

L'idée est celle d'un développement organique, c'est à dire qu'il doit s'établir à partir d'une ossature viaire largement existante qu'il convient naturellement de compléter.

La trame des chemins piétons-cyclistes est développée dans ce sens, avec en particulier la poursuite de l'aménagement de chemins promenades le long de la Vesgre et de l'Opton, les tissus nouveaux, la future salle des fêtes, le collège, le gymnase, la gare,...

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

Ajoutons que la liaison « ville basse » / « ville-haute » sera facilitée avec l'installation d'un ascenseur dans le cadre du projet de parc de stationnement souterrain.

3. Poursuivre le dynamisme économique et pérenniser le pôle d'emplois

Houdan se distingue par son dynamisme économique, avec en moyenne de l'ordre de 30 emplois/ha dans les zones d'activités.

Il s'agit pour la collectivité de préserver le rapport existant entre le commerce, les services, l'artisanat et l'industrie. Notons la volonté de limiter le développement des moyennes et grandes surfaces commerciales au profit des commerces et services de proximité, aujourd'hui très bien représentés. Ainsi, aucune zone d'extension dédiée à l'activité commerciale ne sera créée, l'espace urbain existant permettant l'implantation de nouveaux commerces, pérennisant ainsi la mixité des fonctions. Les spécificités du commerce seront prises en compte à travers notamment ses besoins d'extension, de stationnement, de circulations, de stockage et de tout autre aspect favorisant son maintien et son développement. Le développement commercial raisonné est assuré par le pôle de Maulette.

Les activités artisanales et industrielles se sont développées dans la ZAC de la Prévôté et le quartier Saint-Mathieu, qui localisés en périphérie du tissu urbain, bénéficient de bonnes conditions d'accès. La partie industrielle de la Prévôté est maintenant entièrement occupée alors que le quartier d'activités Saint Mathieu a fait preuve il y a quelques années d'un regain d'intérêt. Un lotissement industriel, au cœur du quartier Saint-Mathieu est en cours de commercialisation à l'initiative de la collectivité et de la CCPH ; cette restructuration permet de libérer de nouveaux terrains dans le but aussi de ne pas consommer de nouveaux espaces sans avoir optimiser le foncier existant.

Au sein de ces secteurs, très peu d'emprises foncières restent mobilisables. C'est pourquoi le PLU prévoit un potentiel d'extension vers le Nord-Ouest de la zone Saint Mathieu ainsi qu'au Nord de la ZAC de la Prévôté.

4. Le déploiement des moyens de communication numérique

L'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort tant pour le confort des habitants que pour la compétitivité des entreprises.

C'est pourquoi, Houdan souhaite favoriser, en partenariat avec la CCPH et le Conseil Départemental des Yvelines, le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de son territoire.

5. La pérennisation des équipements de loisirs existants

Le territoire communal compte de nombreux équipements de loisirs (sportifs et culturels). Houdan répond à une large part des besoins tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

L'objectif de la commune est de pérenniser les équipements existants tout en veillant à leur adéquation avec les évolutions démographiques du territoire.

De plus, les abords de la Vesgre et de l'Opton constituent des espaces de respiration, ouverts au public grâce à l'aménagement d'un réseau de liaisons douces.

III. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DU PAYSAGE, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. Protéger les espaces naturels sensibles et notamment les vallées de la Vesgre et de l'Opton

Les abords des cours d'eau traversant le ban de Houdan représentent des espaces à fort enjeux écologiques et paysagers. La préservation de ces espaces constitue un des points d'ancrage du projet de ville. La commune a d'ailleurs pris le parti de la protection maximale des vallées de la Vesgre et de l'Opton et d'instituer une zone de préemption des espaces naturels sensibles (Z.P.E.N.S.) depuis le 6 Février 1998. Une large partie de ces vallées font l'objet d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Les rares espaces boisés font l'objet d'une protection accrue au titre des Espaces Boisés Classés.

En limites des grands domaines agricoles, les haies arbustives sont protégées et développées, afin de conserver et poursuivre les écrans végétaux, importants dans le paysage.

2. Préserver les continuités écologiques

La trame verte et bleue s'appuie principalement sur les cours de la Vesgre et de l'Opton et de leurs abords.

Conséquence de la politique de protection des vallées, les continuités écologiques sont entièrement préservées par le biais des documents règlementaires graphiques et écrits.

3. Protéger les grands espaces agricoles de plateaux

Le plateau nord et le plateau situé au sud de Houdan sont de grands espaces dont la vocation est essentiellement agricole.

Dans le cadre du P.L.U., cette vocation est maintenue et donc protégée.

4. La prise en compte des risques naturels

Le territoire communal est touché par plusieurs contraintes physiques et risques naturels qui soumettent Houdan à des limitations de l'urbanisation.

Le projet communal respecte ces risques et intègre ces problématiques :

- Le règlement rappelle les mesures de construction à respecter dans les portions du territoire à dominante argileuse, soumises au phénomène de remontée de nappe, de mouvements de terrains ou encore les mesures parasismiques ;
- Une étude spécifique « zones humides » a été menée dans deux secteurs à enjeux et a permis d'identifier une zone humide très peu étendue qui sera préservée de toute constructibilité ;
- Les périmètres inondables générés par la Vesgre et l'Opton sont pris en compte afin d'assurer la préservation des biens et des personnes.

IV. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

A l'horizon 2030 (calage par rapport au SDRIF), la commune de Houdan prévoit d'urbaniser :

- de l'ordre de 17ha à vocation dominante d'habitat, qui amènera à terme, à une population totale autour de 4300 habitants; précisons que l'ensemble de ces terrains bénéficiaient déjà d'un classement en zone d'extension avant la présente révision.
- de l'ordre de 13ha à vocation dominante d'activités économiques.

Ces perspectives, associées au potentiel de renouvellement urbain, permettront à la commune de répondre aux objectifs de croissance et correspond à la volonté de conforter son rôle de pôle urbain.

Afin d'atteindre son objectif de développement équilibré entre scénario démographique et développement économique, tout en respectant les perspectives affichées ci-dessus, la commune entend lutter contre l'étalement urbain en :

- Recherchant une certaine densité, adaptée au site, pour les nouvelles opérations ;
- Favorisant une densification des tissus existants lorsque cela est opportun ;
- Donnant une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- Poursuivant la diversification des formes d'habitat.

SCHÉMA DE SYNTHÈSE

A titre illustratif

