



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION N° 2024-DEL-042

OBJET : 7. 1 : Modification du Plan Local d'Urbanisme n° 2 : bilan de la concertation.

L'an deux mil vingt-quatre, le neuf avril, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de HOUDAN, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie TETART, Maire.

Date de convocation :

2 avril 2024.

Date de publication :

4 avril 2024

Nbre de conseillers en exercice :

22

Nbre de votants : 15

(12 présents prenant part au vote + 3 pouvoirs)

Secrétaire de séance :

Étaient présents :

TÉTART Jean-Marie, LEHMULLER Jean-Pierre, CABARET Gilles, SAUL Monique, VEILLÉ Christophe, BOURGOGNE Julien, NOYON Lucien, GRUDLER Agnès, LEBRUN Isabelle, COSTEDOAT Anne, BOUCAUT Jean-Baptiste, GANGNEBIEN Jennifer.

Étaient absents :

DEBLOIS-CARON Christine (excusée, pouvoir à Mr BOURGOGNE Julien), SERAY Philippe, MORÉNO Ludovic, DAMOTTE Stéphane, GUYOMARD Nathalie (excusée, pouvoir à Mme GANGNEBIEN Jennifer), GALERNE Emmanuelle, MANSAT Martine, COSSÉ Delphine, VANHALST Damien, PASQUIER Hugo (excusé, pouvoir à Mr BOUCAUT Jean-Baptiste).

Mme COSTEDOAT Anne.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2, L.103-3 et L.103-6 relatifs à la concertation du public, ainsi que les articles L.153-41 à L.153-44 relatifs à la modification du Plan Local d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prévoit l'aménagement d'un programme d'habitat sur le site de la Prévôté (OAP n°2),

Vu la délibération n°51/2019 du 2 juillet 2019 portant lancement de la consultation publique pour l'opération immobilière de la Prévôté,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°05/2022 en date du 17 février 2022 retenant le projet et l'offre du groupement CITALLIOS/Kaufman & Broad,

Vu la décision n°2023-DEC-051 en date du 21 juin 2023 portant attribution d'une prestation de modification du Plan Local d'Urbanisme incluant la réalisation d'une étude environnementale à la société VIDAL Consultants,

Vu la délibération en date du 20 septembre 2023 décrivant les modalités de la concertation du public,

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire et annexé à la présente délibération,

Considérant que dans le cadre de l'opération d'aménagement de la Prévôté il est rendu nécessaire la modification du Plan Local d'Urbanisme, notamment pour modifier la règle de hauteur,

Considérant que compte tenu des modifications envisagées, il convient de suivre la procédure de modification de droit commun et de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant que l'article L.104.3 du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 7 décembre 2020 impose concertation du public au cours de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme nécessaire à la réalisation dudit projet,

Considérant que la concertation du public s'est déroulée du 16 octobre 2023 au 15 décembre 2023 conformément à la délibération en date du 20 septembre 2023,

Considérant qu'il ressort du bilan de concertation annexé à la présente délibération que les observations ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations retenues,

Considérant dès lors qu'il appartient à l'organe délibérant approuver ce bilan de la concertation,

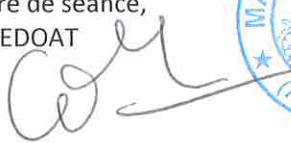
*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,
à l'unanimité des membres présents et représentés,
soit 15 voix POUR*

Article 1. DECIDE de tirer le bilan de la concertation : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevées, il considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

Article 2. PRECISE que le bilan de la concertation sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

A HOUDAN, le 10 avril 2024

La Secrétaire de séance,
Anne COSTEDOAT



Le Maire,
Jean-Marie TÉTART



DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

La présente délibération peut faire l'objet :

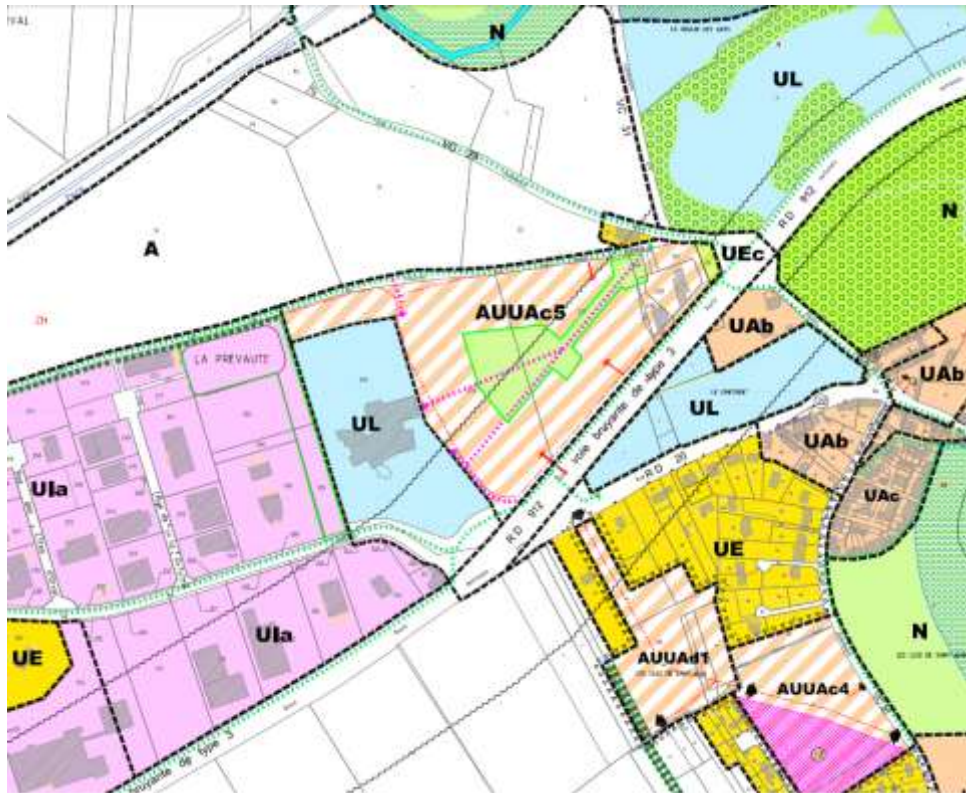
- d'un **recours gracieux** auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant, par principe et sauf exceptions, à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration.
- d'un **recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application «Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

BILAN DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

Rappel du contexte :

Dans le cadre du projet du quartier de la Prévôté, La Commune avait prévu dans son Plan Local d'Urbanisme, l'urbanisation de la zone comprise entre la piscine et l'hôtel Hapy, qui constitue un périmètre de 47 108 m². Ces terrains sont classés en zone AUUA, c'est-à-dire « destinés à recevoir, à court ou moyen terme, une extension de l'agglomération dans le cadre d'un plan d'ensemble » et la Ville a sollicité l'EPFIF pour porter le foncier en son nom (acquisition et études), le temps de définir le projet.



Dans cette perspective, la commune a lancé le 12 avril 2021 une consultation d'aménageurs promoteurs pour retenir celui à qui serait cédé ce foncier et qui serait chargé de l'opération. L'objectif de la commune était de choisir et encadrer un projet de qualité, adapté au contexte local et aux enjeux de développement durable, plutôt que de faire appel au plus offrant sans garantie sur les perspectives du projet.

Pour cela, le **cahier des charges de la consultation** indiquait de façon très précise les attentes de la Commune :

Une offre en logements diversifiés et capable de répondre à la demande résidentielle (notamment familles et séniors), comprenant des logements locatifs sociaux, en accession sociale à la propriété en accession libre, avec des typologies variées (collectifs, maisons individuelles...).

Des espaces publics de qualité et fonctionnels pour les habitants et l'entretien communal, la connexion de ce nouveau quartier avec le centre-ville historique, mettant en valeur sa localisation en belvédère et en proposant un traitement de la RD912. Un projet architectural et urbain qui soit exemplaire en terme environnemental (logements, espaces verts, modes doux...), intégrant de manière harmonieuse les stationnements nécessaires.

A l'issue de la consultation, l'offre du groupement CITALLIOS/KAUFMAN AND BROAD a été retenu début 2022.

Le projet urbain a été conçu tout d'abord comme un nouveau quartier entre ville et campagne. Le plan d'ensemble du futur quartier de la Prévôté place en son centre un parc de 1.3 hectare. Cet espace vert public permet d'articuler une transition douce entre la zone urbanisée et terres agricoles.

En suivant la pente naturelle du terrain, cette coulée verte offrira aux futurs habitants une vue sur la campagne et le bourg historique de Houdan. La biodiversité y est favorisée, avec un système hydraulique de trame bleue, qui permet d'assurer des continuités écologiques essentielles.

Le Conseil a été amené juste avant à délibérer sur les promesses.

La nécessité d'une modification :

Comme rappelée précédemment, l'opération se situe sur une parcelle identifiée au PLU comme AUUAc5. A ce titre, les règles qui s'appliquent à ce terrain sont les règles relatives à la zone UAc.

Or, pour permettre la réalisation du projet choisi, il est rendu nécessaire la modification du Plan Local d'urbanisme, et notamment de l'article UA 10 relatif aux hauteurs des constructions et de l'article UA 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

De plus, le secteur avait fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation, qui impliquait la nécessité d'une modification pour ouvrir le secteur à l'urbanisation en fonction du projet retenu.

L'occasion est également donnée d'ajuster d'autres points du PLU (ex : suppression d'un tracé de principe d'aménagement ; suppression de la zone UAa1 devenue sans objet...).

Ces modifications vont avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Ainsi, c'est la procédure de **modification de droit commun** prévue à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme qu'il convient de mettre en œuvre.

En outre, le projet de modification portant sur la modification d'une zone aujourd'hui à usage agricole, il est rendu nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale intégrée à la procédure de modification du PLU.

Il est rappelé que lorsqu'une commune a décidé de réaliser une évaluation environnementale, l'article L.104.3 du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 7 décembre 2020 impose une concertation du public au cours de la procédure d'évolution du PLU.

Les modalités de la concertation :

Par délibération du 20 septembre 2023 le conseil municipal a décidé de mettre en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- un dossier comportant une notice de présentation sera consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture,

- le dossier comportant une notice de présentation sera consultable sur le site internet de la mairie,
- un cahier permettant de recueillir les observations du public sera mis à disposition en mairie,
- un avis signalant la concertation du public, son objet et ses modalités sera mis en ligne sur le site internet de la mairie .

Le déroulement de la concertation :

La concertation relative au projet de modification n°2 s'est déroulée du 16 octobre au 15 décembre 2023.

La concertation s'est tenue au travers de :

- un dossier comportant une notice de présentation était consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture,
- le dossier comportant une notice de présentation était consultable sur le site internet de la mairie,
- un cahier permettant de recueillir les observations du public a été mis à disposition en mairie,
- un avis signalant la concertation du public, son objet et ses modalités a été mis en ligne sur le site internet de la mairie ,

Le registre fait apparaître une remarque :

- Il est souhaité que les immeubles ne dépassent pas la hauteur de 2 étages à l'image de la résidence « les Toits de Houdan ».

Réponse : Seuls deux immeubles collectifs sont prévus. Leur hauteur maximum tel qu'il ressort des documents fournis par l'opérateur sera de 3 étages.

Manière dont le PLU a pris en compte les éléments exprimés :

Dans l'immédiat, les documents du projet de modification ne sont pas modifiés.

D'éventuels ajustements pourront être effectués à la suite de l'enquête publique.