ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la Commune de Houdan

Département des Yvelines

Du mercredi 5 juin 2024 au lundi 8 juillet 2024 inclus

RAPPORT D'ENQUÊTE

Reference E24000023/78

Commissaire Enquêtrice : **Brigitte MORVANT**

Table des matières

1. Cadre de l'enquête publique 3

1.1. Préambule 3

1.2. Contexte général et Objet de l'Enquête publique 3

1.3. Désignation de la Commissaire d'Enquêtrice 4

1.4. Composition du dossier d'enquête 4

2. Projet de Modification N°2 du PLU 5

2.1. Justification de la Modification N°2 du PLU 5

2.2. Synthèse des Évolutions 6

2.2.1. Modifications de l' OAP 6

2.2.2. Modification du règlement 7

3. Incidences des Modifications sur l'Environnement 7

3.1. Articulation entre le rapport environnemental et le règlement du PLU 8

4. Organisation préalable de l'Enquête 9

4.1. Concertation préalable « informelle » 9

4.2. Concertation préalable et bilan de concertation 12

4.3. Avis émis avant l'enquête 12

5. Modalités et Déroulement de l'enquête 13

5.1. Information légale du public 13

5.2. Information informelle 14

5.3. Déroulement de l'enquête 19

5.4. Climat de l'enquête publique 21

5.5. Réunion de Point d'étape 21

5.6. Analyse quantitative des observations du public 22

5.7. Tableau de synthèse des observations du public 23

6. Le mémoire en réponse de la commune de Houdan suivi d'une synthèse des commentaires de la commissaire enquêtrice 23

1.1. Thèmes liés à la participation et aux observations du public 23

1.2. Thèmes liés aux observations des PPA 26

1.3. Thèmes de la Commissaire Enquêtrice 27

SYNTHESE DES ENGAGEMENTS 36

7. Remise du Rapport et Conclusions 37

1. Cadre de l'enquête publique

1.1. Préambule

Située à l'ouest du département des Yvelines et à la limite du département de l'Eure-et-Loir, installée sur un promontoire naturel né de la confluence de la Vesgre et de l'Opton, la ville de Houdan accueille 3900 habitants (INSEE 2020). Houdan fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) qui regroupe 37 communes et compte 29 907 habitants. Le maire de Houdan M. Jean-Marie Tétard et son conseil municipal restent compétents en matière d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de Houdan (PLU) approuvé le 22 juin 2017 est un document unique qui exprime « un projet de territoire » à l'échelle de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme traduit la volonté communale de préserver et de valoriser les espaces naturels de Houdan, véritable ceinture verte de respiration et de gestion des crues. La ZAC du site de la Prévôté est fléché comme une potentialité d'agrandissement de la ville de Houdan. Ainsi, cet espace a été choisi en fonction de plusieurs éléments qui lui confèrent une appartenance à la ville :

•*par sa contiguïté immédiate avec le centre.*

•*par sa 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 ce site (reliefs, présence de haies...) tapis sur le flanc de vallée de l'Opton orienté vers Houdan.(extrait du PADD)*

« L'urbanisme de projet » nécessite une adaptation des règles du PLU sur le site de la Prévôté. Pour rappel, la procédure de modification N°2 du PLU de Houdan et non de révision, exclut - conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme - toutes extensions de l'urbanisation, et toutes réductions des espaces boisés classés (EBC), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

1.2. Contexte général et Objet de l'Enquête publique

Depuis son approbation, le Plan Local d'Urbanisme a subi une première modification simplifiée le 25 septembre 2019 relative à l'installation d'équipements publics sportifs de plein air en zone N. Le PLU est aujourd'hui soumis à la modification N°2 du PLU.

Le site du projet est entouré d'espaces boisés et naturels à moins d'un km du site comme les ZNIEFF de type 2 suivantes : le Plateau du Grand Mantois et Vallée Sausseron au Nord-Est et le Bassin Versant de la Vesgre et bocage d'Adainville au Sud-Est. Il s'insère dans un milieu périurbain en belvédère sur le centre historique de Houdan jusqu'à la plaine de Thionville-sur-Opton, à proximité de la gare. Sa rive Sud est bordée par la départementale 912 tandis que sa rive Nord est longée par un chemin vicinal qui s'ouvre sur le paysage agricole.

Pour permettre une adaptation des règles d'urbanisme selon les besoins du projet, une procédure de modification a été engagée à l'initiative du conseil municipal le 21 septembre 2023. Suite à une phase de collaboration entre la commune et les personnes publiques associées, une phase de concertation avec la population a eu lieu du 16 octobre au 4 décembre 2023 puis elle a été prolongée jusqu'au 15 décembre 2023 inclus en raison d'un retard de mise en ligne du dossier sur le site internet de la ville. Le bilan de concertation a été approuvé le 10 avril 2024 conformément à l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme. Du 5 juin au 8 juillet 2024, le projet de modification N°2 du PLU est soumis à une enquête publique conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise d'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement à l'art. L132-2… »* et à l'arrêté municipal en date du 14/05/2024. (ART-AG-2024-004).

Cette deuxième modification du PLU de Houdan a pour objet de procéder à des évolutions réglementaires concernant le site de la Prévôté et de son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les objectifs des évolutions réglementaires sont d'accroitre des possibilités de construction sur la zone AUUAc5 pour poursuivre le renforcement et la diversification de l' offre résidentielle de la commune. Sur cette zone, de nouveaux articles relatifs aux hauteurs de construction (UA10) et à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (U6) sont ainsi redéfinis pour permettre un étage supplémentaire et une implantation en alignement des voies pour les collectifs sociaux.

Les Objectifs de la modification de l'OAP sont une meilleure fluidité de toute mobilité confondue vers le centre historique. Ainsi, les évolutions portent sur la reconfiguration des principes d'aménagement : requalification de la RD 912 en avenue urbaine bordée d'arbres à hauts jet, des traversées piétonnes/cyclables en relation avec le bourg. Il faut ajouter des ajustements comme la réduction du périmètre d'emprise qui exclue la superficie de l'hôtel HAPY et des corrections graphiques.

1.3. Désignation de la Commissaire d'Enquêtrice

La décision N° E24000023 /78 de Madame la Présidente Jenny Grand d'Esnon du Tribunal Administratif de Versailles établie en date du **24 avril 2024** désigne Madame Brigitte Morvant en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Laurent Cadet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

1.4. Composition du dossier d'enquête

L'ensemble du dossier sous forme papier était disponible sur le lieu d'enquête.

Le dossier d'enquête publique était réparti comme suit :

1. Notice de présentation
2. Règlement modifié

3. Note de présentation non technique
4. Observations des personnes publiques et de l'autorité environnementale
5. Pièces de la procédure

Remarques:

La notice de présentation ne compte que 4 pages. A ces 4 pages sont ajoutés de façon juxtaposée le rapport environnemental d'une dizaine de pages suivi d'une annexe relative à l'étude de la faune et flore qui elle-même comporte une annexe d'une dizaine de pages également. Pour une meilleure lisibilité, les documents relatifs à l'évaluation environnementale auraient dû être présentés de façon séparée de la notice de présentation avec une analyse des différents points clé.

Le résumé non technique ne compte qu'une page.

2. Projet de Modification N°2 du PLU

2.1. Justification de la Modification N°2 du PLU

La commune avait prévu dans son PLU l'aménagement de la zone de la Prévôté, correspondant à la zone AUUAc5 du plan de zonage du PLU. Elle a donc cherché à trouver un opérateur à qui elle cédera ce foncier pour la réalisation d'un projet urbain. Cette démarche a été entamée en 2011 par la signature d'une convention d'intervention foncière entre la ville et l'EPFIF. C'est aujourd'hui l'EPFIF qui est propriétaire des terrains situés en zone AUUAc5 et qui contraint contractuellement la ville à aménager cette zone.

Cette modification n°2 a pour motifs principaux :

1 : Adaptation aux besoins de la commune et du territoire

La ville de Houdan souhaite poursuivre le renforcement de son offre résidentielle. Ce développement doit concourir à la production d'une offre qualitative et diversifiée de logements**.** En effet, malgré un certain éloignement des secteurs denses des Yvelines (notamment des bassins de vie des agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines et du Mantois), le niveau de prix du foncier de Houdan permet difficilement l'installation de jeunes ménages. Par ailleurs, le manque de logements locatifs intermédiaires ou privés ne facilite pas l'accueil de nouveaux ménages en attente de pouvoir s'installer durablement dans le cadre d'une accession à la propriété. De même, les personnes âgées souhaitant céder leur logement pour en louer un plus petit et plus proche des commerces et services traversent des difficultés.
La commune est ainsi confrontée à la nécessité de développer une typologie de logement permettant les parcours résidentiels des jeunes ménages et des personnes âgées.

Après plusieurs livraisons de programmes neufs et la programmation en cours de deux à trois petits programmes immobiliers (10 à 25 logements) dans le centre-ville, le site de la Prévôté constitue aujourd'hui une priorité pour le développement de la commune et une opportunité majeure pour le rajeunissement de la population.

2 : Cohérence avec le PADD

L'ensemble des demandes d'évolution ont été examinées au regard de leur compatibilité avec le PADD. (cf préambule)

3 : Cohérence avec les documents supra-communautaires

Le PLU se doit d'être cohérent au regard des objectifs supra-communautaires du

- Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF)

- Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile de France approuvé le 21 octobre 2013

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022

- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022

- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) approuvé le 15 mars 2012

2.2. Synthèse des Évolutions

La modification n°2 du PLU de la commune de Houdan porte sur des sujets d'évolution dans l'OAP et dans le règlement exclusivement sur le site de la Prévôté (secteur AUUA5C). Ce règlement spécifique à cette zone évitera toute confusion dans la gestion des autorisations d'occupation du sol de la future opération.

2.2.1. Modifications de l' OAP

- ✓ *Modification du périmètre de l'OAP* : L'hôtel Hapy situé à l'extrémité nord-est dusite est exclu du périmètre. Le périmètre de l'opération est donc compris entre le pôle sportif communal et l'hôtel. Le différentiel de superficie de l'OAP n'est indiqué dans aucun document alors que c'est un point de modification.

- ✓ *Modification concernant l' Accès au site et les mobilités* avec une nouvelle organisation des mobilités :
  Le principe adopté est une orientation des déplacements du Nord au sud :
  La desserte s'effectuera en direction de la RD912 au sud. Cette voie permettra la fluidité de la circulation Est-Ouest en direction des deux échangeurs existants.
  Des traversées piétons-cycles en direction du centre- ville au plus direct , et vers le débouché du chemin de la Prévôté au Nord Est.

- ✓ *Des ajustements* ont été opérés de façon à faciliter la compréhension du document : suppression d'un tracé d'un principe d'aménagement, suppression de la Zone UAa1 devenue sans objet

2.2.2. Modification du règlement

✓ *Modifications concernant l'Habitat : art UA 6,*

La modification N°2 entraîne une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant entre autres des évolutions suivantes :

- Augmentation de la hauteur des habitats collectifs de 3 niveaux à 4 niveaux (art UA10),
- Autorisation d'implanter les immeubles dont la hauteur est supérieure à 10 mètres à l'alignement des voieries,
- Introduction d'une distance minimum d'implantation par rapport aux limites séparatives de 5 mètres, mais un tiers des constructions pourra être implanté sur les deux limites séparatives (constructions individuelles)

✓ *Modifications concernant l'architecture : art 11*

- Autorisation des toits plats sur des constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres

✓ *Protection de la petite faune* : art 11

- Une partie du linéaire de clôture devra prévoir un dispositif permettant le passage de la petite faune (ouvertures régulières dans les grillages inférieures à 15 cm)

✓ *Stationnement* : art 12

- Sur les 2 places de stationnement par logement, une place non close est exigée pour chaque unité foncière afin de prévenir le stationnement des résidents sur l'espace public.
- Logement collectif : vélos à raison d'un emplacement de 1,80m2 par logement

✓ *Gestion des eaux pluviales :* art 4

- Limitation du débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents

3. Incidences des Modifications sur l'Environnement

L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible en cas de pluralité d'autorisations et de décisions. C'est le choix qui a guidé la commune en faisant réaliser d'importantes analyses environnementales dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

La modification n°2 du PLU de la commune de Houdan porte sur une Zone à Urbaniser. Dans ce contexte, il s'agit d'une transformation d'une surface en exploitation agricole effective à une surface artificialisée.

La modification N°2 du PLU directement liée à l'ouverture d'une zone à urbaniser propose des évolutions permettant une densification plus importante de 20% de constructibilité, ce qui ne signifie pas nécessairement une consommation d'espace accrue. Les coefficients de perméabilisation ne sont pas chiffrés dans le dossier d'enquête.

Les arguments avancés par la commune en faveur de la consommation d'environ 5 hectares de terre agricole sont les suivants :

- La Zone AUUAc5 était planifiée comme zone à urbaniser dans le PLU de 2017,
- Le choix originel du site impacté avait anticipé de faibles impacts sur l'environnement de Houdan et des territoires avoisinants,
- Le secteur figure au programme de l'EPFIF,
- L'urbanisation ne porte aucun préjudice à l'exploitant, le secteur est largement constitué de cultures intensives.

Selon que l'on se place au niveau du PLU, qui est encore partiellement exécuté, ou au niveau de la réalité concrète du terrain, la vision de la consommation d'espace est très différente. Vu du plan, dans une zone à urbaniser, la consommation d'espace est déjà actée. Vu du terrain, lorsque la zone à urbaniser est encore exploitée d'un point de vue agricole, une consommation d'espace futur peut encore être évitée.

3.1. Articulation entre le rapport environnemental et le règlement du PLU

Dans son avis n° MRAe APPIF-2024-032 du 13 mars 2024, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a émis 13 recommandations.

La MRAe recommande de présenter et joindre au dossier l'étude pré-opérationnelle du projet rendu possible par la modification du PLU, d'étayer les incidences potentielles des évolutions prévues et de définir des mesures d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation.

L'évaluation des incidences reste effectivement générale.

Le cahier des charges de la consultation comportait des attentes précises pour la mise en œuvre d'un quartier apaisé, à biodiversité positive mais les ambitions environnementales n'ont pas été déclinées dans le cadre de l'OAP ou dans le règlement qui est le seul document réellement opposable en pratique.

Des prescriptions dans le règlement auraient pu être intégrées comme levier fort d'action. Citons quelques exemples de déclinaison des attentes environnementales que la commune aurait pu déclinés au niveau du PLU : la végétalisation des toitures, les revêtements perméables des stationnements publics ou privés en compensation des surfaces de pleine terre consommées, des seuils de performances bio-climatiques pour une sobriété énergétique, l'installation de panneaux photovoltaïques en faveur d'une énergie renouvelable, une récupération de l'eau de pluie dans des citernes enterrées pour la gestion des eaux de ruissellement…..

De même, « la surface centrale » du site de la Prévôté qui représenterait 25% de la surface totale de l'opération n'a pas de protection inscrite au PLU. Le parc urbain envisagé aurait pu être identifié comme un cœur d'îlot. En effet, les cœurs d'îlots participent pleinement à la lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols : c'est le cumul des espaces paysagers qui permet d'augmenter l'indice de végétalisation et de faire perdurer l'effet de refroidissement lors de fortes chaleurs.

Dans la mesure où la commune n'a pas fait de choix prescriptifs dans le règlement ou dans l'OAP, on peut penser que les décisions bien que négociées seront laissées à l'appréciation de l'aménageur et du promoteur selon l'équilibre du bilan financier.

4. Organisation préalable de l'Enquête

4.1. Concertation préalable « informelle »

La concertation informelle a commencé en janvier 2021 avec une initiative communale originale : la prise en compte de l'avis des Houdanais dans le choix final de l'aménageur/Promoteur par *la votation*.

Dans le cadre de la sélection des opérateurs immobiliers, la ville a souhaité consulter les habitants s'appuyant sur le principe que l' intégration d'un tel quartier à la ville (près de 180 logements) ne peut se faire qu'avec l'avis de ses habitants.

Les deux aménageurs- promoteurs retenus par un jury de présélection ont exposé aux habitants leur projet. Les habitants ont été invités à répondre aux questions suivantes :

1. Dans quel projet préfèreriez-vous habiter?
2. Quel projet vous semble le mieux intégré à la ville ?
3. Quel projet vous parait le plus écologique ?

	Projet 1 CO-GEDIM nombre de voix "pour"	Projet 1 COGEDIM % des voix	*Projet 2 CITALLIOS K&B nombre de voix "pour"*	*Projet 2 CITALLIOS K&B % des voix*
Dans quel projet preferiez-vous vivre?	40	36%	68	61%
Quel projet vous semble le mieux s'integrer à la ville ?	39	35%	67	60%
Quel projet vous parait le plus écologique ?	43	39%	62	56%
TOTAL:	**122**	**37%**	**197**	**59%**

111 votants -14 votes blancs ou nuls soit 4%.

Suite aux résultats de la votation, il est important de constater les points suivants :

- La date du début de concertation : **2021**,
- Une grande participation du public pour une ville comme Houdan : 125 Houdanais se sont exprimés.
- Le choix des habitants est identique à celui de l'équipe municipale dans des proportions similaires.
  La note finale : 29,2/50 pour le groupement Citalios/kaufmann contre 13,7/50 avec le projet Cogedim. (cf Délibération municipale du 25 février 2022)

Par ailleurs, cette initiative a suscité une communication abondante sur tous les supports de la mairie : exposition des projets en mairie, publication dans le journal de la ville depuis l'été 2021, panneaux d'affichage, facebook, site de la ville, flash info….Cette communication a été également relayée par une communication externe avec des articles dans la presse « *les Echos* », *78 Actu »* ainsi que sur les sites de l'aménageur et de l' AMO de l'aménageur.

La présentation urbaine et architecturale du lauréat dans sa forme, son organisation, sa programmation et ses ambitions environnementales a répondu aux attendus des élus et des habitants participants à la votation : *Le projet retenu permettrait une intégration qualitative et écologique du nouveau quartier au centre historique.*

4.2. Concertation préalable et bilan de concertation

Après une mise à disposition du projet de modification du 3 avril 2023 au 3 mai 2023,`

La concertation préalable s'est déroulée du 16 octobre 2023 au 15 décembre 2023 soit une période allongée suite à la délibération en date du 22 novembre 2023.

Après s'être informé via les différents supports de communication,

Il était possible pour le public de participer à la concertation via un cahier mis à disposition en mairie.

Une seule contribution a été enregistrée concernant la hauteur des collectifs avec la recommandation de ne pas dépasser les 2 étages à l'image des « Toits de Houdan ».

La réponse de la commune inscrite dans le bilan de concertation est la suivante :

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

Le bilan de concertation a été approuvé à l'unanimité le 10 avril 2024.

4.3. Avis émis avant l'enquête

Tableau récapitulatif des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Tous les avis exprimés, dont le récapitulatif est présenté ci-dessous, ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme.

PPA et services consultés	Dates	Types d'avis
Autorité Environnementale	13/03/2023	La MRAe dans sa note de synthèse a émis 13 recommandations.
Mairie de Saint -Lubin-de-la-Haye	13/05/2024	Remarque sur la notice de présentation
Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles	15/05/2024	Avis favorable
Préfet de la Région Ile de France	17/05/2024	Rappel de l'arrêté de zonage du préfet de région au titre de l'art R523-6 du code du Patrimoine
Conseil Départemental des Yvelines	24/05/2024	Observations sur la modification de l'OAP. Précise que le projet d'aménagement impactant le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une autorisation formelle du Département. Rappelle la nécessité de classer en agglomération la section de la RD 912 située entre les deux giratoires

Préfecture des Yvelines-DDT	05/06/2024	Avis favorable avec une réserve : précision de l'échéancier prévisionnel d'ouverture de l'OAP 2
Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France	11/06/2024	Dans l'intention de créer un nouveau quartier non fermé à l'allure de *faubourg,* 3 points de vigilance sur les insertions paysagères et architecturales : - dans le grand paysage préservé au Nord, - vers et depuis le centre bourg, Propositions réglementaires : articles 10-11-12
Communauté de Communes du Pays Houdanais	28/06/2024	Avis Favorable Renonce au principe d'accès vers la parcelle cadastrée ZH 336 mentionné comme « Accès à préserver » sur le plan de l'OAP après modification.

5. Modalités et Déroulement de l'enquête

5.1. Information légale du public

Les Mesures légales de publicité de l'enquête publique sont l'affichage réglementaire, les parutions dans la presse et la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site de la commune.

L'Affichage réglementaire

M. le maire a fourni une attestation d'affichage stipulant que l'avis d'enquête publique a été affiché le 17 mai 2024 au moins 15 jours avant le début d'enquête conformément aux articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement.

J'ai vérifié les point suivants :

- L'affiche réglementaire a été apposée de façon parfaitement visible et lisible depuis l'espace public dans deux secteurs de la commune : à la mairie de Houdan et à proximité du site de la Prévôté sur la RD 912.
- Il est conforme aux dispositions de l'article 8 de l'Arrêté municipal relatif à l'affichage des avis d'enquête publique,
- L' affiche est conforme aux dispositions réglementaires quant à son format A2 ; son titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de

hauteur, quant aux informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement, le tout en caractères noirs sur fond jaune.

Les parutions dans la presse :

Une information légale a été publiée par voie de presse au minimum 15 jours avant le début de l'enquête publique dans deux journaux à couverture départementale et nationale :

- Le Parisien le 19 mai 2024

- Les Echos le 23 mai 2024

Dans les huit premiers jours à partir de la date d'ouverture, un rappel complémentaire renforce la publicité légale :

- Le Parisien le 15 juin 2024

- Les Echos le 14 juin 2024

Il est à noter que le délai a été dépassé d' 1 à 2 jours.

Publicité sur le site internet de la Commune

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été mis en ligne la veille de l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

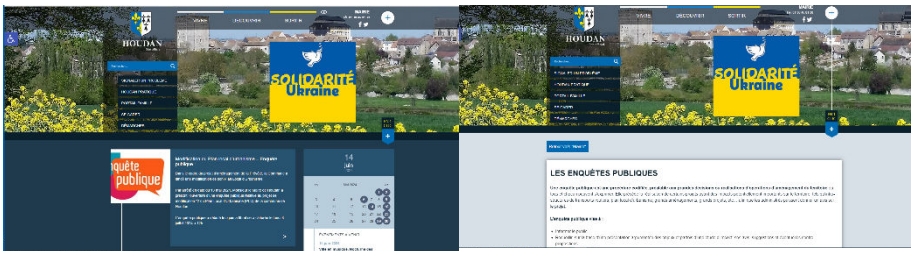
Il apparaît immédiatement sur le site avec en introduction la portée d'une enquête publique suivi du dossier d'enquête complet.

5.2. Information informelle

L'information informelle a largement complété l'information légale de la tenue de l'enquête publique sur tous les supports de communication de la commune.

Le site internet : www.villehoudan.fr

L'actualité de la tenue de l'enquête publique est visible **sur la page d'accueil** du site internet. Le dossier d'enquête est mis à jour avec la diffusion des avis des PPA reçus en cours d'enquête.



Le Flash Info est une newsletter, dématérialisé et disponible sur le site de la commune. Il est transmis par mail à tous ceux qui se sont inscrits https://www.villehoudan.fr/s-informer/le-flash-info/ . Des versions papiers sont distribués aux séniors inscrits au CCAS (500).

Une pré-annonce de la future enquête publique a paru dans le « Flash Info N°1 » an avril 2024 alors que les dates de l'enquête publique n'étaient pas encore connues :

https://www.villehoudan.fr/wp-content/uploads/2019/03/HOUDAN-FLASH-INFO-N%C2%B01-avril-2024.pdf

vite que le rythme de l'inflation car ces dépenses sont avant tout impactées par les dépenses d'énergie et par les dépenses de personnels dont l'augmentation est décidée par le Gouvernement sans compensation pour les communes. Il en résulte que l'actualisation des bases locatives votée par le Parlement à hauteur de 3,9% pour coller à l'inflation courante ne peut compenser l'augmentation de nos dépenses de fonctionnement.

- Il est capital de sauvegarder la capacité d'investissement de la commune par la garante d'un excédent de fonctionnement annuel minimal affectable à la section investissement qui peut être estimé à un minimum de 200 à 250000 € par an. Cette recommandation est d'autant plus pertinente qu'il faut tenir compte de la raréfaction des subventions d'investissement par l'Etat (une baisse drastique des fonds dédiés aux collectivités « fonds vert » par exemple) et du Département (du fait de la chute des droits de mutation).

Ces deux considérations ont conduit le Conseil Municipal à décider que l'augmentation du taux des impôts locaux soit basée de manière constante sur une augmentation de 1% s'ajoutant à l'augmentation des bases votée par le Parlement. Cette pratique évitera aussi une augmentation par à-coups toujours difficilement explicable.

Les taux communaux 2024 pour le foncier bâti, le foncier non bâti et pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires sont donc majorés de 1%.

à remis, avec le cérémonial protocolaire, la médaille de Chevalier de l'Ordre National du Mérite au nom de l'Etat, devant Sophie Primas, Vice-Présidente du Sénat, Pierre Bédier, Président du Département des Yvelines, Jean-Louis Amat, Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie, Vincent Poiret, Conseiller Régional, sa famille et ses amis présents, venus lui rendre honneur.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre du projet du quartier de la Prévôté, la commune avait retenu début 2022 l'offre du groupement CITALLIOS/KAUFMAN AND BROAD pour l'aménagement de la zone. Une modification du Plan Local d'urbanisme (PLU) est en cours afin de permettre la réalisation du projet choisi.
La procédure prévoit une enquête publique qui se déroulera sur une période minimale d'1 mois, qui devrait se dérouler d'ici mai / juin 2024. Le public pourra consulter le dossier de modification et émettre ses observations. Les dates et modalités exactes de l'enquête publique seront communiquées au moins 15 jours avant.

PROCHAINES FÊTES & CÉLÉBRATIONS

Cérémonie commémorative du 8 mai
9h00 : Église d'Orvilliers - Temps de prière
11h15 : Cimetière de Houdan, dépôt de gerbe
11h45 : Plaque Pierre Lemée, dépôt de gerbe
11h50 : Place de l'Église, départ du cortège
12h00 : Monument aux morts, rue de Paris
Cérémonial et dépôt de gerbe
12h30 : Vin d'honneur salle la Grange
Ferme DESCHAMPS 31 rue d'Épernon

14 juin : Ville en Musique
- Fête de la musique
- Nocturne des Commerces
- Feu de la Saint Jean

29 et 30 juin : Fête de la Saint Christophe
- Concert et marché nocturne le samedi soir
- Défilé le dimanche matin ouvert à tous

Laissez votre imagination s'exprimer !

Le Flash **Info N°2** du 1 er juin 2024 a précisé les modalités de l'enquête.

ÉLECTIONS EUROPÉENNES : INFOS PRATIQUES

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : ENQUÊTE PUBLIQUE

LES TERRASSES DE HOUDAN : ÇA AVANCE

LES TRAVAUX DE L'ÉCOLE PRIMAIRE

NOS AMIS ANGLAIS À HOUDAN

Pour le Flash Info 2 : 500 papiers + 688 vues en ligne (calaméo) + 155 par envoi mail

Information sur les réseaux sociaux de la commune :

L'annonce de la tenue de l'enquête publique a été mise en ligne sur la page ***Facebook*** avant et au cours de l'enquête publique

Facebook (Ville de Houdan) https://www.facebook.com/villedehoudan (8 254 followers)

Exemples de rappel en date du 13/06 (514 lectures de l'article à ce jour)

Panneaux d'affichages numériques :

Sur les **3 panneaux d'affichages numériques (2 entrées de ville et 1 mairie)**, le message d'enquête publique en cours est en boucle depuis le 17/05/2024.

La communication informelle

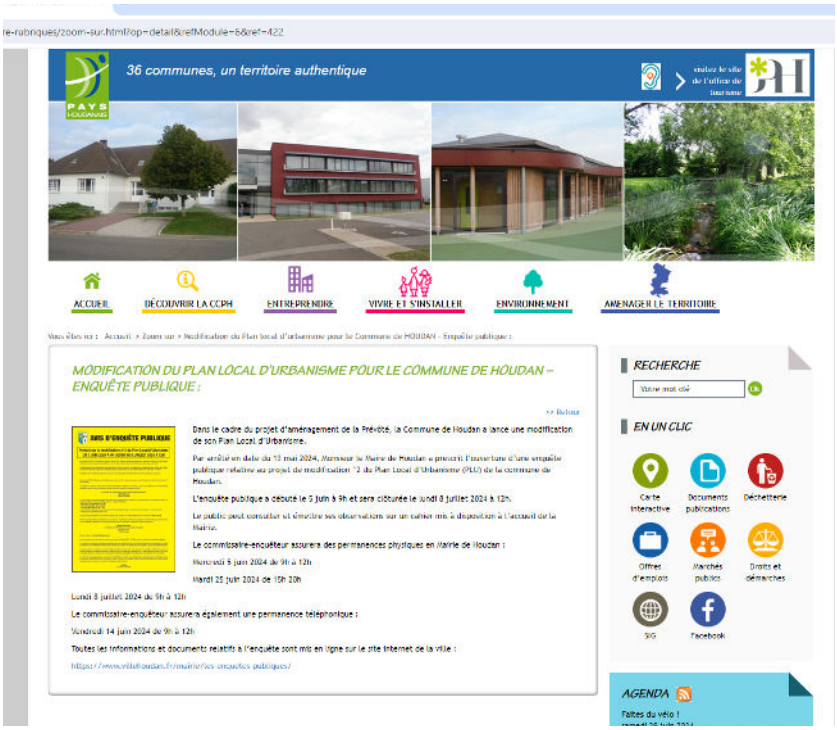
Sur les supports de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH)

L'information a été mise en ligne sur les différents supports de la CCPH en cours d'enquête à partir du 13/06 /2024.

Site internet de la CCPH (https://www.cc-payshoudanais.fr/fr/autre-rubriques/zoom-sur.html?op=detail&refModule=6&ref=422)

L'information relative à l'enquête publique a été mise sur la page d'accueil du site intercommunautaire en « zoom ».

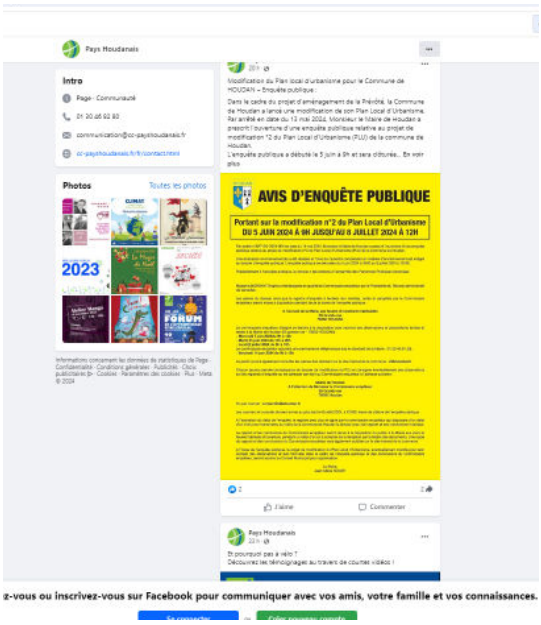
Ainsi que sous la forme d'un Article



Sur l' Application GEO CITY : un outil numérique auquel toute personne peut s'abonner pour avoir les informations de la ville – **940 abonnés à Houdan**

Sur les reseaux sociaux du Facebook de la CCPH (3800 followers)

https://www.facebook.com/p/Pays-Houdanais-100064818876238/?locale=fr_FR



5.3. Déroulement de l'enquête

Présentation du projet : La réunion préparatoire a eu lieu le 14 mai 2024 avec les représentants de la commune suivants :

- Le Maire : M. Jean-Marie Tétart
- L'Adjoint à l'urbanisme : M. Gilles Cabaret,
- La Directrice Générale des Services : Mme Clotilde Ahouansou
- La responsable Urbanisme/Foncier/ Habitat : Mme Emma Gateau

Points abordés *:*

1. *Conditions matérielles d'organisation de l'enquête publique* : calendrier de l'enquête publique, durée de l'enquête, lieu des permanence d'enquête, modalités de communication réglementaire de l'enquête, précision sur les modalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique.

2. *L' Historique et la justification de la modification N°2 du PLU*

- le PLU d'Houdan et ses modifications,
- le projet de l'aménagement urbain de la Prévoté : ses enjeux, les principes d'aménagement, les différentes phases du projet avec l'évolution des études environnementales,
- la concertation avec l'introduction de la votation du public sur le choix d'un programme promoteur.

Des Échanges s'en sont suivis.

J'ai insisté sur les points suivants :

- L'importance de la communication informelle de façon à ce que les habitants soient informés du lien existant entre les avancées du projet d'aménagement de la Prévôté et la modification N°2 du PLU,
- Le peu de réponses des PPA ! J'ai invité le maire à prendre attache avec les différents acteurs pour qu'ils puissent donner leur avis dans le cadre de l'enquête,
- La nécessité de rédiger un mémoire en réponse à la MRAE dans les plus brefs délais et de l'intégrer en cours d'enquête,
- L' importance de valoriser des études déjà faites, et de fournir des précisions et explications non développées dans le dossier d'enquête,
- La communication des avancées de l'aménagement urbain.

L'enquête publique a eu lieu comme prévu du mercredi 5 juin 2024 à 9h00 au lundi 8 juillet 2024 à 12h inclus, soit durant 34 jours consécutifs.

Le dossier de l'enquête publique préparé par la commune de Houdan et la société VIDAL Consultants était complet.

Le jour de l'ouverture, la responsable et unique employée du service urbanisme m'a appris son départ de la commune fixé au lendemain de l'ouverture de l'enquête publique. Le relais du suivi de l'enquête a incombé directement à la Directrice Générale des Services : Mme Clotilde Ahouansou.

Un registre pour dépôt des observations ainsi que le dossier d'enquête sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête pour permettre à tout un chacun, de consulter le dossier et de consigner ses remarques sur le registre.

Les observations du public pouvaient être aussi adressées directement à la commissaire enquêtrice par voie postale ou via une adresse mail dédiée à l'enquête publique : contact@villehoudan.fr.

3 permanences prévues ont été tenues à la mairie de Houdan conformément à l'arrêté dont une nocturne jusqu'à 20 h.

Les permanences ont pour objectif de présenter *de façon didactique le projet* considéré par le citoyen comme une notion purement technique relevant du droit de l' urbanisme alors que la modification du PLU est la résultante directe d'un projet d'aménagement d'un site de la commune.

1 permanence téléphonique a été tenue pour éviter les déplacements en mairie des personnes souffrant de handicap, ou empêchées. Elle permet un dialogue entre l'habitant et la commissaire enquêtrice, ce qui ne peut être le cas lors d'une déposition d'une observation écrite sur un registre numérique.

Les dates des permanences :

1 ère permanence	***2 ème permanence***	***3 ème permanence***	***4 ème permanence***
Mercredi 5 juin 2024 de 9h à12h	Vendredi 14 juin 2024 de 9h à 12h	Mardi 25 juin 2024 de 15h à 20h	Lundi 8 juillet 2024 de 9h à 12h

Nombre de personnes reçues

Lieu de permanence	Nombre de personnes reçues	Nombre d'observations déposées
Mairie d'Houdan	3	4

Par ailleurs, 2 personnes ont consulté le dossier d'enquête en mairie sans apposer d'observation.

Elles ont formulé les commentaires suivants : pour l'une *le dossier lui paraissait trop compliqué pour être en capacité d'émettre un avis,* pour l'autre *les évolutions proposées par la modification ne la concernaient pas directement.*

La population avait la possibilité d'envoyer un courrier au siège de l'enquête. Aucun courrier n'a été adressé à la commissaire enquêtrice.

5.4. Climat de l'enquête publique

5.5. Réunion de Point d'étape

A la demande de la commissaire enquêtrice, un point d'étape a été programmé avec le maire et la DGS le 25 juin 2024

Les questions abordées :

- La problématique du peu de contributions des publics : les moyens à envisager pour remédier à cet état de fait,
- Les avancées du projet, et l'opportunité de les intégrer au dossier d'enquête finalisé,
- Le format du PV de synthèse, la qualité des réponse à apporter au mémoire en réponse,
- Les prochaines étapes après la clôture d'enquête.

5.6. Analyse quantitative des observations du public

Le décompte des contributions déposées est détaillé dans les deux tableaux suivants selon la forme et le fond.

TABLEAU 1 - CONTRIBUTIONS par REGISTRE

	Mail dédié	Registre Papier	Courriers
Houdan	**1**	**3**	**0**

A l'analyse de ce tableau, on ne peut noter que la très faible participation des Houdanais. Sur les 4 observations écrites, deux observations émanent de l'aménageur « Citallios » et du promoteur « Kaufman&Broad » pour les besoins de réalisation du programme.

TABLEAU 2 - CONTRIBUTIONS par THEMATIQUE

Les contributions ont été classées en 5 thèmes

01 CONC : *Dossier : Organisation - Information / concertation **

02 CDV : *Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement **

03 ZAN : *Biodiversité-Z humides-N2000 Zéro Artificialisation Nette **

04 OAP : *OAP communale*

05 REG : *Règlement écrit*

Thématiques	**01 CONC**	**02 CDV**	**03 ZAN**	**04 OAP**	**05 REG**	**TOT**
Nbre de thémes		***1***	***1***		***4***	

A l'analyse de ce tableau, on remarquera que :

- *La thématique **05 REG (Règlement écrit)** est le sujet majeur des contributions qui émanent des acteurs directs du développement urbain,*
  et d'une riveraine directement impactée par le futur programme qui craint la perte de jouissance de paysage naturel de l'Hôtel.

5.7. Tableau de synthèse des observations du public

Le tableau de synthèse des observations du public est en annexe N° 1 du PV de synthèse. Les réponses de la commune au public sont lisibles au paragraphe suivant dans le cadre du mémoire en réponse commenté par la commissaire enquêtrice.

6. Le mémoire en réponse de la commune de Houdan suivi d'une synthèse des commentaires de la commissaire enquêtrice

Le mémoire en réponse est composé de deux documents séparés :

- les réponses aux questions soulevées par la commissaire enquêtrice,
- une synthèse des engagements de la commune

Réponses aux questions de la commissaire enquêtrice

1.1. Thèmes liés à la participation et aux observations du public

✓ **Comment expliquez-vous le peu de participation du public ?**

Réponse de la Ville de Houdan : *La modification concerne un secteur géographique précis et aujourd'hui non construit. Dès lors, il n'y pas d'habitant directement concerné par l'évolution des règles. En outre, les riverains du secteur sont limités (un équipement public de type piscine, et en face un cimetière et un hôtel dont les gérants ont contribué à l'enquête).*

Le public est déjà très largement informé de l'avenir de ce secteur et de l'ambition municipale pour celui-ci:

- *L'urbanisation de ce secteur était déjà prévue dans le PLU en vigueur (révision de 2011), qui fait l'objet d'une concertation et enquête publique,*
- *L'ambition municipale pour ce secteur est inscrite dans une convention de veille foncière avec l'EPFIF de 2011 et renouvelé en 2020, et qui a fait l'objet de présentations et d'échanges par le Conseil municipal, relayés dans les supports de la ville (journal, site, réseaux sociaux…).*

- *La procédure de cession de ce terrain à un opérateur, avec les conditions imposées par la ville, a fait l'objet d'une consultation entre avril 2021 et mars 2022 largement partagée avec le public, auquel il a même pu directement participer au choix final avec une exposition ouverte (du 31 janvier au 5 février 2022) et un vote du public.*
- *La sélection, puis les promesses synallagmatiques de vente ont été présentées et débattues en Conseil municipal (public et télétransmis) courant 2023, entre temps des points de situation ont permis d'informer des délais du projet et de la future modification à intervenir,*
- *Enfin cette procédure de modification, qui reste minime en termes d'évolutions règlementaires, a fait l'objet d'une concertation préalable en février 2024, pour satisfaire les obligations liées à la réalisation de l'évaluation environnementale.*

Ainsi, la faible participation du public peut s'expliquer d'une part par sa connaissance du projet motivant la modification (et donc certainement une adhésion au projet), et l'impact mineur de l'évolution des règles du PLU abordées dans la présente modification (tant en nombre de personnes impactées, que du contenu des évolutions).

✓ **Quel nombre de consultations de la rubrique « Enquête publique » avez-vous enregistré sur le site internet et sur les réseaux sociaux de votre commune ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

Sur le site internet de la ville, le nombre de consultation de l'information « actualité » ne peut être connue car visible sur la page d'accueil.
15 personnes ont consulté l'article relatif à la modification.
Pour les réseaux sociaux de la Ville, on compte sur la période d'enquête :

- *1360 vues sur Facebook sur les posts concernant la modification PLU*
- *930 notifications sur NeoCity (application à l'échelle CCPH).*

A cela s'ajoute la communication depuis les outils et réseaux de la CCPH (dont les chiffres ne sont pas connus par la Ville)

✓ **Quelles sont les réponses que vous apportez aux observations portées sur le registre ?**

	Remarques - questions (synthèse)	Propositions de qui seront présentées au Conseil municipal pour décision lors de l'approbation de la modification :
Mme FLORIN – gérante et copropriétaire hôtel Hapy		
	Questions sur l' Implantation , la covisibilité ,	Ces points n'ont pas été modifiés au règlement. Les implantations

		effectives seront établies par le projet par l'opérateur
	Gestion des eaux pluviales	La gestion du ruissellement est prévue pour une pluie de retour cinquantenal. Au-delà, le gestionnaire assure que le réseau est correctement dimensionné.
Citallios/Kaufman&Broad		
Article AUUAc5 2	*Propose de faire Référence à la RE2020 plutôt que RT 2012*	Modifier article en indiquant « RE en vigueur »
Article AUUAc5 6	*Implantation libre des constructions de plus de 10m*	La rédaction permet une implantation à l'alignement des collectifs. Maintien de la règle : recul de minimum 3m des voies, les constructions de plus de 10 m pourront être à l'alignement.
Article AUUAc5 10	*Indiquer R+3 au lieu de R+2+C , sachant que la toiture plate est autorisée*	maintien de la notion de « 4 niveaux » avec suppression de la parenthèse (R+2+c)
Article AUUAc5 11	*Pour les maisons individuelles : autoriser une pente minimale de 27° (contre 40°)*	Modifier l'article en ce sens
	Supprimer les teintes proscrites (rouge vifs et marron foncé) pour les couvertures et souches	Non prise en compte. Maintien de la rédaction de l'article (avec interdiction des teintes concernées)
	Autoriser les menuiseries en PVC	Modifier l'article en ce sens
	Ne pas imposer le petit bois et permettre les baies vitrées	Modifier l'article en ce sens
	Ajouter la possibilité d' enduits monocouche et peinture en façade (autorisés actuellement : enduit à la chaux gratté à la truelle ou enduit au plâtre de type traditionnel ou la pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre)	Modifier l'article pour élargir les techniques d'enduits sans laisser libre-cours à tous les matériaux et techniques
	Ne pas interdire les volets roulants extérieurs	Interdire uniquement les caissons extérieurs
	Ne pas interdire le blanc et le blanc cassé pour les menuiseries	Non prise en compte. Maintien de la rédaction de l'article
Article AUUAc5 12	*Limiter la longueur de 2 places commandées à 9,5m*	Modifier l'article en ce sens

Article AUUAc5 12	*50% des places couvertes : demande tolérance pour les collectifs sociaux*	Modifier l'article pour préciser la notion de couverte et d'assiette de calcul des 50%
Article AUUAc5 12	*Limiter la surface d'un emplacement vélo à 1,50m2*	Modifier l'article en indiquant « conforme à la réglementation en vigueur »

- ✓ **Qu'avez-vous prévu en terme de communication d'information et de concertation avec le public après la clôture de l'enquête publique ? soit d'un point de vue réglementaire ou de façon informelle ?**

Réponse de la Ville de Houdan :
Le rapport d'enquête sera mis en ligne sur le site de la Ville dès sa réception et sa publication sera mentionné dans un article dans la lettre d'information de la commune.
L'approbation sera tenue en séance du Conseil municipal dont l'ordre du jour et le Procès-verbal est publié sur le site internet de la ville.
Le public sera par ailleurs informé de la manière dont il a été tenu compte des observations de l'autorité environnementale après approbation du PLU par la mise en ligne de la réponse aux remarques transmises à ladite autorité.

1.2. Thèmes liés aux observations des PPA

- ✓ **Pourquoi n'avez-vous pas formulé de mémoire en réponse à la MRAE ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

Cette notion s'applique aux « projets » (L.122-1V du Code de l'Environnement), pas aux « plans et programmes » dont font partie les PLU.

- ✓ **Quelles sont les recommandations que vous acceptez d'intégrer dans le dossier finalisé de la modification N°2 du PLU ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

L'article L.104-5 précise ainsi que le rapport environnemental contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur ».

Certaines des études réclamées par l'Autorité Environnementale ne peuvent raisonnablement être satisfaites à court terme.

Les réponses techniques raisonnables qui seront introduites avant l'approbation sont en tout ou partie :

- *Réaliser un tableau des éléments réglementaires, avant/après, cette présentation doit permettre de montrer plus précisément les incidences de la modification du PLU (point 1)*
- *Préciser les données de départ du dispositif de suivi (point 4)*
- *Développer le contenu du résumé non-technique (point 5)*
- *Développer la question du dimensionnement des eaux de ruissellement (point 9)*
- *Développer la question de la biodiversité positive (points 2 et 10)*
- *Mettre en regard les évolutions du PLU et les objectifs intercommunaux sous forme de tableau (point 6)*
- *Apporter des informations sur l'ambiance acoustique du projet (ponts 12 et 13)*

✓ **Quels sont vos engagements de prise en compte des commentaires des PPA dans les prochaines étapes ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

En réponse à certaines remarques des PPA, les évolutions de la modification qui seront proposées à l'adoption sont les suivantes :

- *Supprimer la flèche indicative d'un accès vers le secteur de la piscine sur l'OAP (cet accès n'étant plus justifié au regard de l'avis de la CCPH),*
- *Représenter les zones archéologiques sur l'OAP*
- *Introduire les points ci-dessus à l'évaluation environnementale,*

Une fois la modification approuvée, c'est à l'opérateur de mettre en œuvre les études opérationnelles devant figurer dans l'étude d'impact.

Lors de cette phase opérationnelle, la commune s'assurera que les obligations réglementaires sont bien remplies.

Dans le cadre du projet prévu avec l'opérateur retenu, un projet urbain partenarial (PUP) est envisagé avec l'opérateur et le Département pour organiser l'intervention sur la RD.

1.3. Thèmes de la Commissaire Enquêtrice

Volet : OAP

Pour rappel,

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur

l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Dans le dossier 4 relatif à l'OAP : la présentation des points clés n'est pas clairement justifiée, l'information n'est pas suffisamment complète et détaillée. Parfois, l'information doit être alors recherchée dans d'autres documents comme la note de présentation non-technique ou bien dans l'évaluation environnementale.

- ✓ **Seriez-vous prêts à compléter le texte descriptif de l'OAP et la légende du Schéma de l'OAP par des données ou des informations cohérentes de manière justifiée ?**

  - **Le différentiel de superficie de l'OAP, qui est un point de la modification.**

Réponse de la Ville de Houdan :

Cette évolution sera présentée dans le Rapport de présentation (RP) lors de l'approbation. L'OAP n'a pas vocation à présenter les évolutions par rapport au document antérieur mais à présenter les conditions d'exercice.

  - **La superficie des espaces natures et leur ratio** : la superficie du parc urbain est indiquée dans la note de présentation non technique 1*,3 hectare environ* mais n'est pas reporté dans le descriptif de l'OAP qui mentionne *la surface de la partie centrale du site représentera environ 25% de la surface totale de l'opération.*

Réponse de la Ville de Houdan :

Préciser au RP les évolutions de surface, pas à l'OAP qui est un document d'orientation

L'OAP est un document d'orientation, aussi il apparait opportun qu'il affiche un pourcentage ***minimum*** *de la surface totale plutôt que d'en figer la superficie.*

  - La partie centrale n'est pas uniquement réservée au parc urbain. **Dans le texte de l'OAP, *la partie centrale pourra intégrer les bassins de régulations des eaux pluviales … ainsi que les* liaisons piétons/et/ou cyclistes ? Quels sont les éléments qui englobent la partie centrale ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

Les bassins de régulation ou noues sont des espaces enherbés qui pourront parfaitement s'intégrer dans le parc (cf. bassin de l'Yvette).

- ✓ **Des précisions sur la morphologie urbaine ?**

  - Que signifie une « *structuration bâtie urbaine* » ?

Réponse de la Ville de Houdan : *Il s'agit de la création d'un front bâti signifiant l'entrée dans l'agglomération*

- Pourriez-vous compléter l'OAP par **des coupes de principe d'implantation des bâtiments avec des hauteurs et des volumes gabaritaires** (niveau d'information quasi donné dans la présentation de l'OAP dans le PLU-2017 et *lors de la concertation préalable)*

Réponse de la Ville de Houdan :
L'OAP est un document d'orientation. L'opérateur fournira des coupes lors de la concertation sur le projet.
N.B. : le schéma figurant au PLU de 2017 n'est pas un élément graphique de l'OAP comme il y est précisé.

La place centrale sera-t-elle en continuité du parc urbain ?

Réponse de la Ville de Houdan : OUI

Est-elle envisagée comme un îlot de fraîcheur ?

Réponse de la Ville de Houdan :
La composition de la place sera établie par l'opérateur dans son projet.

- Pouvez-vous préciser *dans la légende « zigzag » Haie à préserver ou à planter* les franges végétales : leurs épaisseurs, les hauteurs des différentes strates de végétaux, et la nature des végétaux …à conserver à minima ? L'effet souhaité, est- il d'assurer une protection visuelle du site ?

Réponse de la Ville de Houdan : *L'OAP est un document d'orientation, pas un document réglementaire.*

Le règlement précisera à l'article 13 que les haies seront composées d'essence bocagère et d'une épaisseur minimum de 1,5m. L'effet souhaité est avant tout de la préservation et le renforcement du végétal aux abords du site.

- Même questionnement pour les végétaux de la RD ?

Réponse de la Ville de Houdan : *L'OAP est un document d'orientation, pas un document réglementaire.*

- Accès et raccordements à la RD : sens de la circulation entre les deux ronds-points. Pourriez-vous justifier vos choix de fonctionnement et de fluidification Du trafic ?

Réponse de la Ville de Houdan : *Le Conseil Départemental précise que les possibilités d'aménagement sur la RD 912, et en particulier la réalisation d'un plateau surélevé sur la RD 912 sont conditionnées par un classement en agglomération de la section située entre les deux*

giratoires. La modification n" 2 du PLLJ est compatible avec ces préconisations et la Ville envisage en effet ce classement nécessaire à l'intégration urbaine du futur quartier (ce classement ne s'institue pas par modification du PLU mais par délibération concordante avec le Conseil départemental) Par la suite, les études détaillées concernant les cheminements piétons et cycles, l'aménagement des accès et la requalification de la RD 912 devront être menées en concertation avec les services départementaux.

Il précise, dans son avis, les points de vigilance qu'il demandera à l'opérateur de prendre en compte dans son permis d'aménager.

- Pourriez-vous intégrer la coupe du plateau surélevé mentionné par les prescriptions du département mais qui n'est pas incluse dans le dossier d'enquête?

***Réponse de la Ville de Houdan** : Ces plans concernent le projet présenté par l'opérateur retenu au moment de la consultation, ils ne font et ne peuvent faire partie du dossier d'enquête car ne constituent pas un document graphique du PLU.*

- Le plateau surélevé est un élément fondateur de la continuité des mobilités douces vers le centre historique : Pouvez- vous garantir que c'est une de vos priorités et que sa faisabilité financière est assurée dans le cadre du futur Projet Urbain Partenarial (PUP) ?

***Réponse de la Ville de Houdan** : C'est en effet ce qui est voulu par la ville, et figure à ce titre comme orientation de l'OAP. Dès lors, elle devra être respectée par l'opérateur. Les modalités du PUP, qui est un document contractuel qui aura à être délibéré par les instances concernées, est en cours de rédaction, il n'a pas à être présenté dans le PLU ni le conditionner. Il reste un moyen, parmi d'autres, de mise en œuvre des orientations de l'OAP.*

Pouvez-vous garantir que la modification N°2 du PLU n'entrave point les perspectives (cônes de vue) sur la ville historique ?

***Réponse de la Ville de Houdan** : Oui, néanmoins, aucune perspective repérée par un document de protection du patrimoine n'existe ou n'a été précisée par l'UDAP.*

Pourriez-vous fournir des perspectives d'insertion du site dans le paysage proche et lointain depuis les points les plus stratégiques rendant compte du dénivelé ?

***Réponse de la Ville de Houdan** : Sera réalisé par l'opérateur dans la phase suivante. L'information du profil altimétrique est communiquée dans le Rapport Environnemental*

- ✓ **Pourriez-vous intégrer les critères relatifs au développement durable, à l'environnement, dans la définition des OAP ? A titre d'exemple, la conception architecturale, les matériaux, la nature des aires de parking et stationnement, le traitement des toits plats, la gestion de l'eau….**

Réponse de la Ville de Houdan : *A l'exception des matériaux qui ne peuvent être réglementés par un document d'urbanisme, les autres points cités sont bien traités par le règlement, donc de façon plus encadrée que l'OAP.*

- ✓ **Compte tenu de l'évolution nécessaire de la prise en compte des facteurs « Climat » , quels sont les grands axes stratégiques que vous pourriez communiquer en vue d'intégrer par anticipation les enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de Communes du Pays Houdanais ? plus particulièrement au regard de l' Artificialisation des sols- Imperméabilité des sols, l'Ecoconstruction, l'Energie (l'emploi des matériaux biosourcés, la rénovation thermique, orientation des toits), sur l'amélioration de la qualité de l'air et de toute nuisance portant atteinte à la santé des habitants ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

La commune respecte l'ordre réglementaire. Un document non approuvé ne peut être pris en compte dans le PLU, au risque d'introduire des mesures non retenues in fine.

Pour autant, dans le cadre du projet et de la consultation et de la cession à l'opérateur, la Ville veille à contribuer à des objectifs relatifs à :

- *La perméabilisation des sols : la présente modification n'ouvrira pas un nouveau secteur à l'urbanisation, celui-ci étant déjà ouvert. En imposant une certaine densité, le projet limite par lui-même l'imperméabilisation en répondant au besoin de logements nécessaires à la Ville et plus largement au besoin de logements du pays houdanais. En outre, l'obligation d'une zone naturelle en est clairement un moyen de limitation de la perméabilisation et maintien (voire développement) d'une biodiversité.*
- *La ville a retenu le projet de l'opérateur au regard d'objectifs quantitatifs et/ou de labels à obtenir en matière de matériaux biosourcés, le caractère éco quartier était une exigence et un critère de sélection de l'opérateur retenu.*
- *Au moment de l'instruction des permis de construire par la Ville, le constructeur devra respecter à minima la règlementation en vigueur en terme de confort thermique (RE 2020-20).*

Dans un objectif d'Amélioration de la qualité graphique de l'OAP et afin de compléter la légende

- ✓ **Pourriez-vous représenter sur le schéma de l'OAP les 2 zones de sensibilité archéologiques connues et identifiées dans le périmètre de l'OAP ?**

Réponse de la Ville de Houdan : *Oui*

- ✓ **Pour donner du sens à votre démarche environnementale et obtenir une meilleure lisibilité de la biodiversité par le public, pourriez-vous représenter graphiquement les trames vertes de façon plus précise et qualitative ? (emplacement du parc urbain, place centrale) et les trames bleues absentes du Schéma de l'OAP ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

L'OAP est un document d'orientation, ni un document réglementaire, ni un document opérationnel. Les orientations seront finalisées par le document opérationnel du porteur de projet, projet qui devra se montrer compatible avec le schéma de l'OAP.

La signification trop précise de certains emplacements pourrait s'avérer en ce sens contre-productive, l'intérêt étant d'atteindre (voire dépasser), l'objectif qualitatif plutôt que de se conformer à un tracé précis.

- ✓ **Ayant obtenu l'accord de la Communauté de Communes du Pays Houdanais, qui renonce au principe d'accès vers la parcelle cadastrée ZH336 mentionné comme « Accès à préserver » sur le plan de l'OAP après modification, pourriez-vous ajuster le plan de l'OAP en supprimant *la flèche d'accès à préserver* présente sur le Schéma d l'OAP ?**

Réponse de la Ville de Houdan :

Oui cette flèche pourra être retirée n'ayant en effet plus d'intérêt sans continuité du projet.

Volet Habitat de l'OAP

La ville de Houdan s'appuie sur une dynamique territoriale pour renforcer et diversifier son offre de parcours résidentiels. Les objectifs de production de logements sont définis dans Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). Pour rappel, la ville de Houdan n'est pas soumise à la Loi SRU.

- ✓ **La dimension programmatique du site de la Prévôté contribue- t-elle :**
  - **À répondre au renforcement de l'offre résidentielle avec un total de logements programmés entre 185 et 199 logements au maximum ?**

Réponse de la Ville de Houdan : Oui

  - **À offrir des logements sociaux en nombre suffisant pour les besoins du territoire ? à diversifier une offre d'accession à la propriété à caractère social par exemple de type Bail Réel Solidaire (BRS)**

Réponse de la Ville de Houdan : *Oui. La modification du PLU le permet et favorise la diversification résidentielle pour laquelle la Ville de Houdan s'est engagée de longue date,*

avec un taux de logement social important (16%) sans être pourtant soumis à la loi SRU. Pour ce qui est des logements locatifs aidés, le PLU impose déjà un minimum de 10%. Pour le reste, le document d'urbanisme ayant vocation à durer, il ne peut cependant figer les produits logements pertinents à l'instant du projet et à son évolution (les évolutions législatives et les aides et dispositions fiscales étant régulières). Dans le cadre de la consultation des opérateurs, il a été étudié par un AMO l'adéquation entre la programmation proposée par les opérateurs-candidats avec la réalité du marché et du besoin sur le territoire. En l'occurrence, l'accession sociale (au sens large) est pertinente et répond à un besoin sur le territoire, toutefois le produit type BRS (dissociant le foncier) pourrait ne pas être trouver d'équation économique pour un office foncier solidaire sur une petite ville comme Houdan. Ainsi l'OAP veille à promouvoir une diversité des typologies et des produits, sans toutefois les figer.

- ✓ **La programmation ne mentionne pas l'équipement public prévu et son emplacement éventuel. Pour quelles raisons ?**

Réponse de la Ville de Houdan : *La commune a plusieurs hypothèses. Elle ne souhaite pas fermer le choix définitif.*

Volet Evaluation Environnementale

A votre initiative,

Le bureau d'études EMC Environnement a réalisé une étude de la faune et de la flore entre juillet et septembre **2023** sur le site de la Prévôté incluant la propriété de l'Hôtel HAPY. (propriété non incluse dans le périmètre de l'OAP).

- ✓ **Pour quelles raisons l'étude de la faune et de la flore n'a pas été réalisée sur une période d'une année ?**

Réponse de la Ville de Houdan : *L'expert a jugé qu'au regard d'un secteur d'agriculture intensive, seuls le début et la fin d'été était nécessaire. Le niveau général de biodiversité est venu confirmer ce choix.*

- ✓ **Dans le cadre du rapport environnemental, il vous a été recommandé des mesures d'évitement qui *ne sont pas détaillées ci-dessous comme stipulé* et non répertoriées dans le tableau de synthèse qui présente l'approche ERC (Évitement- Réduction-Compensation) (*cf : la notice de présentation page 25-26).***

Réponse de la Ville de Houdan :

Le secteur est opérationnel (donc urbanisable) depuis 20 ans, il n'y a donc pas lieu de proposer des mesures évitant son urbanisation

Il vous a été recommandé 3 mesures de compensation que vous n'intégrez pas à la procédure de modification du PLU. ***Pour rappel :***

3 Mesures de compensation **:**

- ✓ Renforcement et élargissement des bandes enherbées pour conserver leur rôle de prairie sèche et favoriser les habitats pour les insectes et la petite faune,

Réponse de la Ville de Houdan : *Pas de prairie sèche repérée par l'expert environnemental*

- ✓ Renforcement arbustif à l'Ouest en compensation de la suppression des deux tranchées,

Réponse de la Ville de Houdan : Oui

- ✓ Préservation de l'érable sycomore.

Réponse de la Ville de Houdan : Si possible

L'approche ERC est accompagnée de mesures de suivi de gestion qui ne sont pas répertoriées en synthèse.

Réponse de la Ville de Houdan : *Ces mesures incomberont à l'opérateur qui aura à présenter son projet à l'autorité environnementale (dans le cadre d'une procédure « cas par cas »)*

- ✓ **Pourriez -vous compléter et ajuster le tableau de synthèse de l'approche ERC en justifiant vos choix ?**

Réponse de la Ville de Houdan : *Il sera complété dans le document destiné à l'approbation. Les 2 mesures retenues figureront dans la colonne « Mesures de réduction des impacts… ».*

Volet calendrier et phasage des opérations

- ✓ **Pourriez-vous introduire ces éléments dans l'OAP ?**

Réponse de la Ville de Houdan : Une OAP est un document d'orientation, ni un document réglementaire, ni un document opérationnel. Elle a en outre vocation à produire ses effets après le projet dans le cadre de possibles évolutions.

Synthèse des réponses de la commune :

La commune fournit des réponses à l'intégralité des observations émises.

- **A propos des OAP**

Aux demandes plus précises impliquant un niveau d' information plus élaboré, la commune répond selon une approche méthodologique « au sens strict » du champ d'application d'une procédure de modification.

Concernant l' OAP, la réponse est quelque peu stéréotypée : *Une OAP est un document d'orientation, ni un document réglementaire, ni un document opérationnel.*

La commune ajoute :

Elle a en outre vocation à produire ses effets après le projet dans le cadre de possibles évolutions.

C'est effectivement la vocation d'une OAP de rendre lisible et compréhensible **les effets à produire des évolutions réglementaires**.

Cependant, la commune précise les points suivants qui ne vont pas dans le sens d'une meilleure lisibilité d'une OAP :

- ✓ les orientations programmatiques ne sont pas encore toutes fixées.
  - Ex la programmation de l'équipement public : *la commune a plusieurs hypothèses et ne souhaite pas fermer le choix définitif,*

- ✓ les orientations sont laissées à l'appréciation de l'opérateur :
  - Ex la conception de la place centrale : *la composition de la place sera établie par l'opérateur dans son projet.*

- ✓ les orientations concernant les espaces verts sont difficilement quantifiables
  - La réponse de la commune ne nous permet pas de savoir si les liaisons piétonnes et cyclables (leur revêtement n'étant pas précisé) sont comptabilisées dans les 25 % d'espaces verts ou non.

- ✓ les demandes liées à l'aménagement urbain du site de la Prévôté sont renvoyées à la responsabilité de l'opérateur lors d'une prochaine étape
  - ex : les coupes de principe d'implantation des bâtiments avec les hauteurs et les volumes gabaritaires : *L'opérateur fournira des coupes lors de la concertation sur le projet.*
  - ex : des perspectives d'insertion du site dans le paysage proche et lointain depuis les points les plus stratégiques rendant compte du dénivelé : *Sera réalisé par l'opérateur dans la phase suivante.*

- ✓ le calendrier et le phasage des opérations ne sont pas à introduire dans une OAP
  - la demande de définition « calendaire » constitue la réserve préfectorale : Avis de la préfecture des Yvelines- DDT en date du 05/06/2024 en référence à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme relatif à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP
  -

A l'exception de ce dernier point, le niveau de définition des OAP n'est pas réglementé de façon précise. Selon les articles L151 et suivants du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation **peuven**t notamment *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine….* **peuvent** *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles* ***peuvent*** *définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition…*

- **A propos du règlement :**

En réponse à mes demandes, la commune accepte de préciser la composition des haies ainsi que d'ajouter le différentiel de superficie de l'OAP dans le rapport de présentation.

La commune valide ou refuse certaines propositions émanant de l'aménageur et du promoteur.

L'ensemble des corrections sera soumise à l'approbation du prochain conseil municipal.

Par ailleurs, conformément à ma demande, la commune a présenté un document de synthèse des ***Engagements de la commune*** détaillant les demandes prises en compte.

OBJET : MODIFICATION n° 2 PLU – MEMOIRE EN REPONSE ENQUÊTE PUBLIQUE -

SYNTHESE DES ENGAGEMENTS

Evolutions des documents avant approbation :

➘ Soumission à l'approbation du Conseil municipal la modification du PLU prenant en compte les évolutions suivantes, visant à répondre aux remarques des PPA et du public :

Dans le Rapport de présentation :

- précisions pour expliquer sur l'évolution du périmètre de l'OAP.

Dans l'OAP :

- Supprimer la flèche indicative d'un accès vers le secteur de la piscine (cet accès n'étant plus justifié au regard de l'avis de la CCPH),
- Y représenter les zones archéologiques

Dans le règlement :

- Précision sur la composition des haies en réponse à la remarque du Commissaire enquêteur
- prise en compte des demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique pour les articles AUUAc5 2 (réglementation environnementale), 6 (alignement), 11 (aspect extérieur) et 12 (stationnement)

Informations aux PPA :

➘ transmission au MRAE d'un document précisant comment le PLU approuvé tient compte de ses remarques

➘ travail avec le Département et l'opérateur après approbation pour assurer et organiser l'intervention sur la RD (qui pourra prendre la forme d'un Projet urbain partenarial (PUP) à soumettre au conseil municipal)

Suivi du projet dans sa phase opérationnelle :

- suivi des dispositions règlementaires à assurer par l'opérateur (études, permis de construire…)
- suivi des engagements pris par l'opérateur dans le cadre des promesses de ventes jusqu'à l'acte définitif

Communication avec le public :

- Assurer une communication sur la modification du PLU
  - mise en ligne PV d'enquête du commissaire enquêteur et le mémoire en réponse de la commune, ainsi qu'un article Facebook informant de ceux-ci,
  - mise en ligne du PLU modifié tel qu'approuvé par le Conseil,
  - mise en ligne du doucement de réponse au MRAE.
- Assurer une communication sur le projet/ phase opérationnelle : poursuivre et renforcer la communication sur l'avancée du projet porté par l'opérateur et des décisions relatives à celui-ci

7. Remise du Rapport et Conclusions

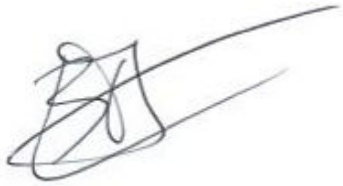
Le 19 juillet 2024

Le rapport et ses conclusions ont été transmis par WeTransfer à

- M. le maire, Jean-Marie Tétart
- M. l'adjoint à l'urbanisme, Gilles Cabaret
- Mme Clothidle Ahouansou, DGS de la commune de Houdan

Par France Transfert à

- Mme Jenny Grand d'Esnon Présidente du Tribunal Administratif de Versailles



Brigitte Morvant

Commissaire Enquêtrice