

Département des Yvelines

ENQUETE PUBLIQUE

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

de la Commune de Houdan

Reference E24000023/78

Du mercredi 5 juin 2024
au lundi 8 juillet 2024 inclus

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 9 juillet 2024

Commissaire Enquêtrice : **Mme Brigitte MORVANT**

Ce PV comporte une annexe contenant la synthèse de toutes les observations du public

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 enquêtrice	4
1.4.	Composition du dossier d'enquête	5
2.	Modalités et déroulement de l'enquête.....	5
2.1.	Information légale du public.....	5
2.2.	L'Information informelle.....	6
2.3.	Les observations du public.....	12
2.4.	Déroulement de l'enquête publique.....	12
2.5.	Climat de l'enquête publique :.....	14
2.6.	Réunion de Point d'Étape	14
2.7.	Analyse quantitative des observations du public	15
2.8.	Tableau de synthèse des observations du public.....	16
2.9.	Tableau récapitulatif des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	16
3.	Questions de la commissaire enquêtrice.....	17
3.1.	Thèmes liés à la participation et aux observations du public	17
3.2.	Thèmes liés aux observations des PPA	17
3.3.	Thèmes de la Commissaire Enquêtrice	18
4.	Les prochaines Etapes.....	22

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...* »

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'accroître des possibilités de construction sur la zone AUUAc5 afin de poursuivre le renforcement et la diversification de l'offre résidentielle de la commune. Sur cette zone, de nouveaux articles du règlement du PLU 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 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

2. Modalités et déroulement de l'enquête

2.1. 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 de 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.

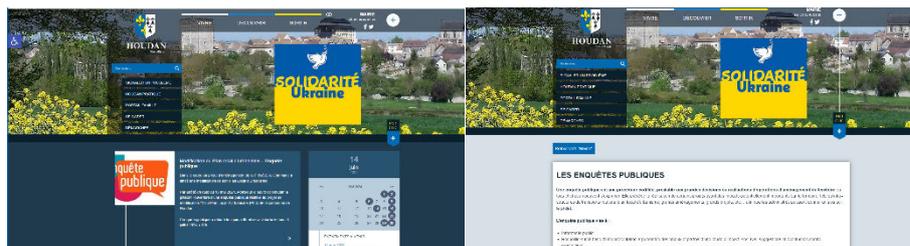
Il apparaît immédiatement de façon très visible sur le site avec en introduction la portée d'une enquête publique suivi du dossier d'enquête complet.

2.2. L'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, dématérialisée 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 seniors inscrits au CCAS (500).

Une pré-annonce de la future enquête publique a paru dans le « Flash Info N°1 » en 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-

... 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 garantie 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 rarefaction 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).

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%.

... a 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 Poirot, 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 Lemaître, 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 : Fêtes de la Saint Christophe

- Concert et marché nocturne le samedi soir
- Défilé le dimanche matin ouvert à tous

Laissez votre imagination s'exprimer !

2024.pdf



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

A collage of various news items and announcements from the 'Flash Info N°2' dated June 1, 2024. It includes sections on 'ÉLECTIONS EUROPÉENNES', 'MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME', 'LES TRAVAUX DE L'ÉCOLE PRIMAIRE', and 'LES TERRASSES DE HOUDAN'. Each section contains text, small images, and dates.

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 ».

The screenshot displays the CCPH website interface. At the top, there are navigation icons for 'Carte interactive', 'Documents publications', 'Déchetterie', 'Offres d'emplois', 'Marchés publics', 'Droits et démarches', 'SIG', and 'Facebook'. Below this, there are three main content blocks:

- FAITES DU VÉLO DU PAYS HOUDANAIS**: A promotional banner for a cycling event on June 29, 2024, at 10h in Tillieux. It includes a 'SAVOIR PLUS' button.
- ZOOM SUR**: A section titled 'Modification du Plan local d'urbanisme pour le Commune de HOUDAN - Enquête publique'. It details the project and provides a 'SAVOIR PLUS' button. Below it, there is a section for 'Inscriptions ALSH' with a 'SAVOIR PLUS' button.
- AGENDA**: A section titled 'Faites du vélo ! samedi 29 juin 2024'. It describes the 'Schéma Cyclable du Pays Houdanais' and provides a 'Tour l'agenda' link. Below it, there is a 'NOUS CONTACTER' section with a 'NEWSLETTER' sign-up form.

Ainsi que sous la forme d'un Article

le-rubriques/zoom-sur.html?top-detail&refModule=55net-422

36 communes, un territoire authentique

Accueil | Découvrir la CCPh | Entreprendre | Vivre et s'installer | Environnement | Aménager le territoire

Vous êtes ici : Accueil > Zones urbaines > Modification du Plan local d'urbanisme pour le Commune de HOUDAN - Enquête publique :

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LE COMMUNE DE HOUDAN - ENQUÊTE PUBLIQUE :

[-> Retour](#)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre du projet d'aménagement de la Préville, la Commune de Houdan a lancé une modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Par un Décret en date du 15 mai 2024, Monsieur le Maire de Houdan a procédé à l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Houdan.

L'enquête publique a débuté le 5 juin à 9h et sera clôturée le lundi 8 juillet 2024 à 12h.

Le public peut consulter et formuler ses observations sur un cahier mis à disposition à l'accueil de la Mairie.

Le commissaire-enquêteur assure des permanences physiques en Mairie de Houdan :

- Mardi 11 juin 2024 de 9h à 12h
- Mardi 18 juin 2024 de 15h à 18h

Lundi 8 juillet 2024 de 9h à 12h

Le commissaire-enquêteur assure également une permanence téléphonique :

- Mardi 14 juin 2024 de 9h à 12h

Toutes les informations et documents relatifs à l'enquête sont mis en ligne sur le site Internet de la ville :

<https://www.mairiehoudan.fr/mairiesites/consultation-publique/>

RECHERCHE

Votre mot-clé

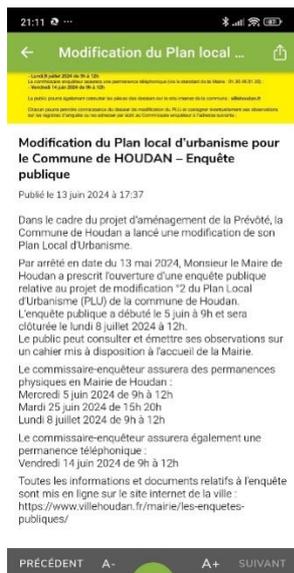
EN UN CLIC

- Carte interactive
- Documents publications
- Déchetterie
- Offres d'emplois
- Marchés publics
- Droits et démarches
- SIS
- Facebook

AGENDA

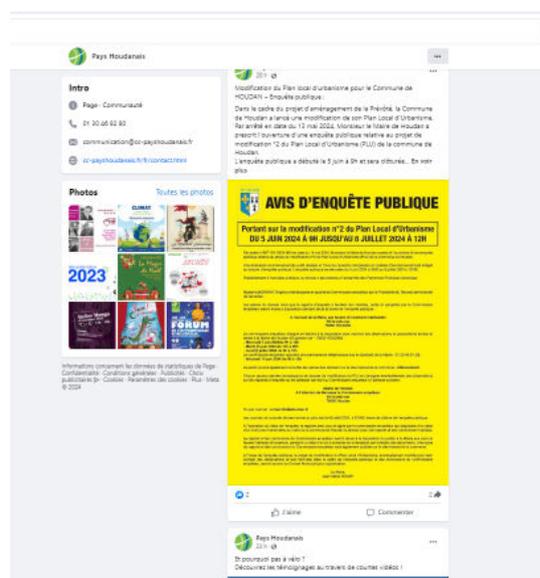
Faites du vélo !

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-10064818876238/?locale=fr_FR



2.3. Les observations du public

Durant toute la durée de l'enquête, des observations du public peuvent être consignées sur le registre ouvert à cet effet en mairie. Elles peuvent être aussi adressées directement à la commissaire enquêtrice par voie postale ou via une adresse mail dédiée à l'enquête publique : contact@villehoudan.fr

2.4. Déroulement de l'enquête publique

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 permanences 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 environnementales déjà faites dans le dossier d'enquête,

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.

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 de modification du PLU*, sujet 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 à 12h	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.

2.5. Climat de l'enquête publique :

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.

Globalement l'enquête s'est passée très calmement.

Peu de personnes se sont senties concernées par la modification N°2 du PLU de Houdan.

2.6. 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 réponses à apporter au mémoire en réponse,
- Les prochaines étapes après la clôture d'enquête.

2.7. 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	

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 le 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	02	03	04	05	TOT
	C	C		O	R	
	O	D		A	E	
	N	V	ZAN	P	G	
	C					
Nbre de thèmes		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.*

2.8. Tableau de synthèse des observations du public

Le tableau de synthèse des observations du public est en annexe N° 1.

2.9. 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... au fil de l'enquête. Le dernier avis émanant de la Communauté de Communes du Pays Houdanais a été introduit le 8 juillet 2024, jour de clôture.

PPA et services consultés	Dates	Types d'avis
Autorité Environnementale	13/03/2023	La MRAE dans sa note de synthèse a émis 13 recommandations. 3 points de vigilance sur l'OAP
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.
Préfecture des Yvelines-DDT	05/06/2024	Avis favorable avec une réserve
Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France	11/06/2024	3 points de vigilance sur l'OAP

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.
---	------------	---

3. Questions de la commissaire enquêtrice

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

- ✓ Comment expliquez vous le peu de participation du public ?
- ✓ Quel nombre de consultations de la rubrique « Enquête publique » avez-vous enregistré sur le site internet et sur les réseaux sociaux de votre commune ?
- ✓ Quelles sont les réponses que vous apportez aux observations portées sur le registre ?
- ✓ 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 ?

3.2. Thèmes liés aux observations des PPA

- ✓ Pourquoi n'avez-vous pas formulé de mémoire en réponse à la MRAE ?
- ✓ Quelles sont les recommandations que vous acceptez d'intégrer dans le dossier finalisé de la modification N°2 du PLU ?
- ✓ Quels sont vos engagements de prise en compte des commentaires des PPA dans les prochaines étapes ?

3.3. 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.
 - La superficie des espaces naturels 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.*
 - 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 ?

- ✓ Des précisions sur la morphologie urbaine ?
 - Que signifie une « *structuration bâtie urbaine* » ? 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)
 - La place centrale sera-t-elle en continuité du parc urbain ? Est-elle envisagée comme un îlot de fraîcheur ?

- 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 ?
 - Même questionnement pour les végétaux de la RD ?
 - 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 ?
 - 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?
 - 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) ?
- ✓ Pouvez-vous garantir que la modification N°2 du PLU n'entrave point les perspectives (cônes de vue) sur la ville historique ? 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 ? 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....
- ✓ 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 Énergie Territorial de la Communauté de Communes du Pays Houdanais ? plus particulièrement au regard de l'Artificialisation des sols- Imperméabilité des sols, l'Eco-construction, l'Énergie (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 ?

**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 ?
- ✓ 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 ?

- ✓ 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 de l'OAP ?

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

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'Hotel 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 ?

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).

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,
- Renforcement arbustif à l'Ouest en compensation de la suppression des deux tranchées,
- Préservation de l'érable sycomore.

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

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

Volet calendrier et phasage des opérations

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

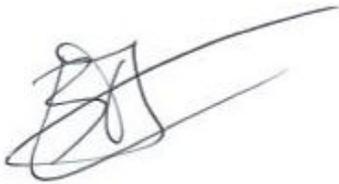
4. Les prochaines Etapes

Pour être en mesure de formuler un avis dans les conclusions, j'ai besoin des éléments de réponses suivants :

- Un mémoire en réponse traitant de façon complète et détaillée l'ensemble des questions adressées par les contributeurs et par la commissaire enquêtrice,
- Un document de synthèse intitulé à titre d'exemple " les Engagements de la commune de Houdan" rassemblant les décisions de la commune de Houdan qui prennent en compte de façon positive les demandes, observations et remarques des contributeurs de l'enquête et des Personnes Publiques Associées.

J'ai également invité la commune d'Houdan à produire et transmettre un mémoire en réponse dans un délai maximum de 15 jours calendaires.

Le 9 juillet 2024



Brigitte Morvant
Commissaire d'Enquêtrice

Annexe n°1 : Synthèse des observations du public