



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# VILLE de HOUDAN

Service urbanisme

[urbanisme@villehoudan.fr](mailto:urbanisme@villehoudan.fr)

**Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France  
Service de la connaissance et du développement  
durable/DRIEAT**

Département Évaluation environnementale

12 cours Louis Lumière - CS70027

94 307 VINCENNES Cedex

dee.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr

N° : JMT/URBA/2024-185

LR/AR n° 1A 196 046 2614 1

Le 24 octobre 2024,

## **Objet : Modification n° 2 du PLU de Houdan// Réponse technique raisonnable aux observations de la MRAE**

Dans le cadre de la procédure de modification n° 2 de son PLU, la Ville de Houdan a saisi l'autorité environnementale en application de l'article R.104-23 du Code l'urbanisme par courrier du 15 décembre 2023 (LR/AR n°1A 196 046 2614 1) joignant une évaluation environnementale.

Par avis délibéré du 13/03/2024, la MRAE a transmis son avis et remarque le projet de modification.

En application de l'article R.104-39 du Code de l'Urbanisme il est prévu que le maître d'ouvrage informe l'autorité environnementale « des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé... ».

Cette information intervient, dans cas d'espèce de la modification du PLU de Houdan, à la suite de son approbation par le Conseil Municipal le 17 septembre 2024.

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 ».

Il vous est donc exposé ci-après les réponses techniques aux remarques, considérant que certaines des études et investigations souhaitées par l'Autorité Environnementale seront mises en œuvre lorsque la phase opérationnelle et son programme seront définis par l'opérateur, porteur du projet. Ces demandes lui ont été transmises.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments dévoués

Le Maire,

Jean-Marie TETART



## LA REPONSE TECHNIQUE RAISONNABLE AUX OBSERVATIONS DE LA MRAE

---

- **Réaliser un tableau des éléments réglementaires, avant/après, cette présentation doit permettre de montrer plus précisément les incidences de la modification du PLU ;**

Un tableau de type avant/après, matérialisé soit par un surlignage vert pour les ajouts réglementaires, soit par des termes barrés pour les suppressions a été introduit à la note de présentation.

- **Préciser les données de départ du dispositif de suivi**

Lorsque l'information existe, les données les plus récentes sont présentées à la notice de présentation.

- **Développer le contenu du résumé non-technique**

Des compléments sont apportés, tout en maintenant le caractère de résumé.

- **Développer la question du dimensionnement des eaux de ruissellement**

La notice de présentation contient des informations à ce sujet en page 20.

La commune a saisi en septembre 2023 la SAUR, en qualité de délégataire du Syndicat intercommunal d'assainissement Houdan Maulette (SIAHM), afin de confirmer l'état du réseau d'eaux pluviales existant, et leur suffisance dans le cadre d'une opération d'aménagement future. La SAUR a indiqué que le bassin de collecte situé Chemin de la Prévôté doit avoir la capacité de récupérer le survolume de l'opération.

Dans le cadre d'un futur aménagement, la gestion des eaux pluviales est pensée en cohérence avec la volonté de mettre en valeur le parcours naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols sera minimisée, représentant environ 10% de la parcelle.

Ainsi, pour répondre à la fois aux objectifs du quartier mais également dans le but de favoriser l'évapotranspiration du sol, et en cohérence avec le parti paysager fort souhaité pour le projet, il sera créé un ouvrage à ciel ouvert formant un corridor bleu dans l'espace vert en cœur d'îlot (sous réserve de l'étude de sol complémentaire, Les données d'entrées indiquent à ce jour un coefficient d'infiltration favorable de l'ordre de 10-5 m/s). Les eaux de ruissellement et celles provenant des toitures et non directement infiltrée seront conduite vers cet espace. Le projet développera les solutions nécessaires permettant d'atteindre le 0 rejet à la parcelle pour une pluie d'occurrence 50 ans, grâce notamment à la maximisation de la pleine terre (61% du projet) .

Avec ces différentes mesures, la commune favorise ainsi la gestion des pluies courantes (qui représentent 80% des précipitations annuelles en Île de France).

Il est également imaginé la création de dispositifs complémentaires tel que la création d'un corridor humide, une noue centrale, trame écologique aérienne, maximisation des surfaces végétales, mise en valeur et développement de la biodiversité locale.

En outre, l'opérateur présentera un dossier loi sur l'Eau (visant à mettre à jour le dossier loi sur l'eau existant sur le secteur) qui viendra préciser l'opérationnalité des mesures ci avant évoquées.

➤ **Développer la question de la biodiversité positive**

L'étude faune-flore, cartographiée, est jointe au rapport environnemental. Elle est conclusive sur ce thème.

Les compléments suivants sont proposés par l'écologue :

*En page 24*

L'autorité environnementale demande une analyse des effets cumulés.

En ce qui concerne les habitats naturels, la faune et la flore, les modifications du PLU ne visent pas les mêmes milieux.

La zone de la Prévôté correspond à une zone agricole, bordée de talus et bandes enherbées, dont les enjeux écologiques sont locaux.

Les autres zones périphériques sont déjà artificialisées et les enjeux écologiques sont très réduits dans ces zones.

La modification du PLU **n'entraîne donc pas d'effets cumulés sur les milieux naturels.**

*En page 62*

La zone agricole du secteur de la Prévôté est une zone encadrée par des espaces urbanisés et économiques. Son isolement au sein de zones artificialisées **n'entraîne aucunement une fragmentation des milieux naturels**, dont l'importance est réduite à de petites surfaces de talus enherbés et de bandes enherbées et arbustives.

**Les aménagements proposés apporteront une plus-value écologique** par la plantation de haies champêtres constituées uniquement d'espèces locales (espèces recensées au cours de nos investigations de 2023, complétées d'espèces présentes localement), ainsi que d'arbres (eux-mêmes adaptés aux conditions édaphiques locales). Ces haies et arbres constitueront des refuges pour la faune locale (passereaux, rapaces, petits mammifères...).

Les bandes enherbées et talus seront en partie maintenus. La gestion de ces espaces sera adaptée au cycle naturel des espèces végétales recensées sur le site (fauche tardive). »

Les études faune-flore et environnementale menées par la commune n'exemptent pas l'opérateur de procéder à des études complémentaires qui permettront de déterminer l'impact exacte de leur projet.

Les études menées par la commune ont permis de démontrer que les évolutions réglementaires, objet de la présente procédure, se caractérisent par une **grande neutralité de leurs incidences sur l'environnement par rapport à la réglementaire en vigueur.**

➤ **Mettre en regard les évolutions du PLU et les objectifs intercommunaux sous forme de tableau.**

Une évaluation complémentaire des plans et programmes en vigueur a été effectuée. Cependant, en l'absence de SCOT, le caractère de compatibilité avec le SDRIF en vigueur au moment de la procédure de modification, est clairement affirmé.

On notera que le PCAET ne sera pas approuvé à l'issue de la procédure concernant le PLU.

Par ailleurs, les logements prévus dans ce secteur contribuent à l'objectif affiché du PLH.

➤ **Apporter des informations sur l'ambiance acoustique du projet ;**

Il n'existe aucune mesure quantitative à ce jour. Le Département, maître d'ouvrage de la voie principale n'a pas prévu de réaliser des comptages.

En revanche, cette collectivité a émis un certain nombre d'exigence dans le cadre de la consultation des personnes publiques, notamment par le passage en agglomération de la partie de RD à traiter commune un boulevard urbain, qui vise à diminuer la vitesses des véhicules.

Celles-ci sont exposées à la notice de présentation.

Les mesures opérationnelles seront prises en compte par le projet et la mesure des impacts effectifs sera réalisée lors de la phase opérationnelle.

Ceci concerne tant l'aspect sonore que l'aspect pollution atmosphérique générée.

---