

Département des Yvelines

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

de la commune de Houdan

Du mercredi 5 juin 2024  
au lundi 8 juillet 2024 inclus

**AVIS ET CONCLUSIONS**

remis en date du 19/07/2024  
Reference E24000023/78

Commissaire Enquêtrice : **Mme Brigitte MORVANT**

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
A.	<i>OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</i>	<i>3</i>
<b>II.</b>	<b>CARACTERISQUES GENERALES DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
A.	<i>JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....</i>	<i>4</i>
1.1.	<i>Synthèse des Évolutions .....</i>	<i>5</i>
1.1.1.	<i>Modifications de l'OAP.....</i>	<i>5</i>
1.1.2.	<i>Modification du règlement .....</i>	<i>6</i>
<b>III.</b>	<b>SYNTHESE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....</b>	<b>7</b>
A.	<i>ANALYSE STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS .....</i>	<i>7</i>
B.	<i>CLIMAT DE L'ENQUETE .....</i>	<i>7</i>
<b>IV.</b>	<b>MOTIVATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....</b>	<b>8</b>
A.	<i>AU REGARD DE L'Avis DES PPA, DES SERVICES DE L'ETAT .....</i>	<i>8</i>
B.	<i>AU REGARD DU BILAN DE CONCERTATION .....</i>	<i>8</i>
C.	<i>AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....</i>	<i>8</i>
D.	<i>AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE .....</i>	<i>9</i>
E.	<i>AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE .....</i>	<i>10</i>
F.	<i>AU REGARD DES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS.....</i>	<i>11</i>
1.	<i>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</i>	<i>11</i>
2.	<i>Règlement- Articulation avec le rapport environnemental .....</i>	<i>11</i>
G.	<i>AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</i>	<i>12</i>
H.	<i>AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE.....</i>	<i>12</i>
<b>V.</b>	<b>BILAN .....</b>	<b>14</b>
<b>VI.</b>	<b>AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE .....</b>	<b>15</b>

Conformément à la décision N° E2400023/78 de Madame la présidente Jenny Grand d'Esnon du Tribunal Administratif de Versailles établie en date du **24 avril 2024** qui désigne Madame Brigitte Morvant en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Laurent Cadet en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Il a été procédé à une enquête publique relative à la modification N°2 du PLU de la commune de Houdan. Elle s'est déroulée comme prévu du mercredi 5 juin 2024 à 9h au lundi 8 juillet 2024 à 12h soit durant 34 jours consécutifs conformément à l'arrêté municipal en date du 14/05/2024. (ART-AG-2024-004).

Les conclusions et avis motivés sont établis indépendamment du rapport d'enquête publique sur un document séparé conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

## I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### A. OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE 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'accroître 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.

## II. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

### A. 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 céderait 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 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)*

## 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

### 1.1. 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.

#### 1.1.1. Modifications de l'OAP

- ✓ *Modification du périmètre de l'OAP* : L'hôtel Hapy situé à l'extrémité nord-est du site 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 pas indiqué dans aucun document du dossier d'enquête 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

### 1.1.2. 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 voiries,
- 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 1,80m<sup>2</sup> par logement

- ✓ *Gestion des eaux pluviales* : art 4
  - Limitation du débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents

### III. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

#### A. ANALYSE STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS

Le nombre total de contributions s'élève à 4.

On ne peut noter que la très faible participation des Houdanais.

Sur les 4 observations écrites :

- 2 observations émanent de l'aménageur « Citallios » et du promoteur « Kaufman&Broad ». L'objet de leurs observations concerne des propositions de changement du règlement pour les besoins de réalisation du programme,
- 1 observation émanant de la seule riveraine du futur aménagement de la zone qui craint la perte de jouissance de paysage naturel de l'hôtel HAPY,
- 1 observation sur le règlement, hors champ d'enquête.

#### B. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

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, ce qui nous laisse supposer les raisons suivantes :

- La très grande communication et concertation de la commune sur l'avenir du quartier de la Prévôté depuis 2022,
- L'initiative exemplaire de la commune à savoir la participation des Houdanais par la prise en compte de « la votation des habitants » pour désigner le lauréat de la consultation d'aménageurs,
- Le choix du lauréat des habitants correspondait à celui de l'équipe municipale, ce qui a signifié une convergence de vue sur l'aménagement de la zone,
- L'acceptation de la programmation de l'OAP concernant l'augmentation du nombre de logements, l'augmentation du pourcentage de logements sociaux. La carence en logement (et en logements sociaux), touche la commune comme toute l'Île de France,

Et enfin, aux dires du maire, *l'attente des habitants sur la réalisation de l'opération dont ils ont eu une parfaite connaissance depuis 2022.*

Il est vrai que dans les enquêtes publiques peu de personnes écrivent pour approuver le projet qui leur est soumis.

## IV. MOTIVATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

### A. AU REGARD DE L'AVIS DES PPA, DES SERVICES DE L'ETAT

L'ensemble des avis est favorable à la modification n°2 du PLU de la commune de Houdan.

**La MRAe** a émis 13 recommandations. En synthèse, l'Autorité Environnementale recommande d'approfondir les enjeux, les justifications, les analyses des évolutions projetées au regard des critères environnementaux, climatiques et sanitaires.

**Le Département** a émis également des recommandations. Le Département rappelle que les possibilités d'aménagement sur la RD 912 sont conditionnées par un classement en agglomération de la section située entre les deux giratoires.

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France** a émis 3 points de vigilance sur l'insertion paysagère, architecturale de ce nouveau *faubourg* dans le grand paysage préservé au Nord d'une part et la préservation des perspectives *vers* et *depuis* le centre bourg. La DRAC propose des améliorations des articles 10-11-12.

**La Communauté de Communes du Pays Houdanais** renonce au principe d'accès vers la parcelle cadastrée ZH 336 mentionné comme « Accès à préserver » sur le plan de l'OAP après modification.

**La préfecture des Yvelines** émet un avis favorable avec une réserve : précision de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 2.

### B. AU REGARD DU 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.

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.

### C. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Les mesures de publicité légales ont été conformes aux articles en vigueur.

L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique, sa mise en ligne ainsi que celle du dossier d'enquête ont permis d'assurer l'information légale du public. La mise à disposition d'un registre en mairie a donné la possibilité aux habitants d'exprimer leurs observations.

D'autres formes informelles de publicité mises en œuvre ont permis d'élargir l'information publique sur l'existence de l'enquête publique : sites internet, réseaux sociaux, newsletters...

#### D. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Sans revenir sur le détail des pièces constitutives, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions du Code de l'Environnement. Il est à noter cependant que l'organisation et la qualité du dossier n'ont pas facilité la compréhension d'un sujet considéré par les habitants comme purement technique. De plus, il semblerait qu'il y ait eu une confusion entre la portée d'une notice de présentation et celle d'un résumé non technique.

Une « Notice de présentation » comme son nom l'indique informe brièvement des contextes, et décline les objectifs généraux de l'objet d'une enquête publique. Le contenu de la « Note de présentation non technique » est généralement un document plus élaboré qui présente, développe et analyse toutes les facettes de l'objet d'une enquête de façon claire, précise et quasi-complète à destination d'un public non averti. Compréhensible, le public lit de façon prioritaire ce document.

#### ***Présentation de la note de présentation non-technique et de la note de présentation dans le dossier d'enquête***

##### **Sur la forme :**

Le résumé non technique ne compte qu'une page. La notice de présentation compte 14 pages réparties comme suit : 4 pages pour présenter le projet, 10 pages présentant le rapport environnemental et en annexe une l'étude de la faune et de la flore qui comporte elle-même une annexe de l'inventaire botanique.

##### **Sur le fond :**

Le projet de modification a été présenté de façon trop succinct. Le rapport environnemental et l'étude de la faune et de la flore ont été ajoutés de façon juxtaposée sans analyse détaillée multicritères des évolutions présentées.

#### Points d'amélioration proposés

##### **Sur la forme :**

Pour une meilleure lisibilité, le rapport environnemental et l'étude de la faune -flore avec son annexe auraient dû être regroupés et présentés de façon séparée de la notice de présentation et du résumé non technique.

**Sur le fond :**

Afin que le public puisse s'approprier du sujet, la note de présentation non technique doit expliciter les enjeux des évolutions, leurs objectifs et leurs incidences sur le projet.

L'historique des différentes études environnementale aurait pu être retracé ainsi que les prochaines étapes.

**Présentation du tableau comparatif avant/après des évolutions réglementaires :****Sur la forme :**

Dans la liste des pièces du dossier d'enquête, il n'est fait aucune mention de la présence dudit tableau. Il est difficilement identifiable à la suite d'un règlement de 108 pages qui de plus est ne porte aucune trace visible des changements qui lui sont apportés.

**Sur le fond :**

Il permet une lecture rapide et didactique des évolutions.

Points d'amélioration proposés

- Lister le tableau comparatif avant/après modification dans le Sommaire et en sous-titre du document N°2 Règlement,
- Introduire dans la note de présentation non-technique un tableau comparatif des changements apportés au règlement et de ces seuls changements.

**E. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE**

La modification N°2 du PLU de Houdan est directement corrélé à l'aménagement du site de la Prévôté. La démarche d'information et de concertation qui a pris en compte le vote des citoyens dans le choix du groupement des opérateurs a été exemplaire depuis 2022.

Force est de constater que dans le dossier d'enquête, aucune information actualisée n'est communiquée sur les avancées du projet urbain. Le niveau d'information du schéma de l'OAP n'est pas qualitativement renseigné. Par prudence, les panneaux d'information qui avaient été exposés par le promoteur n'ont pas été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête.

Les arguments émanant de la commune ou de la représentante de Citallios venue me rendre visite en permanence avançaient le fait que l'aménagement prévu avait évolué, et que rien

n'était encore figé. Le maire a refusé de communiquer un **Schéma Directeur du Projet actualisé en contexte** du grand paysage de la plaine en partie nord de l'OAP, et de la ville ancienne qui aurait pourtant présenté « les impacts à l'état de projet » des évolutions réglementaires dans le cadre de la modification.

Par ailleurs, si les documents PADD et le cahier des charges adressé aux opérationnels de l'aménagement apparaissent très volontaristes et ambitieux dans leur mise en valeur d'un quartier à empreinte environnementale faible, la traduction réglementaire n'est pas suffisamment concrète. La modification N°2 du PLU n'a pas traduit réglementairement des objectifs de certifications environnementales visées à titre d'exemple.

La modification N°2 du PLU reste très modeste dans ses objectifs. Elle a été considérée comme une démarche purement administrative et technique.

## F. AU REGARD DES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS

### 1. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La commune doit faire face à une injonction contradictoire entre la nécessité d'atteindre un objectif de logements à produire donc de densifier les zones urbaines, et la volonté de maintenir et de créer des espaces verts, espaces de respiration. D'une façon générale, les OAP sont un outil de maîtrise foncière permettant de rationaliser l'usage du sol sur un ensemble de parcelles et éviter des constructions éparses qui neutraliseraient la possibilité de construire un ensemble cohérent.

L'OAP soumise à l'enquête publique va dans le sens d'une consommation d'espace prévu à hauteur de 5 hectares, une augmentation de constructibilité de 20% , une augmentation du nombre de logements, et de la proportion de logements sociaux. Soit l'impact de la nouvelle OAP n'a pas été intégré par les habitants ou au contraire bien accepté.

### 2. Règlement- Articulation avec le rapport environnemental

Les évolutions réglementaires présentées dans la modification servent la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain.

Les principes de compensation de l'artificialisation des sols n'ont pas été traduits réglementairement en stipulant par exemple des coefficients de compensation de pleine terre. Des prescriptions dans le règlement auraient pu être intégrées comme levier fort d'action comme 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.

La bordure entre la zone agricole et l'aménagement urbain pourrait être inscrite comme « zone tampon » entre les espaces agricoles et les espaces urbains avec une description précise des franges végétales (étagement, hauteur, épaisseur, espèces). On pourrait alors considérer cet espace supplémentaire comme un atout de santé, une protection des populations des différents pesticides utilisés dans l'agriculture traditionnelle.

## G. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'intitulé urbanistique technique "modification du PLU" ne représente pas une réalité concrète ou "une vision d'un territoire." Dans le contexte houdanais, le projet de modification porte exclusivement sur un secteur isolé des habitations. Les Houdanais se sont sentis peu concernés par cette modification qui porte sur un quartier dont l'aménagement leur a été présenté.

## H. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

J' ai rédigé un questionnaire approfondi et élaboré de façon à ce que la commune puisse clarifier, justifier ses choix et compléter l'information.

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 **peuvent** 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 dans le règlement et 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 soumis 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.

## V. BILAN

Le PLU de Houdan traduit un projet de territoire communal. La modification N°2 s'inscrit dans cet esprit et se doit de respecter la cohérence d'ensemble du PLU notamment le PADD tout en se conformant aux documents supra-communautaires. La modification N°2 est exclusivement destinée à la mise en œuvre de l'aménagement du site de la Prévôté dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUUAc5 qui lui correspond.

Les évolutions présentées sont certes mineures sur un plan réglementaire mais peuvent avoir un impact non négligeable sur un nouveau quartier entre ville et campagne. Les évolutions permettent effectivement 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.

Dans son mémoire en réponse, la ville réaffirme *qu'elle 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.* Pourtant, la modification N°2 du PLU reste très modeste dans ses objectifs.

Dans les faits, peu d'incitations réelles en matière environnementale ou climatique sont déclinées dans les évolutions du règlement ou la définition de l'OAP. Si l'objectif de Zéro Artificialisation Nette n'est pas encore réglementaire, le public se doit d'avoir une information claire sur les évolutions à venir. Des prescriptions dans le règlement auraient pu être intégrées comme levier fort d'action.

En effet, la prise de conscience du changement climatique a considérablement évolué depuis 2019 et les citoyens sont généralement en demande d'actions concrètes. Il est vrai que les Houdanais ne se sont pas sentis concernés par la modification N°2 et n'ont de fait pas contribué à l'enquête publique. Largement informés depuis 2021 et sollicités dans le cadre du choix des opérateurs, on peut supposer que les Houdanais adhèrent au projet.

Le projet du site de la Prévôté se construit dans un temps long au regard des moyens d'une commune rurale. Le projet a évolué et évolue au fil des contraintes. Il reste encore des incertitudes dans la programmation de l'Aménagement. La modification vient-elle trop tôt ? N'aurait-il pas fallu attendre que le projet soit mieux défini et équilibré dans son bilan financier pour lancer la modification dans une forme plus définie ou mieux encore une déclaration de projet qui aurait informé des avancées réelles du projet avec la mise à disposition du public d'un Schéma directeur d'aménagement du nouveau quartier de la Prévôté.

Dans la synthèse des engagements de la commune, la commune s'engage fermement à :

- ✓ faire évoluer les documents avant approbation,
- ✓ informer les PPA, et travailler en collaboration avec le département,
- ✓ assurer un suivi du projet dans sa phase opérationnelle selon les exigences et les ambitions qualitatives de la commune,
- ✓ communiquer avec le public sur l'avancée du projet

Ces engagements sont fidèles à l'esprit de la commune qui a initié une démarche exemplaire de concertation en prenant en compte le vote des citoyens dans le choix des opérateurs du projet. Il est important que le projet avance pour permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et de rajeunir sa population.

## VI. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Sur la base des présentes conclusions,  
J'émets **3 recommandations** :

1. Améliorer la note de présentation non technique afin de présenter les éléments contextuels, les enjeux environnementaux, les objectifs de certifications environnementales visées, les réalisations envisagées pour créer un futur quartier à empreinte carbone faible,
2. Communiquer Un **Schéma Directeur du Projet actualisé en contexte** du grand paysage de la plaine en partie nord de l'OAP, des programmes situés de l'autre côté de la D912 et du centre historique de Houdan,
3. Ajouter une échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP en référence à l'article 151-6-1 du code de l'urbanisme

Compte tenu des 3 recommandations, j'émets un **Avis favorable** au projet de modification générale N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Houdan.



Brigitte Morvant  
Commissaire enquêtrice

