

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**5. Observations des
Personnes Publiques
et de l'Autorité
Environnementale**



MAIRIE DE SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE

TÉLÉPHONE : 02 37 82 06 26 - TÉLÉCOPIE : 02 37 82 09 87

6, rue de la Mairie - 28410 SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE
E-mail : mairie-347@wanadoo.fr

DÉPARTEMENT
D'EURE-ET-LOIR

ARRONDISSEMENT
DE DREUX

CANTON
D'ANET



Mairie de Houdan
Service urbanisme
69 grande rue
BP 24
78550 HOUDAN

Saint Lubin de la Haye,
Le 13 mai 2024

Monsieur Le Maire,

Suite à votre consultation concernant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme, nous n'avons aucune remarque à formuler.

Cependant, la page 29 de la notice de présentation précise que l'exploitant actuel du terrain a son siège à Saint Lubin de la Haye ; il me semble que cette information comporte une erreur. Il serait judicieux de vérifier.

Restant à votre disposition,

Veuillez recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

La Maire,



Véronique LE GUILLOUS





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Houdan (78)
à l'occasion de sa modification N° 2**

N°MRAe APPIF-2024-032
du 13/03/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Houdan (78), porté par la commune dans le cadre de sa modification n° 2, et sa notice de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, datée de décembre 2023.

Cette modification n° 2 du PLU de Houdan a pour objet l'évolution de son règlement écrit en ce qui concerne le site de la Prévôté, classé en zone à urbaniser AUUAc5, et celle de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 correspondante.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- l'artificialisation des sols et les eaux de ruissellement ;
- la biodiversité et le paysage ;
- l'exposition de nouvelles populations à des risques sanitaires (pollutions atmosphériques et sonores).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- privilégier une approche globale des différents projets urbains de la commune concernant notamment le secteur de la Prévôté au regard de leurs incidences potentielles, y compris cumulées, sur l'environnement et la santé ;
- compléter l'évaluation environnementale concernant les thématiques des eaux de ruissellement, d'insertion paysagère, de préservation de la biodiversité et de mobilités et définir des mesures précises permettant d'éviter, réduire, compenser les impacts de la modification de PLU ;
- caractériser à l'état initial et à l'état projeté l'ambiance acoustique du secteur concerné et compléter l'OAP et le règlement écrit du PLU par des dispositions encadrant la réalisation des projets afin qu'ils n'exposent pas les futurs habitants et usagers à des niveaux sonores dépassant les valeurs seuils de l'OMS.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition « un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés ».

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme.....	7
Contexte communal.....	7
Objectifs généraux du projet de modification no 2 du plan local d'urbanisme.....	7
La modification de l'OAP 2 « La Prévôté ».....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
L'analyse de l'état initial de l'environnement.....	9
L'analyse des incidences prévisibles et les mesures de la séquence éviter-réduire-compenser.....	10
Le dispositif de suivi.....	10
Le résumé non technique.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. L'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement.....	12
3.2. La préservation de la biodiversité et du paysage.....	13
3.3. L'exposition de la population future à des risques sanitaires.....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Houdan pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Houdan (78) à l'occasion de sa modification n° 2 et sur son rapport de présentation daté de décembre 2023.

Le PLU de Houdan est soumis, à l'occasion de sa modification n° 2, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Toutefois, la commune a réalisé à titre volontaire une évaluation environnementale de cette modification du PLU et a saisi sur cette base, pour avis, l'Autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 18 décembre 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 20 décembre 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 13 mars 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Houdan (78) à l'occasion de sa modification n° 2.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CCPH	Communauté de communes du Pays Houdanais
ERC	Séquence « éviter – réduire – compenser »
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme

■ Contexte communal

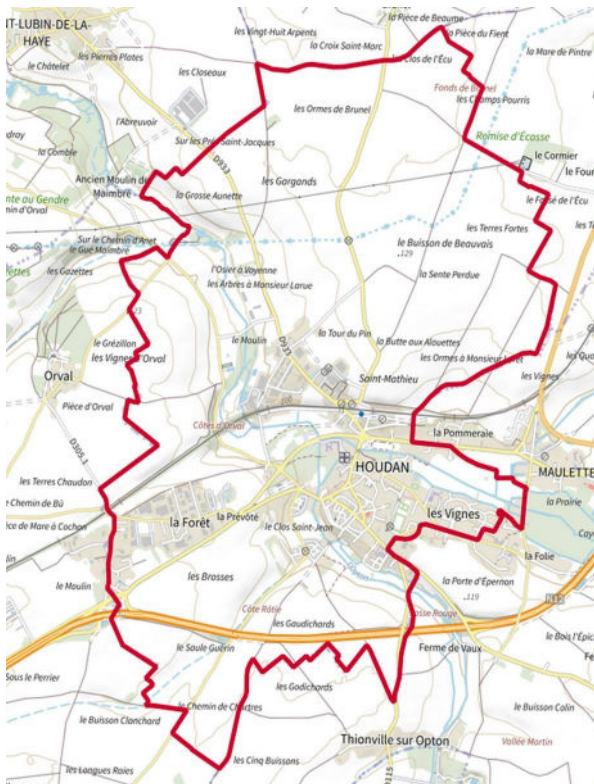


Figure 1: Limites administratives de la communes de Houdan – Source IGN

Située à l'ouest du département des Yvelines (78), à la limite du département de l'Eure-et-Loir (28), la commune de Houdan accueille 3 900 habitants (Insee 2020) et s'étend sur 10,39 km². Elle fait partie de la communauté de communes du Pays Houdanais (CCPH), qui regroupe 37 communes et compte 29 907 habitants (Insee 2020).

Le territoire communal se compose majoritairement d'espaces agricoles (77 % selon le Mos 2021²) et d'espaces artificialisés (20,3 %), lesquels tendent à être continus d'est en ouest dans la partie sud de la commune.

La principale voie d'accès routière est la route départementale (RD) 912. Classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures terrestres de transport terrestre³, elle traverse la commune d'est en ouest.

Houdan est également parcourue par la route nationale (RN) 12 au sud (catégorie 2 du classement sonore) et par la ligne ferroviaire Paris- Montparnasse – Granville desservant la gare de Houdan (catégorie 3 du classement sonore).

■ Objectifs généraux du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme de Houdan a été approuvé le 22 juin 2017. Il a été dispensé d'évaluation environnementale par décision de l'Autorité environnementale du 7 octobre 2016⁴.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 25 septembre 2019, qui n'a pas fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale par l'Autorité environnementale.

- 2 Le Mos (Mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France.
- 3 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transport terrestre sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5.
- 4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/161007_MRAe_Decision_cas_par_cas_Houdan_78.pdf

La présente modification n° 2 du PLU de Houdan a pour objet l'évolution du règlement écrit concernant le site de la Prévôté, classé en zone à urbaniser AUUAc5, « zone naturelle urbanisable à court ou moyen terme » (règlement p. 80), et celle de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 correspondante.

■ Les évolutions du règlement graphique du PLU applicable à la zone AUUAc5

Le secteur du zonage AUUAc5 demeure inchangé, à l'exception des points suivants :

- suppression des éléments non légendés au plan de zonage et non référencés au règlement écrit (traits et pointillés de couleur violet et rouge) ;
- suppression des voies vertes (pointillés verts au plan initial) ne correspondant pas au projet après la réalisation des études pré-opérationnelles.

■ Les évolutions du règlement écrit du PLU applicable à la zone AUUAc5

Le projet de règlement écrit du PLU intègre l'ensemble des dispositions applicables à la zone AUUAc5 dans un nouveau chapitre (chapitre III). Il définit de nouveaux articles comportant des règles spécifiques relatives à l'implantation des constructions (alignements, limites séparatives, hauteurs), à l'aspect des constructions, au stationnement, aux espaces libres et aux plantations sur le secteur.

Les évolutions majeures projetées, qui sont peu explicitées dans le dossier, sont notamment de :

- préciser les règles spécifiques d'implantation des constructions dans le secteur, définissant ainsi un recul des constructions à au moins trois mètres des voies publiques ou privées et l'implantation possible à l'alignement des ouvrages dont la hauteur est supérieure à dix mètres ;
- introduire une distance minimum d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de cinq mètres ;
- ajouter une section espaces libres et plantations portant obligation de maintenir ou remplacer les plantations existantes, d'aménager et planter les surfaces libres de toute construction et les délaissées des aires de stationnement (au moins 10 % de la superficie de l'unité de propriété devra être couverte par ces « espaces verts »).

■ La modification de l'OAP 2 « La Prévôté »

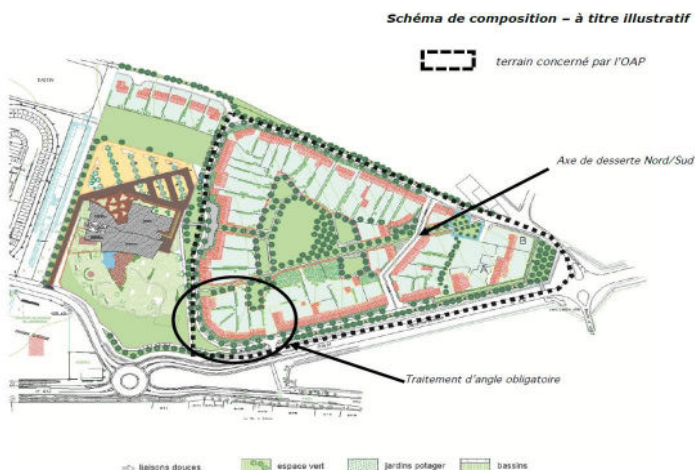


Figure 2: Schéma de principe de l'OAP 2 « La Prévôté » du PLU en vigueur

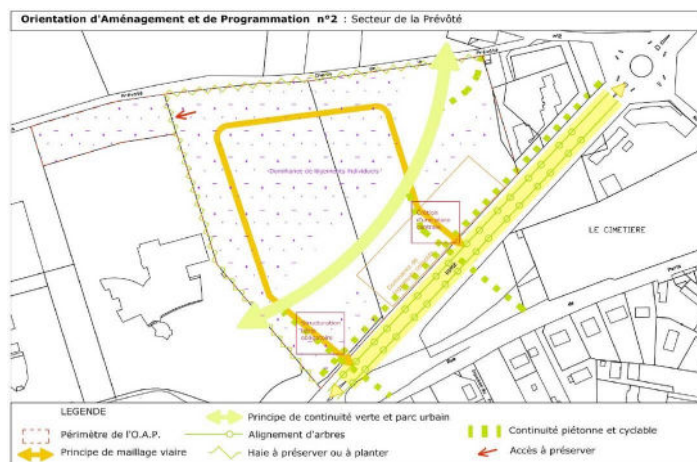


Figure 3: Schéma de l'OAP 2 « La Prévôté » après modification n° 2 du PLU

La modification projetée consiste à :

- revoir le périmètre de l'OAP en excluant l'hôtel situé à l'extrémité nord-est du site ;

- reconfigurer les principes d'aménagement de l'OAP en lien avec une organisation nouvelle de la voirie, notamment en ce qui concernera la desserte du secteur et la transformation de la portion de voie limitrophe (RD 912) en avenue urbaine marquée par des alignements d'arbres. Les objectifs sont principalement de raccorder le nouveau quartier au centre-ville, de créer des traversées piétonnes en direction du sud et un possible accès vers la partie mitoyenne de la zone UL se situant au sud et qui devra être aménagée.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme

Le dossier ne mentionne pas de modalités d'association du public en amont de la procédure de modification n° 2 du PLU de Houdan.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'artificialisation des sols et les eaux de ruissellement ;
- la biodiversité et le paysage ;
- l'exposition de nouvelles populations à des risques sanitaires.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier comporte une notice de présentation des évolutions du PLU prévues dans le cadre de la modification incluant une partie consacrée à l'évaluation environnementale, un résumé non technique très succinct et un diagnostic faune/flore en annexe. Le dossier comporte également l'extrait du document relatif aux OAP concernant l'OAP n° 2 modifiée, ainsi que le règlement écrit du projet de PLU. La présentation du projet de modification ne permet pas de comprendre aisément les évolutions prévues, notamment celles du règlement écrit concernant le secteur de la Prévôté, le dossier ne comprenant pas de comparaison avant/après du règlement applicable à la zone AUUAc5.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation plus explicite des évolutions du règlement écrit applicable à la zone AUUAc5 prévues par le projet de modification du PLU.

■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

La présentation de l'état initial de l'environnement, restituée dans le dossier sous forme de tableau, reprend les principales thématiques environnementales. L'analyse est synthétique : elle se limite principalement à un état des lieux des enjeux environnementaux du territoire et demeure imprécise dans leur caractérisation. Par exemple, les éléments relatifs aux pollutions des sols, sonores et atmosphériques et à l'exposition au plomb, ou les ceux relatifs aux habitats et aux fonctionnalités écologiques, ne permettent pas d'évaluer correctement les enjeux de la zone concernée par la modification. Les données sont peu précises et ne permettent pas de définir des niveaux d'enjeux.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de caractériser correctement les enjeux environnementaux et sanitaires à prendre en compte dans le projet de modification du PLU.

■ L'analyse des incidences prévisibles et les mesures de la séquence éviter-réduire-compenser

L'analyse des incidences environnementales et sanitaires notables probables de la mise en œuvre de la modification est présentée de manière très sommaire. La notice de présentation indique en introduction que « les

évolutions réglementaires se caractérisent par une grande neutralité de leur incidence de l'environnement par rapport à la réglementation en vigueur ». Pour la collectivité, cela justifierait que la qualification des incidences ne fasse pas l'objet d'une analyse étayée. En outre, aucune mesure d'évitement n'est mentionnée dans le tableau relatif aux mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) (p. 25 de la notice de présentation). Les mesures de réduction des impacts sont d'ordre général et insuffisantes (cf infra). Aucune mesure de compensation des incidences relictuelles n'est proposée.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer de manière plus étayée les incidences potentielles des évolutions prévues par le projet de modification du PLU et de définir des mesures adaptées d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation.

■ Le dispositif de suivi

Le dispositif de suivi repose sur des indicateurs qui ne sont pas dotés de valeur initiale permettant de suivre leur évolution dans le temps. L'absence de valeur cible ne permet pas non plus de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, pour permettre d'apprécier les effets du projet de modification de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart.

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact, est présenté dans la dernière partie de l'évaluation environnementale (p. 28). Extrêmement sommaire, il ne permet, ni de situer le secteur concerné (pas de plan de situation ou d'illustration), ni de caractériser les évolutions envisagées, et n'appréhende quasiment pas les éléments issus de l'évaluation environnementale.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender aisément les évolutions et les enjeux de la modification, ainsi que l'ensemble de la démarche et les principales conclusions de l'évaluation environnementale ;
- présenter ce résumé dans un document séparé du rapport d'évaluation environnementale.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence et vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il recouvre.

L'articulation avec les documents de rang supérieur est brièvement présentée dans la notice de présentation, partie 4.1 : « *compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général* ». Elle liste les documents de planification de rang supérieur avec lesquels le projet de modification de PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma régional climat air énergie de Île-de-France approuvé le 15 mars 2012.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes du Pays Houdanais, dont relève la commune de Houdan, est en cours d'élaboration.

L'analyse de l'articulation du projet de modification n° 2 du PLU avec les différents documents précités est particulièrement succincte. Le dossier ne rappelle pas les objectifs et les orientations des différents documents et conclut que le projet de PLU est compatible avec eux ou les prend en compte, sans démontrer ces conclusions au regard des dispositions définies dans les différentes pièces du PLU (PADD, OAP, règlement).

(6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer comment l'ensemble des évolutions prévues par le projet de PLU modifié sont compatibles avec les objectifs et dispositions des documents supra-communaux, ou les prennent en compte.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

La notice du projet de modification n° 2 du PLU présente une partie 4.4 intitulée « comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans modification du PLU ». Cette partie est insuffisamment développée et ne répond pas aux attentes de l'évaluation environnementale dans la mesure où elle ne propose pas de solutions alternatives. Elle fait par ailleurs mention d'une étude pré-opérationnelle qui n'est pas détaillée ni jointe au dossier, ce qui ne permet donc pas de justifier les changements opérés aussi bien sur l'OAP que dans le règlement du PLU.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter les solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue dans le cadre du projet de modification du PLU et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ;**
- **présenter et joindre au dossier l'étude pré-opérationnelle du projet d'aménagement rendu possible par la modification du PLU.**

Par ailleurs, l'Autorité environnementale relève qu'un projet de modification n° 2 bis du PLU de Houdan a fait l'objet d'une demande d'avis conforme dans le cadre de l'examen au cas par cas, reçue le 26 janvier 2024. Cet autre projet de modification du PLU concerne notamment la zone d'activité de la Prévôté, voisine du secteur du même nom objet de la présente modification, et prévoit plusieurs évolutions du plan de zonage et du règlement écrit du PLU. Ces évolutions tendent notamment à permettre la densification de l'occupation des secteurs de zones UL et U1a correspondant à l'emprise de la zone d'activité, et à étendre vers le nord le périmètre de cette dernière, en reclassement 4,2 ha de zone AUU1a en zone U1a.

Les évolutions du PLU (modifications n° 2 et 2 bis) sont présentées de manière séquentielle, mais simultanément. L'Autorité environnementale rappelle qu'il est important de prendre en compte de manière globale le projet urbain de la commune pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires sur son territoire. Selon elle, l'extension et la densification de la zone d'activité rendues possibles par la modification n° 2 bis auront selon toute probabilité des impacts directs ou indirects sur les terrains environnants, comme le secteur AUUA5c faisant l'objet du présent avis, y compris au titre des effets cumulés.

(8) L'Autorité environnementale recommande de privilégier une approche globale des différents projets urbains de la commune concernant notamment le même secteur de la Prévôté (zone d'activité et projet d'aménagement résidentiel) au regard de leurs incidences potentielles, y compris cumulées, sur l'environnement et la santé.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. L'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement

Le secteur de « la Prévôté », d'une superficie totale actuelle de près de six hectares, est principalement composé de parcelles agricoles classées en zone à urbaniser (AUUAc5) dans le PLU en vigueur.

Le projet de PLU modifié autorisera la consommation d'une grande partie de ces terrains. L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, consécutive à l'aménagement du site, se traduira par un accroissement du ruissellement, d'autant plus que le secteur se situe en pente (dénivelé de treize mètres entre le point culminant et le plus bas, d'ouest en est). L'Autorité environnementale rappelle que la disposition 2.1.7 du Sdage Seine-Normandie contraint les documents d'urbanisme à lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages, notamment dans les zones karstiques.

Dans la partie 4.1 « compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général » et notamment avec le Sdage Seine-Normandie, il est indiqué que si le projet « conduit à des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel, la mise en place d'un dispositif de rétention couplé à un ouvrage de régulation permettra de réduire les impacts qualitatifs et quantitatifs sur les milieux situés en aval ». La mise en œuvre de cette mesure est renvoyée au stade du projet et n'apparaît pas parmi les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences de la modification du PLU.

Bien qu'il soit spécifié dans le dossier qu'« au vu du bassin de collecte raccordé sur la conduite DN200 (Chemin de la Prévôté) et de la pente, celle-ci [la canalisation] devrait avoir la capacité pour récupérer le survolume du lotissement (l'opération) », l'analyse de l'état initial reste très succincte sur la thématique des eaux de ruissellement. En l'état, l'appréciation des incidences potentielles de l'imperméabilisation du secteur en termes d'aggravation du risque d'inondation en contrebas, en cas de pluies intenses ou de saturation des réseaux, et par conséquent des pollutions éventuelles des exutoires, n'est pas effectuée par le dossier.

Dans le projet de règlement spécifique au secteur AUUAc5, « les aménagements réalisés sur le terrain doivent prévoir la création d'un dispositif destiné à limiter le début de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents ». Pour l'Autorité environnementale, ces principes restent trop généraux. Il incombe au PLU, dans le cadre de son évaluation environnementale, de proposer un état complet des données disponibles concernant les risques considérés, de justifier ses évolutions au regard de ces risques et de prévoir précisément les mesures nécessaires que les maîtres d'ouvrage devront respecter pour les éviter ou les limiter. Ces éléments doivent également être remis dans le cadre plus général du respect, par le PLU, des orientations et prescriptions du Sdage en matière notamment d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle sur l'ensemble du territoire communal.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter l'analyse des incidences du projet de modification sur les eaux de ruissellement sur le secteur de l'OAP de la Prévôté ;
- de définir des mesures précises permettant d'éviter ou de réduire ces incidences, en les inscrivant dans le cadre plus général des dispositions du PLU déclinant les obligations du Sdage en matière notamment d'infiltration des eaux à la parcelle.

3.2. La préservation de la biodiversité et du paysage

- Préservation de la biodiversité

Le diagnostic écologique, qui s'appuie seulement sur deux visites de terrain effectuées à l'été 2023, qualifie la biodiversité présente sur le site comme « modeste ». Toutefois, la modification du PLU sur le secteur d'OAP favorisera l'émergence d'une continuité bâtie ouest-est, entre la zone d'activité et le centre-ville, ce qui participera à la fragmentation des habitats naturels et de l'activité des espèces actuellement présents (talus, fossé, bandes enherbées, zone de friches herbacées et petits boisements) sur le secteur et sa périphérie.



La Ménélys
La Ménélys, source : étude faune/flore, p. 6



Tarier pâtre
Tarier pâtre, source : étude faune/flore, p. 7

Selon l'étude faune-flore, « l'accès à la future zone constructible à partir de la Rue de Paris aura des conséquences sur le complexe « talus/fossé/accotement » en impliquant la disparition d'espèces intéressantes et la discontinuité des écosystèmes ».

Le secteur est destiné à accueillir des constructions de nature à modifier en profondeur l'occupation du sol du site. Cependant, aucune mesure d'évitement n'a été retenue. Le plan de l'OAP modifiée fait figurer le principe d'une « continuité verte » et d'un « parc urbain » traversant le secteur, et la notice précise que « l'organisation de l'aménagement avec son parc paysagé apportera de la biodiversité au secteur et permet d'envisager, via un futur réseau de haies bocagères [...] une trame secondaire locale en direction du vallon de la Vesgre » (p. 22). Mais le dossier ne fait pas apparaître les secteurs à enjeux et ne reprend pas les mesures de conservation préconisées par l'étude faune-flore. Les caractéristiques du futur parc urbain projeté, d'environ 1,3 ha (essences privilégiées, objectifs en termes de fonctionnalités écologiques, etc.) ne sont pas précisées, le « futur réseau de haies bocagères » évoqué par la notice de présentation ne correspond à aucune disposition particulière du projet de PLU et la cohérence entre le principe de maillage viaire envisagé et celui de « continuité verte » mériterait d'être démontrée.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'introduire des mesures plus prescriptives en termes de préservation de la biodiversité, des habitats et des continuités écologiques dans le règlement écrit du PLU ;
- de définir de manière précise les conditions de mise en œuvre du parc urbain et du principe de « continuité verte » de l'OAP n°2 ;
- de démontrer le maintien voire le gain de biodiversité attendu.

■ L'insertion paysagère

La notice de présentation identifie des incidences négatives sur le paysage notamment en raison des aménagements extérieurs et des constructions envisagés. L'évaluation environnementale met en exergue l'ajout des règles esthétiques et propose comme mesure de réduction la mise en place d'un alignement d'arbres pour créer « un filtre entre le site et le centre ancien » sur la RD 912 transformée en avenue urbaine. Ces règles restent limitées pour atténuer l'effet visuel des constructions.



Figure 4: Vue sur le secteur AUUA5c depuis la RD 912 et vers le nord (source : Google street view)

Les parcelles agricoles actuelles constituant le secteur AUUA5c permettent une percée paysagère nord-sud.

Pour l'Autorité environnementale, l'évaluation des incidences paysagères du projet pourrait être complétée et objectivée par des représentations volumétriques après mise en œuvre du projet susceptible d'être autorisé, afin de démontrer l'efficacité des « filtres » végétaux. Du reste, pour l'Autorité environnementale, la plantation d'un alignement d'arbre sur la RD 912 ne saurait suffire à garantir l'insertion paysagère du projet. Celle-ci procède du parti pris par le projet d'aménagement : nivellement du terrain, principe d'implantation et de plantation au sein des parcelles, nature des clôtures, typologie bâties, caractéristiques des espaces publics, etc.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par des visuels (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte de l'incidence du projet d'aménagement susceptible d'être autorisé par le PLU sur le secteur AUUA5c ;
- démontrer que les dispositions du PLU seront suffisantes pour garantir les conditions d'une intégration de qualité.

3.3. L'exposition de la population future à des risques sanitaires

■ L'exposition aux pollutions sonores

Les pollutions sonores sont caractérisées comme un enjeu environnemental « faible à moyen » dans le dossier. Le projet d'OAP modifié prévoit cependant la construction d'environ 185 logements, pour un maximum autorisé de 199 logements, comprenant au moins 95 logements collectifs implantés aux abords de la RD 912, classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures routières, ce qui va augmenter de manière importante le nombre de personnes exposées aux risques de nuisances sonores.

Aucun diagnostic de l'ambiance acoustique initiale et aucune simulation de cette ambiance à l'état projeté n'ont été réalisés, les seuls engagements de la collectivité se limitant au respect de la réglementation en matière d'isolation phonique des bâtiments et à la volonté générale d'ordonner « l'urbanisation dans un sens favorable à la diminution du bruit sur les habitations ». Il n'est pas envisagé de prescriptions d'aménagement permettant d'assurer un moindre impact du bruit sur les futurs habitants ni de mesures de réduction, notamment à la source, des nuisances. Les effets éventuels d'une réduction de trafic et donc de ces nuisances par le biais de la transformation annoncée de la RD 912, sur ce tronçon, en « avenue urbaine », ne sont pas évalués.

Même si le respect de la réglementation sur le bruit s'apprécie au stade projet, le PLU, par les règles qu'il pose et les éventuelles protections phoniques qu'il peut prévoir, doit fixer pour la réalisation des projets des condi-

tions permettant de protéger de manière optimale la santé humaine. Or, le projet de PLU modifié ne prévoit pas de telles règles et ne répond donc pas aux conditions permettant de considérer que les opérations envisagées n'auront pas de conséquences notables sur la santé humaine, par référence aux valeurs d'exposition documentées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) au-delà desquelles des risques pour la santé sont avérés. Pour le bruit du trafic routier, ces valeurs limites sont de 53 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit à l'extérieur de l'habitat.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser à l'état initial et à l'état projeté l'ambiance acoustique du secteur ;
- compléter l'OAP et le règlement écrit du PLU par des dispositions encadrant la réalisation des projets afin qu'ils n'exposent pas les futurs habitants et usagers à des niveaux sonores dépassant les valeurs retenues par l'OMS pour considérer un effet délétère du bruit sur la santé.

■ **Les déplacements et les pollutions atmosphériques**

Le rapport d'évaluation environnementale identifie les déplacements comme un des enjeux principaux de la modification n° 2 du PLU. Le changement d'une portion de la RD 912 en avenue apportera, d'après le dossier, « un supplément de trafic et ce faisant une diminution de l'efficacité de la voirie ». Aucune étude des déplacements n'a été réalisée, pour permettre de rendre compte de l'état initial et des impacts potentiels générés par le projet rendu possible par le projet de modification du PLU, alors que celui-ci prévoit sur le secteur un maximum de 199 logements supplémentaires, la réalisation d'une nouvelle voie au cœur de l'OAP et deux sorties supplémentaires sur la RD 912, auxquels devraient s'ajouter les déplacements induits par l'autre projet de modification du PLU en cours (n° 2 bis).

L'évaluation environnementale se limite à présumer que l'OAP modifiée apportera « rapidité et fluidité des accès non-motorisés vers le centre-ville et débouché aisé vers les grands espaces non-bâti » et que « l'accès piéton-cycle vers le centre-ville [devrait] réduire les déplacements motorisés de courte amplitude » (p. 22 de la notice). L'OAP prévoit en effet des continuités en modes actifs (piétons et cycles) le long et en franchissement de la RD 912, ainsi que vers le chemin de la Prévôté au nord du secteur. Toutefois, les modalités de mise en œuvre de ces continuités et leur efficacité pour promouvoir les mobilités actives nécessitent d'être précisées et évaluées.

Comme c'est le cas pour les pollutions sonores, l'augmentation de la population et des déplacements motorisés vont accroître les pollutions atmosphériques sur le secteur et alentour. Selon l'évaluation environnementale, l'organisation prévue par la modification de l'OAP favorise « la limitation de la concentration des polluants » et sa situation en hauteur permet leur « dispersion ». Selon l'Autorité environnementale, il est nécessaire que le dossier démontre en quoi ces dispositions sont suffisantes et permettront d'éviter ou de réduire l'exposition des futures populations aux polluants atmosphériques.

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par :

- une analyse des mobilités permettant de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le secteur, y compris dans leurs effets cumulés avec ceux des autres projets prévus dans le cadre des autres évolutions du PLU prévues ;
- une présentation des modalités de mise en œuvre des continuités piétons/cycles figurant dans l'OAP modifié et une évaluation de leurs effets attendus ;
- la démonstration que les dispositions prévues par le projet de PLU modifié suffiront à éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Houdan envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire de Houdan que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 13/03/2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation plus explicite des évolutions du règlement écrit applicable à la zone AUUAc5 prévues par le projet de modification du PLU.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de caractériser correctement les enjeux environnementaux et sanitaires à prendre en compte dans le projet de modification du PLU.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer de manière plus étayée les incidences potentielles des évolutions prévues par le projet de modification du PLU et de définir des mesures adaptées d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, pour permettre d'apprécier les effets du projet de modification de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender aisément les évolutions et les enjeux de la modification, ainsi que l'ensemble de la démarche et les principales conclusions de l'évaluation environnementale ; - présenter ce résumé dans un document séparé du rapport d'évaluation environnementale. 10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer comment l'ensemble des évolutions prévues par le projet de PLU modifié sont compatibles avec les objectifs et dispositions des documents supra-communaux, ou les prennent en compte.....11
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue dans le cadre du projet de modification du PLU et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ; - présenter et joindre au dossier l'étude pré-opérationnelle du projet d'aménagement rendu possible par la modification du PLU.....11
- (8) L'Autorité environnementale recommande de privilégier une approche globale des différents projets urbains de la commune concernant notamment le même secteur de la Prévôté (zone d'activité et projet d'aménagement résidentiel) au regard de leurs incidences potentielles, y compris cumulées, sur l'environnement et la santé.....12
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter l'analyse des incidences du projet de modification sur les eaux de ruissellement sur le secteur de l'OAP de la Prévôté ; - de définir des mesures précises permettant d'éviter ou de réduire ces incidences, en les inscrivant dans le cadre plus général des dispositions du PLU déclinant les obligations du Sdage en matière notamment d'infiltration des eaux à la parcelle.....12
- (10) L'Autorité environnementale recommande : - d'introduire des mesures plus prescriptives en termes de préservation de la biodiversité, des habitats et des continuités écologiques dans le règle-

ment écrit du PLU ; - de définir de manière précise les conditions de mise en œuvre du parc urbain et du principe de « continuité verte » de l'OAP no 2 ; - de démontrer le maintien voire le gain de biodiversité attendu.....13

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par des visuels (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte de l'incidence du projet d'aménagement susceptible d'être autorisé par le PLU sur le secteur AUUAc5 ; - démontrer que les dispositions du PLU seront suffisantes pour garantir les conditions d'une intégration de qualité.....14

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser à l'état initial et à l'état projeté l'ambiance acoustique du secteur ; - compléter l'OAP et le règlement écrit du PLU par des dispositions encadrant la réalisation des projets afin qu'ils n'exposent pas les futurs habitants et usagers à des niveaux sonores dépassant les valeurs retenues par l'OMS pour considérer un effet délétère du bruit sur la santé.....15

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par : - une analyse des mobilités permettant de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le secteur, y compris dans leurs effets cumulés avec ceux des autres projets prévus dans le cadre des autres évolutions du PLU prévues ; - une présentation des modalités de mise en œuvre des continuités piétons/cycles figurant dans l'OAP modifié et une évaluation de leurs effets attendus ; - la démonstration que les dispositions prévues par le projet de PLU modifié suffiront à éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers.....15



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Affaire suivie par : Bertrand TRIBOULOT
Service : Service régional de l'archéologie
Tél. : 01.56.06.51.85
courriel : bertrand.triboulot@culture.gouv.fr

Ref : SRA/2024
P. J. : Arrêté de zonage n°2004-662 du 01/12/2004

Le directeur régional
des affaires culturelles d'Île-de-France

à

Monsieur le Maire, Jean-Marie-TETART
Service urbanisme / Hôtel de Ville
69 Grande Rue
BP 24
78550 HOUDAN

Paris, le 13 mars 2024

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Houdan (78)

P.J. : Carte IGN au 1/25 000^e et cadastre avec report des zones de sensibilités archéologiques

Par courrier du 5 avril 2024, reçu au Service régional de l'archéologie le 15 avril 2024, vous m'avez interrogé sur l'existence de sites archéologiques à Ablis (78), en vue de l'élaboration du PLU.

Lors de l'élaboration de ce P.L.U., il sera nécessaire d'indiquer dans le rapport de présentation la présence de zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune et leur inscription dans les documents graphiques du P.L.U. en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Ces zones en l'état actuel de nos connaissances scientifiques et de l'inventaire dit « Carte archéologique nationale » sont représentés sur la carte jointe en annexe.

Cependant, j'attire votre attention sur le fait que cet élément de réponse ne reflète qu'un état actuel de la recherche, et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans une zone n'ayant pas encore fait l'objet de reconnaissances archéologiques.

D'autre part, l'article R.523-1 du Code du Patrimoine, stipule que *"Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement."*

Aussi votre commune fait l'objet d'un arrêté de zonage du Préfet de région au titre de l'article R.523-6 du code du Patrimoine (arrêté n° 2004-662 de la Préfecture de région en date du 1^{er} décembre 2004).

Dans ce but, il appartient au service instructeur d'une demande d'aménagement de saisir le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles / Service régional de l'archéologie) en transmettant un descriptif complet des travaux projetés. Le préfet de région pourra alors édicter les prescriptions nécessaires, à savoir la réalisation d'un diagnostic archéologique, suivi d'une fouille éventuelle, ou bien la conservation du site.

Enfin, pour tout dossier et sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Le Préfet de région d'Ile-de-France, Préfet de Paris,
par délégation,

Le directeur régional des affaires culturelles

par subdélégation,

Le Conservateur régional de l'archéologie,



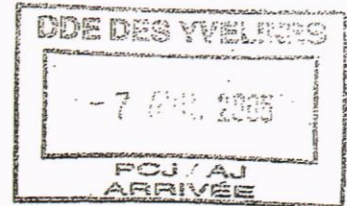
Copie à :
Rambouillet Territoires
22 rue Gustave Eiffel
BP 40036
78511 Rambouillet Cedex



Préfecture de la région d'Ile-de-France

DIRECTION RÉGIONALE DES
AFFAIRES CULTURELLES
SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE

ARRETE n° 2004-662



définissant sur le territoire de la commune de :
Houdan (Yvelines),
des zones et seuils d'emprise de certains travaux
susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie
préventive

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR**

VU le code du Patrimoine, et notamment le titre II du livre V ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

VU l'avis rendu par la commission interrégionale de la recherche archéologique du Centre-Nord en date du 25-27 octobre 2004 ;

CONSIDÉRANT qu'il existe des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur le territoire de la commune concernée (Houdan, Yvelines) ; que dans ces conditions, et afin de permettre la mise en oeuvre de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique, il y a lieu de définir sur le territoire de cette commune des zones pour lesquelles certains projets de travaux seront soumis à l'examen préalable des services de l'Etat ; qu'en outre, il convient de définir des seuils d'emprise au sol des travaux affectant le sous-sol, au-delà desquels certains projets de travaux seront également soumis à l'examen préalable des services de l'Etat ;

ARRETE

Article 1er : Les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés aux a) b) c) d) e) de l'article 4 du décret du 3 juin 2004 susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies au titre II du livre V du code du patrimoine, lorsqu'ils sont effectués, même en partie, dans une des zones dont la liste suit et délimitées sur la carte annexée au présent arrêté.

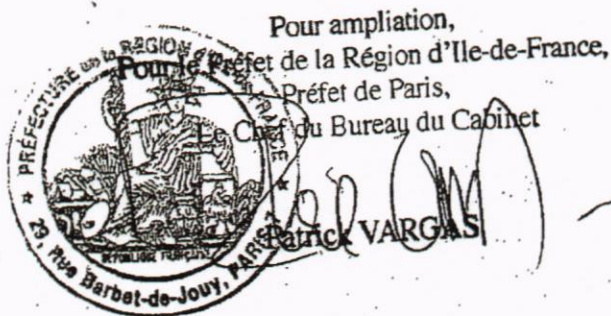
Sans limite de seuil :

- 889 Bourg ancien
- 890 Site protohistorique, antique et médiéval
- 891 Site antique et médiéval
- 892 Site médiéval
- 893 Occupation néolithique
- 894 Occupation protohistorique et médiévale
- 895 Occupation néolithique
- 896 Site antique

Article 2 : Pour le reste du territoire de la commune concernée (Houdan), les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés aux a) b) c) d) e) de l'article 4 du décret du 3 juin 2004 susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies au titre II du livre V du code du patrimoine, lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à 10000 m².

Article 3 : Lorsque des travaux sont susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive en application des dispositions des articles 1er et 2 ci-dessus, un exemplaire complet du dossier y afférent est transmis pour examen au préfet de la région Ile-de-France (DRAC - service régional de l'archéologie).

Article 4 : Le directeur régional des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes de la préfecture du département (Yvelines), et affiché à la mairie (Houdan), pendant un mois à compter du jour de sa réception.



Fait à Paris, le 01 DEC. 2004

Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris, et par délégation,
Le Préfet, Secrétaire Général

Christian DORS



MAIRIE DE SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE

TÉLÉPHONE : 02 37 82 06 26 - TÉLÉCOPIE : 02 37 82 09 87

6, rue de la Mairie - 28410 SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE
E-mail : mairie-347@wanadoo.fr

DÉPARTEMENT
D'EURE-ET-LOIR

ARRONDISSEMENT
DE DREUX

CANTON
D'ANET



Mairie de Houdan
Service urbanisme
69 grande rue
BP 24
78550 HOUDAN

Saint Lubin de la Haye,
Le 13 mai 2024

Monsieur Le Maire,

Suite à votre consultation concernant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme, nous n'avons aucune remarque à formuler.

Cependant, la page 29 de la notice de présentation précise que l'exploitant actuel du terrain a son siège à Saint Lubin de la Haye ; il me semble que cette information comporte une erreur. Il serait judicieux de vérifier.

Restant à votre disposition,

Veuillez recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

La Maire,



Véronique LE GUILLOUS





Versailles, le 15 mai 2024

Monsieur Jean-Marie TETART
Maire
Mairie de Houdan
69, Grande Rue
BP 24
78550 HOUDAN

Réf : DOP/2024/MLM/028

Votre contact :

Martine Lechâble-Morichon - Assistante - Direction des Opérations
tél : 07 72 20 44 19 - mail : mlechable-morichon@cci-paris-idf.fr

Monsieur le Maire,

Vous sollicitez la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78), pour avis, sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan.

Après étude du dossier, la CCID 78 émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.


Christophe HORTUS
Responsable Stratégies de Territoire &
Etudes



Yvelines
Le Département

Rambouillet, le 24 mai 2024

MONSIEUR JEAN-MARIE TETART
MAIRE DE HOUDAN
HOTEL DE VILLE
69 GRANDE RUE
78550 HOUDAN

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline Cadet
Courriel : ccadet@yvelines.fr
Téléphone : 06 67 15 19 45

Référence : CDL/052024

Monsieur le Maire,

Par courrier du 4 avril 2024, réceptionné le 16 avril 2024, la Commune de Houdan a transmis pour avis le projet de modification n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure consiste à faire évoluer les documents règlementaires (écrit et graphique), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le rapport de présentation (ajout d'un rapport environnemental) pour le site d'environ cinq hectares de la Prévôté, classé en zone AUUAc5. Cette classification fait suite aux études complémentaires lancées par la Commune afin de préparer la mise en œuvre opérationnelle du projet de nouveau quartier.

Le Département n'a pas d'observation particulière sur les compléments apportés au rapport de présentation, sur les évolutions mineures des articles du règlement ni sur la suppression de quelques indications non règlementées du document graphique. Le relèvement de la hauteur maximale de trois à quatre niveaux pour les petits immeubles collectifs semble une évolution positive.

En revanche, concernant la modification de l'OAP n° 2 (zone de la Prévôté à vocation d'habitat) :

Le Département estime que la rédaction de cette OAP pourrait être améliorée. En effet, certaines phrases sont parfois imprécises. Ces imprécisions sont susceptibles de générer des difficultés à l'occasion de la finalisation du projet opérationnel ou lors de l'instruction des autorisations de construire.

Parmi les phrases ou expressions nécessitant une amélioration rédactionnelle et /ou un développement, figurent notamment les suivantes :

« Cette portion de voie recevant un aménagement destiné à lui configurer un aspect d'avenue urbaine afin de supprimer son état de ligne écran et de raccorder le nouveau quartier au centre-ville. »

« Une voirie viendra se greffer aux extrémités Nord et Sud de la RD912 pour desservir le secteur selon un tracé semi-périphérique ».

« Un maximum d'un tiers des logements individuels sera implanté sur les deux limites séparatives latérales. »

Par ailleurs, la programmation fait l'objet d'une rédaction contradictoire. En effet, elle est précise dans ses composantes (répartition entre environ 90 maisons en accession, 19 logements locatifs sociaux et 76 appartements en accession, soit un total d'environ 185 logements). Mais elle reste cependant ouverte dans la formulation indiquant « en tout état de cause, il ne pourra pas être construit plus de 199 logements ». De plus, il n'est pas indiqué la part d'accession sociale dans les maisons et logements présentés « en accession ».

Le schéma d'aménagement de l'OAP qui a été transmis aux personnes publiques associées est peu lisible et certaines représentations sont imprécises.

Ainsi :

- Le périmètre de l'OAP est peu discernable,
- Les deux objectifs encadrés en violet sont peu lisibles (« création d'une place centrale », « structuration inter-quartiers »), l'articulation de la placette avec, d'une part le parc, et d'autre part la RD 912, restant trop floue,
- Le secteur à « dominance de logements individuels » n'est pas mis en regard de secteurs d'implantation préférentielle des autres formes urbaines évoquées, notamment les petits collectifs,
- La représentation graphique de la continuité verte et du parc urbain est réduite à une flèche, ce qui rend peu localisable l'espace vert central et peu intelligible l'objectif de large diffusion de la végétalisation dans le quartier

Certains éléments réglementaires pourraient, le cas échéant, être repris dans l'OAP (hauteurs, marges de reculs,...).

Le Département recommande, par conséquent, pour l'OAP de la Prévôté :

- **D'améliorer sa rédaction d'ensemble ainsi que la lisibilité et la compréhension du schéma d'aménagement**, notamment concernant le périmètre de l'OAP, l'articulation de la placette avec l'espace vert central et la RD 912, et l'implantation des différentes formes d'habitat (maisons individuelles, jumelées ou en bande, petits collectifs),
- **D'encadrer de manière plus souple la programmation des logements (fourchette min/max) tout en conservant les indications sur les types et modes d'habitat produits,**
- **De préciser la part d'accession sociale par un taux minimal qui apparaisse suffisamment élevé pour assurer diversité des logements et mixité sociale.**

Concernant les infrastructures routières :

La modification n° 2 du PLU a pour objet sa mise en conformité avec le projet urbain de la Prévôté consistant en la construction d'un nouveau quartier en bordure de la RD 912.

Les impacts identifiés sur la route départementale au titre de OAP sont les suivants :

- Création de cheminements piétons sécurisés et de passages piétons et cycles vers le centre de Houdan. L'Aménagement de deux accès de desserte du nouveau quartier depuis/vers la RD 912 avec la réalisation d'un plateau surélevé,
- Requalification de la RD 912 et transformation en avenue plantée.

Des échanges sont intervenus en 2022 entre les services départementaux et la commune lors de l'élaboration des études pré-opérationnelles de cette opération. Il est rappelé ci-après les prescriptions émises sur la base des plans émis par Citallios et transmis en date du 09 janvier 2022. En préambule, 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.

Observations générales :

Les conditions précises d'accès au niveau de l'entrée/sortie seront à détailler au niveau de la demande de permis d'aménager. Un point de vigilance sera à apporter sur les conditions de visibilité sur la circulation au droit des accès (les prescriptions de visibilité seront plus contraignantes si la RD 912 n'est pas classée en agglomération). Les services départementaux pourront apporter toute précision utile si besoin mais les positionnements proposés n'appellent pas d'observations majeures à ce stade.

Les plans transmis à ce stade appellent les observations suivantes :

L'accès Sud débouche dans la contre-courbe qui précède le giratoire Sud. Cette configuration n'est pas idéale et nécessite a minima de restreindre cet accès en tourne-à-droite dans les deux sens, et de veiller à bien dégager la visibilité sur la gauche (attention notamment aux arbres qui apparaissent sur les plans de détail de part et d'autre des accès).

Sur les plans de détail apparaissent des passages piétons au droit de chacun des accès. Concernant l'accès Nord, compte tenu de la proximité avec le débouché de la place piétonne, les traversées sont à concentrer au niveau du plateau surélevé. Pour l'accès Sud, il est préférable de ramener les piétons au droit du passage piéton du giratoire.

Concernant le détail de l'aménagement, il serait intéressant de disposer des prévisions de trafic entrant vers le projet à l'heure de pointe du soir en particulier. Cette information permettrait de déterminer la nécessité de réaliser un espace de tourne-à-gauche sur le plateau. Un tel aménagement serait possible, moyennant l'intégration de l'emprise nécessaire, à prendre sur la parcelle à aménager (bande de trois mètres à apporter en façade de l'opération). Alternativement, un accès en tourne-à-droite est possible en faisant demi-tour aux giratoires d'extrémité.

Eclairage public :

L'aménagement de cheminements et traversées piétons doit s'accompagner de la mise en place d'un éclairage public. Celui-ci est à prendre en compte dans le cadre du projet afin d'assurer une meilleure sécurité, tout en participant à donner un caractère urbain à la RD 912.

Aménagement Zone 1 :

Le plateau fait le lien entre l'opération et le centre-ville. Il existe une continuité d'aménagement vers la rue de Paris ce qui s'avère pertinent et doit être intégré à l'opération ou pris en charge par la commune le cas échéant.

Les prescriptions suivantes sont à prendre en compte :

- La réalisation d'un plateau surélevé est conditionnée par le passage en agglomération de cette section de RD 912 entre les deux giratoires. Les plateaux ne peuvent en aucun cas être acceptés hors agglomération.
- Les continuités des bandes cyclables et des fossés doivent impérativement être maintenues.
- La mise en place d'un matériau non classique sur chaussée devra faire l'objet d'une convention d'entretien avec la commune à l'instar de ce qui est pratiqué ailleurs dans les Yvelines. Ce point relève donc d'un avis municipal préalable. Le Département, de son côté, s'assurera que le matériau proposé est viable en matière structurelle, d'adhérence et de pérennité.
- Enfin, la coupe semble indiquer une réduction du profil en travers existant de 10 mètres de largeur totale actuelle à 5,50 de chaussée + 2x 1,50 de bande cyclable. Il est nécessaire, a minima, de maintenir 6 mètres de chaussée, + 1,50 de bande cyclable hors marquage.

Aménagement Zone 2 :

Il apparaît que le cheminement sera positionné sur l'accotement existant avec un aménagement du fossé en noue paysagère. Il n'est pas précisé s'il s'agit d'un simple revêtement d'accotement ou si un trottoir est envisagé. Les deux solutions sont possibles, la solution trottoir nécessite cependant un traitement plus conséquent en matière d'assainissement. Le détail sera à préciser en fonction du choix opéré. Par ailleurs, il pourrait être pertinent de prolonger également le cheminement piéton côté Nord au-delà de l'opération vers le giratoire Nord. Ce point pourrait utilement être soumis à la commune pour avis.

La modification n° 2 du PLU est compatible avec ces préconisations. 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.

D'une manière générale, tout projet d'aménagement (communal ou privé), impactant le réseau routier départemental (RD 20, RD 61, RD 115, RD 912, et RD 933) devra faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural. De même, tout projet d'aménagement situé sur le domaine public départemental devra faire l'objet d'une autorisation formelle du Département préalablement à sa mise en œuvre.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de modification n° 2 du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

P/ Le président du Conseil départemental
La directrice du Territoire d'Action Départementale
de Terres d'Yvelines



Isabelle CISSE



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Houdan (78)
à l'occasion de sa modification N° 2**

N°MRAe APPIF-2024-032
du 13/03/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Houdan (78), porté par la commune dans le cadre de sa modification n° 2, et sa notice de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, datée de décembre 2023.

Cette modification n° 2 du PLU de Houdan a pour objet l'évolution de son règlement écrit en ce qui concerne le site de la Prévôté, classé en zone à urbaniser AUUAc5, et celle de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 correspondante.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- l'artificialisation des sols et les eaux de ruissellement ;
- la biodiversité et le paysage ;
- l'exposition de nouvelles populations à des risques sanitaires (pollutions atmosphériques et sonores).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- privilégier une approche globale des différents projets urbains de la commune concernant notamment le secteur de la Prévôté au regard de leurs incidences potentielles, y compris cumulées, sur l'environnement et la santé ;
- compléter l'évaluation environnementale concernant les thématiques des eaux de ruissellement, d'insertion paysagère, de préservation de la biodiversité et de mobilités et définir des mesures précises permettant d'éviter, réduire, compenser les impacts de la modification de PLU ;
- caractériser à l'état initial et à l'état projeté l'ambiance acoustique du secteur concerné et compléter l'OAP et le règlement écrit du PLU par des dispositions encadrant la réalisation des projets afin qu'ils n'exposent pas les futurs habitants et usagers à des niveaux sonores dépassant les valeurs seuils de l'OMS.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition « un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés ».

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme.....	7
Contexte communal.....	7
Objectifs généraux du projet de modification no 2 du plan local d'urbanisme.....	7
La modification de l'OAP 2 « La Prévôté ».....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
L'analyse de l'état initial de l'environnement.....	9
L'analyse des incidences prévisibles et les mesures de la séquence éviter-réduire-compenser.....	10
Le dispositif de suivi.....	10
Le résumé non technique.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. L'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement.....	12
3.2. La préservation de la biodiversité et du paysage.....	13
3.3. L'exposition de la population future à des risques sanitaires.....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Houdan pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Houdan (78) à l'occasion de sa modification n° 2 et sur son rapport de présentation daté de décembre 2023.

Le PLU de Houdan est soumis, à l'occasion de sa modification n° 2, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Toutefois, la commune a réalisé à titre volontaire une évaluation environnementale de cette modification du PLU et a saisi sur cette base, pour avis, l'Autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 18 décembre 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 20 décembre 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 13 mars 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Houdan (78) à l'occasion de sa modification n° 2.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CCPH	Communauté de communes du Pays Houdanais
ERC	Séquence « éviter – réduire – compenser »
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme

■ Contexte communal

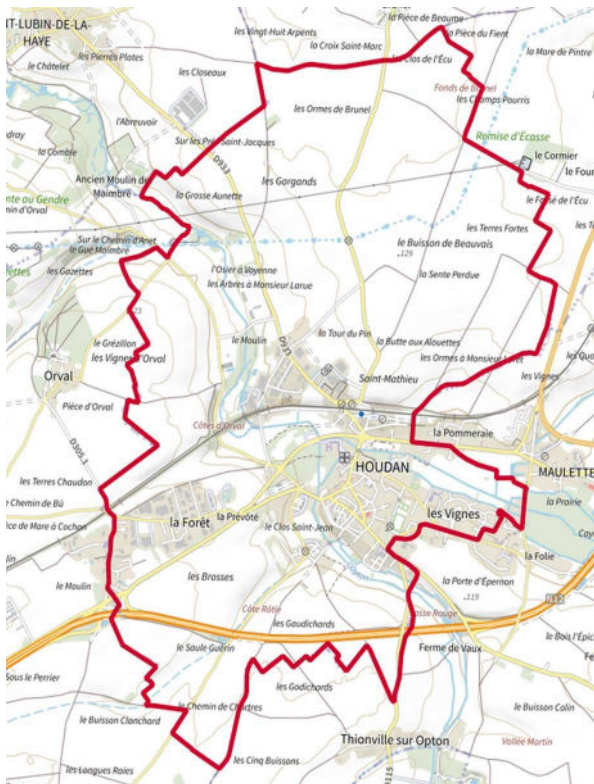


Figure 1: Limites administratives de la communes de Houdan – Source IGN

Située à l'ouest du département des Yvelines (78), à la limite du département de l'Eure-et-Loir (28), la commune de Houdan accueille 3 900 habitants (Insee 2020) et s'étend sur 10,39 km². Elle fait partie de la communauté de communes du Pays Houdanais (CCPH), qui regroupe 37 communes et compte 29 907 habitants (Insee 2020).

Le territoire communal se compose majoritairement d'espaces agricoles (77 % selon le Mos 2021²) et d'espaces artificialisés (20,3 %), lesquels tendent à être continus d'est en ouest dans la partie sud de la commune.

La principale voie d'accès routière est la route départementale (RD) 912. Classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures terrestres de transport terrestre³, elle traverse la commune d'est en ouest.

Houdan est également parcourue par la route nationale (RN) 12 au sud (catégorie 2 du classement sonore) et par la ligne ferroviaire Paris- Montparnasse – Granville desservant la gare de Houdan (catégorie 3 du classement sonore).

■ Objectifs généraux du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme de Houdan a été approuvé le 22 juin 2017. Il a été dispensé d'évaluation environnementale par décision de l'Autorité environnementale du 7 octobre 2016⁴.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 25 septembre 2019, qui n'a pas fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale par l'Autorité environnementale.

2 Le Mos (Mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France.
3 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transport terrestre sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5.
4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/161007_MRAe_Decision_cas_par_cas_Houdan_78.pdf

La présente modification n° 2 du PLU de Houdan a pour objet l'évolution du règlement écrit concernant le site de la Prévôté, classé en zone à urbaniser AUUAc5, « zone naturelle urbanisable à court ou moyen terme » (règlement p. 80), et celle de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 correspondante.

■ Les évolutions du règlement graphique du PLU applicable à la zone AUUAc5

Le secteur du zonage AUUAc5 demeure inchangé, à l'exception des points suivants :

- suppression des éléments non légendés au plan de zonage et non référencés au règlement écrit (traits et pointillés de couleur violet et rouge) ;
- suppression des voies vertes (pointillés verts au plan initial) ne correspondant pas au projet après la réalisation des études pré-opérationnelles.

■ Les évolutions du règlement écrit du PLU applicable à la zone AUUAc5

Le projet de règlement écrit du PLU intègre l'ensemble des dispositions applicables à la zone AUUAc5 dans un nouveau chapitre (chapitre III). Il définit de nouveaux articles comportant des règles spécifiques relatives à l'implantation des constructions (alignements, limites séparatives, hauteurs), à l'aspect des constructions, au stationnement, aux espaces libres et aux plantations sur le secteur.

Les évolutions majeures projetées, qui sont peu explicitées dans le dossier, sont notamment de :

- préciser les règles spécifiques d'implantation des constructions dans le secteur, définissant ainsi un recul des constructions à au moins trois mètres des voies publiques ou privées et l'implantation possible à l'alignement des ouvrages dont la hauteur est supérieure à dix mètres ;
- introduire une distance minimum d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de cinq mètres ;
- ajouter une section espaces libres et plantations portant obligation de maintenir ou remplacer les plantations existantes, d'aménager et planter les surfaces libres de toute construction et les délaissées des aires de stationnement (au moins 10 % de la superficie de l'unité de propriété devra être couverte par ces « espaces verts »).

■ La modification de l'OAP 2 « La Prévôté »

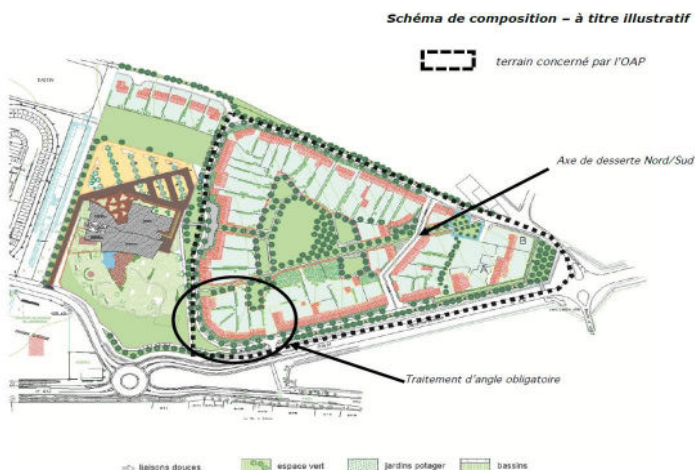


Figure 2: Schéma de principe de l'OAP 2 « La Prévôté » du PLU en vigueur

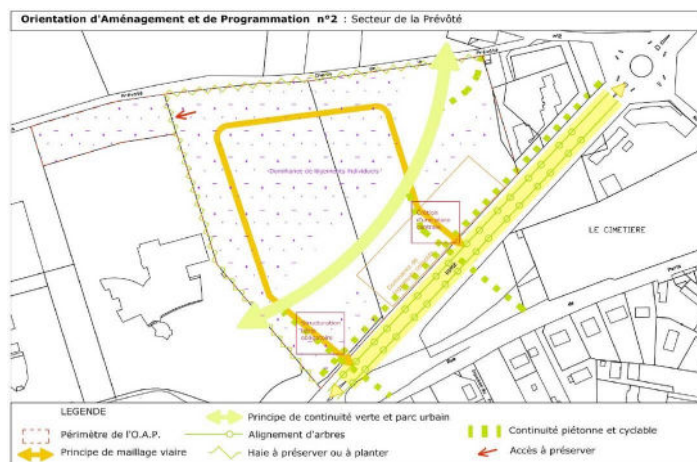


Figure 3: Schéma de l'OAP 2 « La Prévôté » après modification n° 2 du PLU

La modification projetée consiste à :

- revoir le périmètre de l'OAP en excluant l'hôtel situé à l'extrémité nord-est du site ;

- reconfigurer les principes d'aménagement de l'OAP en lien avec une organisation nouvelle de la voirie, notamment en ce qui concernera la desserte du secteur et la transformation de la portion de voie limitrophe (RD 912) en avenue urbaine marquée par des alignements d'arbres. Les objectifs sont principalement de raccorder le nouveau quartier au centre-ville, de créer des traversées piétonnes en direction du sud et un possible accès vers la partie mitoyenne de la zone UL se situant au sud et qui devra être aménagée.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme

Le dossier ne mentionne pas de modalités d'association du public en amont de la procédure de modification n° 2 du PLU de Houdan.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'artificialisation des sols et les eaux de ruissellement ;
- la biodiversité et le paysage ;
- l'exposition de nouvelles populations à des risques sanitaires.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier comporte une notice de présentation des évolutions du PLU prévues dans le cadre de la modification incluant une partie consacrée à l'évaluation environnementale, un résumé non technique très succinct et un diagnostic faune/flore en annexe. Le dossier comporte également l'extrait du document relatif aux OAP concernant l'OAP n° 2 modifiée, ainsi que le règlement écrit du projet de PLU. La présentation du projet de modification ne permet pas de comprendre aisément les évolutions prévues, notamment celles du règlement écrit concernant le secteur de la Prévôté, le dossier ne comprenant pas de comparaison avant/après du règlement applicable à la zone AUUAc5.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation plus explicite des évolutions du règlement écrit applicable à la zone AUUAc5 prévues par le projet de modification du PLU.

■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

La présentation de l'état initial de l'environnement, restituée dans le dossier sous forme de tableau, reprend les principales thématiques environnementales. L'analyse est synthétique : elle se limite principalement à un état des lieux des enjeux environnementaux du territoire et demeure imprécise dans leur caractérisation. Par exemple, les éléments relatifs aux pollutions des sols, sonores et atmosphériques et à l'exposition au plomb, ou les ceux relatifs aux habitats et aux fonctionnalités écologiques, ne permettent pas d'évaluer correctement les enjeux de la zone concernée par la modification. Les données sont peu précises et ne permettent pas de définir des niveaux d'enjeux.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de caractériser correctement les enjeux environnementaux et sanitaires à prendre en compte dans le projet de modification du PLU.

■ L'analyse des incidences prévisibles et les mesures de la séquence éviter-réduire-compenser

L'analyse des incidences environnementales et sanitaires notables probables de la mise en œuvre de la modification est présentée de manière très sommaire. La notice de présentation indique en introduction que « les

évolutions réglementaires se caractérisent par une grande neutralité de leur incidence de l'environnement par rapport à la réglementation en vigueur ». Pour la collectivité, cela justifierait que la qualification des incidences ne fasse pas l'objet d'une analyse étayée. En outre, aucune mesure d'évitement n'est mentionnée dans le tableau relatif aux mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) (p. 25 de la notice de présentation). Les mesures de réduction des impacts sont d'ordre général et insuffisantes (cf infra). Aucune mesure de compensation des incidences relictuelles n'est proposée.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer de manière plus étayée les incidences potentielles des évolutions prévues par le projet de modification du PLU et de définir des mesures adaptées d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation.

■ Le dispositif de suivi

Le dispositif de suivi repose sur des indicateurs qui ne sont pas dotés de valeur initiale permettant de suivre leur évolution dans le temps. L'absence de valeur cible ne permet pas non plus de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, pour permettre d'apprécier les effets du projet de modification de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart.

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact, est présenté dans la dernière partie de l'évaluation environnementale (p. 28). Extrêmement sommaire, il ne permet, ni de situer le secteur concerné (pas de plan de situation ou d'illustration), ni de caractériser les évolutions envisagées, et n'appréhende quasiment pas les éléments issus de l'évaluation environnementale.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender aisément les évolutions et les enjeux de la modification, ainsi que l'ensemble de la démarche et les principales conclusions de l'évaluation environnementale ;
- présenter ce résumé dans un document séparé du rapport d'évaluation environnementale.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence et vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il recouvre.

L'articulation avec les documents de rang supérieur est brièvement présentée dans la notice de présentation, partie 4.1 : « *compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général* ». Elle liste les documents de planification de rang supérieur avec lesquels le projet de modification de PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma régional climat air énergie de Île-de-France approuvé le 15 mars 2012.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes du Pays Houdanais, dont relève la commune de Houdan, est en cours d'élaboration.

L'analyse de l'articulation du projet de modification n° 2 du PLU avec les différents documents précités est particulièrement succincte. Le dossier ne rappelle pas les objectifs et les orientations des différents documents et conclut que le projet de PLU est compatible avec eux ou les prend en compte, sans démontrer ces conclusions au regard des dispositions définies dans les différentes pièces du PLU (PADD, OAP, règlement).

(6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer comment l'ensemble des évolutions prévues par le projet de PLU modifié sont compatibles avec les objectifs et dispositions des documents supra-communaux, ou les prennent en compte.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

La notice du projet de modification n° 2 du PLU présente une partie 4.4 intitulée « comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans modification du PLU ». Cette partie est insuffisamment développée et ne répond pas aux attentes de l'évaluation environnementale dans la mesure où elle ne propose pas de solutions alternatives. Elle fait par ailleurs mention d'une étude pré-opérationnelle qui n'est pas détaillée ni jointe au dossier, ce qui ne permet donc pas de justifier les changements opérés aussi bien sur l'OAP que dans le règlement du PLU.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter les solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue dans le cadre du projet de modification du PLU et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ;**
- **présenter et joindre au dossier l'étude pré-opérationnelle du projet d'aménagement rendu possible par la modification du PLU.**

Par ailleurs, l'Autorité environnementale relève qu'un projet de modification n° 2 bis du PLU de Houdan a fait l'objet d'une demande d'avis conforme dans le cadre de l'examen au cas par cas, reçue le 26 janvier 2024. Cet autre projet de modification du PLU concerne notamment la zone d'activité de la Prévôté, voisine du secteur du même nom objet de la présente modification, et prévoit plusieurs évolutions du plan de zonage et du règlement écrit du PLU. Ces évolutions tendent notamment à permettre la densification de l'occupation des secteurs de zones UL et U1a correspondant à l'emprise de la zone d'activité, et à étendre vers le nord le périmètre de cette dernière, en reclassement 4,2 ha de zone AUU1a en zone U1a.

Les évolutions du PLU (modifications n° 2 et 2 bis) sont présentées de manière séquencée, mais simultanément. L'Autorité environnementale rappelle qu'il est important de prendre en compte de manière globale le projet urbain de la commune pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires sur son territoire. Selon elle, l'extension et la densification de la zone d'activité rendues possibles par la modification n° 2 bis auront selon toute probabilité des impacts directs ou indirects sur les terrains environnants, comme le secteur AUUA5c faisant l'objet du présent avis, y compris au titre des effets cumulés.

(8) L'Autorité environnementale recommande de privilégier une approche globale des différents projets urbains de la commune concernant notamment le même secteur de la Prévôté (zone d'activité et projet d'aménagement résidentiel) au regard de leurs incidences potentielles, y compris cumulées, sur l'environnement et la santé.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. L'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement

Le secteur de « la Prévôté », d'une superficie totale actuelle de près de six hectares, est principalement composé de parcelles agricoles classées en zone à urbaniser (AUUAc5) dans le PLU en vigueur.

Le projet de PLU modifié autorisera la consommation d'une grande partie de ces terrains. L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, consécutive à l'aménagement du site, se traduira par un accroissement du ruissellement, d'autant plus que le secteur se situe en pente (dénivelé de treize mètres entre le point culminant et le plus bas, d'ouest en est). L'Autorité environnementale rappelle que la disposition 2.1.7 du Sdage Seine-Normandie contraint les documents d'urbanisme à lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages, notamment dans les zones karstiques.

Dans la partie 4.1 « compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général » et notamment avec le Sdage Seine-Normandie, il est indiqué que si le projet « conduit à des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel, la mise en place d'un dispositif de rétention couplé à un ouvrage de régulation permettra de réduire les impacts qualitatifs et quantitatifs sur les milieux situés en aval ». La mise en œuvre de cette mesure est renvoyée au stade du projet et n'apparaît pas parmi les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences de la modification du PLU.

Bien qu'il soit spécifié dans le dossier qu'« au vu du bassin de collecte raccordé sur la conduite DN200 (Chemin de la Prévôté) et de la pente, celle-ci [la canalisation] devrait avoir la capacité pour récupérer le survolume du lotissement (l'opération) », l'analyse de l'état initial reste très succincte sur la thématique des eaux de ruissellement. En l'état, l'appréciation des incidences potentielles de l'imperméabilisation du secteur en termes d'aggravation du risque d'inondation en contrebas, en cas de pluies intenses ou de saturation des réseaux, et par conséquent des pollutions éventuelles des exutoires, n'est pas effectuée par le dossier.

Dans le projet de règlement spécifique au secteur AUUAc5, « les aménagements réalisés sur le terrain doivent prévoir la création d'un dispositif destiné à limiter le début de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents ». Pour l'Autorité environnementale, ces principes restent trop généraux. Il incombe au PLU, dans le cadre de son évaluation environnementale, de proposer un état complet des données disponibles concernant les risques considérés, de justifier ses évolutions au regard de ces risques et de prévoir précisément les mesures nécessaires que les maîtres d'ouvrage devront respecter pour les éviter ou les limiter. Ces éléments doivent également être remis dans le cadre plus général du respect, par le PLU, des orientations et prescriptions du Sdage en matière notamment d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle sur l'ensemble du territoire communal.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter l'analyse des incidences du projet de modification sur les eaux de ruissellement sur le secteur de l'OAP de la Prévôté ;
- de définir des mesures précises permettant d'éviter ou de réduire ces incidences, en les inscrivant dans le cadre plus général des dispositions du PLU déclinant les obligations du Sdage en matière notamment d'infiltration des eaux à la parcelle.

3.2. La préservation de la biodiversité et du paysage

- Préservation de la biodiversité

Le diagnostic écologique, qui s'appuie seulement sur deux visites de terrain effectuées à l'été 2023, qualifie la biodiversité présente sur le site comme « modeste ». Toutefois, la modification du PLU sur le secteur d'OAP favorisera l'émergence d'une continuité bâtie ouest-est, entre la zone d'activité et le centre-ville, ce qui participera à la fragmentation des habitats naturels et de l'activité des espèces actuellement présents (talus, fossé, bandes enherbées, zone de friches herbacées et petits boisements) sur le secteur et sa périphérie.



La Ménélys
La Ménélys, source : étude faune/flore, p. 6



Tarier pâtre
Tarier pâtre, source : étude faune/flore, p. 7

Selon l'étude faune-flore, « l'accès à la future zone constructible à partir de la Rue de Paris aura des conséquences sur le complexe « talus/fossé/accotement » en impliquant la disparition d'espèces intéressantes et la discontinuité des écosystèmes ».

Le secteur est destiné à accueillir des constructions de nature à modifier en profondeur l'occupation du sol du site. Cependant, aucune mesure d'évitement n'a été retenue. Le plan de l'OAP modifiée fait figurer le principe d'une « continuité verte » et d'un « parc urbain » traversant le secteur, et la notice précise que « l'organisation de l'aménagement avec son parc paysagé apportera de la biodiversité au secteur et permet d'envisager, via un futur réseau de haies bocagères [...] une trame secondaire locale en direction du vallon de la Vesgre » (p. 22). Mais le dossier ne fait pas apparaître les secteurs à enjeux et ne reprend pas les mesures de conservation préconisées par l'étude faune-flore. Les caractéristiques du futur parc urbain projeté, d'environ 1,3 ha (essences privilégiées, objectifs en termes de fonctionnalités écologiques, etc.) ne sont pas précisées, le « futur réseau de haies bocagères » évoqué par la notice de présentation ne correspond à aucune disposition particulière du projet de PLU et la cohérence entre le principe de maillage viaire envisagé et celui de « continuité verte » mériterait d'être démontrée.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'introduire des mesures plus prescriptives en termes de préservation de la biodiversité, des habitats et des continuités écologiques dans le règlement écrit du PLU ;
- de définir de manière précise les conditions de mise en œuvre du parc urbain et du principe de « continuité verte » de l'OAP n°2 ;
- de démontrer le maintien voire le gain de biodiversité attendu.

■ L'insertion paysagère

La notice de présentation identifie des incidences négatives sur le paysage notamment en raison des aménagements extérieurs et des constructions envisagés. L'évaluation environnementale met en exergue l'ajout des règles esthétiques et propose comme mesure de réduction la mise en place d'un alignement d'arbres pour créer « un filtre entre le site et le centre ancien » sur la RD 912 transformée en avenue urbaine. Ces règles restent limitées pour atténuer l'effet visuel des constructions.



Figure 4: Vue sur le secteur AUUA5c depuis la RD 912 et vers le nord (source : Google street view)

Les parcelles agricoles actuelles constituant le secteur AUUA5c permettent une percée paysagère nord-sud.

Pour l'Autorité environnementale, l'évaluation des incidences paysagères du projet pourrait être complétée et objectivée par des représentations volumétriques après mise en œuvre du projet susceptible d'être autorisé, afin de démontrer l'efficacité des « filtres » végétaux. Du reste, pour l'Autorité environnementale, la plantation d'un alignement d'arbre sur la RD 912 ne saurait suffire à garantir l'insertion paysagère du projet. Celle-ci procède du parti pris par le projet d'aménagement : nivellement du terrain, principe d'implantation et de plantation au sein des parcelles, nature des clôtures, typologie bâties, caractéristiques des espaces publics, etc.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par des visuels (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte de l'incidence du projet d'aménagement susceptible d'être autorisé par le PLU sur le secteur AUUA5c ;
- démontrer que les dispositions du PLU seront suffisantes pour garantir les conditions d'une intégration de qualité.

3.3. L'exposition de la population future à des risques sanitaires

■ L'exposition aux pollutions sonores

Les pollutions sonores sont caractérisées comme un enjeu environnemental « faible à moyen » dans le dossier. Le projet d'OAP modifié prévoit cependant la construction d'environ 185 logements, pour un maximum autorisé de 199 logements, comprenant au moins 95 logements collectifs implantés aux abords de la RD 912, classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures routières, ce qui va augmenter de manière importante le nombre de personnes exposées aux risques de nuisances sonores.

Aucun diagnostic de l'ambiance acoustique initiale et aucune simulation de cette ambiance à l'état projeté n'ont été réalisés, les seuls engagements de la collectivité se limitant au respect de la réglementation en matière d'isolation phonique des bâtiments et à la volonté générale d'ordonner « l'urbanisation dans un sens favorable à la diminution du bruit sur les habitations ». Il n'est pas envisagé de prescriptions d'aménagement permettant d'assurer un moindre impact du bruit sur les futurs habitants ni de mesures de réduction, notamment à la source, des nuisances. Les effets éventuels d'une réduction de trafic et donc de ces nuisances par le biais de la transformation annoncée de la RD 912, sur ce tronçon, en « avenue urbaine », ne sont pas évalués.

Même si le respect de la réglementation sur le bruit s'apprécie au stade projet, le PLU, par les règles qu'il pose et les éventuelles protections phoniques qu'il peut prévoir, doit fixer pour la réalisation des projets des condi-

tions permettant de protéger de manière optimale la santé humaine. Or, le projet de PLU modifié ne prévoit pas de telles règles et ne répond donc pas aux conditions permettant de considérer que les opérations envisagées n'auront pas de conséquences notables sur la santé humaine, par référence aux valeurs d'exposition documentées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) au-delà desquelles des risques pour la santé sont avérés. Pour le bruit du trafic routier, ces valeurs limites sont de 53 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit à l'extérieur de l'habitat.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser à l'état initial et à l'état projeté l'ambiance acoustique du secteur ;
- compléter l'OAP et le règlement écrit du PLU par des dispositions encadrant la réalisation des projets afin qu'ils n'exposent pas les futurs habitants et usagers à des niveaux sonores dépassant les valeurs retenues par l'OMS pour considérer un effet délétère du bruit sur la santé.

■ **Les déplacements et les pollutions atmosphériques**

Le rapport d'évaluation environnementale identifie les déplacements comme un des enjeux principaux de la modification n° 2 du PLU. Le changement d'une portion de la RD 912 en avenue apportera, d'après le dossier, « un supplément de trafic et ce faisant une diminution de l'efficacité de la voirie ». Aucune étude des déplacements n'a été réalisée, pour permettre de rendre compte de l'état initial et des impacts potentiels générés par le projet rendu possible par le projet de modification du PLU, alors que celui-ci prévoit sur le secteur un maximum de 199 logements supplémentaires, la réalisation d'une nouvelle voie au cœur de l'OAP et deux sorties supplémentaires sur la RD 912, auxquels devraient s'ajouter les déplacements induits par l'autre projet de modification du PLU en cours (n° 2 bis).

L'évaluation environnementale se limite à présumer que l'OAP modifiée apportera « rapidité et fluidité des accès non-motorisés vers le centre-ville et débouché aisé vers les grands espaces non-bâti » et que « l'accès piéton-cycliste vers le centre-ville [devrait] réduire les déplacements motorisés de courte amplitude » (p. 22 de la notice). L'OAP prévoit en effet des continuités en modes actifs (piétons et cycles) le long et en franchissement de la RD 912, ainsi que vers le chemin de la Prévôté au nord du secteur. Toutefois, les modalités de mise en œuvre de ces continuités et leur efficacité pour promouvoir les mobilités actives nécessitent d'être précisées et évaluées.

Comme c'est le cas pour les pollutions sonores, l'augmentation de la population et des déplacements motorisés vont accroître les pollutions atmosphériques sur le secteur et alentour. Selon l'évaluation environnementale, l'organisation prévue par la modification de l'OAP favorise « la limitation de la concentration des polluants » et sa situation en hauteur permet leur « dispersion ». Selon l'Autorité environnementale, il est nécessaire que le dossier démontre en quoi ces dispositions sont suffisantes et permettront d'éviter ou de réduire l'exposition des futures populations aux polluants atmosphériques.

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par :

- une analyse des mobilités permettant de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le secteur, y compris dans leurs effets cumulés avec ceux des autres projets prévus dans le cadre des autres évolutions du PLU prévues ;
- une présentation des modalités de mise en œuvre des continuités piétons/cycles figurant dans l'OAP modifié et une évaluation de leurs effets attendus ;
- la démonstration que les dispositions prévues par le projet de PLU modifié suffiront à éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Houdan envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire de Houdan que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 13/03/2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation plus explicite des évolutions du règlement écrit applicable à la zone AUUAc5 prévues par le projet de modification du PLU.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de caractériser correctement les enjeux environnementaux et sanitaires à prendre en compte dans le projet de modification du PLU.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer de manière plus étayée les incidences potentielles des évolutions prévues par le projet de modification du PLU et de définir des mesures adaptées d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, pour permettre d'apprécier les effets du projet de modification de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender aisément les évolutions et les enjeux de la modification, ainsi que l'ensemble de la démarche et les principales conclusions de l'évaluation environnementale ; - présenter ce résumé dans un document séparé du rapport d'évaluation environnementale. 10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer comment l'ensemble des évolutions prévues par le projet de PLU modifié sont compatibles avec les objectifs et dispositions des documents supra-communaux, ou les prennent en compte.....11
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue dans le cadre du projet de modification du PLU et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ; - présenter et joindre au dossier l'étude pré-opérationnelle du projet d'aménagement rendu possible par la modification du PLU.....11
- (8) L'Autorité environnementale recommande de privilégier une approche globale des différents projets urbains de la commune concernant notamment le même secteur de la Prévôté (zone d'activité et projet d'aménagement résidentiel) au regard de leurs incidences potentielles, y compris cumulées, sur l'environnement et la santé.....12
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter l'analyse des incidences du projet de modification sur les eaux de ruissellement sur le secteur de l'OAP de la Prévôté ; - de définir des mesures précises permettant d'éviter ou de réduire ces incidences, en les inscrivant dans le cadre plus général des dispositions du PLU déclinant les obligations du Sdage en matière notamment d'infiltration des eaux à la parcelle.....12
- (10) L'Autorité environnementale recommande : - d'introduire des mesures plus prescriptives en termes de préservation de la biodiversité, des habitats et des continuités écologiques dans le règle-

ment écrit du PLU ; - de définir de manière précise les conditions de mise en œuvre du parc urbain et du principe de « continuité verte » de l'OAP no 2 ; - de démontrer le maintien voire le gain de biodiversité attendu.....13

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par des visuels (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte de l'incidence du projet d'aménagement susceptible d'être autorisé par le PLU sur le secteur AUUAc5 ; - démontrer que les dispositions du PLU seront suffisantes pour garantir les conditions d'une intégration de qualité.....14

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser à l'état initial et à l'état projeté l'ambiance acoustique du secteur ; - compléter l'OAP et le règlement écrit du PLU par des dispositions encadrant la réalisation des projets afin qu'ils n'exposent pas les futurs habitants et usagers à des niveaux sonores dépassant les valeurs retenues par l'OMS pour considérer un effet délétère du bruit sur la santé.....15

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par : - une analyse des mobilités permettant de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le secteur, y compris dans leurs effets cumulés avec ceux des autres projets prévus dans le cadre des autres évolutions du PLU prévues ; - une présentation des modalités de mise en œuvre des continuités piétons/cycles figurant dans l'OAP modifié et une évaluation de leurs effets attendus ; - la démonstration que les dispositions prévues par le projet de PLU modifié suffiront à éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers.....15



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref: AdL/TL 2024 – 134

Astrid de LARGENTAYE

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 11 juin 2024,

Objet: HOUDAN - Projet de modification n°2 du PLU

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le 15 avril dernier votre consultation du 5 avril 2024 portant sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

I. L'OAP 2 : Zone de la Prévôté à vocation d'habitat (AUUAc 5)

L'OAP Zone de la Prévôté se situe à l'extérieur des périmètres des monuments historiques de la ville de Houdan et ne comporte pas de protection nécessitant le recours à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les observations sont donc apportées au titre de la personne publique associée que représente l'architecte des bâtiments de France.

L'OAP Zone de la Prévôté constitue un terrain placé sur une pente du plateau de la plaine de Houdan dominant au nord-ouest la cité historique. La composition urbaine est par conséquent capitale pour préserver les perspectives ouvertes vers la ville historique et depuis la ville offrant,

Monsieur Jean-Marie TETART

Maire de HOUDAN

Hôtel de Ville - 69, Grande Rue

78550 HOUDAN

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03

Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

notamment depuis le donjon historique, une vue sur sa campagne environnante encore préservée.



Vue du terrain de l'OAP de la Prévôté depuis le donjon de Houdan (04/2024)

Je relève trois points de vigilance sur les principes d'aménagement de l'OAP :

- Il conviendrait de veiller à créer une discontinuité urbaine afin d'assurer une densité progressive depuis la ZAC de la Prévôté jusqu'à la véritable entrée de ville, située en bordure de cimetière à l'intersection de la rue de Paris et de la route d'Anet. Le nouveau quartier de l'OAP devrait non pas apparaître comme une entrée de ville mais comme un faubourg à l'histoire distincte, tel le quartier de la gare.

Il est également important de considérer le grand paysage et les perméabilités visuelles de la plaine de Houdan, notamment en partie Nord de l'OAP, encore relativement préservés de la ZAC de la Prévôté.

La plaine de Houdan constitue un intéressant paysage intermédiaire, par sa position et son échelle. Occupée aujourd'hui par les grandes cultures de céréales et d'oléoprotéagineux en son cœur, elle marque l'ouverture des Yvelines vers l'Eure-et-Loir et la Beauce, véritable "marche frontalière" de la région Ile-de-France.

- Il faudrait favoriser des constructions à R+1+combles et à R+combles, en prenant exemple sur les gabarits avoisinants (dont le programme immobilier « Les terrasses de Houdan » situé de l'autre côté de la D912). Les R+2+combles devraient être restreints à des émergences très ponctuelles et uniquement dédiées aux collectifs.
- Afin d'éviter un quartier fermé sur lui-même, matérialisé en l'état par une voie interne semi-sphérique et un espace végétal centralisé, il est conseillé de privilégier une desserte de voie traversante pouvant par exemple sortir à l'angle de la rue des longs champs près de l'entrée de l'hôtel voisin pour rejoindre la route d'Anet, sans pour autant créer un impact majeur sur le reste du chemin de la Prévôté qui au-delà de ce point d'entrée resterait rural.

La desserte de la parcelle d'extrémité ZH 336 devrait également éviter une voie en impasse avec raquette en fond et l'isolement du reste du quartier.

II. Le règlement

- Article AUUAc5 10 – Hauteur maximum des constructions :

Il conviendrait de distinguer les hauteurs maximum des constructions en fonction des typologies de bâtis souhaitées : habitat individuel et logements collectifs.

Par ailleurs, le R+2+combles (4 niveaux) doit être réservé à des émergences ponctuelles sur les collectifs. Compte-tenu du contexte paysager environnant et de la topographie des parcelles de l'OAP, la hauteur maximale à privilégier est le R+1+C.

- Article AUUAc5 11 – Aspect extérieur :

- Afin d'engager une réflexion sur l'intégration architecturale des panneaux solaires dans le contexte paysager spécifique susmentionné, leur implantation devrait respecter l'ordonnancement architectural des bâtis (emplacement axés par rapport aux percements des façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet pixel en toiture etc.). Si possible, il conviendrait d'encourager une pose linéaire (mêmes rangs de tuiles), de préférence au plus près de la ligne d'égout.

Le règlement devrait également prévoir une disposition encourageant à privilégier les implantations sur des bâtiments annexes (appentis, garage, abri de jardin, serre ou véranda) ou les implantations alternatives (pose au sol...) afin d'en limiter l'impact visuel sur l'espace public et en faciliter l'installation ou l'entretien.

L'implantation de ces dispositifs sur les éventuels pans de toitures qui donneraient sur la D912 n'est pas recommandée.

- Les couvertures devraient de préférence présenter une teinte brun-rouge nuancée, caractéristique du coloris traditionnel des tuiles d'Ile-de-France. Par ailleurs, il conviendrait d'exclure également dans le règlement les teintes noires ou trop claires de type ardoise ou sablé-champagne, non adaptées au contexte bâti et paysager environnant.
- Concernant les clôtures, le règlement n'apporte pas de précisions sur les portails et portillons. Il serait souhaitable de favoriser des portails en bois ou métal, ajourés en partie haute et présentant un barreaudage vertical.

- Article AUUAc5 12 – Stationnement :

L'article ne précise pas le type de revêtement à mettre en œuvre sur les emplacements de stationnement aériens. Il conviendrait d'introduire ici une règle générale de préservation des sols contre l'artificialisation et privilégier la réalisation de revêtements perméables.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Astrid de LARGENTAYE





**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref: AdL/TL 2024 – 134

Astrid de LARGENTAYE

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 11 juin 2024,

Objet: HOUDAN - Projet de modification n°2 du PLU

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le 15 avril dernier votre consultation du 5 avril 2024 portant sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

I. L'OAP 2 : Zone de la Prévôté à vocation d'habitat (AUUAc 5)

L'OAP Zone de la Prévôté se situe à l'extérieur des périmètres des monuments historiques de la ville de Houdan et ne comporte pas de protection nécessitant le recours à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les observations sont donc apportées au titre de la personne publique associée que représente l'architecte des bâtiments de France.

L'OAP Zone de la Prévôté constitue un terrain placé sur une pente du plateau de la plaine de Houdan dominant au nord-ouest la cité historique. La composition urbaine est par conséquent capitale pour préserver les perspectives ouvertes vers la ville historique et depuis la ville offrant,

Monsieur Jean-Marie TETART

Maire de HOUDAN

Hôtel de Ville - 69, Grande Rue

78550 HOUDAN

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03

Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

notamment depuis le donjon historique, une vue sur sa campagne environnante encore préservée.



Vue du terrain de l'OAP de la Prévôté depuis le donjon de Houdan (04/2024)

Je relève trois points de vigilance sur les principes d'aménagement de l'OAP :

- Il conviendrait de veiller à créer une discontinuité urbaine afin d'assurer une densité progressive depuis la ZAC de la Prévôté jusqu'à la véritable entrée de ville, située en bordure de cimetière à l'intersection de la rue de Paris et de la route d'Anet. Le nouveau quartier de l'OAP devrait non pas apparaître comme une entrée de ville mais comme un faubourg à l'histoire distincte, tel le quartier de la gare.

Il est également important de considérer le grand paysage et les perméabilités visuelles de la plaine de Houdan, notamment en partie Nord de l'OAP, encore relativement préservés de la ZAC de la Prévôté.

La plaine de Houdan constitue un intéressant paysage intermédiaire, par sa position et son échelle. Occupée aujourd'hui par les grandes cultures de céréales et d'oléoprotéagineux en son cœur, elle marque l'ouverture des Yvelines vers l'Eure-et-Loir et la Beauce, véritable "marche frontalière" de la région Ile-de-France.

- Il faudrait favoriser des constructions à R+1+combles et à R+combles, en prenant exemple sur les gabarits avoisinants (dont le programme immobilier « Les terrasses de Houdan » situé de l'autre côté de la D912). Les R+2+combles devraient être restreints à des émergences très ponctuelles et uniquement dédiées aux collectifs.
- Afin d'éviter un quartier fermé sur lui-même, matérialisé en l'état par une voie interne semi-sphérique et un espace végétal centralisé, il est conseillé de privilégier une desserte de voie traversante pouvant par exemple sortir à l'angle de la rue des longs champs près de l'entrée de l'hôtel voisin pour rejoindre la route d'Anet, sans pour autant créer un impact majeur sur le reste du chemin de la Prévôté qui au-delà de ce point d'entrée resterait rural.

La desserte de la parcelle d'extrémité ZH 336 devrait également éviter une voie en impasse avec raquette en fond et l'isolement du reste du quartier.

II. Le règlement

- Article AUUAc5 10 – Hauteur maximum des constructions :

Il conviendrait de distinguer les hauteurs maximum des constructions en fonction des typologies de bâtis souhaitées : habitat individuel et logements collectifs.

Par ailleurs, le R+2+combles (4 niveaux) doit être réservé à des émergences ponctuelles sur les collectifs. Compte-tenu du contexte paysager environnant et de la topographie des parcelles de l'OAP, la hauteur maximale à privilégier est le R+1+C.

- Article AUUAc5 11 – Aspect extérieur :

- Afin d'engager une réflexion sur l'intégration architecturale des panneaux solaires dans le contexte paysager spécifique susmentionné, leur implantation devrait respecter l'ordonnancement architectural des bâtis (emplacement axés par rapport aux percements des façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet pixel en toiture etc.). Si possible, il conviendrait d'encourager une pose linéaire (mêmes rangs de tuiles), de préférence au plus près de la ligne d'égout.

Le règlement devrait également prévoir une disposition encourageant à privilégier les implantations sur des bâtiments annexes (appentis, garage, abri de jardin, serre ou véranda) ou les implantations alternatives (pose au sol...) afin d'en limiter l'impact visuel sur l'espace public et en faciliter l'installation ou l'entretien.

L'implantation de ces dispositifs sur les éventuels pans de toitures qui donneraient sur la D912 n'est pas recommandée.

- Les couvertures devraient de préférence présenter une teinte brun-rouge nuancée, caractéristique du coloris traditionnel des tuiles d'Ile-de-France. Par ailleurs, il conviendrait d'exclure également dans le règlement les teintes noires ou trop claires de type ardoise ou sablé-champagne, non adaptées au contexte bâti et paysager environnant.
- Concernant les clôtures, le règlement n'apporte pas de précisions sur les portails et portillons. Il serait souhaitable de favoriser des portails en bois ou métal, ajourés en partie haute et présentant un barreaudage vertical.

- Article AUUAc5 12 – Stationnement :

L'article ne précise pas le type de revêtement à mettre en œuvre sur les emplacements de stationnement aériens. Il conviendrait d'introduire ici une règle générale de préservation des sols contre l'artificialisation et privilégier la réalisation de revêtements perméables.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Astrid de LARGENTAYE





**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Affaire suivie par : Bertrand TRIBOULOT
Service : Service régional de l'archéologie
Tél. : 01.56.06.51.85
courriel : bertrand.triboulot@culture.gouv.fr

Ref : SRA/2024
P. J. : Arrêté de zonage n°2004-662 du 01/12/2004

Le directeur régional
des affaires culturelles d'Île-de-France

à

Monsieur le Maire, Jean-Marie-TETART
Service urbanisme / Hôtel de Ville
69 Grande Rue
BP 24
78550 HOUDAN

Paris, le 13 mars 2024

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Houdan (78)

P.J. : Carte IGN au 1/25 000^e et cadastre avec report des zones de sensibilités archéologiques

Par courrier du 5 avril 2024, reçu au Service régional de l'archéologie le 15 avril 2024, vous m'avez interrogé sur l'existence de sites archéologiques à Ablis (78), en vue de l'élaboration du PLU.

Lors de l'élaboration de ce P.L.U., il sera nécessaire d'indiquer dans le rapport de présentation la présence de zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune et leur inscription dans les documents graphiques du P.L.U. en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Ces zones en l'état actuel de nos connaissances scientifiques et de l'inventaire dit « Carte archéologique nationale » sont représentés sur la carte jointe en annexe.

Cependant, j'attire votre attention sur le fait que cet élément de réponse ne reflète qu'un état actuel de la recherche, et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans une zone n'ayant pas encore fait l'objet de reconnaissances archéologiques.

D'autre part, l'article R.523-1 du Code du Patrimoine, stipule que *"Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement."*

Aussi votre commune fait l'objet d'un arrêté de zonage du Préfet de région au titre de l'article R.523-6 du code du Patrimoine (arrêté n° 2004-662 de la Préfecture de région en date du 1^{er} décembre 2004).

Dans ce but, il appartient au service instructeur d'une demande d'aménagement de saisir le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles / Service régional de l'archéologie) en transmettant un descriptif complet des travaux projetés. Le préfet de région pourra alors édicter les prescriptions nécessaires, à savoir la réalisation d'un diagnostic archéologique, suivi d'une fouille éventuelle, ou bien la conservation du site.

Enfin, pour tout dossier et sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Le Préfet de région d'Ile-de-France, Préfet de Paris,
par délégation,

Le directeur régional des affaires culturelles

par subdélégation,

Le Conservateur régional de l'archéologie,



Stéphane Deschamps

Copie à :

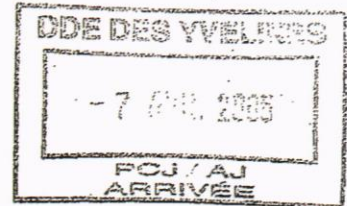
Rambouillet Territoires
22 rue Gustave Eiffel
BP 40036
78511 Rambouillet Cedex



Préfecture de la région d'Ile-de-France

DIRECTION RÉGIONALE DES
AFFAIRES CULTURELLES
SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE

ARRETE n° 2004-662



définissant sur le territoire de la commune de :
Houdan (Yvelines),
des zones et seuils d'emprise de certains travaux
susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie
préventive

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR**

VU le code du Patrimoine, et notamment le titre II du livre V ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

VU l'avis rendu par la commission interrégionale de la recherche archéologique du Centre-Nord en date du 25-27 octobre 2004 ;

CONSIDÉRANT qu'il existe des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur le territoire de la commune concernée (Houdan, Yvelines) ; que dans ces conditions, et afin de permettre la mise en oeuvre de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique, il y a lieu de définir sur le territoire de cette commune des zones pour lesquelles certains projets de travaux seront soumis à l'examen préalable des services de l'Etat ; qu'en outre, il convient de définir des seuils d'emprise au sol des travaux affectant le sous-sol, au-delà desquels certains projets de travaux seront également soumis à l'examen préalable des services de l'Etat ;

ARRETE

Article 1er : Les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés aux a) b) c) d) e) de l'article 4 du décret du 3 juin 2004 susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies au titre II du livre V du code du patrimoine, lorsqu'ils sont effectués, même en partie, dans une des zones dont la liste suit et délimitées sur la carte annexée au présent arrêté.

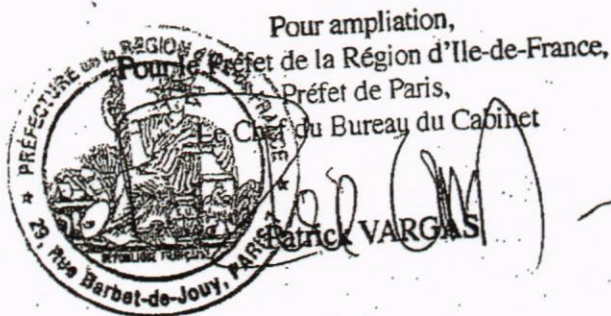
Sans limite de seuil :

- 889 Bourg ancien
- 890 Site protohistorique, antique et médiéval
- 891 Site antique et médiéval
- 892 Site médiéval
- 893 Occupation néolithique
- 894 Occupation protohistorique et médiévale
- 895 Occupation néolithique
- 896 Site antique

Article 2 : Pour le reste du territoire de la commune concernée (Houdan), les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés aux a) b) c) d) e) de l'article 4 du décret du 3 juin 2004 susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies au titre II du livre V du code du patrimoine, lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à 10000 m².

Article 3 : Lorsque des travaux sont susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive en application des dispositions des articles 1er et 2 ci-dessus, un exemplaire complet du dossier y afférent est transmis pour examen au préfet de la région Ile-de-France (DRAC - service régional de l'archéologie).

Article 4 : Le directeur régional des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes de la préfecture du département (Yvelines), et affiché à la mairie (Houdan), pendant un mois à compter du jour de sa réception.



Fait à Paris, le 01 DEC. 2004

Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris, et par délégation,
Le Préfet, Secrétaire Général

Christian DORS



Versailles, le 15 mai 2024

Monsieur Jean-Marie TETART
Maire
Mairie de Houdan
69, Grande Rue
BP 24
78550 HOUDAN

Réf : DOP/2024/MLM/028

Votre contact :

Martine Lechâble-Morichon - Assistante - Direction des Opérations
tél : 07 72 20 44 19 - mail : mlechable-morichon@cci-paris-idf.fr

Monsieur le Maire,

Vous sollicitez la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78), pour avis, sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan.

Après étude du dossier, la CCID 78 émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.


Christophe HORTUS
Responsable Stratégies de Territoire &
Etudes



Yvelines
Le Département

Rambouillet, le 24 mai 2024

MONSIEUR JEAN-MARIE TETART
MAIRE DE HOUDAN
HOTEL DE VILLE
69 GRANDE RUE
78550 HOUDAN

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline Cadet
Courriel : ccadet@yvelines.fr
Téléphone : 06 67 15 19 45

Référence : CDL/052024

Monsieur le Maire,

Par courrier du 4 avril 2024, réceptionné le 16 avril 2024, la Commune de Houdan a transmis pour avis le projet de modification n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure consiste à faire évoluer les documents règlementaires (écrit et graphique), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le rapport de présentation (ajout d'un rapport environnemental) pour le site d'environ cinq hectares de la Prévôté, classé en zone AUUAc5. Cette classification fait suite aux études complémentaires lancées par la Commune afin de préparer la mise en œuvre opérationnelle du projet de nouveau quartier.

Le Département n'a pas d'observation particulière sur les compléments apportés au rapport de présentation, sur les évolutions mineures des articles du règlement ni sur la suppression de quelques indications non règlementées du document graphique. Le relèvement de la hauteur maximale de trois à quatre niveaux pour les petits immeubles collectifs semble une évolution positive.

En revanche, concernant la modification de l'OAP n° 2 (zone de la Prévôté à vocation d'habitat) :

Le Département estime que la rédaction de cette OAP pourrait être améliorée. En effet, certaines phrases sont parfois imprécises. Ces imprécisions sont susceptibles de générer des difficultés à l'occasion de la finalisation du projet opérationnel ou lors de l'instruction des autorisations de construire.

Parmi les phrases ou expressions nécessitant une amélioration rédactionnelle et /ou un développement, figurent notamment les suivantes :

« Cette portion de voie recevant un aménagement destiné à lui configurer un aspect d'avenue urbaine afin de supprimer son état de ligne écran et de raccorder le nouveau quartier au centre-ville. »

« Une voirie viendra se greffer aux extrémités Nord et Sud de la RD912 pour desservir le secteur selon un tracé semi-périphérique ».

« Un maximum d'un tiers des logements individuels sera implanté sur les deux limites séparatives latérales. »

Par ailleurs, la programmation fait l'objet d'une rédaction contradictoire. En effet, elle est précise dans ses composantes (répartition entre environ 90 maisons en accession, 19 logements locatifs sociaux et 76 appartements en accession, soit un total d'environ 185 logements). Mais elle reste cependant ouverte dans la formulation indiquant « en tout état de cause, il ne pourra pas être construit plus de 199 logements ». De plus, il n'est pas indiqué la part d'accession sociale dans les maisons et logements présentés « en accession ».

Le schéma d'aménagement de l'OAP qui a été transmis aux personnes publiques associées est peu lisible et certaines représentations sont imprécises.

Ainsi :

- Le périmètre de l'OAP est peu discernable,
- Les deux objectifs encadrés en violet sont peu lisibles (« création d'une place centrale », « structuration inter-quartiers »), l'articulation de la placette avec, d'une part le parc, et d'autre part la RD 912, restant trop floue,
- Le secteur à « dominance de logements individuels » n'est pas mis en regard de secteurs d'implantation préférentielle des autres formes urbaines évoquées, notamment les petits collectifs,
- La représentation graphique de la continuité verte et du parc urbain est réduite à une flèche, ce qui rend peu localisable l'espace vert central et peu intelligible l'objectif de large diffusion de la végétalisation dans le quartier

Certains éléments réglementaires pourraient, le cas échéant, être repris dans l'OAP (hauteurs, marges de reculs,...).

Le Département recommande, par conséquent, pour l'OAP de la Prévôté :

- **D'améliorer sa rédaction d'ensemble ainsi que la lisibilité et la compréhension du schéma d'aménagement**, notamment concernant le périmètre de l'OAP, l'articulation de la placette avec l'espace vert central et la RD 912, et l'implantation des différentes formes d'habitat (maisons individuelles, jumelées ou en bande, petits collectifs),
- **D'encadrer de manière plus souple la programmation des logements (fourchette min/max) tout en conservant les indications sur les types et modes d'habitat produits,**
- **De préciser la part d'accession sociale par un taux minimal qui apparaisse suffisamment élevé pour assurer diversité des logements et mixité sociale.**

Concernant les infrastructures routières :

La modification n° 2 du PLU a pour objet sa mise en conformité avec le projet urbain de la Prévôté consistant en la construction d'un nouveau quartier en bordure de la RD 912.

Les impacts identifiés sur la route départementale au titre de OAP sont les suivants :

- Création de cheminements piétons sécurisés et de passages piétons et cycles vers le centre de Houdan. L'Aménagement de deux accès de desserte du nouveau quartier depuis/vers la RD 912 avec la réalisation d'un plateau surélevé,
- Requalification de la RD 912 et transformation en avenue plantée.

Des échanges sont intervenus en 2022 entre les services départementaux et la commune lors de l'élaboration des études pré-opérationnelles de cette opération. Il est rappelé ci-après les prescriptions émises sur la base des plans émis par Citallios et transmis en date du 09 janvier 2022. En préambule, 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.

Observations générales :

Les conditions précises d'accès au niveau de l'entrée/sortie seront à détailler au niveau de la demande de permis d'aménager. Un point de vigilance sera à apporter sur les conditions de visibilité sur la circulation au droit des accès (les prescriptions de visibilité seront plus contraignantes si la RD 912 n'est pas classée en agglomération). Les services départementaux pourront apporter toute précision utile si besoin mais les positionnements proposés n'appellent pas d'observations majeures à ce stade.

Les plans transmis à ce stade appellent les observations suivantes :

L'accès Sud débouche dans la contre-courbe qui précède le giratoire Sud. Cette configuration n'est pas idéale et nécessite a minima de restreindre cet accès en tourne-à-droite dans les deux sens, et de veiller à bien dégager la visibilité sur la gauche (attention notamment aux arbres qui apparaissent sur les plans de détail de part et d'autre des accès).

Sur les plans de détail apparaissent des passages piétons au droit de chacun des accès. Concernant l'accès Nord, compte tenu de la proximité avec le débouché de la place piétonne, les traversées sont à concentrer au niveau du plateau surélevé. Pour l'accès Sud, il est préférable de ramener les piétons au droit du passage piéton du giratoire.

Concernant le détail de l'aménagement, il serait intéressant de disposer des prévisions de trafic entrant vers le projet à l'heure de pointe du soir en particulier. Cette information permettrait de déterminer la nécessité de réaliser un espace de tourne-à-gauche sur le plateau. Un tel aménagement serait possible, moyennant l'intégration de l'emprise nécessaire, à prendre sur la parcelle à aménager (bande de trois mètres à apporter en façade de l'opération). Alternativement, un accès en tourne-à-droite est possible en faisant demi-tour aux giratoires d'extrémité.

Eclairage public :

L'aménagement de cheminements et traversées piétons doit s'accompagner de la mise en place d'un éclairage public. Celui-ci est à prendre en compte dans le cadre du projet afin d'assurer une meilleure sécurité, tout en participant à donner un caractère urbain à la RD 912.

Aménagement Zone 1 :

Le plateau fait le lien entre l'opération et le centre-ville. Il existe une continuité d'aménagement vers la rue de Paris ce qui s'avère pertinent et doit être intégré à l'opération ou pris en charge par la commune le cas échéant.

Les prescriptions suivantes sont à prendre en compte :

- La réalisation d'un plateau surélevé est conditionnée par le passage en agglomération de cette section de RD 912 entre les deux giratoires. Les plateaux ne peuvent en aucun cas être acceptés hors agglomération.
- Les continuités des bandes cyclables et des fossés doivent impérativement être maintenues.
- La mise en place d'un matériau non classique sur chaussée devra faire l'objet d'une convention d'entretien avec la commune à l'instar de ce qui est pratiqué ailleurs dans les Yvelines. Ce point relève donc d'un avis municipal préalable. Le Département, de son côté, s'assurera que le matériau proposé est viable en matière structurelle, d'adhérence et de pérennité.
- Enfin, la coupe semble indiquer une réduction du profil en travers existant de 10 mètres de largeur totale actuelle à 5,50 de chaussée + 2x 1,50 de bande cyclable. Il est nécessaire, a minima, de maintenir 6 mètres de chaussée, + 1,50 de bande cyclable hors marquage.

Aménagement Zone 2 :

Il apparaît que le cheminement sera positionné sur l'accotement existant avec un aménagement du fossé en noue paysagère. Il n'est pas précisé s'il s'agit d'un simple revêtement d'accotement ou si un trottoir est envisagé. Les deux solutions sont possibles, la solution trottoir nécessite cependant un traitement plus conséquent en matière d'assainissement. Le détail sera à préciser en fonction du choix opéré. Par ailleurs, il pourrait être pertinent de prolonger également le cheminement piéton côté Nord au-delà de l'opération vers le giratoire Nord. Ce point pourrait utilement être soumis à la commune pour avis.

La modification n° 2 du PLU est compatible avec ces préconisations. 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.

D'une manière générale, tout projet d'aménagement (communal ou privé), impactant le réseau routier départemental (RD 20, RD 61, RD 115, RD 912, et RD 933) devra faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural. De même, tout projet d'aménagement situé sur le domaine public départemental devra faire l'objet d'une autorisation formelle du Département préalablement à sa mise en œuvre.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de modification n° 2 du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

P/ Le président du Conseil départemental
La directrice du Territoire d'Action Départementale
de Terres d'Yvelines



Isabelle CISSE



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Egalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**

Mantes-la-Jolie, le

05 JUIN 2024

Direction de la réglementation et des collectivités territoriales
Bureau du contrôle de l'urbanisme
et des autorisations de construire

Affaire suivie par :

Direction de la réglementation et des collectivités territoriales
Bureau du contrôle de l'urbanisme
et des autorisations de construire

(☎) : 33.1.39.49.77.20

(✉) : pref-drcl-urbanisme@yvelines.gouv.fr

Service de l'urbanisme et des territoires /UP

Affaire suivie par : Gilberte GRAPINDOR

Tél. : 06 73 63 45 90

Mél. : gilberte.grapindor@yvelines.gouv.fr

Réf : SUT_UP_20240423_Mairie_Houdan_modif_n2_PLU_V2-1.odt

Le Préfet

à

Monsieur Jean-Marie TETART,
Maire de Houdan

Hôtel de ville
69, Grande Rue
BP24

78550 HOUDAN

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Houdan.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Houdan.

La procédure d'évolution concerne exclusivement la zone à urbaniser de l'OAP n°2 correspondant à la zone AUUAc5 de la Prévôté ouverte à l'urbanisation et consiste notamment à :

- modifier l'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ;
- modifier la hauteur des constructions ;
- modifier l'aspect des constructions (notamment des clôtures et des installations photovoltaïques) ;
- modifier les règles concernant le stationnement et les espaces libres et plantations.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'empêche pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent,

directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier et ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme.

Sur le fond, je note avec satisfaction que l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 2 de la zone de la Prévôté (AUUAc5) aboutira dans la zone considérée à une densité d'au moins 35 logements à l'hectare net, avec la réalisation d'environ 19 logements locatifs sociaux.

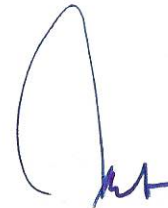
Il conviendra toutefois de définir plus précisément l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de cette OAP, l'orientation évoquant de manière équivoque des : « *perspectives d'évolution à long terme et dans un second temps à définir un programme opérationnel à court terme* », rédaction insuffisamment détaillée au regard des impératifs fixés par l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, j'émet un avis **favorable** sur le projet de modification n°2 du PLU, **assorti d'une réserve portant** sur l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 2 de la zone de la Prévôté (AUUAc5) qu'il conviendra de préciser.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Pour le Préfet et par délégation

Le Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie



Jean-Louis AMAT