



VILLE de HOUDAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 2023-DEL-043

OBJET : Point 2. 1 : Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Bilan de la concertation préalable.

L'an deux mil vingt-trois, le quatre juillet, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de HOUDAN, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie TETART, Maire.

Date de la convocation : 28 juin 2023 **Etaient présents :** Mesdames et Messieurs Jean-Marie TÉTART, Philippe SERAY, Christine DEBLOIS-CARON, Jean-Pierre LEHMULLER, Monique SAUL, Jennifer GANGNEBIEN, Isabelle LEBRUN, Agnès GRUDLER, Nathalie GUYOMARD, Jean-Baptiste BOUCAUT, Bernard LE GOAZIOU, Lucien NOYON, Stéphane DAMOTTE, Anne COSTEDOAT, Ludovic MORÉNO.

Date de publication : 28 juin 2023

Nbre de conseillers en exercice : 23

Etaient absents et excusés :

Nbre de votants :

15 présents prenant part au vote

+ 5 pouvoirs : 20 votants

Mr Gilles CABARET, pouvoir à Mr Jean-Marie TETART
Mr Julien BOURGOGNE, pouvoir à Mr BOUCAUT Jean-Baptiste.
Mr Christophe VEILLÉ, pouvoir à Mme Monique SAUL
Mme Emmanuelle GALERNE, pouvoir à Mme Agnès GRUDLER
Mr Damien VANHALST, pouvoir à Mr Jean-Pierre LEHMULLER
Mr Hugo PASQUIER
Mme Martine MANSAT
Mme Delphine COSSE

Nomination du secrétaire de séance : Mme Isabelle LEBRUN

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2241-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L.153-36 à 41 et L.153-47,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé en 2017 et modifié le 25 septembre 2019,

Vu l'arrêté municipal n°ART-AG-2023-03 en date du 26/01/2023 par lequel le Maire a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°07/2023 en date du 15 février 2023, par laquelle le Conseil Municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification,

Vu le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération,

Considérant que la mise à disposition du dossier s'est déroulée du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 inclus, conformément aux dispositions de la délibération n°07/2023 en date du 15 février 2023,

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, le bilan doit en être approuvé,

Considérant que le bilan est annexé à la présente délibération,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,
à l'unanimité des membres présents et représentés, soit 20 voix « POUR »

Article 1 : Approuve le bilan de la concertation préalable à la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'urbanisme.

Article 2 : Dit que le PLU de Houdan ainsi modifié sera tenu à la disposition du public à la Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture au public et sur le site de la ville.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet :

- d'un **recours gracieux** auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant, par principe et sauf exceptions, à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration.
- d'un **recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application «Télérécours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

A HOUDAN, le 05 juillet 2023

La Secrétaire de séance,
Isabelle LEBRUN

Le Maire,
Jean-Marie TÉTART.



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AUPRES DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Mise à disposition du dossier au public pendant un mois du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 inclus

1) Les principes de la mise à disposition

1.1) Le cadre réglementaire de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par le Code de l'Urbanisme. Elle est rendue possible lorsque la modification envisagée ne rentre ni dans le cadre de l'article L.153-36 ni dans celui de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, respectivement relatif à la procédure de révision et de modification de droit commun.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme prévoit que doivent faire l'objet d'une révision du Plan Local d'Urbanisme les modifications qui ont pour effet :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

En outre, l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme prévoit que relèvent d'une modification de droit commun les modifications qui ont pour effet :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La modification envisagée a pour objet de modifier la partie réglementaire du PLU et plus particulièrement l'article N2. Cette modification ne relève à ce titre ni de la révision, ni de la modification de droit commun mais bien de la procédure de modification simplifiée.

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions suivantes : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

1.2) L'objet de la modification simplifiée

La présente procédure a pour objet la modification de l'article N2 du Règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif aux Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières, afin d'autoriser « *les équipements publics sportifs de plein air* », ainsi que « *les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone* ». Ces aménagements devront respecter le cadre général de l'article N2 à savoir ne pas porter atteinte aux milieux naturels ni aux paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Houdan, partie intégrante de son PLU, traduit expressément la volonté communale de préserver et valoriser les nombreux espaces naturels de Houdan qui offrent une ceinture verte de respiration et de gestion des crues. Le PADD traduit également l'intention de préserver un cadre vie qualitatif dans le respect du patrimoine bâti et environnemental.

En particulier, la frange nord-est avec le parc de la Vesgre en arrière du collège propose des connexions naturelles vers Maulette appréciées des promeneurs et sportifs. La frange sud avec l'Opton offre quant à elle un espace de transition naturelle entre le centre ancien et les quartiers plus récents de Champagne. **La modification de l'article N2 du PLU permettrait donc de valoriser et préserver ces franges naturelles selon les orientations définies par le PADD.**

Les évolutions qui font l'objet de la présente modification sont sans aucun impact sur les prescriptions d'intérêt général et les servitudes. La présente modification n'aura aucun effet sur le paysage naturel. Les aménagements qui pourraient être réalisés à l'issue de cette modification devront veiller au respect de l'harmonie et de la sauvegarde des paysages naturels. La présente modification n'aura aucun effet sur la qualité des sols et des paysages. Il sera porté une attention particulière à l'impact environnemental éventuel des projets envisagés et réalisés à la suite de cette modification.

1.3) Rappel des documents relatifs à cette mise à disposition

Par arrêté municipal n°ART-AG-2023-03 en date du 26/01/2023, exécutoire le 31/01/2023, le Maire de la commune de Houdan a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 15 février 2023, le Conseil Municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification suivantes :

- La durée de la mise à disposition du projet de modification est d'un mois. Elle se déroule du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 inclus.
- Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU et les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public :
 - En Mairie de Houdan, 69 Grande Rue, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie
 - Sur le site internet de la ville : villehoudan.fr
- Le public pouvait formuler ses observations :
 - Sur le registre accompagnant le projet de modification mis à disposition ;
 - Par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 69 Grande rue – 78550 HOUDAN ;
 - Par courriel à l'adresse mail : urbanisme2@villehoudan.fr.

- Affichage en Mairie et publication dans un journal diffusé dans le département de la mention de cette délibération.

2) Les modalités de la mise à disposition

2.1) Contenu dossier mis à disposition

Le dossier contenait :

- Une notice de présentation ;
- L'arrêté municipal n°ART-AG-2023-03 en date du 26/01/2023 portant prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- La coupure du journal « Le Parisien » du 06/02/2023 portant mention de l'arrêté précité ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 15/02/2023 portant définition des conditions de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 ;
- La liste des modifications ;
- Le règlement modifié ;
- Le plan du zonage non modifié par le projet ;
- Un registre de concertation ;
- Les avis des personnes publiques associées réceptionnés.

2.2) Publicité et affichage

Pour informer au mieux les habitants de la procédure en cours, un affichage relatif à la mise à disposition du dossier au public a été effectué sur l'ensemble des panneaux municipaux sur toute la durée de la procédure.

Une mention de l'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU a été publiée dans le journal « Le Parisien » le lundi 6 février 2023.

Une information a également été diffusée sur le site de la Ville de Houdan : www.villehoudan.fr . La publication du dossier complet de ladite modification a été effectuée pendant toute la durée de la mise à disposition du public.

Une information a également été diffusée sur le site Facebook de la Ville, renvoyant au site internet.

Modification simplifiée du PLU

« Afin d'accompagner et encadrer le développement équilibré et harmonieux de la ville, Houdan s'est dotée dès 2005 d'un premier Plan local d'urbanisme faisant suite à son Plan d'occupation des sols. Ce PLU a fait l'objet d'une révision importante en 2017.

Son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), partie stratégique du PLU, traduit expressément la volonté communale de préserver et valoriser les nombreux espaces naturels de Houdan qui offrent une ceinture verte de respiration et de gestion des crues. En particulier, la frange nord-est avec le parc de la Vesgre en arrière du collège propose des connexions naturelles vers Maulette appréciées des promeneurs et sportifs. La frange sud avec l'Orton offre quant à elle un espace de transition naturelle entre le centre ancien et les quartiers plus récents de Champagne.

Le maintien de ces espaces en zone naturelle contribue à la préservation écologique et paysagère et à la qualité de vie de Houdan. Dans cette perspective, des projets de valorisation visant à permettre une plus grande appropriation par les habitants et usagers avaient été identifiés, impliquant par exemple la pose d'installations légères (bancs, agrées sportifs, signalétiques...) et d'aménagements paysagers (cheminements légers, aménagements de jardins etc...)

La partie réglementaire du PLU ne permet toutefois pas expressément d'assurer la réalisation de ce type d'installation et d'aménagement de valorisation en zone N. En effet, l'article N2 du règlement, ne permet pas explicitement d'installer d'autres équipements que les « ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure ». Il est donc proposé de modifier l'article afin d'autoriser « les équipements publics sportifs de plein air », ainsi que « les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone ». Ces aménagements devront néanmoins respecter le cadre général de l'article N2 à savoir ne pas porter atteinte aux milieux naturels ni aux paysages.

Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une modification dite « simplifiée », prescrit par arrêté du Maire du 16/02/2023 consistant à mettre à disposition du public le dossier de modification du 3 Avril au 3 Mai.

Les observations du public pourront se faire : Sur le registre en Mairie ; Par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 69 Grande rue – 73550 HOUDAN ; Par courriel :

urbanisme2@villehoudan.fr

Arrêté 2023-003

Délibération n°2023-007

0 Liste des pièces

1 Notice de représentation

2 Liste des modifications

3 Règlement modifié



Ville de Houdan
3 avril 2023

Afin d'accompagner et encadrer le développement équilibré et harmonieux de la ville, Houdan s'est dotée dès 2005 d'un premier Plan local d'urbanisme faisant suite à son Plan d'occupation des sols. Ce PLU a fait l'objet d'une révision importante en 2017.

Retrouvez la suite sur :

<https://www.villehoudan.fr/article-a-./modification-du-plu/>



3) Bilan de la mise à disposition au regard des Personnes Publiques Associées

3.1) Les Personnes Publiques Associées notifiées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la ville de Houdan a notifié, lors de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie - Direction de la Réglementation et des Collectivités Locales
- Direction départementale des territoires des Yvelines (DDT-78) - Service de l'urbanisme des territoires (SUT) - Unité de planification (UP)
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des transports d'Ile-de-France - Unité départementale des Yvelines
- Madame l'Architecte des Bâtiments de France
- Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie
- DIRECCTE - Unité territoriale des Yvelines
- Madame la Présidente du Conseil régional d'Île de France
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Yvelines
- Île de France Mobilités
- Chambre de Commerce et d'Industrie Versailles Yvelines
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Région Île-de-France
- Direction départementale des territoires des Yvelines (DDT 78) - Service environnement
- Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Pays Houdanais
- Madame le Maire de RICHEBOURG
- Monsieur le Maire de GAMBAIS
- Madame le Maire de SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE
- Monsieur le Maire de MAULETTE

3.2) Les observations et avis des personnes publiques associées

4 PPA ont répondu à cette notification.

- **La Communauté de Commune du Pays Houdanais** par courrier en date du 25 avril 2023.
La CCPH dans son avis « n'a pas d'observations particulières concernant la modification simplifiée du PLU n°2 ».
- L'avis de la **Commune de RICHEBOURG** a été reçue en Mairie le 5 mai 2023.
Elle « informe que la commune de Richebourg n'a aucune remarque à effectuer ».
- L'avis de la **Chambre de l'Agriculture** a été reçue en Mairie le 5 mai 2023.
Elle émet l'avis suivant :
« Monsieur le Maire,
Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de HOUDAN.
La notification de la modification a été reçue au siège de notre Compagnie le 17 avril 2023.
Le dossier transmis rapporte que la modification porte sur le règlement de l'article 2 de la zone N. Il est prévu d'y autoriser « les équipements publics sportifs de plein air » ainsi que « les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone » à condition « qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».
Or l'article L.151-11 du code de l'urbanisme relatifs aux zones naturelles, agricoles et forestières énonce, lui, qu'y sont autorisés « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Cette formulation de la loi, qui vise à préserver non seulement les sols mais également l'activité qu'ils supportent, est plus rigoureuse. Elle me paraît d'autant plus appropriée que la zone N du PLU, qui s'étend sur 63,9 ha, est composée pour une bonne partie de terres utiles à l'agriculture. Par conséquent, je demande que la modification du PLU se conforme au texte de la loi. »

- L'avis de l'**Architecte des Bâtiments de France** a été reçu en Mairie le 15 mai 2023.
Elle émet un « *avis favorable* ».
- L'avis de la **CCI VERSAILLES-YVELINES** a été reçue en Mairie le 5 mai 2023.
Elle émet un « *avis favorable* ».

3.3) Avis sur le registre de concertation

Dans le cadre de la mise à disposition, ce sont 19 remarques qui ont été formulées par le biais du registre de mise à disposition, de l'adresse mail ou par courrier.

Il convient de noter que certains administrés ont doublé leurs avis à la fois sur le registre de mise à disposition, par mail ou par courrier.

1. Fanny QUITARD – 9 Rue d'Epernon

« La Commune aime la nature et tient à ses zones naturelles, il semble pourtant que le modificatif envisagé ouvre la porte à l'endommagement de ces zones voire à leur destruction.

Il s'agit d'admettre :

- *« Les équipements publics sportifs de plein air » M. TETART parle de bancs et d'équipements de musculation, pourquoi pas du côté nord, mais il semble que des terrains de sport collectif pourraient être inclus là-dedans – serait-il question de bétonner les sols ?*
Du côté de l'Opton, ça paraît inutile au niveau des cheminement entre les murs et les haies
- *« Les aménagement et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone ». Quand on connaît les lieux, cette phrase laisse dubitatif, quels équipements publics ? Même si aujourd'hui, la mairie est sincère dans son amour de la nature, cette formulation semble complètement disproportionnée et dangereuse pour l'avenir.*

En résumé, ces zones N sont précieuses et rares pour Houdan. Si la mairie a un projet modeste, ne serait-il pas plus sûr de décrire plus précisément ce que l'on veut faire (bancs, agrès...) et à quel endroit ? »

2. VAUTELIN Elodie – 10 Rue du 8 mai

« Résidente de la cité de l'opton, j'ai toujours connu et aimé ce quartier pour son calme et cette verdure / nature préservée : vaches, chevreuils, lièvres, hérissons, hérons...

Je suis très inquiète de cette modification de PLU et des projets prévus. A aucun moment, les riverains n'ont été consultés.

Quid des parkings ? du stationnement des jardiniers ? sécurité de nos enfants avec des « va et viens » ? environnement ? risque sanitaire ? préservation de l'environnement, des animaux ? comment allez-vous arroser ? Aspect visuel pour les riverains dont les fenêtres donneront sur les jardins ? nuisances sonores (barbecue et autres rassemblements)

Gestion des déchets ? Et surtout quid des intempéries car c'est un terrain inondable !

Je ne suis pas contre les jardins mais défavorable au choix de l'emplacement.

Est-il possible d'avoir une concertation avec les résidents, d'avoir une communication claire et précise sur ce projet (croquis...)

Une réunion avec la Mairie, l'association, pourrait rassurer tout le monde et mettre fin à un déferlement sur les réseaux sociaux. »

3. BOULVRAY Françoise – 2 Rue de la Vesgre

« Cette modification du PLU mérite l'explication détaillée des projets qui l'ont nécessitée.

Il est important que la faune et la flore déjà fragilisée soit protégée et assurée dans son état naturel.

Toute modification d'environnement est susceptible de provoquer des perturbateurs dans le fonctionnement des insectes, mammifères, batraciens, oiseaux qui vivent et se reproduisent depuis très longtemps dans les lieux concernés, lieux qui restent les seuls endroits de campagne houdanaise restés naturels.

Nous devons connaître les projets avant leur concrétisation »

4. BOULVRAY Karine – 10 Rue d'Epernon

« Qu'en est-il de l'avenir de ce terrain et de ce paysage, de ce cours d'eau ?

Doit-on forcément tout aménager ?

Qu'en est-il de la faune, de la flore ?

Est-ce que la nature est forcément « aménageable » tout le temps ?

Je m'interroge sur l'utilité de ce projet »

5. BLETEAU Sylvie – 2 Rue de la Vesgre

« Il est important de conserver et préserver le peu qui nous reste de nature « sauvage »

Ces équipements sportifs vont amener du monde et surement déranger les animaux y vivant (travaux etc)

Ce serait bien de nous présenter le projet avec les équipements et que l'on puisse en débattre

Est-ce que ces équipements sportifs sont vraiment utiles ? Il y en a à Maulette »

6. CLEAUX Aurélie – 6 Rue du 8 mai

« On manque actuellement d'informations claires et précises sur ce qu'il va être réalisé.

Aucune réponse, pour l'instant, en ce qui concerne la préservation de la faune et de la flore. Toutes ces constructions ou aménagements quelque soit sa nature, va déranger la faune installée.

Est-ce utile de modifier ces zones ? quel intérêt ?

Où vont stationner les personnes qui souhaitent un accès ?

Comment allez-vous gérer les nuisances ? les déchets ?

Pourquoi aucune concertation n'a-t-elle eu lieu avec le voisinage ?

Peut-on avoir accès à un cahier des charges concernant les jardins ? »

7. BAROIS Mélanie – 2 rue de la Vesgre

« Qu'entendre par « équipements publics permettant la mise en valeur de la zone » ? (si ce sont des balançoires, nous avons déjà un parc public)

Est-ce que des équipements sportifs sont vraiment utiles ? (Effectivement il en existe déjà à Maulette)

Une présentation du projet avec tous ces équipements nous permettrait de donner un vrai avis.

Comme beaucoup je pense qu'il est important de conserver le peu de nature qu'il nous reste.

Par contre sur les réseaux sociaux il était question de créer des jardins portager, je suis fortement favorable à ce projet (sans table de pique-nique, balançoires tect) mais je n'en vois aucune trace dans ce dossier. »

8. D. LEONARDI – 15 Grande Rue

« Equipements publics pour mise en valeur de la zone : précisez... pensons à végétaliser dans le même temps, voire arboriser de nouveau.

Pensons à l'accueil et l'approche ainsi que le parage des véhicules stationnés proche de la zone (nord – est – sud).

Préservons ces zones des nuisances : véhicules 2 roues motorisés, électriques, scooters... et quid d'un dispositif d'éclairage nocturne ? »

9. GROS DAILLON Marcel – 3 Rue du 8 mai

« Etant riverain de la zone concernée nous sommes pas du tout favorable à ce projet. On parle de nature de flore et de faune, cet endroit de Houdan est encore sauvage. De ma fenêtre je vois les vaches, les lièvres, les hérons et tous les oiseaux je ne m'en lasse pas. Ce petit chemin est très bien pour les piétons avec ses jardins. Ce sera un défilé de voitures, les enfants ne pourront plus jouer devant les parkings de la Boldo. Terrain inondable certes mais les près aussi inondent nous avons des photos pour le prouver. Monsieur TETART avait pourtant dit que ces près étaient le poumon vert de Houdan ».

10. BENOIT Marc – 10 Rue du Champ Morand

« Je ne comprends pas pourquoi la mairie de Houdan veut modifier le PLU de ces endroits magnifiques.

Conservons ces prairies dans leur état naturel. Merci »

11. ABLITZER Marie – 10 Rue du Champ Morand

« Le projet de modification du PLU me semble peu explicatif sur les aménagements envisagés. Bancs et agrès du côté nord de la zone N. S'agira-t-il de les implanter en respecter la nature, sans bétonner cet espace ? N'oublions pas que ce lieu regorge d'animaux sauvages et que les chasser de leur environnement reviendrait à les condamner...

En ce qui concerne la zone sud, une phrase m'interpelle « les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone ». J'avoue ne pas comprendre. Ce lieu est magique dans son état naturel. Le moindre aménagement ne saurait qui nuire à son authenticité et à son écosystème. N'y touchons pas, s'il vous plait ! »

12. METTIVIER Christine et Christian – 11 Rue du 8 mai

« Nous retenons la phrase technique : « la modification envisagée ne modifie pas le plan de zonage ».

Par contre l'usage cité de créer des jardins partagés auront un impact sur la faune et la flore si précieuse au moment où l'on constate l'importance de conserver ces espaces naturels.

Le projet devrait être présenté aux personnes concernées afin de réunir les avis de chacun.

Est-ce utile de vouloir tout mettre à disposition de l'humain. N'y a-t-il pas des endroits inutilisés à végétaliser plutôt que d'impacter un équilibre naturel.

Nous habitons dans la zone concernée par les jardins et nous nous interrogeons sur les dérives de ces lieux ! nuisance par des passages sous nos fenêtres, des probables barbecues festifs, stationnements intrusifs et danger pour la sécurité des enfants de la cité et des environs.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à « AGIR ENSEMBLE » pour le bien-être et la sécurité de toutes et tous »

13. DERACINOIS Christelle – 15 Rue du 8 mai

« Une réunion serait essentielle afin de pouvoir échanger »

14. DELMAS Elodie – 19 rue du 8 mai

« Quels sont les projets concrets prévus qui ont nécessité la modification du PLU ?

Comment l'environnement peut-il être préservé avec des aménagements qui impliqueront le passage fréquent d'humains ?

Nous sommes plusieurs habitants à nous interroger sur ces nouveaux projets.

Pourrions-nous rencontrer M. Le Maire afin d'évoquer ce sujet avec lui ? »

15. DELMAS Elodie – 19 rue du 8 mai

« Résidente de la cité de l'opton, c'est avec étonnement que je prends connaissance de la modification du PLU. vous informez les citoyens sans faire part des projets qui nécessitent cette modification et dont les riverains seront directement touchés.

Par courrier du 29/09/2022, j'avais sollicité un rendez-vous avec M. le Maire pour obtenir des informations relatives au projet des jardins partagés qui seraient implantés dans le champs limitrophe de la cité de l'opton.

Compte tenu de cette situation, vous comprendrez que je suis vivement intéressée » par le contenu du dossier, notamment les plans d'implantation.

Bien que je me sois rapprochée de Mme KLEIN, conseillère municipale et de l'association des Jardins de Houdan, les réponses qui m'ont été apportées me semblent incomplètes et peu claires.

Certains évoquent la construction d'une air de jeux, d'autres uniquement d'un cabanon.

La modification du PLU afin d'autoriser « les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone » ne semble pas suffisante pour ce genre d'aménagement qui est nuisible à l'environnement.

Par ailleurs, concernant la faune et la flore sera préservée ? Quid de l'arrosage ? Les jardiniers pourront stationner à quel endroit ? il n'y a aucun parking à proximité du champ.

Habitante de Houdan depuis plus de 10 ans, ej suis surprise de ce manque d'informations qui n'est pas dans les habitudes de la commune qui prône la confiance, la transparence et la préservation de la nature et de l'environnement.

Il sera souhaitable qu'une réunion soit organisée avec les riverains, afin de nous présenter ce projet.

Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ma demande. »

16. Monsieur et Madame GOUDRY –

« Concernant les jardins partagés évidemment bien qu'encadré le visuel inquiète (bidon, cabane).

Comment ces jardins seront arrosés, le pompage en rivière étant interdit (surtout actuellement).

Où se fera le stationnement des véhicules.

Un jardin scolaire a déjà été créé sans succès.

Pourquoi ne pas placer ces jardins dans le champ rue du moulin brûlé, le stationnement y sera simplifié grâce au nouveau parking, et à proximité de personne n'ayant pas de jardin. »

17. GONZALES Sandrine –

« Je suis défavorable au projet des jardins partagés. Nous avons des rues étroites, qui déjà nous posent des soucis pour rentrer chez nous, voir ne pas pouvoir rentrer du tout.

Comment imaginer d'autres personnes venir se garer dans le moindre coin pour accéder à ces jardins.

Comment ne pas penser aux nuisances sonores.

Je me joins aux propriétaires de la cité de l'Opton pour m'opposer à ce projet ».

18. HARDY François – 1 sente de la Cavée

« Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir d'habiter Houdan depuis 12 ans, et j'apprécie particulièrement son caractère de « petite cité pittoresque », aux multiples commerces et services de proximité, entourée d'espaces naturels encore présents avant la plaine de la Beauce Drouaise, en particulier sur la frange Sud avec la vallée de l'Opton. Néanmoins, ma grande sensibilité et ma profession pour la protection de la nature m'amènent à déceler la très grande fragilité de ces milieux naturels périurbains, dont la fonctionnalité écologique, et les services rendus par les écosystèmes s'effritent de plus en plus. C'est pourquoi, dans un esprit constructif pour la commune, j'ai le plaisir d'apporter ci-après ma contribution à la consultation que vous portez auprès du public pour la modification du PLU de Houdan.

[La modification du règlement du Plan Local d'urbanisme de la commune de Houdan, proposée à la consultation du public, a pour objet la modification de l'article N2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières afin : d'autoriser « les équipements publics sportifs de pleins airs », et, « les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone », sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Concernant les sites et milieux naturels, il est aujourd'hui scientifiquement prouvé que « les équipements publics sportifs de pleins airs et les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone » sont contradictoires avec la sauvegarde des sites, et des milieux naturels. En effet, tout aménagement de cette nature s'assimile en réalité à une artificialisation des milieux naturels, même s'ils ne sont pas bétonnés. De plus, l'augmentation de la fréquentation humaine nécessairement induite par les aménagements est l'un des principaux impacts démontrés sur la biodiversité. Ces remarques sont encore plus vraies dans le cadre précis d'un secteur urbain ou périurbain, tel qu'il est en question ici, où la nature encore présente est fragile.

Concernant le paysage naturel, il est indiqué que la modification, ou les aménagements qui pourraient être réalisés, n'auront aucun impact. Or, même si le paysage est une notion comportant une part de subjectivité, il n'en est pas moins objectif et vrai, qu'aménager des équipements sportifs ou d'autres aménagements publics de « mise en valeur » ne pourront que porter atteinte au cadre champêtre et patrimonial de la commune, du moins en ce qui concerne le secteur Sud de l'Opton aux traces historiques encore bien présentes, et qui contribue fortement au cachet d'authenticité de la cité.

Cet avis se veut constructif, et par conséquent si l'objectif est bien la préservation des milieux et des paysages naturels, pourquoi ne pas recourir aux dispositifs possibles donnés par le code de l'urbanisme ? Et par exemple, l'article 1151-23 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 427-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

En conclusion, la validation de cette modification autoriserait des aménagements dont la nature semble contradictoire avec l'objectif recherché et affiché de sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages pittoresques. La protection des derniers éléments patrimoniaux historiques et naturels (la biodiversité) de la commune de Houdan peut être sanctuarisée par l'application des articles du code de l'urbanisme (dont 1151-23). D'autres solutions volontaristes et porteurs existent par ailleurs, tel que le classement simple par arrêté municipal d'une zone naturelle à vocation de protection de la biodiversité et des paysages naturels ; la mise en œuvre d'une « Aire terrestre éducative » (label national) avec le collège de Houdan, etc.

La commune de Houdan est une belle cité, où il fait bon vivre. Les derniers espaces naturels champêtres encore présents et les éléments du patrimoine historique y contribuent fortement. Veillons à préserver ces quelques écrins qui subsistent, d'une artificialisation même si elle n'est pas de nature bétonnée. Ne tuons pas la poule aux œufs d'or en supprimant ces derniers atouts.

Un habitant de Houdan respectueux des milieux naturels, des paysages, et sensible aux bonnes relations Humains/Nature, dans l'intérêt général. »

19. Monsieur et Madame FERNANDES – 13 Rue du 8 Mai

« Résidente de la cité de l'Opton, j'ai pris connaissance du projet de modification simplifié du PLU.

J'émet un avis défavorable à cette modification car elle va permettre à la municipalité actuelle d'aménager :

- Le parc de la Vesgre avec des éléments sportifs alors que nos voisins de Maulette ont déjà tout ce qu'il faut avec le parc Multisports qui vient d'être créé. Celui-ci est propre et bien situé, facile d'accès. Là, j'ai bien peur que les éléments qui seraient mis par la mairie grâce à ce changement de PLU ressembleraient vite au mur situé dans la rue des vignes : tout taggué car il n'y a pas de surveillance dans le parc de la Vesgre. Je trouve que le parc comme il est à l'heure actuel est très bien pour les promeneurs et doit rester ainsi.
- Le champ aux vaches situé derrière la cité de l'Opton pour y aménager un potager partagé. Faire un potager partagé ? Pourquoi pas mais pas à cet endroit avec les difficultés d'accès et le vis-à-vis les passants et pour les riverains de la cité de l'Opton : avoir vu sur des cabanons et des récupérateurs d'eau de pluie (car il sera interdit de pomper dans l'Opton) à la place des vaches, ce potager nuirait à cette zone naturelle. Un potager partagé doit être situé de préférence à l'abri des regards et, en tout cas, avec un accès plus facile pour s'y rendre et stationner (à proximité du nouveau parking par exemple, ou dans la zone St Matthieu, ...).

Par ailleurs, même si la municipalité actuelle est bienveillante, avec ce changement, les municipalités futures pourraient faire des aménagements qui ne mettraient pas forcément en valeur la zone.

Je pense donc que ce changement simplifié de PLU est inutile et nuisible au paysage de notre belle commune de Houdan. »

3.4) Réponses aux avis reçus

- Des questionnements sur le projet des jardins partagés :

Réponse apportée :

L'objet de la présente modification est purement réglementaire en ce qu'il prévoit la modification de l'écriture de l'article N2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme. La modification n'a pas pour effet d'autoriser expressément un projet mais de permettre la mise en valeur des zones naturelles.

Il est tout de même précisé que les inquiétudes recueillies ont été prises en compte, notamment le besoin d'information.

Les observations sont donc sans lien avec la modification simplifiée n°2 du PLU.

- Des remarques sur les éventuels impacts écologiques de la modification :

Réponse apportée :

La réécriture de l'article se fait sous réserve du principe général de l'article N2 du règlement du PLU selon lequel « *Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* ». Cela signifie que quel que soit l'aménagement prévu, même aussi mineur soit-il, il conviendra de vérifier qu'il est compatible avec le caractère et la nature de la zone.

La modification de l'article n'a pas non plus pour effet de soustraire les travaux d'aménagement aux règles d'urbanisme applicables. Ainsi, la modification n'implique en tant que tel aucun impact concret sur les zones naturelles concernées.

4) Conclusion

La population s'est majoritairement exprimée en attirant l'attention sur un éventuel projet de jardins partagés, projet déconnecté de l'objet de la présente modification.

Les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLU de la commune de Houdan nécessitent de légères adaptations au projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

L'article N2 sera modifié afin d'autoriser ***sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :***

- ***Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.***
- ***Les équipements publics sportifs de plein air.***
- ***Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur du caractère naturel de la zone. »***

En conclusion, compte-tenu des avis favorables des personnes publiques associées, il peut être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du public.

Il est donc proposé au conseil municipal d'adopter le projet de modification simplifiée n°2 du PLU.