



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas dispensant  
de la réalisation d'une évaluation environnementale  
la révision du plan local d'urbanisme  
de Houdan (78),  
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAe 78-043-2016

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu les arrêtés du 25 septembre 1944 et du 9 novembre 1944 relatifs aux sites inscrits de la commune de Houdan liés aux tours Jardet, Guinant et de l'Abreuvoir et à la Place du Jeu-de-Paume ;

Vu l'arrêté en date du 11 janvier 1965 portant déclaration d'utilité public des périmètres de protection de l'Aqueduc de l'Avre ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 30 juin 2016 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la délibération du conseil municipal de Houdan en date du 5 mars 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu en séance de conseil municipal de Houdan le 16 mars 2016 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Houdan, reçue complète le 8 août 2016 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président pour le présent dossier, lors de sa réunion du 1<sup>er</sup> septembre 2016 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France et la réponse en date du 11 août 2016 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par son président le 30 septembre 2016 ;

Considérant que le projet de PLU vise notamment à permettre la poursuite jusqu'en 2030 du développement de l'offre en logements à hauteur de 35 logements par an, permettant d'atteindre une population communale de 4500 habitants environ, et de tenir compte du manque d' « *emprises foncières mobilisables* » pour offrir des perspectives de croissance à l'activité artisanale et industrielle de la commune ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, le dossier identifie en premier lieu des secteurs mutables pouvant permettre une densification de l'habitat dans le tissu urbain constitué par la construction de quelque 110 logements, et qu'en second lieu le projet de PLU délimite des zones à urbaniser, actuellement agricoles, correspondant à 17 hectares pour la construction de logements avec une densité minimale de 35 logements par hectare (6 hectares à l'est de la zone d'activités « la Prévôté » et 11 hectares dans la vallée de l'Opton) et 13 hectares pour les activités économiques (extensions vers le nord des zones d'activité « la Prévôté » de 4,2 hectares et « Saint-Mathieu » de 7,4 hectares) ;

Considérant que le SDRIF identifie sur le territoire communal un « pôle de centralité à conforter » et deux pastilles d'urbanisation préférentielle (dont une commune avec Maulette), mais que les éléments portés à la connaissance de la MRAe ne permettent pas d'apprécier précisément l'effort de densification des espaces déjà urbanisés qui pourrait expliquer, du point de vue des impacts sur l'environnement, la nécessité d'une consommation supplémentaire de 30 ha en 15 ans alors même que 30,3 ha de terres ont été artificialisées au cours des 10 dernières années ;

Considérant que le dossier identifie les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte, qui sont la préservation du patrimoine bâti (monuments historiques, sites inscrits susvisés et bâti remarquable, dont l'ancienne usine « Boldoflorine) et des points de vue associés (vue vers le Sud depuis le lieu-dit « La Croix aux Pèlerins »), la protection du paysage rural caractéristique des plateaux agricoles entourant le bourg, la protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées (notamment la trame verte et bleue liée aux cours d'eau le Sausseron, l'Opton et la Vesgre), la prise en compte des risques naturels d'inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement et remontée de nappe, et de mouvement de terrain liés à la nature du sol et à la présence d'anciennes carrières ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comporte des objectifs de préservation des éléments de la trame vert et bleue du territoire, que le projet de PLU classe les secteurs concernés en zone naturelle inconstructible (à l'exception des bâtiments éventuels nécessaires à l'entretien des espaces naturels) et que le dossier comporte une étude spécifique relative à la présence de zones humides sur deux sites ouverts à l'urbanisation et concernés par des enveloppes d'alerte zones humides de classe 3 (au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France, cf. <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>) ;

Considérant que le projet de PLU comporte des dispositions prenant en compte les risques d'inondation, telles que l'aménagement « sans construction » des espaces devant laisser le libre écoulement des eaux en cas de crue des cours d'eau (secteur Na dans la vallée de la Vesgre), et la définition d'un îlot inconstructible au sein du futur quartier résidentiel « la Prévôté » destiné à accueillir un équipement de régularisation des eaux pluviales ;

Considérant que le projet de PLU prévoit des prescriptions destinées à tenir compte des enjeux liés au paysage ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Houdan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

## DÉCIDE

### Article 1er :

La révision du PLU de Houdan, prescrite par délibération du 5 mars 2015, est dispensée d'évaluation environnementale.

### Article 2 :

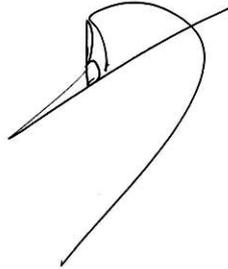
La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la révision du PLU de Houdan serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient à évoluer de manière substantielle.

### Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique et sera également publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, flowing script that starts with a small loop and ends with a long, sweeping tail.

Christian Barthod

#### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.