



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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



Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre  
à évaluation environnementale la modification n° 2bis  
du plan local d'urbanisme de Houdan (78)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-021  
du 27/03/2024**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)**, qui en a délibéré collégalement le 27 mars 2024, chacun des membres délibérants attestant 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 ;

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 R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Houdan approuvé le 22 juin 2017 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 27 janvier 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 2bis du PLU de Houdan, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification n° 2bis du plan local d'urbanisme de Houdan, qui consistent notamment à :

- reclasser en zone U1a un secteur de zone AUU1a de 4,2 hectares et un secteur de zone U1 de 11,2 hectares, tous deux situés dans le périmètre de la zone d'activités de la Prévôté ;
- reclasser en zone UL un secteur de zone UAb de 2,7 hectares correspondant à l'unité foncière de l'Hôpital ;
- en zone U1a :
  - supprimer les dispositions relatives à l'emprise au sol, levant ainsi la limite d'emprise des constructions à 50 % de la superficie du terrain ; modifier les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives ; augmenter la hauteur des constructions de 12 mètres à 15 mètres ; augmenter la hauteur des clôtures ;
- en zone UL :
  - modifier les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques ; modifier les règles d'aspect extérieur de la zone UE ;

Considérant que les évolutions proposées en ce qui concerne la zone U1a visent à étendre et densifier, sur une superficie globale de plus de 15 hectares, les constructions liées à la zone d'activités de la Prévôté et qu'elles sont donc susceptibles de permettre :

- d'artificialiser les sols et d'accentuer le ruissellement des eaux pluviales ;
- de porter atteinte aux fonctionnalités des milieux naturels et de fragmenter les espaces ouverts existants ;
- d'augmenter les déplacements automobiles et les pollutions associées (atmosphériques et sonores) ;
- d'avoir des incidences sur le paysage dans ce secteur d'entrée de ville en situation de surplomb par rapport à la vallée et la partie urbanisée principale de la commune ;

Considérant par ailleurs que les évolutions du plan de zonage et du règlement écrit concernant le secteur de l'Hôpital permettent d'autoriser une occupation maximale de la parcelle, notamment en supprimant la limitation de l'emprise au sol, que ce secteur est situé dans l'enveloppe d'alerte des zones humides de la Driat (classe B : présence probable) et concerné dans ses franges est et sud par un risque d'inondation et un espace boisé classé ;

Considérant que les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine du présent projet de modification sont à évaluer cumulativement à celles de la modification n° 2 du même PLU, menée concomitamment par la collectivité et sur laquelle l'Autorité environnementale a formulé un avis le 13 mars 2024<sup>1</sup> comportant une recommandation en ce sens ;

Considérant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 2bis du PLU de Houdan est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### Rend l'avis qui suit :

La modification n° 2bis du plan local d'urbanisme de Houdan telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'évaluation environnementale nécessaire concerne notamment l'analyse des incidences potentielles du projet de modification n° 2bis, y compris cumulées à celles du projet de modification n° 2 concomitant, et la définition des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation adéquates en ce qui concerne l'artificialisation des sols, le ruissellement des eaux pluviales, les milieux naturels et ouverts et le paysage, ainsi que les déplacements et les pollutions associées.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Houdan rendra une décision en ce sens.

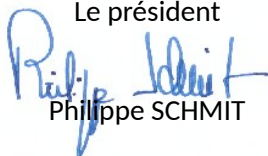
<sup>1</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-03-13\\_avis\\_modif\\_no2\\_plu\\_houdan\\_ms\\_avis\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-03-13_avis_modif_no2_plu_houdan_ms_avis_delibere.pdf)

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

**Fait et délibéré en séance le 27/03/2024 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**  
**Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT