

RAPPORT DU PRESIDENT

Conseil Communautaire du 13 janvier 2014

HABITAT ET AMENAGEMENT

Objet : Bilan de la concertation et approbation de la modification simplifiée du SCoT de la Cape

Le Conseil Communautaire a lancé une procédure de modification simplifiée du SCoT en date du 30 septembre 2013, conformément à l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et aux articles L 122-14-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette modification apportée au SCoT correspond aux points suivants :

- Corriger 4 erreurs matérielles sur la carte et dans le tableau du Document d'Orientations Générales (DOG),
- Passer 3 hameaux « pouvant faire l'objet de densification » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée »,
- Passer 2 hameaux « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification »,
- Passer 1 hameau « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameau « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée »,
- Et rectifier l'orthographe d'un hameau.

Ce type de modification simplifiée a impliqué une concertation avant de soumettre aujourd'hui le projet correspondant à l'approbation du Conseil Communautaire, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Le bilan de cette concertation est le suivant :

Une présentation des modifications à apporter au SCoT a été effectuée auprès des communes concernées par le service Habitat & Aménagement et le Vice-président chargé de l'Aménagement du Territoire en juin et juillet 2013.

Après lancement de la procédure en septembre 2013, celle-ci a été notifiée au préfet et aux personnes publiques associées.

Le projet de modification a été mis à disposition du public du 11 octobre au 8 novembre 2013, et du 21 novembre au 6 décembre 2013 aux heures et jours d'ouverture des mairies de Breuilpont, Croisy-sur-Eure, Houlbec-Cocherel et Vernon, et du siège de la Cape à Douains.

L'information de cette mise à disposition a été donnée à travers un avis publié par voie de presse dans 2 journaux locaux, affiché au siège de la Cape et dans les 4 communes concernées, et à travers le magazine Les Clés et le site internet de la Cape.

Les registres accompagnant le projet de modification au siège de la Cape et dans les mairies concernées, ont fait l'objet des remarques suivantes :

- Monsieur Van Houtte, 10 rue du Petit Val à Vernon : émet une réserve quant à l'importance de la surface qui serait classée en « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée » sur le hameau du Petit Val,
- M. Joseph Renard, habitant à Chambray, dans son courrier en date du 12 octobre 2013, inséré au registre : demande que le hameau « La Vallée Bance » à Chambray, classé au SCoT en hameau ne « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée », passe en hameau « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée », afin que la parcelle située au sud de ce hameau soit constructible.

Deux courriers ont par ailleurs été envoyés à la Cape pour demander les modifications suivantes en complément de celles déjà prévues dans le dossier :

- Courrier de la commune de Breuilpont en date du 8 octobre 2013 demandant de :
 1. Modifier l'intitulé de la page 3 de l'annexe 2 pour plus de clarté,
 2. Corriger une erreur de localisation d'une partie de la zone urbanisable du hameau de Saint Chéron,
 3. Faire disparaître la direction d'urbanisation inscrite au nord de la commune sur la carte du DOG.
- Courrier de la commune de Vernon en date du 14 octobre 2013 demandant que le zonage du site de la SNECMA soit revu en réduisant le secteur classé en massif boisé dans la carte du SCoT, afin que cette entreprise puisse se développer sur ce secteur.

Pour répondre à la réserve de l'habitant du Petit Val à Vernon, il est rappelé que ce hameau ne pourra faire « l'objet [que] de densification et d'extension limitées ». Conformément à l'article 2.5 du DOG, leur « développement restera très modéré ». La commune devra donc veiller à traduire cette notion d'extension limitée dans le zonage de son PLU.

La demande de l'habitant de Chambray n'a en revanche pas été prise en compte car elle risque de créer une situation de mitage du terrain agricole en milieu rural, et va à l'encontre de l'article 2.5 du Document d'Orientations Générales du SCoT qui précise que « toute extension de hameau sera limitée et inscrite dans la continuité du bâti existant ». Ce qui n'est pas le cas ici.

Concernant les demandes de la commune de Breuilpont, l'intitulé de la page 3 de l'annexe 2 du présent rapport a été modifié pour plus de clarté.

Quant à la possibilité d'étendre le hameau de Saint-Chéron au nord plutôt qu'à l'ouest, celle-ci sera bien permise dans le cadre du changement de classification de ce hameau au SCoT, mais ce sera à la commune, dans le cadre du zonage de son PLU, de préciser plus finement les secteurs urbanisables ou non en extension.

En effet, le SCoT n'ayant pas vocation à délimiter les zones à urbaniser de façon trop détaillée, il est précisé dans l'annexe 2 du dossier de modification simplifiée que les secteurs qui redeviendraient urbanisables sont identifiés à titre indicatif. Ce sera à chaque commune de traduire dans son PLU le classement des hameaux au SCoT.

Concernant la demande de Breuilpont relative à la suppression de la flèche de direction inscrite au nord de la commune sur la carte du DOG du SCoT, celle-ci n'a pas été prise en compte car elle irait au-delà des possibilités prévues dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. En effet, elle risquerait de porter atteinte aux grands équilibres de développement et de protection inscrits dans le SCoT.

Enfin, la demande de la commune de Vernon a été examinée avec les services de l'Etat.

Afin de prendre en compte cette demande, la règle d'urbanisme de l'article 4.1.1 du SCoT est précisée pour y inclure le site de la SNECMA (cf. annexe 3 du présent rapport).

« Les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable ne sont pas urbanisables, à l'exception :

- des aménagements ponctuels nécessaires à leur bonne gestion ;
- des aménagements et extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du SCOT,

- des aménagements, extensions et constructions neuves, de façon limitée, dans l'emprise du site de la SNECMA à Vernon, considéré comme un site d'importance SCOT à préserver dans le cadre de son activité ».

Le projet de modification simplifiée du SCoT annexé au présent rapport, a ainsi été modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, conformément à l'article L 122-14-3 du Code de l'Urbanisme.

La Cape tiendra le bilan de la concertation à la disposition du public sur son site internet.

Pour les communes dont les POS ont été mis en compatibilité avec le SCoT sans délais : les dispositions précédemment déclarées illégales seront à nouveau applicables pour les éléments concernés par la présente modification.

Sur la base de ces éléments, je vous propose :

- d'approuver le dossier de modification simplifiée du SCoT de la Cape, tenant compte des avis émis lors de la phase de concertation, tel qu'annexé au présent rapport,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier et à engager toutes les démarches nécessaires pour la bonne application des présentes.

Le Président,

Gérard VOLPATTI



Annexe 1 - Modifications apportées au tableau des hameaux du DOG du SCoT de la Cape

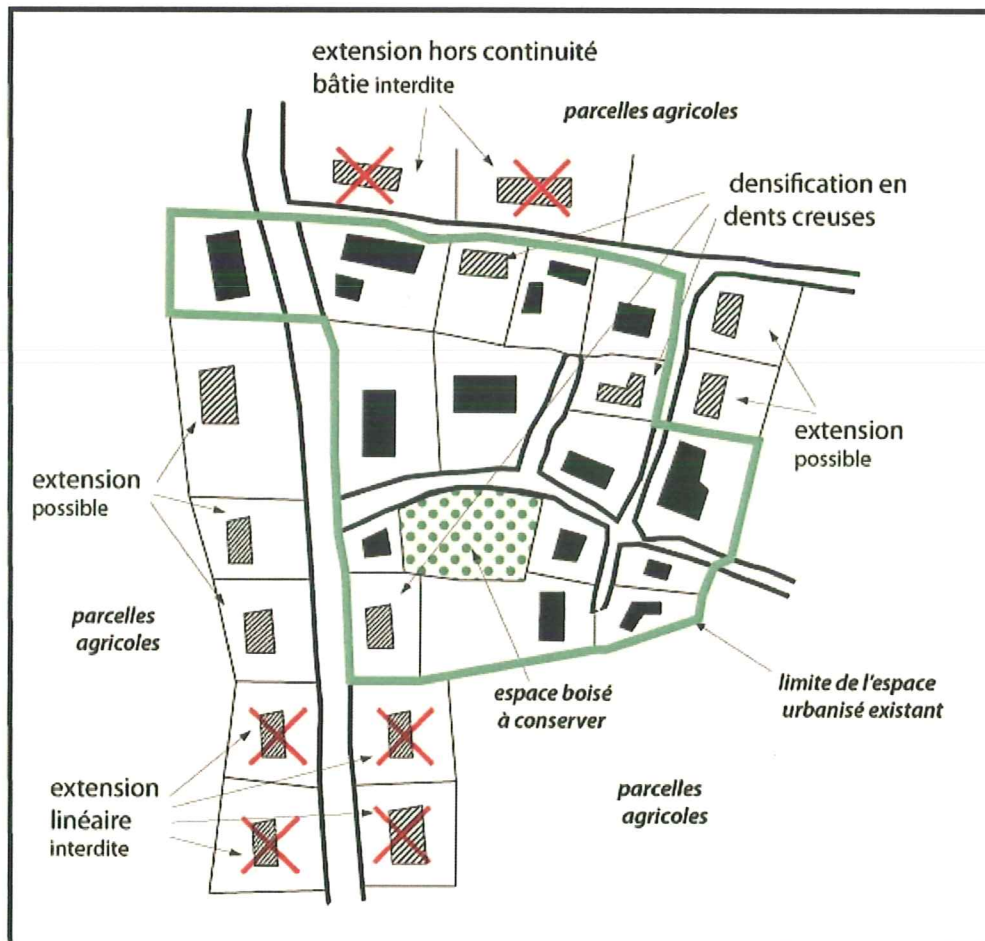
En rouge : modifications / En vert : ajouts

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
Aigleville			Les Sablons
Boisset			Le Hameau de la Gare Le Bois Giquet
Breuilpont	St Chéron La Forêt Lorey	St Chéron	Lorey
Caillouet-Orgeville	La Roche Ruffey	Orgeville	
Chaignes		Chaignolles	Ferrets
Chambray	La Vallée Bance	Les Bideaux	La Fontenelle
Croisy-sur-Eure	Le Haut Croisy	Le Haut Croisy	Le Boulay Marion
Douains	Brécourt Château Gournay Les Hayes	Brécourt la Mare à Jouy	La Verrière Les Métreaux La Sablonnière
Fains		La Noë du Bois	
Fontaine-sous-Jouy		Les Croisy	Les Oriots L'Aulnaie
Gasny	Le Mesnil Milon St Eustache Les Soranges		
Hardencourt-Cocherel	Cocherel		
Houlbec-Cocherel	Le Haut Cocherel Cocherel La Cailleterie Le Bois des Pointes	La Grande Fortelle La Cailleterie	Cocherel La Fortelle Ferme des Bois Le Bois des Pointes La Moinerie Eglise de Cocherel Les Champs Marie
Jouy-sur-Eure	La Cornouilleraie Les Vallois Les Pleignes Cresne		Les Fonceaux de la Garenne La Gare
La Boissière		Les Essarts	Les Essarts Clément
La Chapelle-Réanville	Le Froc de Launay Route Perrier		Cour Cote Bois de Réanville
Le Cormier	La Houssaye		Martainville Le Bois Milon Le Bois Brac
Le Plessis-Hebert	Les Courtils Bosc Roger La Neuville des Vaux La Ferme de l'Hôpital		Le Mesnil
Ménilles	La Haye des Granges La Fortelle La Fontenelle		
Merey			Les Moulins de Merey Les Vaux
Neuilly	Le Pré Madame	Les Friches Gaumont La Vallée Bocquet	La Folletière

Annexe 1 - Modifications apportées au tableau des hameaux du DOG du SCoT de la Cape

En rouge : modifications / En vert : ajouts

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
St Aquilin-de-Pacy			Les Préaux Beauregard Le Buisson de Mai Le Nid de Chien Le moulin Sagout
St Marcel			Ecouflé Ferme de la Folie
Ste-Colombe près Vernon			
St Pierre d'Autils		Le Goulet Mestreville	
St Vincent des Bois			Les Robinières Les Perruches La Ferme du Bassin
Vernon	Ma Campagne La Queue d'Haye	Le Petit Val Hameau de Normandie	Le Grand Val Le Petit Val Le Val d'Acconville
Villiers-en-Désœuvre	Chanu Le Hallot		Le Grez Les Carrières Le Clos
Villegats			Le Hamel

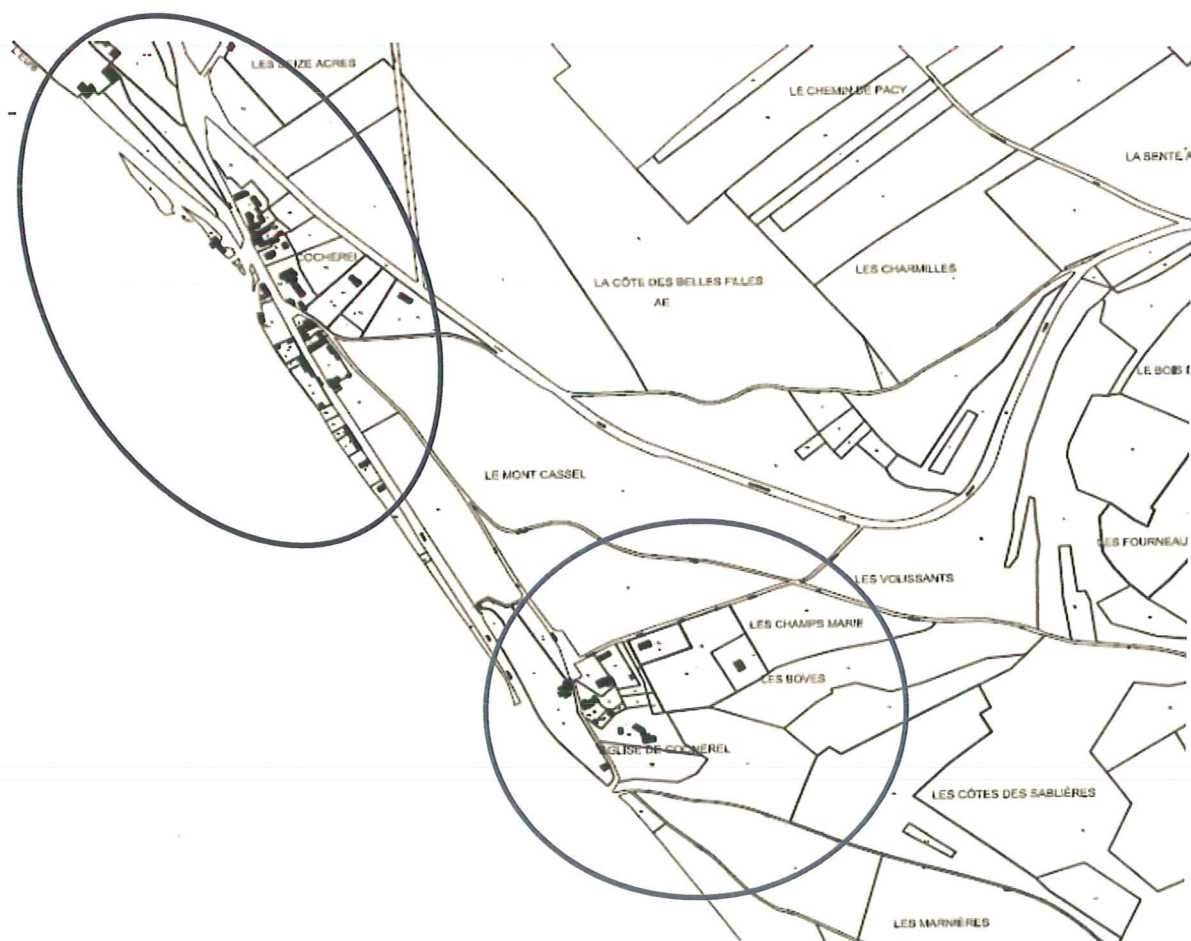


Annexe 2 :

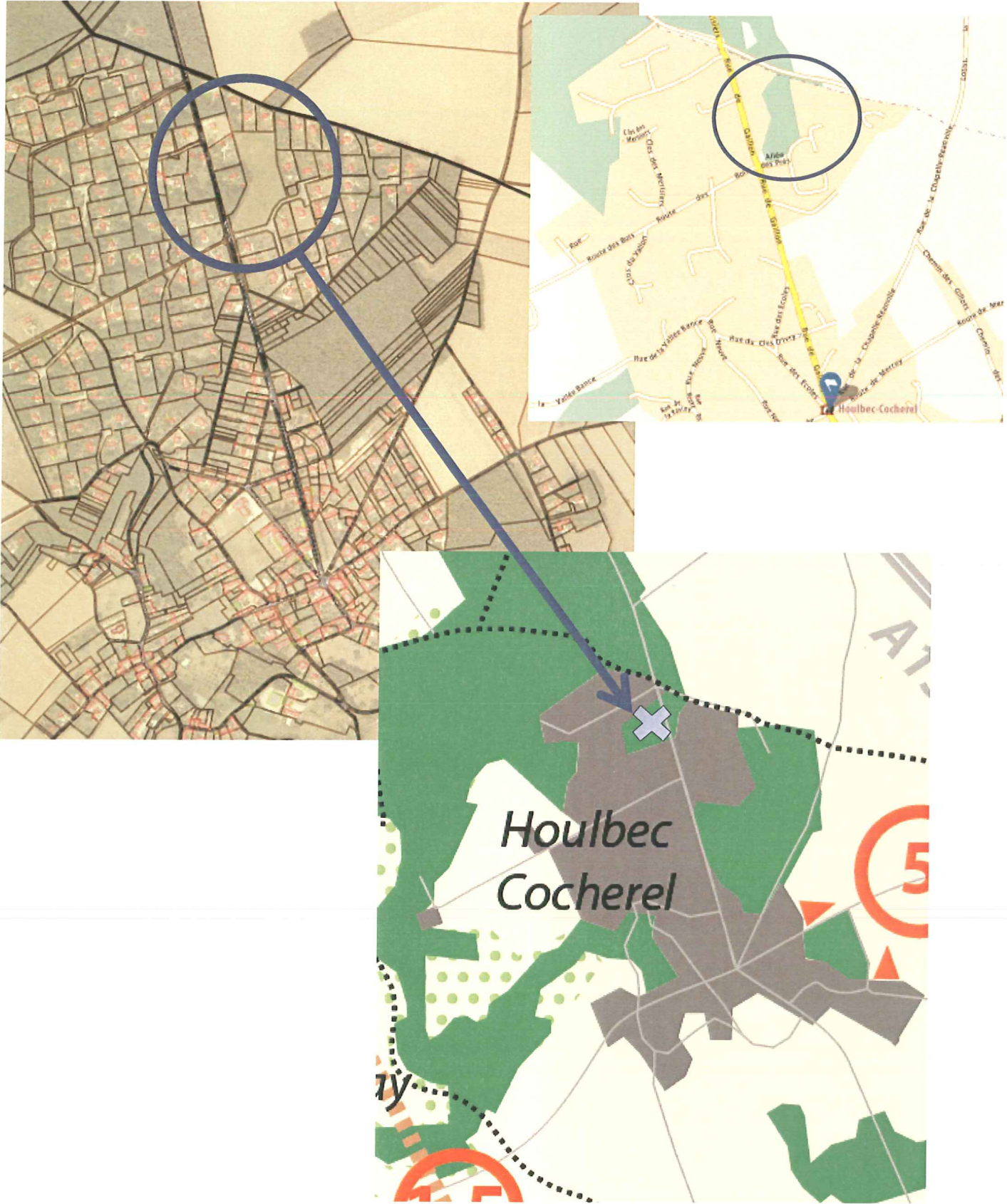
PLANS ILLUSTRANT LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT DE LA CAPE

1/ Corriger les 4 erreurs matérielles suivantes :

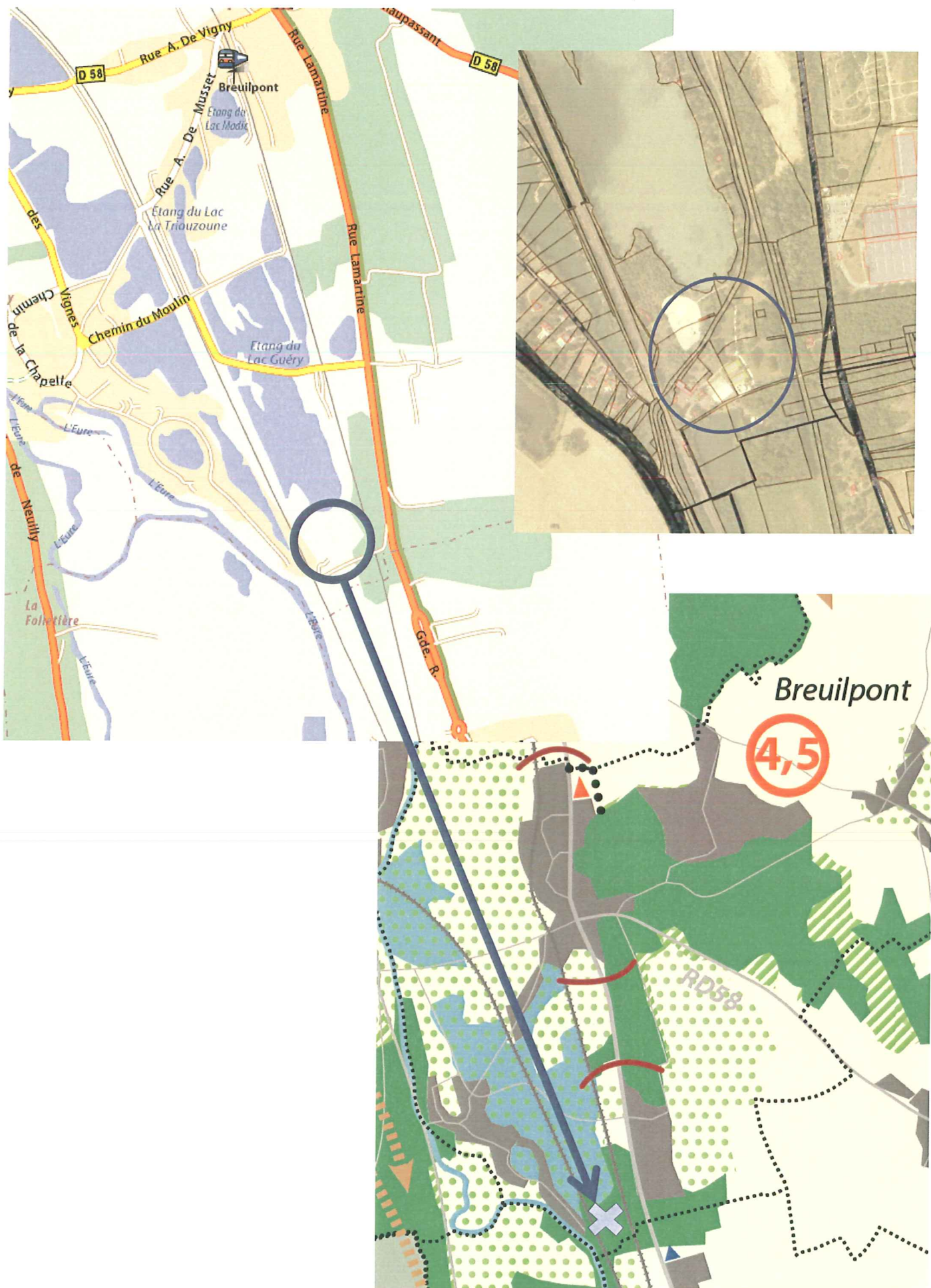
- Houlbec-Cocherel : Dénomination et classement des hameaux de « Cocherel », « Eglise de Cocherel » et « Champs Marie »



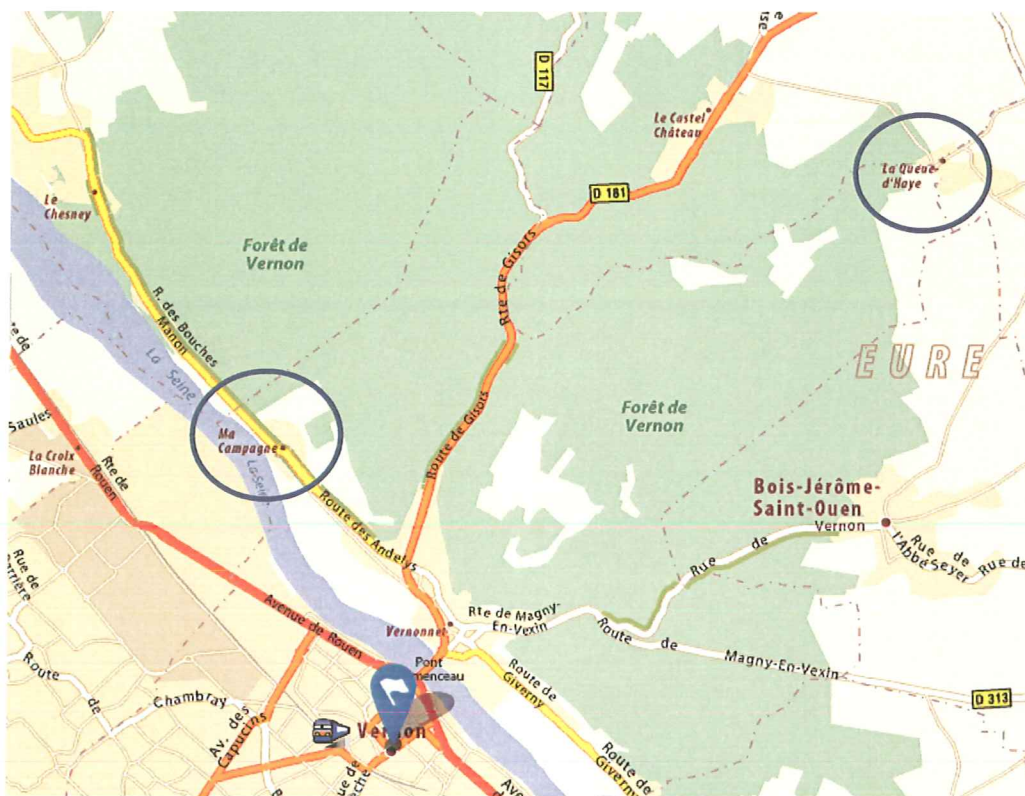
- Houlbec-Cocherel : Déclassement d'une prairie aujourd'hui classée en massif boisé à préserver



- Breuilpont : Déclassement d'un secteur classé par erreur en massif boisé à préserver et reclassement en secteur de prairie

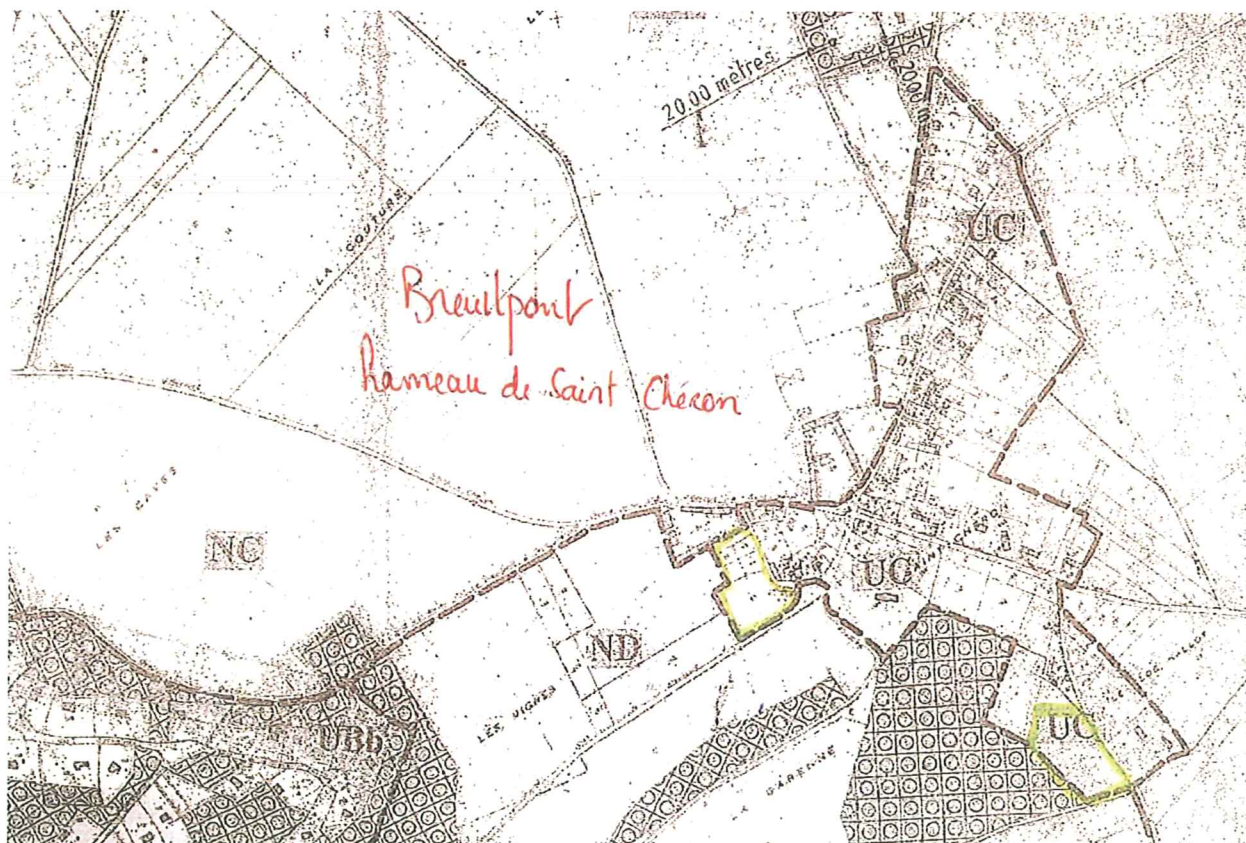


- Vernon : Inscription de 2 hameaux de la commune, omis dans le tableau du DOG, à savoir « Ma Campagne » et « La Queue d'Haye »

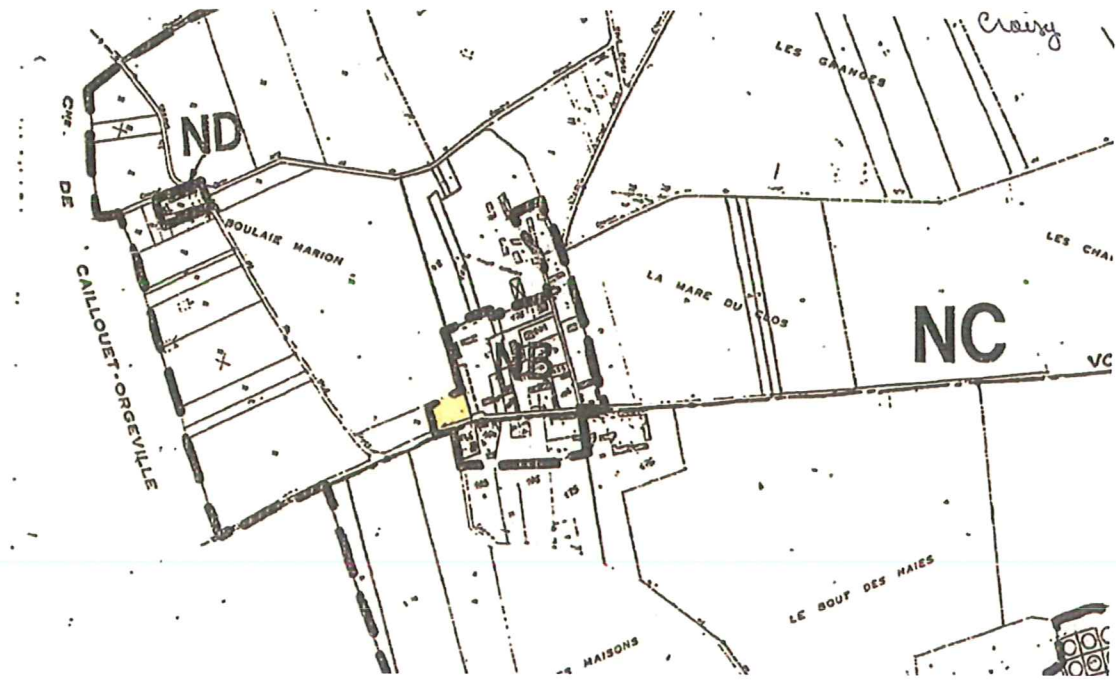


2/ Passer 4 hameaux « pouvant faire l'objet de densification » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée » (sont identifiés à titre indicatif les secteurs en extension qui redeviendraient urbanisables) :

- « Saint-Chéron » à Breuilpont



- « Le Haut Croisy » à Croisy-sur-Eure :

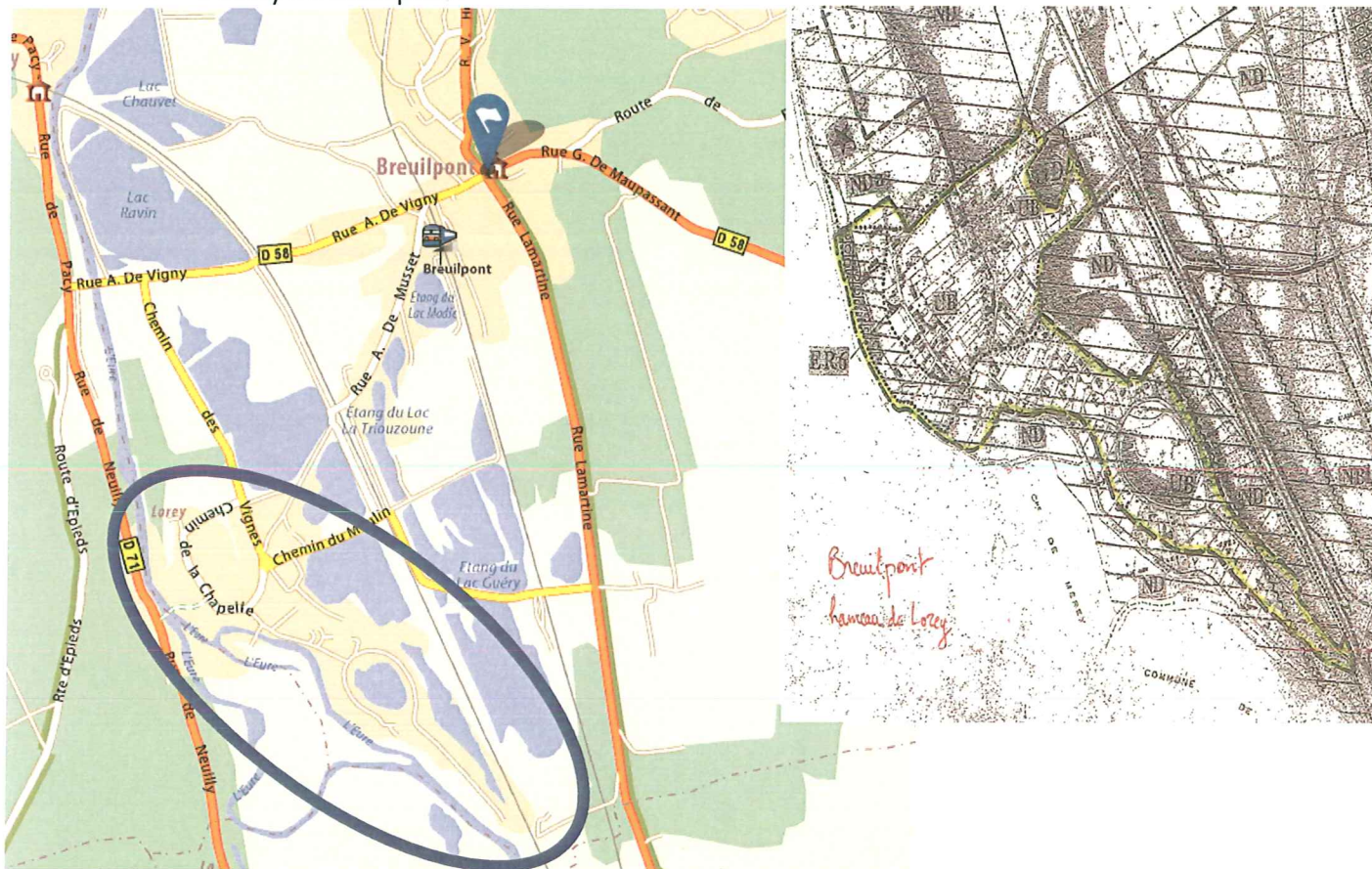


- « La Cailletterie » à Houlbec-Cocherel :

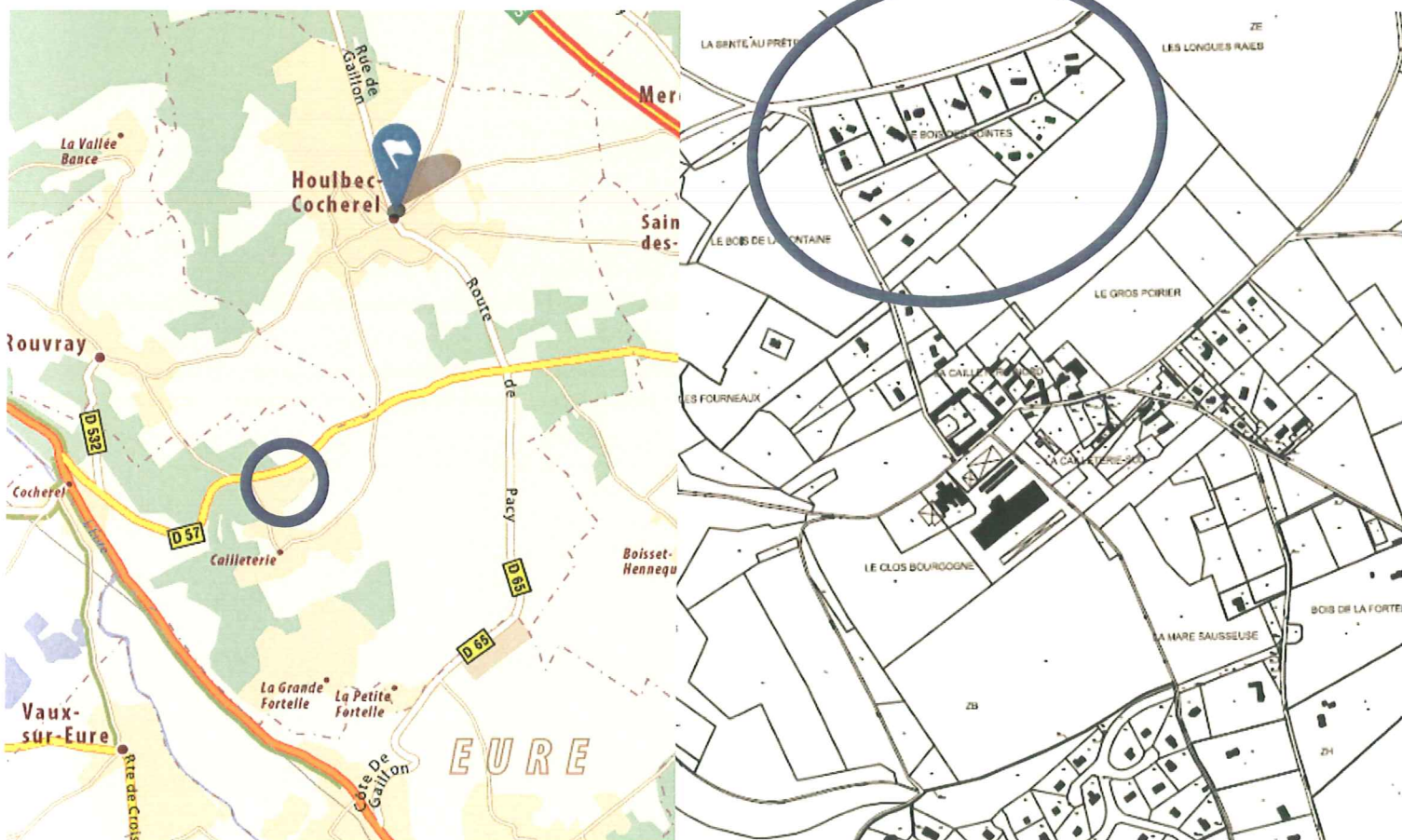


3/ Passer 2 hameaux « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification » :

- « Lorey » à Breuilpont :



- « Le Bois des Pointes » à Houlbec-Cocherel.



4/ Passer 1 hameau « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameau « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée » (est identifié à titre **indicatif** le secteur en extension qui redeviendrait urbanisable):

- « Le Petit Val » à Vernon (qui sera à mieux identifier sur la carte du DOG).



ANNEXE 3 : Précision apportée à l'article 4.1.1 du DOG du SCoT de la Cape

La règle d'urbanisme de l'article 4.1.1 du SCoT est précisée de la façon suivante :

« Les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable ne sont pas urbanisables, à l'exception :

- des aménagements ponctuels nécessaires à leur bonne gestion ;
- des aménagements et extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du SCOT,
- *des aménagements, extensions et constructions neuves, de façon limitée, dans l'emprise du site de la SNECMA à Vernon, considéré comme un site d'importance SCOT à préserver dans le cadre de son activité* ».