

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS HOUDANAIS – N°113/2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-décembre, à vingt heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Houdanais légalement convoqué, s'est réuni à Bazainville, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie TETART.

Date de la convocation : **Etaient présents :**

13/12/2023

Date d'affichage :

13/12/2023

**Nbre de conseillers en
exercice : 56**

Mrs RAIMONDO, FEREDIE, NEDELLEC, MAILLIER, ROULAND, GEFFROY, SETIAUX, ANDRIN, GILARD, LANDRY, CADOT, BERTRAND (à compter du point n°100), NEGARVILLE, TETART, LEHMULLER, HUARD, COLLET, LECOY, PELARD, PFLIEGER, RIVIERE Dominique, RIVIERE Julien, LE BAIL, ROBIN, PASDELOUP, Mmes LE ROUX, JEAN, MOULIN, LEBRUN, DEBLOIS CARON, DEBRAS, ROBERT, LE CADRE TOUZEAU, FLIS, LE GUILLOUS.

Ouverture de la séance :

Nbre de présents : 35

30 Titulaires, 5

Suppléants

Nbre de pouvoirs : 9

Nbre de votants : 44

Etaient absents ayant donné pouvoir :

Mme LUCAS déléguée titulaire a donné pouvoir à M. FEREDIE, Mme HODIESNE déléguée titulaire a donné pouvoir à Mme LE ROUX, M. TANCREDE délégué titulaire a donné pouvoir à M. TETART, Mme SIWICK déléguée titulaire a donné pouvoir à M. ANDRIN, M. VANHALST délégué titulaire a donné pouvoir à M. LEHMULLER, M. VERPLAESTE délégué titulaire, a donné pouvoir à Mme FLIS, Mme CHIRADE déléguée titulaire a donné pouvoir à Mme LE CADRE TOUZEAU, M. BAZONNET délégué titulaire a donné pouvoir à M. MARMIN, Mme LEMAIRE déléguée titulaire a donné pouvoir à M. RIVIERE Julien

Secrétaire de séance :

Michel CADOT

OBJET : AVIS DE LA CC PAYS HOUDANAIS SUR LE PROJET DE SDRIF-E ARRÊTÉ

Le Conseil Communautaire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-1 et suivants, et R.123-1 à R123-3, spécifiques au Schéma de la Région Ile-de-France ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.120-1, L.121-15-1 et suivants, R.121-19 et suivants ;

Vu la délibération de la Région Île-de-France n° CR 2021-067 du 17 novembre 2021, initiant la révision du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 avec l'ambition d'en renforcer la dimension environnementale ;

Vu la délibération de la Région Île-de-France du 12 juillet 2023 arrêtant le projet de SDRIF-E ;

Vu le courrier de la Région Île-de-France du 5 septembre 2023, reçu le 11 septembre, sollicitant l'avis de la CC Pays Houdanais sur le projet de SDRIF-E arrêté ;

Vu le courrier de la CC Pays Houdanais du 5 décembre 2023 apportant un avis sur le projet de SDRIF-E arrêté ;

Vu le projet de SDRIF-E arrêté soumis à l'avis des personnes publiques associées ;

Considérant que la CC Pays Houdanais est consultée au titre de Personne Publique Associée ;

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ

ARTICLE UNIQUE : La CC Pays Houdanais émet un avis favorable au projet de SDRIF-E arrêté assorti des demandes suivantes :

1- Sur la sobriété foncière et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

- Diligenter un audit pour fixer de manière réaliste les consommations d'espace que le projet de territoire du Pays Houdanais nécessite.
- Préciser la mise en œuvre de la compensation en cas d'artificialisation des sols.

- Plusieurs questions se posent depuis la publication du décret n°2023-1097 du 27 novembre dernier relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols :
 - Ce texte est-il applicable au SDRIF-E ?
 - Dans l'affirmative, il n'y a plus besoin de définir des « règles territorialisées ». Le nouveau texte est plus souple en prévoyant : « Des règles différenciées peuvent être définies afin d'assurer la déclinaison des objectifs entre les différentes parties du territoire en tenant compte des périmètres des schémas de cohérence territoriale ». Quelle méthodologie et mode de calcul du potentiel d'artificialisation vont être mis en place pour chaque commune ?
 - Comment vont être pris en compte les décalages constatés entre le MOS 2021 et la réalité de terrain au niveau de l'occupation actuelle des sols ?
 - Comment vont être prises en compte les spécificités locales et notamment les territoires ruraux comme le Pays Houdanais ?

2- Sur l'offre diversifiée et adaptée de logements :

L'OR 58 du projet de SDRIF-E dispose que : « Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multigénérationnel ou inclusif, etc.) et de l'état de son parc de logements (résorption de l'habitat indigne), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien. Cette offre respecte les objectifs annuels de production de nouveaux logements. La territorialisation de cette dernière est précisée par le SRHH. »

La CCPH a formulé un avis au Préfet sur la révision du SRHH actuel en demandant de bien vouloir prendre en compte les éléments produits dans le courrier et revoir la formulation de l'OR58 en fonction de ces éléments :

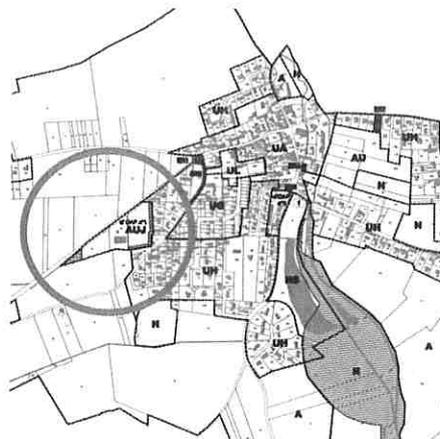
- L'objectif de construction de logement ne saurait être engageant qu'à la condition de pouvoir y associer du développement économique sur le territoire
- Un quota de TOL sociale ne saurait être imposé à des communes qui ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

3- Sur le développement urbain :

- Reconnaître Maulette comme commune pôle de développement économique et lui attribuer la majoration foncière correspondante à affecter à la vocation économique.
- Privilégier pour l'artificialisation lorsque cela est possible la sélection de terre à faible valeur agricole
- Préciser la mise en œuvre de l'enveloppe régionale dédiée aux projets liés à la transition écologique et à la trajectoire de sobriété foncière.

4- Sur l'attractivité économique :

- Reconnaître les zones d'activités existantes à Houdan et Maulette et permettre leur extension maîtrisée afin d'améliorer le taux d'actifs par emplois offerts et maximiser les taux d'emplois à l'Ha de terrains à vocation d'activité.
- Reconnaître les créations de zones d'activités pour les communes de Condé-sur-Vesgre, Orgerus et Septeuil déjà prévues dans les PLU.

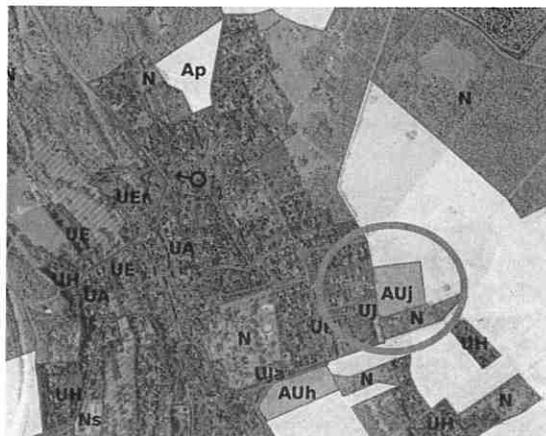


Future zone d'activités à Condé-sur-Vesgre



Future extension de zone d'activités à Orgerus

Behoust

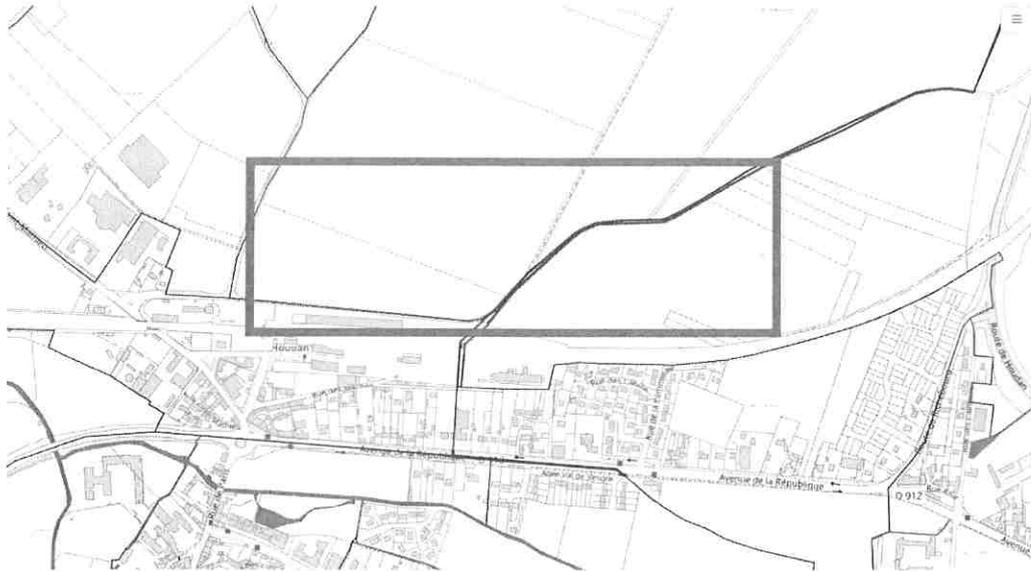


Future zone d'activités à Septeuil

Ainsi, une enveloppe spécifique complémentaire de 25 ha pour le développement économique doit pouvoir être prise en compte par le SDRIF-E suivant la répartition suivante :

Commune	Enveloppe spécifique actuellement accordée SDRIF-E dans communes à potentiel accueil activité économique	Capacité d'extension supplémentaire demandée au titre du développement économique (en Ha)
Houdan	7	10
Condé	2	1
Longnes	2	2
Maulette	3	4
Orgerus	5	2
Septeuil	5	4
Bazainville	3	2
Total	27	25

Sur Houdan, la proposition serait donc de retenir une demie pastille à localiser au niveau de la gare de Houdan comme suit :



En effet, et comme le précise plus récemment la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire pour la commune de Houdan, cosignée par la CC Pays Houdanais, une réflexion d'aménagement s'engage sur le quartier de la gare, véritable pôle stratégique rayonnant au-delà de la ville de Houdan. Ce projet de renouvellement urbain comporte deux composantes complémentaires : d'un côté, il s'agit de repenser le pôle gare comme le point de départ des mobilités douces sur le territoire élargi. D'un autre côté, il s'agit de recréer un pôle économique, social, culturel et sportif dynamique, répondant là aussi aux besoins du territoire élargi.

C'est dans ce cadre que l'Opération de Revitalisation du Territoire a prévu une fiche action n°6 dédiée au renouvellement urbain et au développement de ce quartier de la gare avec comme objectifs principaux de :

- Recomposer un quartier de vie en lui donnant une vocation économique répondant aux besoins du grand territoire.
- Inscrire le pôle gare dans une démarche de renouvellement urbain, permettant la création d'activités économiques.

DÉLIBÉRATION RENDUE EXECUTOIRE
Transmise à la Sous-Préfecture, le 22 décembre 2023
Publiée ou notifiée, le 22 décembre 2023

A Maulette, le 22 décembre 2023

**Le Président,
Jean-Marie TETART**



**Le secrétaire de séance,
Michel CADOT**

DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME

**Le Président
Jean-Marie TETART**



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr