

Avis sur le rapport de présentation du PLUi de la CCEMS

Ce rapport est composé de 5 dossiers :

- 1a) Diagnostic
- 1b) État initial de l'Environnement
- 1c) Évaluation Environnementale
- 1d) Justification du projet
- 1e) Étude au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme (amendement Dupont)

LE DIAGNOSTIC (1a)

Positionnement intercommunal et structuration du territoire

Les données citées page 7 devront être actualisées, les périmètres des EPCI ayant changé depuis janvier 2017.

Analyse de la consommation d'espaces et potentiel foncier

Le bilan de la consommation foncière est établi pour la période 2001-2016, au regard aussi des orientations du SCoT de la CCEMS de 2010.

Il n'est tout d'abord pas fait état de la caducité du SCoT intervenue le 14 janvier 2017.

Ce PLUi ayant les effets d'un SCoT, il doit ensuite intégrer des éléments propres au SCoT. Le rapport de présentation devrait donc mentionner les espaces devant faire l'objet d'une analyse des capacités de densification et de mutation en application de l'article L 151-4. L'analyse du potentiel foncier est présent, mais la capacité de densification n'est pas approfondie.

Dans cette analyse du potentiel foncier mobilisable en densification des espaces bâtis pour la construction d'habitats, comme il se doit, la rétention foncière est évoquée. Toutefois, les chiffres retenus (50 % pour les dents creuses et 80 % pour les parcelles mutables) sont trop élevés et devraient être fixés respectivement à 30 et 50 %.

Le potentiel foncier relevé permet d'estimer la capacité d'accueil à environ 720 logements (après application des coefficients de rétention foncière) sur le temps d'application du PLUi.

Le calcul opéré est fait à partir de densités bâties moyennes appliquées en fonction de chaque commune, correspondantes à la densité relevée en moyenne pour les constructions dites au « coup par coup » (comblement de dents creuses, divisions parcellaires, hors opérations d'ensemble) entre 2000 et 2016. Le territoire étant à dominante rurale, la majeure partie des communes se voit appliquer une densité bâtie de 9 logements/ha. Une densité bâtie supérieure est affichée seulement pour les communes de Courcelles-sur-Seine (10 logements/ha), Gaillon et l'ancienne commune d'Aubevoye (15 logements/ha).

Les communes de Gaillon, Aubevoye et Courcelles qui sont les pôles principaux doivent avoir une densification plus importante, ainsi que les pôles secondaires. Une densité de 10 à 15 logements à l'hectare reste insuffisante.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (1b)

Les informations sur les sites classés et inscrits devront être complétés.

Le site classé de la boucle de la Seine, dite de Château Gaillard possède un document d'orientation et de gestion, pouvant servir de source d'inspiration pour étayer les dispositions permettant d'assurer la conservation et le maintien des qualités paysagères de ce site. Ajouter aussi la commune de Venables comme commune concernée par ce site.

Page 30, le site classé de l'église, du calvaire et de l'if du cimetière de Sainte barbe sur Gaillon a été oublié.

Articulation avec les autres documents supra-communaux

À partir de la page 134, les objectifs des documents supra-communaux (SCOT, SDAGE, PGRI, PPRI, SDC, SRCAE, etc.) sont énoncés mais la compatibilité du PPRI n'est affichée qu'en quelques lignes.

LA JUSTIFICATION DU PROJET (1d)

Les choix retenus pour la construction du PLUi

Des cartographies sont présentes pour les « coups partis » (320 logements) mais **aucune carte du potentiel en dents creuses et du foncier mutable pour étayer l'estimation d'environ 720 logements possibles, justifiant le reste à produire 1 160 logements et les 715 logements qui doivent être construits en extension des parties actuellement urbanisées.**