

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire intercommunal Le Trait-Yainville. Il est la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par les communes sur le territoire du Syndicat Intercommunal Le Trait-Yainville (SITY).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte « un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. » Article. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce règlement est établi conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

- Les articles du règlement national d'urbanisme R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-15, R.111-21,
- Le périmètre du droit de préemption,
- La loi du 31 décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre,
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe,
- Les règles d'urbanisme de la ZAC de la Hauteville.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire intercommunal couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en **zones urbaines** déjà équipées (zones U), en **zones à urbaniser** (zones AU), en **zones agricoles** (A) et en **zones naturelles et forestières** (zones N).

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

La zone UC, repérée au plan par l'indice UC, comprenant un secteur UCa.

La zone UC correspond aux espaces centraux des bourgs des communes du Trait et de Yainville. Elle correspond aussi aux ensembles d'habitat (grands ensembles locatifs sociaux, résidences en copropriété, grands équipements collectifs), caractérisées par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 1960 à 1980 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions et dominance des espaces libres.

Cette zone est principalement affectée à l'habitat, aux services et aux commerces. Le secteur UCa correspondant au centre ville de Yainville.

La zone UM, repérée au plan par l'indice UM, comprenant les secteurs UMa, UMb et UMc. La zone UM correspond à divers quartiers d'extension contemporaine des communes où l'habitat pavillonnaire est dominant. La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu pavillonnaire en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles du Trait et de Yainville. Cette zone est mixte, abritant des commerces, habitat et services.

- Le secteur UMa correspond à l'aire d'accueil des Gens du Voyage,
- Le secteur UMb correspond au quartier pavillonnaire de Yainville et au Hameau de la Hauteville et au futur lotissement du Hameau de la Hauteville,
- Le secteur UMc correspond au secteur concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du captage du Trait.

La zone UL, repérée au plan par l'indice UL.

La zone UL correspond à de grands ensembles sportifs et de loisirs au contact des zones urbanisées, desservis par tous les réseaux et où l'occupation actuelle du sol justifie davantage un classement en zone urbaine qu'un classement en zone naturelle accueillant quelques infrastructures de loisirs.

La zone UX, repérée au plan par l'indice UX, comprenant les secteurs UXa et UXb.

La zone UX correspond aux zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

- Le secteur **UXa** correspond à la zone d'activité du Malaquis dans laquelle les hauteurs et emprises au sol ne sont pas réglementées,
- Le secteur **UXb** correspond à l'emprise de la déchetterie.

La zone UZ, repérée au plan par l'indice UZ.

La zone UZ correspond à l'emprise de la ZAC de la Hauteville. Elle accueille de l'habitat collectif et individuel mais aussi des commerces, des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone 1AU, repérée au plan par l'indice 1AU, comprenant les secteurs 1AUh, 1AUz et 1AUx. La zone à urbaniser comprend trois types de secteurs.

- Les secteurs **1AUh** et **1AUz** sont à vocation dominante d'habitat. L'urbanisation ne peut y être admise que sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Le secteur **1AUx1** est à vocation d'activités économiques, qu'elles soient industrielles, de bureaux, d'artisanat, de commerces ou de services.

La zone 2AU, repérée au plan par l'indice 2AU.

La zone 2AU est destinée à être urbanisée à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une procédure de révision ou de modification du PLU, à sa dépollution préalable en application de l'article R.111.2 du CU et à la réalisation préalable d'un plan d'aménagements d'ensemble confortant le PLUi sur l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences NATURA 2000 et la prise en compte des zones humides sur la zone.

3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone A repérée au plan par l'indice A.

Cette zone recouvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle peut accueillir des activités de diversification complémentaires des activités agricoles.

La zone N repérée au plan par l'indice N comprenant les secteurs Nc, Nh, Nj, Np, et Nt.

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

- Le secteur **Nc** correspond au site de la chambre de dépôt « Jumièges-Yainville »,
- Le secteur **Nh** correspondant à l'ancienne maison forestière de la Haye des Perques.
- Le secteur **Nj** correspond à des jardins ouvriers,
- Le secteur **Np** correspond au secteur de l'ancienne plage du Trait,
- Le secteur **Nt** correspond à une zone de développement touristique.

4. Les documents graphiques du règlement :

Ces zones sont délimitées sur le règlement graphique.

Par ailleurs, sont reportés sur les documents mentionnés ci-dessus en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme :

- Les emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux utilisations d'intérêt général et aux espaces verts conformément aux articles L.123-1-5/8° et R.123-11-d) du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les éléments de paysage protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements, le report de la ligne des plus hautes eaux connues (limite théorique de l'inondation de 1958) et de la zone inondable conformément à l'article R.123-11-b) du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs de risques naturels liés aux risques d'effondrement de cavités, de chambre troglodyte et de falaises conformément à l'article R.123-11-b) du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs de risques technologiques (les sites pollués) conformément à l'article R.123-11-b) du Code de l'Urbanisme,
- La localisation d'un site pollué particulier et des risques liés aux éboulements de falaises faisant l'objet de l'application du principe de précautions renvoyant à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique conformément aux articles L. 123-1-5/7° et R.123.11 h) du Code de l'Urbanisme,
- Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation conformément à l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

Des terrains classés comme **Espaces Boisés** à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés au plan par l'indice EBC et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme encadre l'utilisation des adaptations mineures. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque secteur ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.