

COMMUNES DE LE TRAIT et YAINVILLE

Modification simplifiée n°3 du
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Notice explicative

PLUI approuvé le 29 mai 2013

PLUI modifié de manière simplifiée le 12 octobre 2015

PLUI modifié de manière simplifiée le 10 octobre 2016

1. Choix de la procédure.....	3
2. Présentation du projet de modification du PLU.....	4
3. Les modifications proposées au document d'urbanisme.....	5
3.1. Les modifications apportées au règlement écrit.....	5
3.2. Les modifications apportées aux annexes.....	6

1. Choix de la procédure

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Le Trait – Yainville

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

En 2005, les Communes de Le Trait et de Yainville ont décidé de mutualiser leur document d'urbanisme en prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle des deux communes, approuvé le 29 mai 2013, et modifié de manière simplifiée le 12 octobre 2015 et le 10 octobre 2016.

Les communes de Le Trait et de Yainville ont sollicité la Métropole par courrier, respectivement daté du 7 décembre 2016 et 9 novembre 2016, pour engager une modification simplifiée du PLUi afin de :

- modifier l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de certaines zones du PLUi.
- mettre à jour l'annexe 8.7 relative à la Zone d'Aménagement Concerté

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, agricole ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- N'a pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser.

La modification est simplifiée dans la mesure où elle :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas ces possibilités de construire,
- N'a pour effet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

D'après l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification simplifiée et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mis à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Métropolitain, en lien avec les communes, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

L'arrêté en date du 22 décembre 2016 (N°PPAC-230.16) prescrit la modification simplifiée n°3 du PLUi.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée sont définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mars 2016 :

- la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au siège de la Métropole (immeuble Norwich, 14 bis avenue Pasteur, CS 589-76006 Rouen cedex) et dans les Mairies de Le Trait et de Yainville,
- un registre permettant au public de formuler ses observations au siège de la Métropole et dans les Mairies de Le Trait et de Yainville,
- la mise en ligne sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et dans les Mairies de Le Trait et de Yainville,
- l’affichage de l’avis de mise à disposition au siège de la Métropole Rouen Normandie et dans les Mairies de Le Trait et de Yainville.

Un avis annonçant la mise à disposition au public sera inséré dans un journal du Département au moins 8 jours avant celle-ci.

A l’issue de cette procédure un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain, qui délibèrera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public. La délibération d’approbation fera l’objet d’un affichage dans les Mairies de Le Trait et de Yainville et au siège de la Métropole Rouen Normandie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans le Paris Normandie. La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée sera transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

2. Présentation du projet de modification simplifiée du PLUI

Modification de l’article 6.2 de la zone UM relatif à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur la commune de Le Trait, le sous-secteur UMb correspond au hameau de le Hauteville. La commune de Yainville est également concernée par ce sous-secteur, correspondant aux zones pavillonnaires et à une zone de lotissement à venir. Le règlement actuellement en vigueur impose que les constructions neuves au sein de ce secteur UMb s’implantent sans recul par rapport aux voies et emprises publiques, or les communes de Le Trait et de Yainville s’accordent sur le fait qu’elles ne souhaitent pas que les constructions neuves, en secteur UMb, s’implantent en limite de voirie. Au sein de la zone UM, il s’agit donc de créer un cas particulier en matière d’implantation spécifique au secteur UMb. Cette disposition permet de favoriser l’intégration paysagère des futures constructions en proposant un recul minimum de deux mètres vis-à-vis des voies publiques existantes.

Modification de l’article 6.3 des zones UC, UM, 1AUz et le 6.2 de la zone UZ relatif à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lors de l’instruction d’un permis de construire, la règle 6.3 de la zone UM est apparue comme particulièrement contraignante pour la construction d’annexes autres que des garages. Ainsi pour faciliter l’implantation d’annexes du type abri de jardin, appentis, car-port... en recul par rapport à la voirie, il est proposé d’élargir le champ d’autorisation de garages à annexes. Ce changement s’applique aux zones UC, UM et 1AUz.

Mise à jour de l'annexe 8.7

La commune de Le Trait a confié à Rouen Normandie Aménagement (RNA) (anciennement Rouen Seine Aménagement), l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Hauteville. Les terrains ont fait l'objet d'une division afin d'être destinés soit à un usage de voirie / espace public soit à de la construction publique ou privée.

La ZAC met en œuvre une gestion de l'eau par un système d'assainissement alternatif grâce à divers noues situées en domaine public et en fond des parcelles privées. Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) prévoyait initialement la création d'une Association Foncière Urbaine Libre ayant pour objet l'entretien des noues et la gestion du réseau câblé de télédistribution. Or la ville et RNA se sont finalement substitués à l'AFUL. Par ailleurs, la ville a autorisé les acquéreurs à clôturer leur parcelle en limite de propriété ainsi les noues privées seront entretenues par les propriétaires privés tout en laissant à la ville un droit d'accès (création de servitudes).

La commune de Le Trait a donc délibéré le 28 janvier 2014 afin de modifier le Cahier des charges de Cession de terrain. Ainsi le CCCT a été rédigé mais cette nouvelle version n'a jamais été intégrée au PLUi. Il convient donc de mettre à jour l'annexe 8.7.

3. Les modifications proposées au document d'urbanisme

3.1 Les modifications apportées au règlement écrit

- **Article 6.2 de la zone UM avant modification simplifiée :**

6.2 – les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes

Article 6.2 de la zone UM après modification simplifiée :

6.2– les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes.

Cas particulier : en secteur UMb, les futures constructions devront observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Article 6.3 des zones UC et UM avant modification simplifiée :**

6.3 – des implantations autres peuvent être autorisées pour la construction de garages en cohérence avec la trame bâtie environnante

Article 6.3 des zones UC et UM après modification simplifiée :

6.3 – des implantations autres peuvent être autorisées pour la construction d'annexes en cohérence avec la trame bâtie environnante

- **Article 6.3 de la zone 1AUZ avant modification simplifiée :**

6.3 – des implantations différentes du 6.2 sont autorisées pour la construction de garages en cohérence avec la trame bâtie environnante

Article 6.3 de la zone 1AUZ avant modification simplifiée :

6.3– des implantations différentes du 6.2 sont autorisées pour la construction d’annexes en cohérence avec la trame bâtie environnante

3.2 Les modifications apportées aux annexes

Le document n° 1 ci-joint présente les modifications apportées au titre II du Cahier des Charges de Cession de Terrain ou de locations de terrain approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014. Seuls les articles 9, 10, 15, 18, 19, A-9, A-10, B-10 et l’annexe 4 sont modifiés tandis que les annexes 2 et 3 sont supprimées.

Le nouveau CCCT se substitue au document présent au PLUi.