

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME  
SYNDICAT INTERCOMMUNAL LE TRAIT-YAINVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**DOSSIER SYNTHETIQUE POUR LA COMMISSION**  
**DEPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**  
**AGRICOLLES DE SEINE-MARITIME**



## Sommaire

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE.....                                                                                                                                                                  | 4  |
| I – LA PRESENTATION ET L'EVOLUTION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.....                                                                                                             | 5  |
| 1. La situation géographique .....                                                                                                                                              | 5  |
| 2. La situation administrative.....                                                                                                                                             | 5  |
| 3. Les milieux naturels .....                                                                                                                                                   | 7  |
| 4. L'évolution démographique .....                                                                                                                                              | 10 |
| 5. Le parc de logements .....                                                                                                                                                   | 11 |
| 6. Le rythme de la construction et son évolution .....                                                                                                                          | 12 |
| 7. Les emplois .....                                                                                                                                                            | 13 |
| 8. Les principaux services et équipements communaux .....                                                                                                                       | 14 |
| 9. Les principales infrastructures de déplacements et l'accès aux pôles urbains et d'emplois.....                                                                               | 15 |
| II – L'ENCADREMENT SUPRA COMMUNAL .....                                                                                                                                         | 18 |
| 1. Le PnrBSN .....                                                                                                                                                              | 18 |
| 2. La DTA .....                                                                                                                                                                 | 18 |
| 3. Le SDAGE.....                                                                                                                                                                | 19 |
| 4. NATURA 2000.....                                                                                                                                                             | 19 |
| 5. Le SCot / CREA en cours d'élaboration .....                                                                                                                                  | 19 |
| III – LA SITUATION AGRICOLE ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES .....                                                                                                                | 21 |
| 1. La localisation cartographique des exploitations agricoles et du corps de ferme et leur régime (RSD, ICPE) avec les périmètres de réciprocité .....                          | 21 |
| 2. L'analyse de la pérennité des différentes exploitations .....                                                                                                                | 25 |
| 3. Les surfaces agricoles (en ha et en %) par rapport au territoire .....                                                                                                       | 27 |
| IV – LE PARTI D'URBANISME RETENU DANS LE DOCUMENT D'URBANISME .....                                                                                                             | 33 |
| 1. Perspectives de développement économique, démographique et constructions                                                                                                     | 33 |
| 2. Localisation cartographique des zones à urbaniser, séparant le cas échéant celles maintenues du POS et les nouvelles prenant sur les espaces naturels et agricoles           | 36 |
| 3. La nature des opérations d'urbanisation des zones AU constructibles ou différées (la vocation, les occupations de sol interdites et autorisées, la densité) zone par zone .. | 37 |
| 4. La superficie prise sur les zones A au PLU, NC du POS, ou issue du RNU « agricole » totale et zone par zone .....                                                            | 49 |
| V – CONCLUSION.....                                                                                                                                                             | 51 |

## **PREAMBULE**

La loi d'orientation agricole de 1999 réaffirme la fonction économique de l'espace agricole ;

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000 dispose que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles ;

La loi d'orientation agricole de 2006 conforte la nécessité, pour ces mêmes documents d'urbanisme, d'un diagnostic établi au regard des prévisions et des besoins en matière d'agriculture ;

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, fixe, entre autres objectifs, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et l'étalement urbain, et la gestion économe de l'espace ;

La loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 vise à mettre en œuvre une politique globale du foncier agricole.

**Les acteurs locaux, l'Etat, les communes et les groupements de communes, les organisations professionnelles agricoles et le département se sont engagés pour une gestion économe de l'espace.**

Le souhait du Ministère de l'Agriculture (circulaire du 27 mai 2008) d'organiser au niveau départemental une démarche partenariale sur l'agriculture, l'urbanisme et les territoires, trouve sa traduction dans la charte Agriculture et Urbanisme (Cf. Charte « Agriculture et Urbanisme » pour la Seine-Maritime signée le 12 février 2011). Les signataires, partageant les enjeux identifiés pour le département de la Seine-Maritime et notamment la nécessité de réduire la consommation d'espace agricole, s'engagent collectivement à mettre en application les 10 principes définis ensemble dans ce document, pour mieux prendre en compte l'agriculture dans les réflexions prospectives d'aménagement et dans les outils de planification.

**Les collectivités sont compétentes pour gérer leur territoire.** En effet, le code de l'urbanisme dispose que les communes ou groupements de communes élaborent et approuvent leur document d'urbanisme.

Un arrêt du PLUi intervenant après le 28 janvier 2011 (date d'application de la loi du 27 juillet 2010), oblige le SITY, territoire sans SCOT approuvé, à passer au filtre de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles de Seine-Maritime (CDCEA).

Cette commission instaurée par la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010 doit veiller aux équilibres des territoires et notamment appréhender la « recevabilité » des projets de développement des collectivités au travers des documents d'urbanisme qu'elles élaborent, au regard des impacts sur le milieu agricole et plus précisément de la réduction des surfaces agricoles.

Ce dossier présente le projet de développement du SITY ainsi que les éléments nécessaires à la justification de 3,4 hectares de zones agricoles ouverts à l'urbanisation situées sur le territoire intercommunal Le Trait Yainville à l'occasion de la modification des POS en PLU intercommunal.

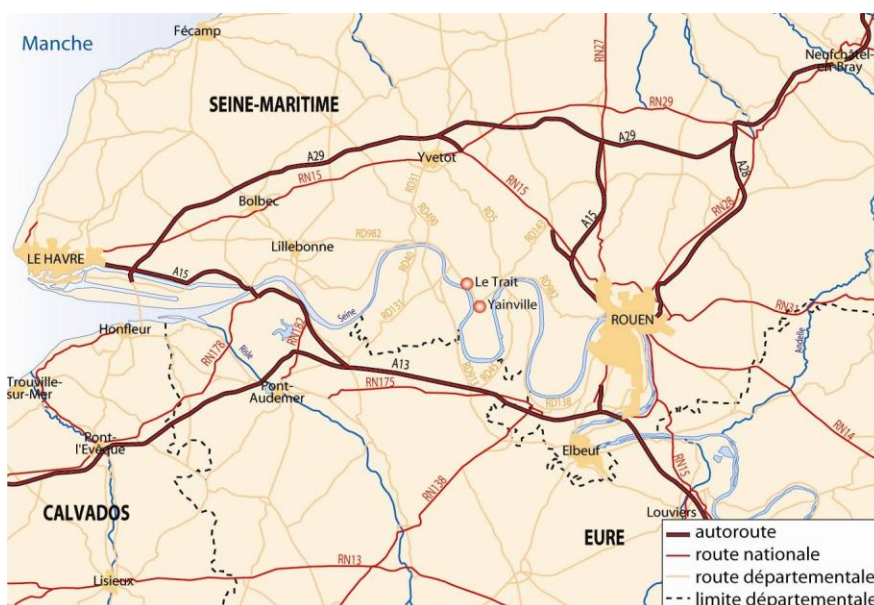
# **I – LA PRESENTATION ET L'EVOLUTION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**

## **1. La situation géographique**

La Région Haute-Normandie, véritable façade maritime pour l'Île de France, a développé ses activités économiques sur un axe industriel historique, la vallée de Seine et son estuaire, reliant les grands pôles urbains et économiques, Paris, Rouen et Le Havre.

Le territoire intercommunal Le Trait-Yainville est situé au sud du département de la Seine-Maritime, au cœur de cette région Haute-Normandie, à 120 km au nord-ouest de Paris, à 30 km de Rouen et à 60 km du Havre.

Il bénéficie donc d'une situation privilégiée en bord de Seine, dans un cadre naturel relativement préservé, à la fois proche du littoral de la Manche et de grandes agglomérations où se concentre une offre exhaustive de services et d'activités.



Plan de situation du Trait et de Yainville

## **2. La situation administrative**

Les communes du Trait et de Yainville se sont regroupées en communauté de communes, la COMTRY de 2004 à 2009 puis en Syndicat Intercommunal Le Trait-Yainville (SITY) en janvier 2010.

Depuis janvier 2010, les communes Le Trait et Yainville appartiennent à la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (la CREA).

Le Syndicat Intercommunal Le Trait-Yainville est située administrativement au sein du canton de Duclair, composé de 17 communes et regroupant 24 595 habitants en 2006. Les communes limitrophes sont :

- Duclair, chef-lieu de canton (4 100 habitants),

- Jumièges (1 715 habitants),
- Sainte-Marguerite-sur-Duclair (1 633 habitants),
- Saint-Wandrille-Rançon (1 179 habitants),
- Heurteauville (308 habitants),
- La Mailleraye-sur-Seine (1 930 habitants).

Situées en rive gauche, les communes d'Heurteauville et de La Mailleraye-sur-Seine sont séparées du territoire du SITY par la Seine. Elles appartiennent, avec Saint Wandrille-Rançon, à la Communauté de Communes Caux-Vallée de Seine (CCVS).

### 3. Les milieux naturels

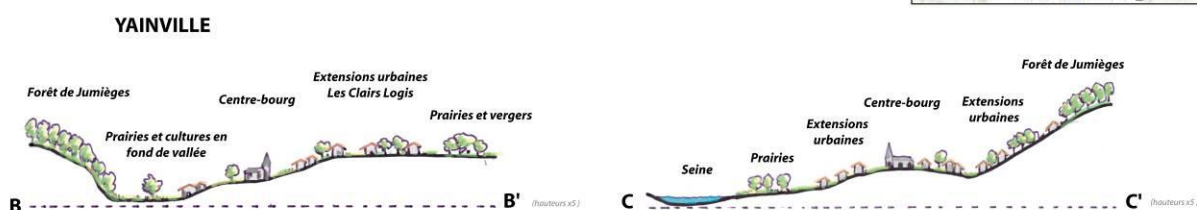
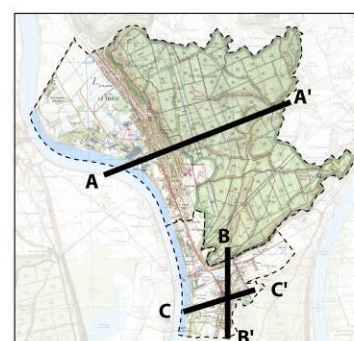
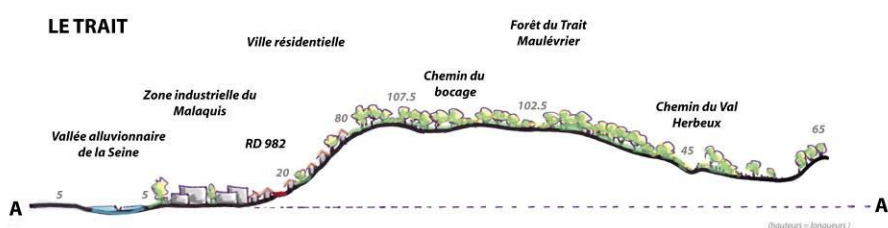
Situé au sein de la vallée de la Seine, le territoire intercommunal est constitué de 3 entités très distinctes :

- Le fond de vallée, plat et alluvial, d'une largeur variable, a une altitude moyenne avoisinant 5m. Cet espace, zone inondable, est peu ou pas construit. Ce sont des marais, ponctués de haies d'arbres, de fossés bordés d'arbres et de boqueteaux. Les bâtiments industriels se sont implantés dans cette partie du territoire pour bénéficier de la proximité du fleuve.
- Les espaces urbanisés sont situés sur le versant de la vallée et sur le plateau. Les espaces non bâtis sont consacrés aux espaces naturels et à l'agriculture.
- Le territoire intègre 1 193 hectares de la forêt domaniale du Trait-Maulévrier. Cette partie boisée située sur la frange ouest du Plateau de Caux culmine à environ 100m.



Vue aérienne de la commune du Trait

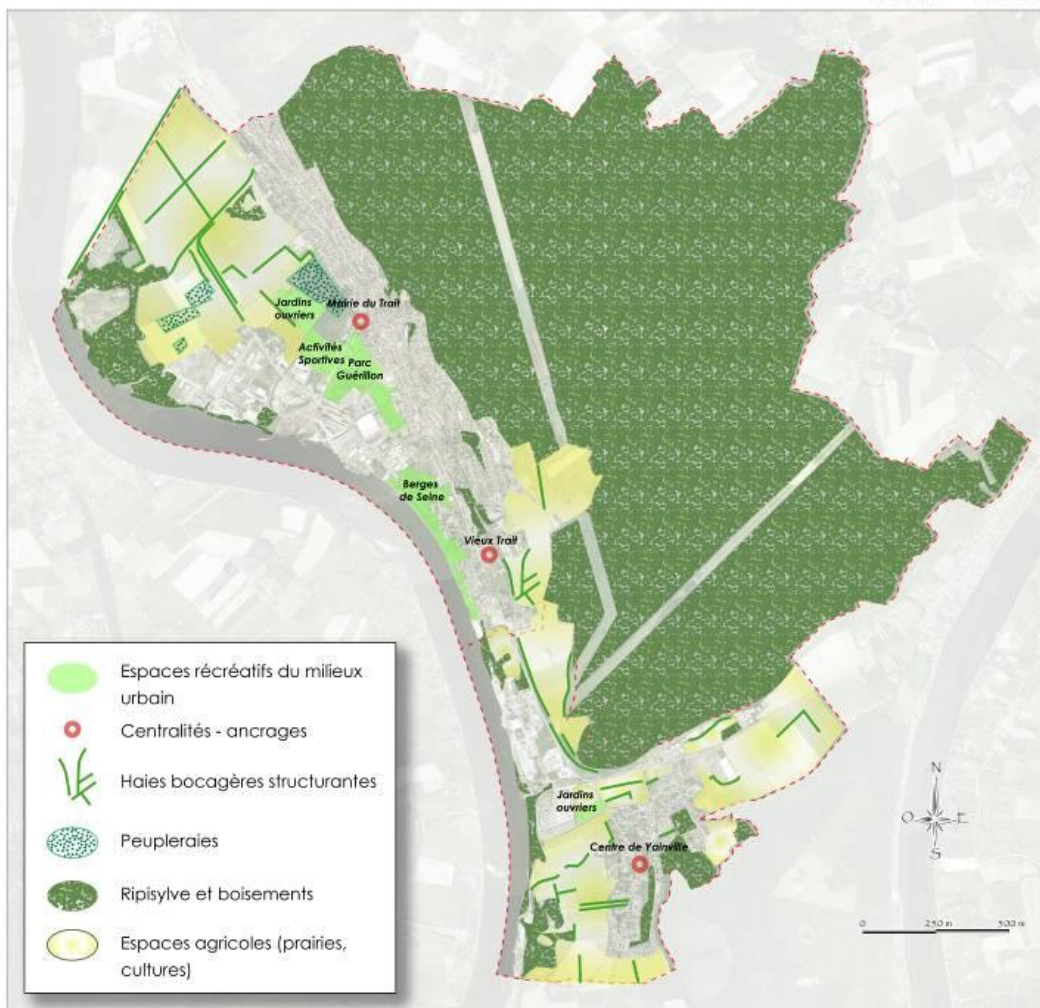
Coupes topographiques

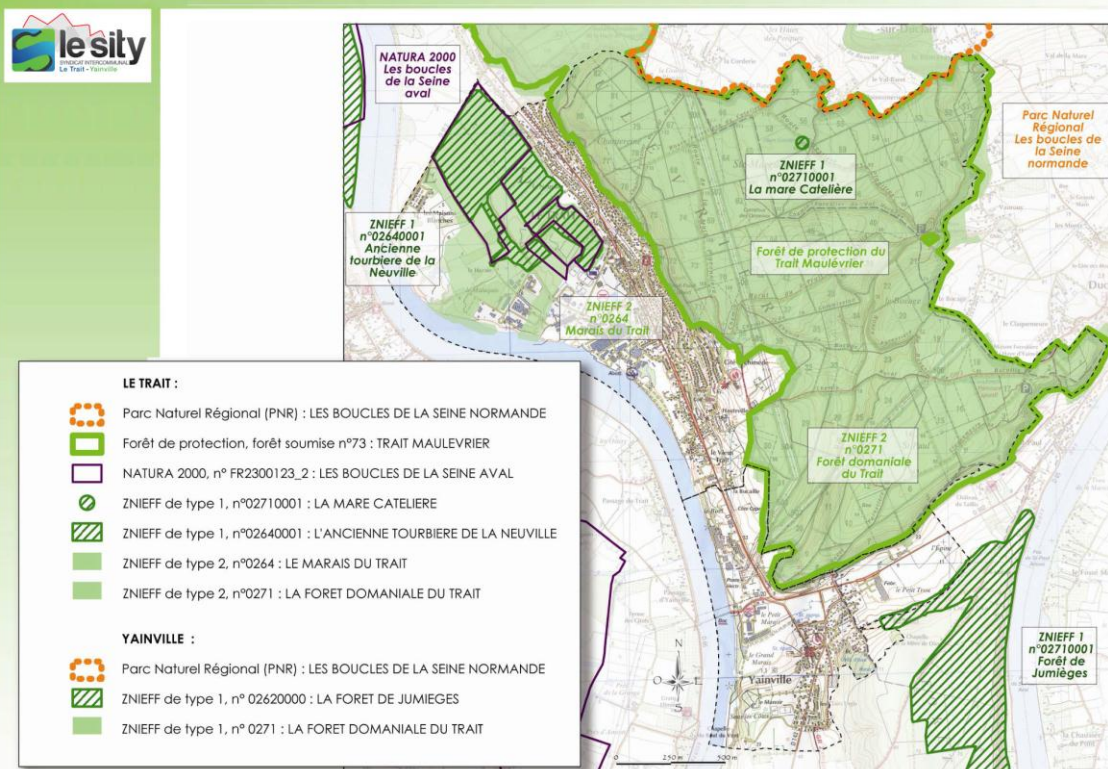


### Une grande richesse environnementale :

- Présence de différents milieux remarquables :
  - Forêt du Trait Maulévrier,
  - Les marais du Trait,
  - La ripisylve,
  - Les espaces agricoles,
  - Les berges de la Seine...

Trame verte



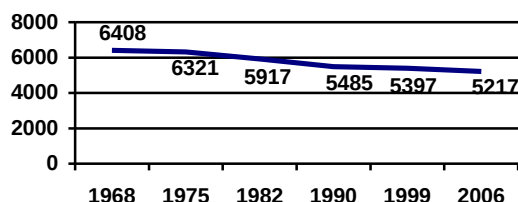


- Un certain nombre de milieux naturels répertoriés : ZNIEFF, NATURA 2000, Espaces Boisés Classés (EBC),
- Une politique territoriale intercommunale à travers laquelle le développement durable est déjà pris en compte dans une démarche environnementale forte :
  - Gestion environnementale des zones d'activités,
  - L'éco-attitude des services,
  - Gestion des espaces naturels Plan de gestion du marais de la commune du Trait adopté en mai 2011 par le Conseil Communautaire de la CREA),
  - Mise en place d'un règlement local de publicité.

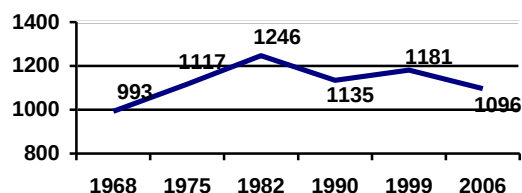
## 4. L'évolution démographique

- Une population décroissante sur les deux communes,

Le Trait - Evolution démographique  
1968-2006

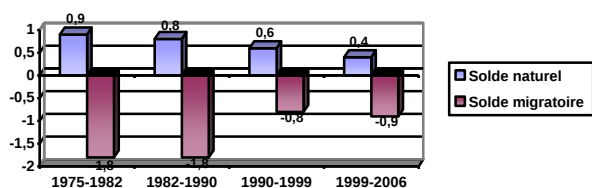


Yainville - Evolution démographique  
1968-2006

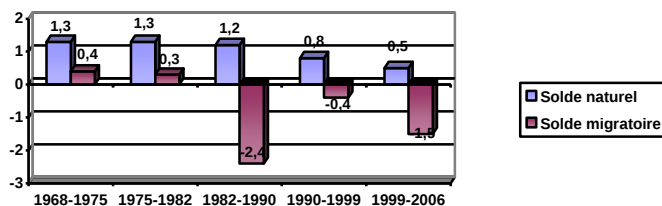


- Un solde migratoire négatif sur les deux communes,
- Un solde naturel positif mais qui ne réussit pas à compenser le solde migratoire,
- Un renouvellement de la population qui n'est pas assuré,

Le Trait - Evolution des soldes naturel et migratoire

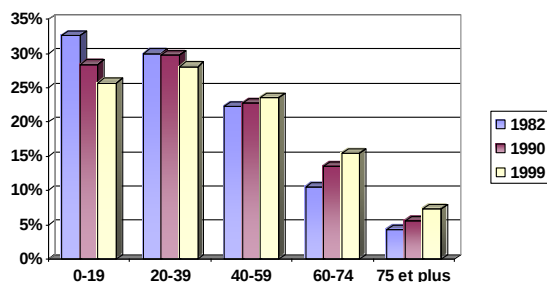


Yainville - Evolution des soldes naturel et migratoire

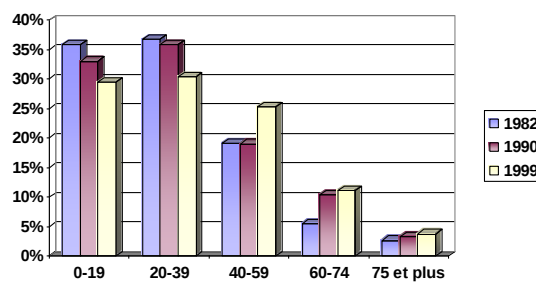


- Une population relativement jeune à Yainville, un peu plus âgée au Trait,

Le Trait : répartition de la population par âge (1982-1999)



Yainville : répartition de la population par âge (1982-1999)



- Faible mobilité des habitants du Trait (attachement à la commune)  
« On constate en effet, un fort encrage territorial et un véritable souhait d'habiter et de travailler au Trait, qui sont liés à un attachement à la commune. » Source : Rapport ABS du Trait, décembre 2008,
- En revanche, la mobilité interne sur le territoire intercommunal est légèrement plus importante que ce qui peut être observé ailleurs puisque 66,8% des Traitons habitaient le même logement en 1990, 72,9% pour Yainville (67,9% pour Duclair, 53,6% à Caudebec, 65,1% dans le département),

- Une baisse de la taille des ménages (2,9 et 3,1 personnes par ménage au Trait et à Yainville en 1982 ; 2,4 au Trait et 2,5 à Yainville en 2006).

## 5. Le parc de logements

- Les parcs de logements du Trait et de Yainville se répartissent de manière relativement semblable : les résidences principales représentent 95% au Trait et à Yainville,
- Les résidences secondaires sont peu nombreuses et ne représentent que 0,8% du parc total au Trait et 0,9% à Yainville,
- Enfin, un faible taux de logements vacants (4,2% au Trait et à Yainville en 2006). Ces chiffres sont inférieurs à la moyenne départementale (5,5%),

| Evolution et composition du parc de logements au Trait |              |              |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                        | 1990         | 1999         | 2006         |
| Résidences principales                                 | 2014         | 2140         | 2 189        |
| Résidences secondaires                                 | 36           | 31           | 17           |
| Logements vacants                                      | 131          | 51           | 97           |
| <b>Total</b>                                           | <b>2 181</b> | <b>2 222</b> | <b>2 303</b> |

Source : INSEE, RP 2006

| Evolution et composition du parc de logements à Yainville |            |            |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                           | 1990       | 1999       | 2006       |
| Résidences principales                                    | 402        | 431        | 434        |
| Résidences secondaires                                    | 5          | 5          | 4          |
| Logements vacants                                         | 21         | 23         | 19         |
| <b>Total</b>                                              | <b>428</b> | <b>459</b> | <b>457</b> |

Source : INSEE, RP 2006

- Un parc relativement récent,

| Répartition du parc de logements selon la date de construction |            |           |           |           |           |           |           |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Le Trait                                                       | Avant 1915 | 1915-1948 | 1949-1967 | 1968-1974 | 1975-1981 | 1982-1989 | 1990-2003 |
| Nombre de logements                                            | 79         | 652       | 895       | 202       | 243       | 80        | 115       |
| % du nombre total de logements                                 | 3,7%       | 30,1%     | 41,4%     | 9,3%      | 11,2%     | 3,7%      | 5,3%      |

Source : INSEE, RP 2006

| Répartition du parc de logements selon la date de construction |            |           |           |           |           |           |           |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Yainville                                                      | Avant 1915 | 1915-1948 | 1949-1967 | 1968-1974 | 1975-1981 | 1982-1989 | 1990-2003 |
| Nombre de logements                                            | 16         | 17        | 176       | 100       | 86        | 33        | 45        |
| % du nombre total de logements                                 | 3,7%       | 3,9%      | 40,6%     | 23,1%     | 19,9%     | 7,6%      | 10,4%     |

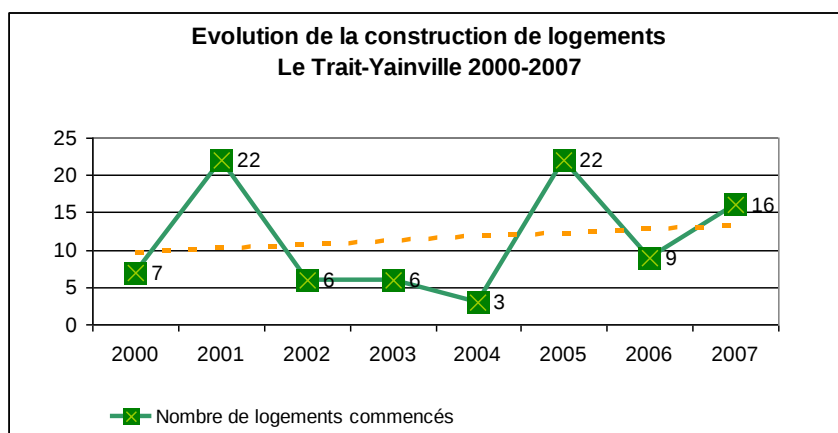
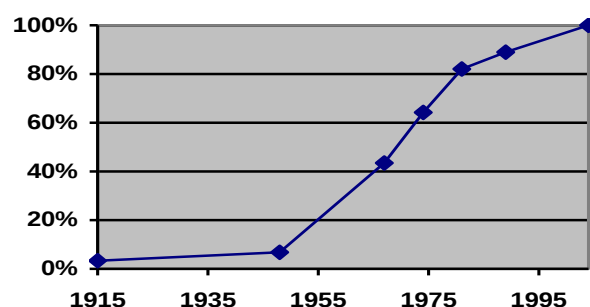
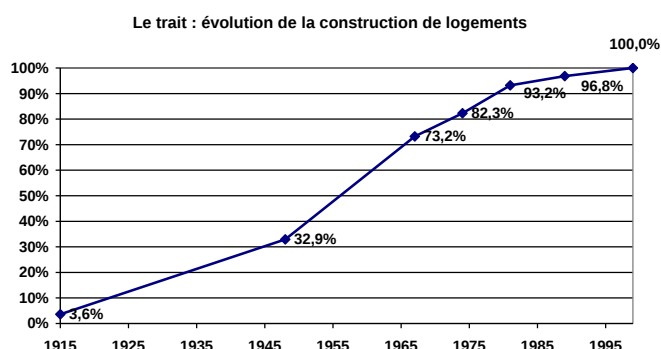
Source : INSEE, RP 2006

- Le parc de logements sociaux sur le territoire intercommunal est très important, si on le compare à des communes de taille équivalente. Il représente 37,4% des résidences principales au Trait (soit 819 logements) et 41% à Yainville (soit 178 logements) contre 22,7% à Duclair, 29,3% à Caudebec en Caux et 8,5% à Jumièges. Le parc se concentre dans les immeubles d'habitation collective et dans des habitations individuelles groupées datant des années 1950 à 1980. Certains de ces ensembles sont vieillissants,
- Des projets de construction de nouveaux logements sur la commune du Trait sont en cours (Projet de la Hauteville, les maisons blanches, réhabilitation de l'hôtel « le bon coin »...).

### Les éléments de politique de la ville et de mixité sociale

**L'objectif est d'offrir aux habitants présents et futurs de l'intercommunalité, une possibilité de se loger, quelque soient leurs revenus.** Ainsi, la production de logements sera mixte et proposera des logements d'insertion, des appartements en copropriété, des logements locatifs privés, des maisons individuelles,... (Éléments du PADD du PLUi/SITY)

## 6. Le rythme de la construction et son évolution



Sources : Base de données Sitadel, 2007

- Depuis les années 1980, il n'y a pas eu d'importante opération de construction de logements sur le territoire intercommunal,
- De 2000 à 2007, le rythme de construction dans l'intercommunalité est de 11 logements par an.

**Concernant des objectifs chiffrés et des orientations spécifiques, le territoire intercommunal est en attente d'un PLH dans le cadre de l'élaboration de SCoT de la CREA.**

## **7. Les emplois**

- Un bassin d'emploi conséquent et dynamique,
- Le nombre d'actifs s'élevait à 2237 en 1999 sur la commune du Trait et 546 à Yainville soit des taux d'activité respectifs de 41,4% et de 46,23% de la population totale. En 2006, le nombre d'actifs traitons s'élevait à 2294, soit un taux d'activité en progression atteignant 44%,
- Sur le territoire intercommunal, le nombre d'actifs était de 2 768 en 1999 et s'élève à 2 807 actifs en 2006 (données Insee 2006),
- Une forte part d'ouvriers : environ 50% de la population active, contre 30% au niveau départemental,
- Des revenus relativement faibles : 12 014€ par foyer fiscal (40% de foyers imposables) au Trait et 14 290€ à Yainville (53% de foyers imposables), contre 15 382€ en Seine-Maritime (51% de foyers imposables),
- Un taux de chômage important de 13,7% en 2006 mais en baisse (17,7% en 1999),

| <b>Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2006</b> |                 |                  |
|---------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                         | <b>Le Trait</b> | <b>Yainville</b> |
| Nombre d'emplois en 1999                                | 2573            | 976              |
| Nombre d'emplois en 2006                                | 3159            | 863              |

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

- Le nombre d'emplois est en hausse, avec un total de 3 159 emplois en 2006 sur la commune du Trait et 863 sur celle de Yainville,
- L'économie est relancée sur le territoire intercommunal,
- Une offre d'emplois satisfaisante qui constitue un bassin de vie plutôt autonome.

### **Un niveau de diplômés inférieur à la moyenne départementale**

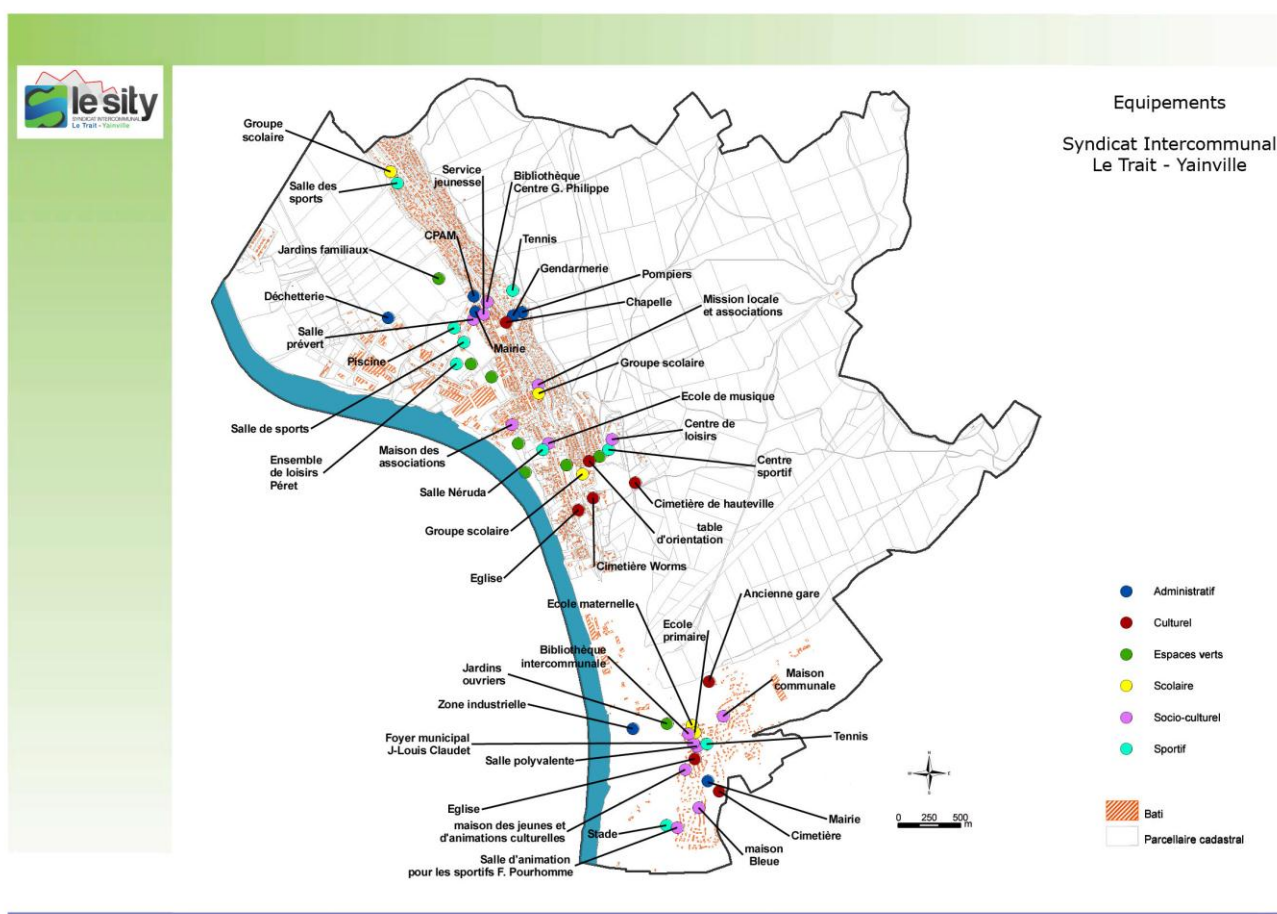
- La part des personnes ayant un diplôme de niveau supérieur ne représente au Trait que 2,5% des habitants de plus de 15 ans ; 2,8% à Yainville, contre 8,2% au niveau départemental,
- Au Trait, le nombre de personnes sans diplôme atteint 32,6%, contre seulement 22,4% à Yainville et 23,3% en Seine-Maritime,
- Le Syndicat intercommunal souhaite développer la formation professionnelle et voir s'installer sur son territoire un lycée professionnel. (Moyen de mieux adapter la formation des jeunes du Trait et de Yainville aux besoins des entreprises locales).

## 8. Les principaux services et équipements communaux

- Un niveau d'équipements satisfaisant constituant un pôle de proximité,
- Une localisation des services homogène sur le territoire intercommunal,
- Une gestion territoriale « SITY » en construction pour la mutualisation des moyens,
- Des établissements scolaires fragilisés par des effectifs décroissants.

### Les commerces et services

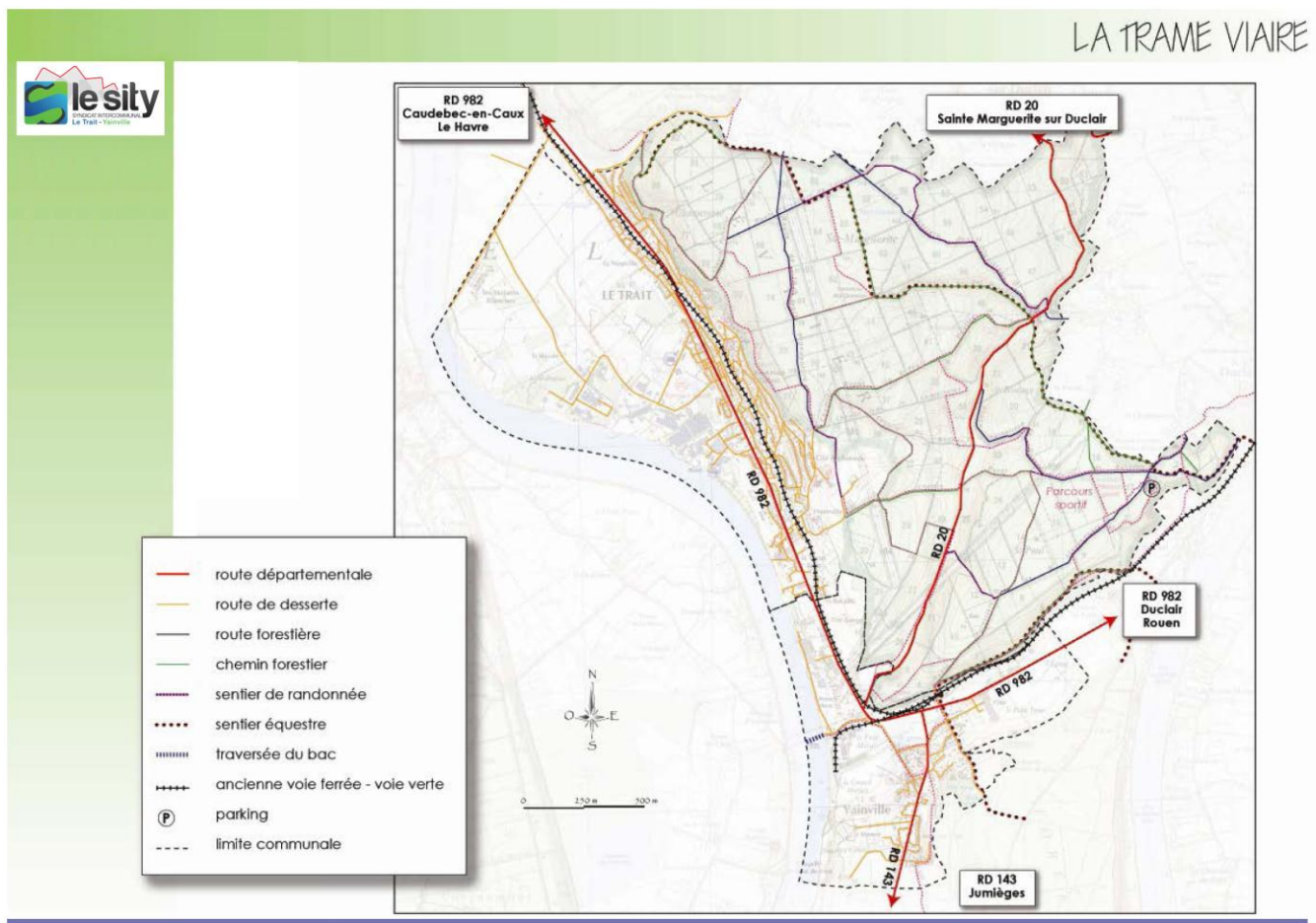
- Le territoire intercommunal est relativement bien équipé en termes d'offre commerciale, d'équipements de la personne et de services de proximité.



### Les équipements structurants

- Un taux d'équipement satisfaisant, notamment dans le secteur sportif et culturel,
- L'intercommunalité est un bassin de vie autonome. Cependant, les habitants doivent se déplacer pour accéder aux équipements supérieurs : Aller au cinéma, consulter un spécialiste, se rendre à Pôle Emploi...

## 9. Les principales infrastructures de déplacements et l'accès aux pôles urbains et d'emplois



### La desserte régionale

- Le Trait et Yainville sont accessibles à l'échelle régionale par l'autoroute A13 en empruntant la sortie de Bourg-Achard, puis en traversant la Seine par le Pont de Brotonne ou le bac de Yainville.

### La desserte locale

- La desserte locale est assurée par la RD982, reliant Rouen au Havre. Celle-ci constitue également la colonne vertébrale de la commune du Trait,
- La RD143 constitue un axe de desserte locale, dans la mesure où elle permet de joindre les communes situées dans le sud du méandre (Jumièges, Le Mesnil-sous-Jumièges). C'est autour de cette voie que s'organise la trame viaire de Yainville,
- Par ailleurs, il est à noter que la RD20 permet de rejoindre la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair à partir de Yainville, via la forêt du Trait-Maulévrier,
- La création d'une voie de désenclavement de la zone d'activités du Malaquis (pôle d'emplois) est en projet.

### **Les transports en commun**

- Les deux communes sont desservies par la ligne 30 Le Havre/Rouen du réseau du Conseil Général,
- FILO'R est le nom du nouveau service de transport à la demande qui a été mis en place par la CREA en juillet 2011. FILO'R est accessible à 34 communes de la CREA. Les usagers réservent leur(s) voyage(s), par téléphone ou sur internet pour un ou plusieurs trajets. Un bus de gabarit réduit (9 ou 20 places) assure le voyage selon un trajet redéfini chaque jour,
- Le réseau de transport en commun ne permet pas aujourd'hui de se déplacer sans correspondance vers Barentin, qui est une ville proche où se trouve une offre diversifiée de services et commerces, ni vers Yvetot,
- Les gares les plus proches sont celles de Barentin, d'Yvetot et de Rouen.

**Deux bus SITY** interviennent sur le territoire intercommunal pour le ramassage scolaire, périscolaire et ponctuel lors de manifestations particulières, le transport vers les cimetières, le transport des personnes âgées pour leurs animations et loisirs et celui des élus des instances communautaires.

### **Le bac**

- Outre le pont à haubans de Brotonne, plus en aval, il est possible de traverser la Seine via le bac de Yainville. Il s'agit d'un bac fluvial permettant d'accéder, rive gauche, à Heurteville.



### **La desserte fluviale**

- Certaines entreprises sur les zones d'activités du Trait et de Yainville sont desservies par la Seine.

### **Les liaisons douces**

- Des aménagements cyclistes et piétonniers ont été réalisés et se poursuivent.

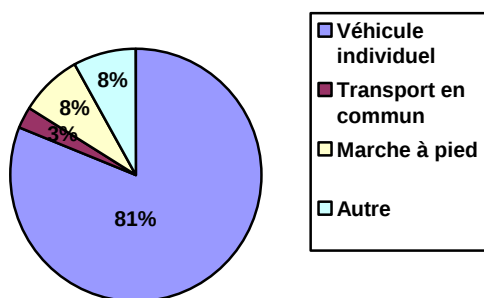
### **Déplacements domicile -travail**

La proportion d'actifs Traitons travaillant au Trait s'élève à 41% en 2006, ce qui est un chiffre relativement important si on le compare à celui des communes environnantes (28,3% à Duclair, 40,7% à Caudebec-en-Caux). Cette proportion s'élève à 29,3% à Yainville en 2006.

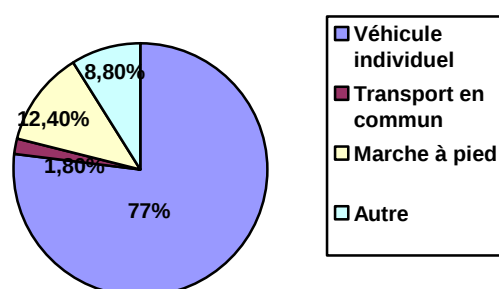
Les déplacements domicile-travail des Traitons et des Yainvillais sont relativement moins nombreux et moins longs que dans les communes voisines.

Cependant, l'usage de l'automobile reste prépondérant : 81% des trajets se font en voiture particulière uniquement au Trait en 2006 et 77% à Yainville en 1999.

**Le Trait : les modes de transport des navettes domicile travail en 2006**



**Yainville : les modes de transport des navettes domicile-travail en 1999**



Les données INSEE de 2006 ne permettent pas d'étudier les modes de transport des navettes domicile-travail des communes de moins de 2 000 habitants.

## **II – L'ENCADREMENT SUPRA COMMUNAL**

### **1. Le PnrBSN**

Le Trait et Yainville font partie du **Parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande (PnrBSN)**, créé en 1974. Le PnrBSN regroupe aujourd'hui 72 communes constituées en micro régions : Pays de Caux, Roumois, Marais Vernier, Basse Vallée de la Risle, Vallée de la Seine. Le Parc gère les milieux naturels exceptionnels (zones humides, coteaux) et mène des actions pédagogiques auprès du public afin de les préserver. Sa charte, adoptée par décret ministériel du 4 avril 2001, constitue un véritable outil d'aménagement du territoire ; en effet, en application de la "Loi Paysage" de 1994, les documents d'urbanisme (dont les PLU) doivent être compatibles avec les orientations de la charte.

Plus particulièrement, les enjeux de la charte actuelle du Parc concernant l'agriculture sont de 3 ordres :

*« - la gestion de l'espace et des ressources en eau : la prairie représente 29% du territoire avec un intérêt évident en terme de gestion de l'eau. Avec ses structures paysagères fonctionnelles associées (haies, mares, vergers,...) elle est en constante régression. Du fait, des solidarités plateaux/vallée, les qualités des espaces cultivés, en augmentation régulière (28%), sont essentielles.*

*- l'adaptation des systèmes économiques pour maintenir et développer une agriculture vivante, soucieuse de l'environnement et intégrée dans l'évolution du milieu rural.*

*- la recherche et la reconnaissance de qualité au niveau individuel et collectif : qualité des produits, des savoir-faire, des services et des conditions de vie.*

*En partenariat avec les organismes professionnels et les chambres consulaires, le Parc entend donc renforcer son action pour atteindre 2 objectifs principaux :*

*- Développer des systèmes agricoles viables et attractifs, axés sur le maintien et le retour des parcelles en prairies en priorité dans les zones humides, la valorisation des produits d'élevage, les techniques raisonnées, la gestion du paysage associé, la préservation de la diversité biologique et la place du verger.*

*- Favoriser la diversification de l'activité agricole dans la dynamique rurale, en développant notamment l'agro-tourisme. »*

Eléments repris de la Charte du PnrBSN de 2001/2011.

### **2. La DTA**

Le 23 juillet 1996, les ministres de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire, et le secrétaire d'État au logement ont donné mission au Préfet de Haute-Normandie d'engager la phase d'études préalables à l'élaboration d'une **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)** de l'estuaire de la Seine, en collaboration avec le Préfet de Basse-Normandie. La DTA de l'estuaire de la Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat du 10 juillet 2006. Le SITY est concerné par les orientations et les objectifs relatifs aux espaces naturels et paysagers.

Le Trait et Yainville font partie, dans la DTA, d'un espace naturel majeur qui comprend les boucles de la Seine dans leur ensemble. Cet espace naturel doit être préservé au titre de l'objectif 2 : *« Préserver et mettre en valeur, sur l'ensemble du territoire de la DTA, le patrimoine paysager et environnemental pour garantir l'attractivité du territoire et assurer le bon fonctionnement des grands écosystèmes. »* Extrait de la DTA de l'estuaire de la Seine

Le SITY est concerné par les orientations n°2 relatives aux espaces naturels et paysagers et

plus précisément relatives aux espaces naturels majeurs.

*« La présente orientation traite spécifiquement des espaces naturels majeurs, ceux dont la contribution à la diversité biologique est très élevée. Il s'agit :*

- d'abord des lits fluviaux et de leurs zones humides associées, occupées généralement par des roselières, tourbières, marais, prairies humides et zones naturelles d'expansion des crues,*
- ensuite des très grands éléments de paysages structurants associés aux lits fluviaux, en particulier les rebords des coteaux calcaires de la Seine, généralement couronnés de forêts. »* Extrait de la DTA de l'estuaire de la Seine

### **3. Le SDAGE**

Le SITY est concerné également par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** qui fixe, pour une période de six ans, *« les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux »* (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Ce document de planification a été adopté par le comité du bassin le 29 octobre 2009.

### **4. NATURA 2000**

Le Syndicat Intercommunal Le Trait Yainville est riche d'un patrimoine repéré à l'échelle européenne. La directive européenne du 21 mai 1992 définit une procédure d'identification des milieux naturels remarquables. Le site des Boucles de la Seine Aval est éligible au réseau **NATURA 2000** (Site n°FR2300123) proposé par la France comme Site d'Intérêt Communautaire en décembre 1997. Il s'agit d'un ensemble remarquable des méandres de la Seine.

### **5. Le SCoT / CREA en cours d'élaboration**

#### « Activités agricoles »

**Tendances :** Sur la période 1999-2008, 47 hectares d'espace agricole ont été « consommés » chaque année par l'artificialisation. On observe une diminution constante du nombre d'exploitations au cours des années 90 et 2000. En 2009 on compte près de 400 exploitations dont près de 300 spécialisées dans l'élevage (76% de la SAU sont consacrés à l'élevage bovin). Parallèlement, la surface par exploitation a augmenté, en lien avec des restructurations foncières (surface moyenne d'une exploitation : 46ha).

Si l'élevage bovin reste l'activité agricole majoritaire, la tendance est à la diminution des surfaces en herbe et au développement des grandes cultures (céréales, colza, lin) associées à l'élevage. Cette évolution conduit à la diminution des surfaces de prairies et des structures bocagères.

**Perspectives :** En prenant pour hypothèse une poursuite de la diminution de la surface agricole au même rythme que celui constaté au cours des dernières années, la surface correspondant à une vingtaine d'exploitations est susceptible de disparaître d'ici à 2030. Parallèlement à cette hypothèse, la tendance à la diminution du nombre des exploitants devrait se poursuivre en raison de deux phénomènes qui se combinent : l'arrivée à l'âge de la retraite des nombreux agriculteurs de la génération du baby-boom et un nombre d'installations de jeunes agriculteurs qui ne compense pas les départs.

Concernant les orientations agricoles, leur évolution précise reste incertaine car elle dépend fortement des paramètres supra-territoriaux qui l'influencent (évolutions de la PAC notamment).

#### Enjeux environnementaux

*Faire de la préservation et de la valorisation des espaces naturels et agricoles et des paysages un axe majeur du projet de territoire, gage de qualité du cadre de vie pour les habitants, d'identité et d'attractivité, et indispensable pour le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire.*

*Maitriser la consommation et la fragmentation des espaces naturels et agricoles et des paysages*

*Préserver voire reconquérir la biodiversité et les continuités écologiques par l'affirmation du rôle des espaces naturels et agricoles et par des modes de gestion adaptés, constituant la trame verte et bleue*

*Préserver et reconquérir la qualité écologique et paysagère des zones urbaines et périurbaines*

*Préserver la lisibilité des paysages emblématiques et valoriser les points de vue remarquables »*

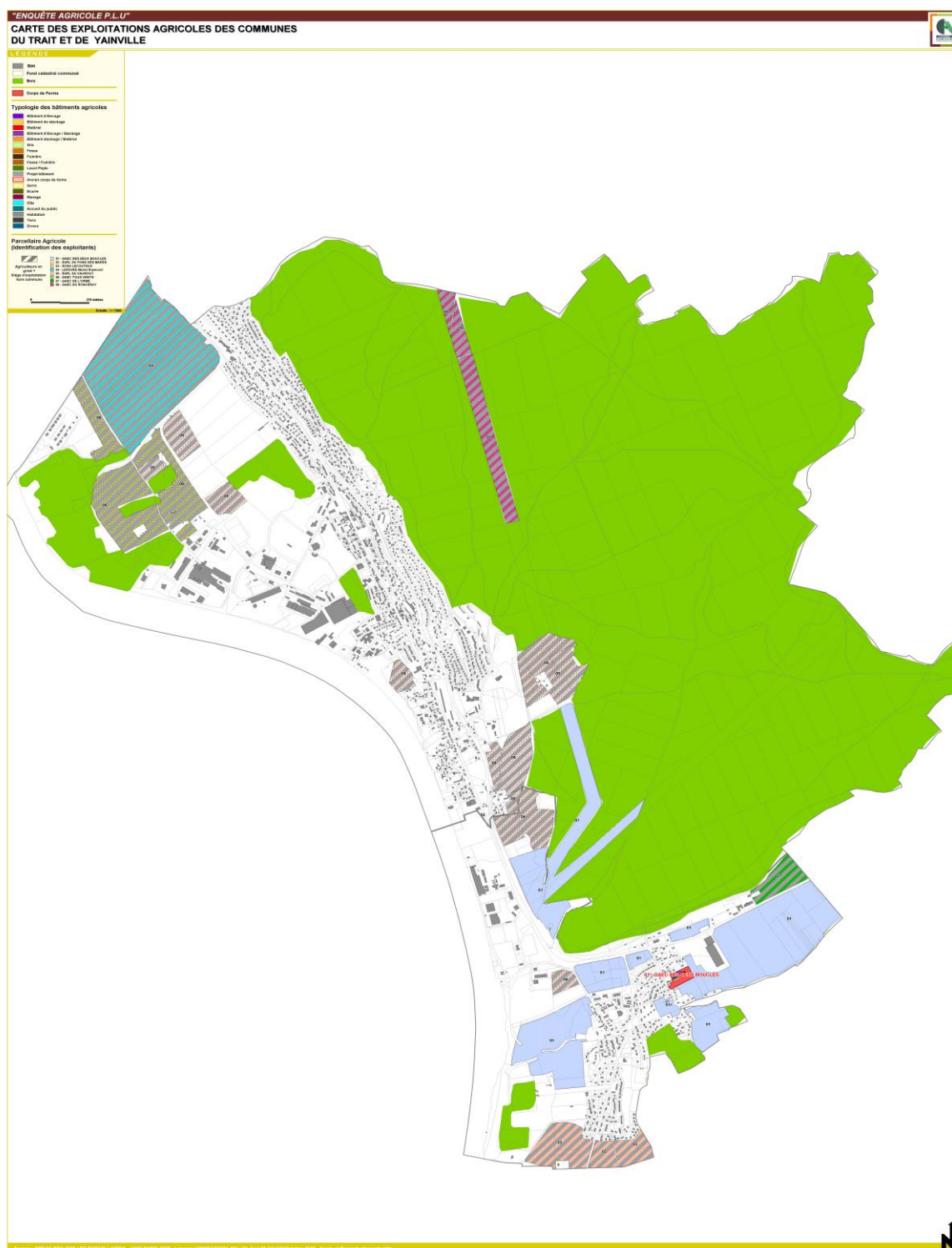
Eléments repris de « Scénario d'évolution de l'environnement au fil de l'eau » du 26 septembre 2011 pour l'élaboration du SCoT pour le territoire de la CREA.

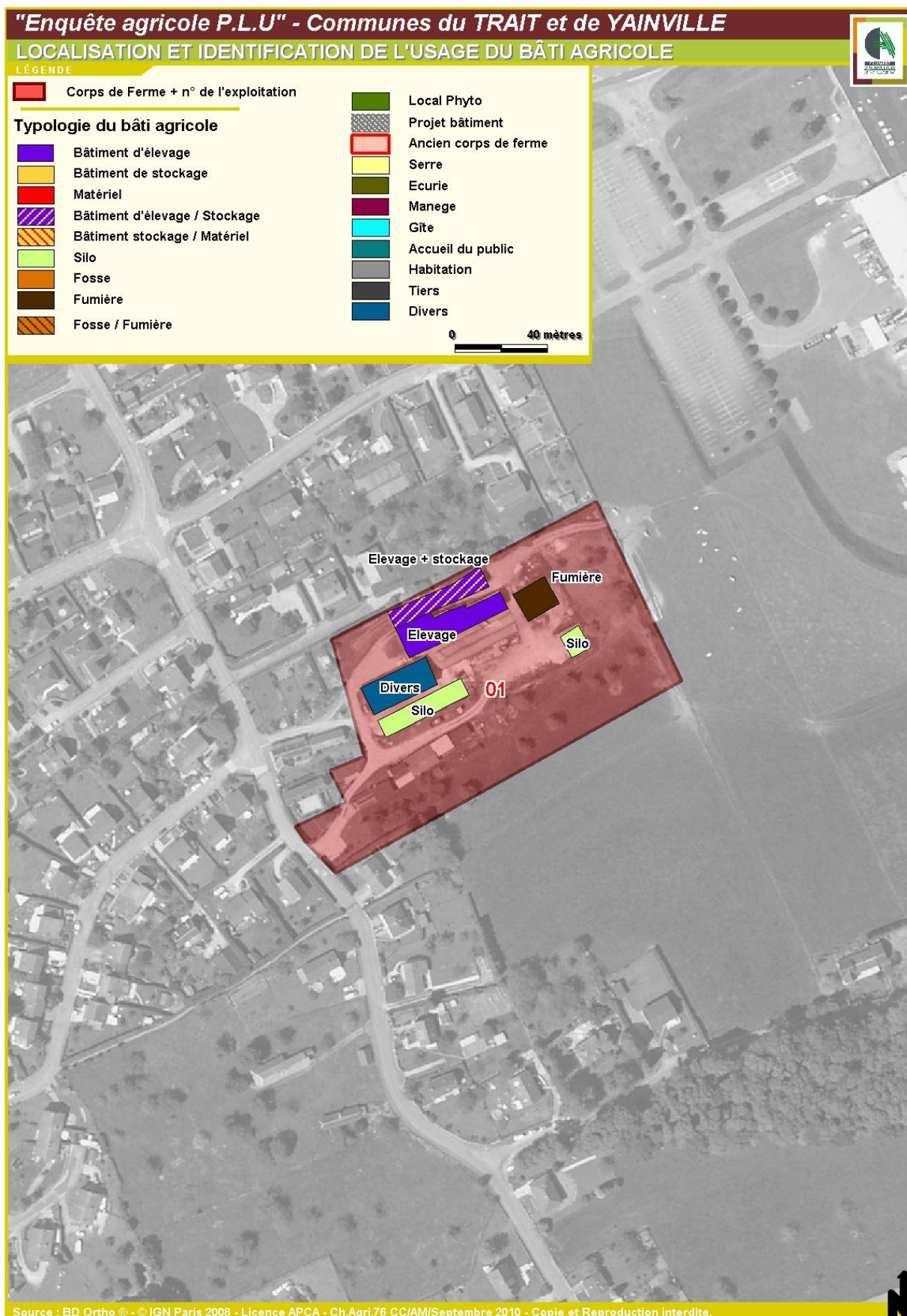
### **III – LA SITUATION AGRICOLE ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

**1. La localisation cartographique des exploitations agricoles et du corps de ferme et leur régime (RSD, ICPE) avec les périmètres de réciprocité**

Carte des exploitations agricoles des communes du Trait et de Yainville reprise du Diagnostic Agricole

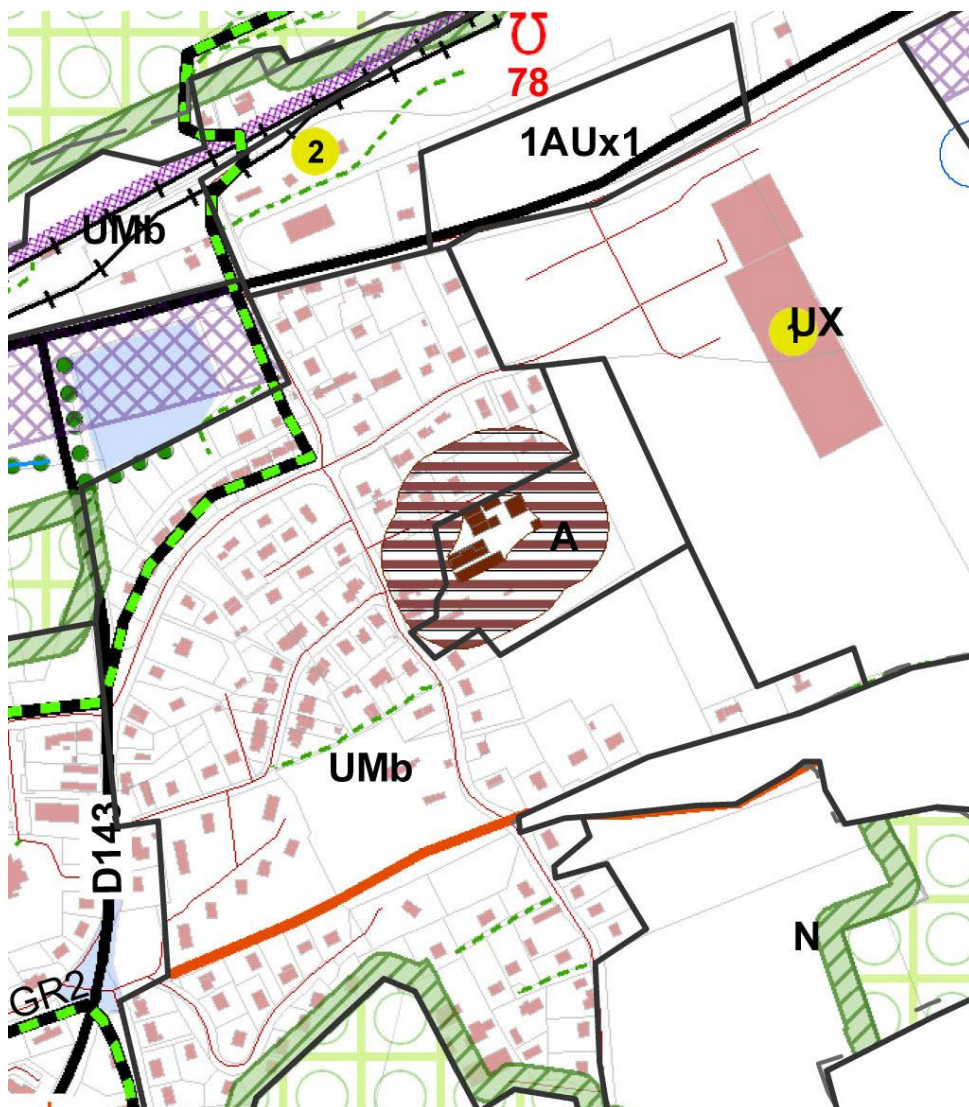
En rouge, le GAEC DES DEUX BOUCLES qui relève du Règlement Sanitaire Départemental(RSD)





L'article 105 de la loi (codifiée L111-3 au Code rural) implique la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles, les habitations et les immeubles habituellement occupés par des tiers.

Un périmètre de réciprocité est à respecter autour du GAEC DES DEUX BOUCLES dans le règlement écrit et graphique du PLU intercommunal Le Trait Yainville.



Extrait du Plan de zonage du PLU intercommunal Le Trait Yainville

Tableau de synthèse des exploitations agricoles des communes du Trait et de Yainville  
(Septembre 2010) repris de l'annexe 2 du Diagnostic Agricole

| N° | Exploitation                                                                             | Commune                       | Age                     | SAU   | Pérennité | Caractéristiques | Statue | Observations                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------|-----------|------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <b>GAEC DES DEUX BOUCLES</b><br>BERNEVAL<br>Evelyne<br>HURAY Philippe<br>HURAY Stéphanie | Yainville                     | 56ans<br>52ans<br>37ans | 257ha | assurée   | 80VA             | RSD    | Vente directe de viande bovine sur Yainville<br>Elevage et mise aux normes sur Saint Pierre de Manneville (82,1ha sur Yainville 14,5ha sur Le Trait) |
| 2  | <b>EARL DU FOND DES MARES</b><br>MARICAL Céline<br>MARICAL Jean-Bernard                  | Anquetierville                | 36ans<br>40ans          | 50ha  |           |                  |        | 2,11ha sur yainville                                                                                                                                 |
| 3  | <b>SCEA LECOUEUX</b><br>LECOUEUX Didier<br>LECOUEUX Michèle                              | Auzebosc                      | 59ans<br>59 ans         | 313ha |           |                  |        | 16,20 ha sur Yainville                                                                                                                               |
| 4  | <b>LEFEVRE Michel Raymond</b>                                                            | Baons Le Comte                | 76ans                   | 67ha  |           |                  |        | 54,27ha sur Le Trait                                                                                                                                 |
| 5  | <b>EARL DU VAUROUY</b><br>DELAFFENETRE Jérôme                                            | Duclair                       | 35ans                   | 76ha  |           |                  |        | 47,86ha sur le territoire intercommunal (11,7ha sur Yainville 36,16ha sur Le Trait)                                                                  |
| 6  | GAEC TOUS VENTS<br>DECONIHOUT Dominique<br>DECONIHOUT Eric                               | Epinay sur Duclair            | 46ans<br>50ans          | 131ha |           |                  |        | 32,91ha sur Le Trait                                                                                                                                 |
| 7  | GAEC DE L'ORME<br>PRUNIER Jean-Claude<br>PRUNIER Sébastien                               | La Vaupalière                 | 58ans<br>34ans          | 127ha |           |                  |        | 15,79ha sur le territoire intercommunal (5ha sur Le Trait 10,79ha sur Yainville)                                                                     |
| 8  | GAEC DU RONCERAY                                                                         | Sainte Marguerite sur Duclair | 46ans<br>49ans          | 115ha |           |                  |        | 15,43ha sur Le Trait                                                                                                                                 |

## **2. L'analyse de la pérennité des différentes exploitations**

Un diagnostic agricole a été établi par la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime en septembre 2010. **L'ensemble de ce diagnostic agricole est joint en annexe du présent dossier.**

**La pérennité des différentes exploitations a été analysée dans l'extrait du diagnostic agricole qui suit :**

### **« L'activité agricole**

#### L'agriculture communale et son évolution

Les données des derniers recensements agricoles de 1979-1988 et 2000 pour les communes du Trait et de Yainville sont présentées dans les tableaux en annexe 1 du diagnostic agricole joint.

Cependant ces données sont inexploitable compte tenu du secret statistique imposé dès lors qu'il y a moins de trois éléments pour une information.

#### Enquête agricole

L'analyse agricole réalisée par la Chambre d'agriculture, en septembre 2010, met en évidence les activités agricoles encore présentes sur le territoire.

8 exploitations agricoles mettent en valeur le territoire agricole des deux communes (cf. tableau de synthèse des exploitations agricoles du Trait et de Yainville en annexe 2 du diagnostic agricole joint).

**Ce tableau est aussi réinséré au précédent paragraphe : §1 du III.**

Il ne subsiste cependant qu'un siège d'exploitation sur le territoire : le GAEC des Deux Boucles situé à l'est de Yainville. Cette exploitation est spécialisée dans l'élevage de bovins allaitants avec vente directe de viande bovine.

Les différentes installations agricoles du GAEC des Deux Boucles ont été identifiées sur l'extrait de la BD Ortho en annexe 3 du diagnostic agricole joint.

**Cet extrait est aussi réinséré au précédent paragraphe : § 1 du III.**

Les exploitations d'élevage disposent d'installations pouvant présenter des nuisances pour le voisinage dont l'aménagement ou le développement est soumis à l'application de réglementations sanitaires très strictes (Règlement Sanitaire Départemental -R.S.D.- ou législation sur les installations classées). Selon la taille et la nature des troupeaux, ces réglementations impliquent, pour toute construction liée à l'élevage, le respect d'un recul de 50 à 100 m selon les cas, de toute habitation de tiers ou des limites d'urbanisation (cf. Les règles d'implantation des bâtiments d'élevage en annexe 4 du diagnostic agricole joint).

**Ces règles ont été appliquées pour le GAEC DES DEUX BOUCLES dans le règlement et reportées sur la carte du plan de zonage du PLUi dont un extrait figure au §1 du III.**

La même exigence d'éloignement s'impose à toute nouvelle construction ou changement de destination d'immeubles habituellement occupés par des tiers situés à proximité d'installations d'élevage.

A ce jour, le site d'exploitation du GAEC des Deux Boucles relève du règlement sanitaire départemental.

L'emprise de ce site d'exploitation ainsi que l'ensemble du parcellaire agricole situé en périphérie des zones bâties ont été localisés sur un plan cadastral au 1/5000ème (cf. carte des exploitations agricoles du diagnostic agricole joint).

**Cette carte est aussi réinsérée au précédent paragraphe : §1 du III.**

Sur l'ensemble du territoire, 37% des surfaces agricoles déclarées à la PAC sont valorisées par le GAEC des Deux Boucles, le reste l'est par des agriculteurs venus de communes extérieures. L'activité agricole du territoire est donc en grande partie assurée par des structures extérieures au Trait et à Yainville sur des surfaces parfois importantes.

Il convient de noter que l'EARL du VAUROUY dont le corps de ferme est situé sur Duclair exploite près de 45 ha sur le territoire des deux communes, soit près de 59% de sa surface totale. **Le projet urbain du SITY devra veiller à ne pas déséquilibrer cette exploitation sous peine de remettre en cause sa pérennité.**

**La pérennité des principales exploitations du territoire est assurée soit dans un cadre sociétaire, soit du fait de l'âge du chef d'exploitation (la moyenne d'âge des chefs d'exploitation est de 48 ans).**

Les systèmes de polyculture élevage présents sur la commune, génèrent de très nombreux déplacements de matériel entre les corps de ferme et les parcelles des exploitations, parfois relativement éloignées et qu'il convient d'assurer. Il s'agit notamment des déplacements liés :

- aux façons culturales, fertilisation, traitements... ;
- aux transports, déplacements, surveillance des animaux ;
- à l'épandage des effluents d'élevage (fumiers, lisiers) ;
- à l'engrangement des récoltes, foin, paille, lin, pommes de terre... ;
- aux ensilages des cultures fourragères (ray-grass, maïs).

Selon les calendriers culturels, ces déplacements peuvent être concentrés sur de courtes périodes.

Les déplacements d'engins agricoles se font également en direction des lieux d'approvisionnement ou de livraison de récolte, ainsi que des centres de réparation et d'entretien des machines.

Les conditions de circulation des engins agricoles ou forestiers sont définies par un arrêté du 4 mai 2006 relatif à la circulation des véhicules et matériels agricoles ou forestiers qui précise que les convois agricoles autorisés, sans pour autant être considérés comme des convois exceptionnels dont la circulation est réglementée par ailleurs, peuvent avoir une largeur comprise entre 2,55 mètres et 4,5 mètres, leur longueur ne devant pas excéder 25 mètres. Par ailleurs les hauteurs des transports de lin, de fourrages et de paille atteignent 4,80 mètres et nécessitent un tirant d'air de 5 mètres

#### Conclusion du diagnostic agricole

Le maintien et le développement des exploitations agricoles des communes du Trait et de Yainville sont conditionnés :

- à la préservation du foncier agricole : **le développement** des deux communes **devant être raisonné et s'envisager en continuité des zones déjà urbanisées.**
- à la **préservation des grandes entités agricoles** des deux communes.
- **à l'absence de création de nouvelles habitations à proximité du corps de ferme du GAEC des Deux Boucles** (tant que celui-ci est encore en activité) dans la mesure où elles créent des contraintes supplémentaires préjudiciables au maintien et au développement de l'activité agricole et elles sont sources de conflits de voisinage entre les résidents et les exploitants.
- **à la préservation des voies assurant la circulation agricole et la desserte des parcelles. »**

### 3. Les surfaces agricoles (en ha et en %) par rapport au territoire

(\* L'intitulé des zones aux POS et au PLU intercommunal est rappelé en fin de dossier)

Tableau des superficies des zones du PLUi

| Zone            | Superficie<br>(en ha) | %             |
|-----------------|-----------------------|---------------|
| UC*             | 37                    | 1,78%         |
| UCa*            | 14                    | 0,67%         |
| UL*             | 17,3                  | 0,83%         |
| UM*             | 142                   | 6,82%         |
| UMa*            | 1                     | 0,05%         |
| UMb*            | 39                    | 1,87%         |
| UMc*            | 4,4                   | 0,21%         |
| UX*             | 112,2                 | 5,39%         |
| UXa*            | 37,8                  | 1,81%         |
| UXb*            | 0,3                   | 0,01%         |
| UZ*             | 16                    | 0,77%         |
| <b>Total U</b>  | <b>421</b>            | <b>20,21%</b> |
| 1AUh*           | 5,2                   | 0,25%         |
| 1Aux*           | 5,4                   | 0,26%         |
| 1AUz*           | 9,4                   | 0,45%         |
| 2AU*            | 26                    | 1,25%         |
| <b>Total AU</b> | <b>46</b>             | <b>2,21%</b>  |
| N*              | 1504                  | 72,20%        |
| Nc*             | 5,4                   | 0,26%         |
| Nj*             | 7,3                   | 0,35%         |
| Nt*             | 13,3                  | 0,64%         |
| Nh*             | 1                     | 0,05%         |
| <b>Total N</b>  | <b>1531</b>           | <b>73,50%</b> |
| <b>Total A</b>  | <b>85</b>             | <b>4,08%</b>  |
| <b>Total</b>    | <b>2083</b>           | <b>100%</b>   |

Répartition des surfaces des zones aux POS et au PLUi :

|          | POS Le Trait | POS Yainville | Le Trait-Yainville |               | PLU SITY |                       |               |
|----------|--------------|---------------|--------------------|---------------|----------|-----------------------|---------------|
| Zones    | Superficie   | Superficie    | Superficie totale  | %             | Zones    | Superficie totale PLU | %             |
| Zone U   | 287          | 97            | <b>384</b>         | <b>18,43%</b> | Zone U   | <b>421</b>            | <b>20,21%</b> |
| Zone NA  | 116          | 37            | <b>153</b>         | <b>7,34%</b>  | Zone AU  | <b>46</b>             | <b>2,21%</b>  |
| Zone ND  | 1349         | 109           | <b>1458</b>        | <b>1546</b>   | Zone N   | <b>1531</b>           | <b>73,50%</b> |
| Zones NC |              | 79            |                    |               | Zone A   | <b>85</b>             |               |
| Zone NB  |              | 9             |                    |               |          |                       |               |
| Total    | 1752         | 331           | <b>2083</b>        | <b>100%</b>   |          | <b>2083</b>           | <b>100%</b>   |

En terme de zonage agricole « A » :

Aux POS : 79 ha sont classés en zone agricole « A ».

- 79 ha à Yainville
  - 0 ha au Trait
- } 79 ha

Au PLU : 85 ha sont classés en zone agricole « A ».

- 69 ha à Yainville
  - 16 ha au Trait
- } 85 ha

**Ainsi, on constate que 6 hectares en zone A ont été créés lors de l'élaboration du PLU intercommunal Le Trait Yainville.**

En terme de surfaces utilisées par l'agriculture sur le territoire intercommunal :

(Cf. Données du Diagnostic Agricole)

En 1999 : Env. 270 ha sont utilisés pour l'agriculture.

- 97 ha à Yainville
- 173 ha au Trait

En 2010 : Env. 270 ha sont utilisés pour l'agriculture.

- 117 ha à Yainville
- 153 ha au Trait

**On constate que le nombre d'hectares de surface agricole n'a pas été modifié.**

Les surfaces utilisées par l'agriculture sont réparties, au PLUi, comme suit :

85 ha sont classés en zone A, 1,6 ha en zone 1AUx1, 3,4 ha en 1Aux2, environ 3 ha en UMb, 2 600 m2 en UL, environ 4 ha en 1AUh, environ 11 ha en 1AUz et environ 160 ha en N et Nt.

Bilan comparatif des zones ouvertes à l'urbanisation entre les POS du Trait et Yainville et le PLU intercommunal :

|                                              | POS  | PLU  | Différence POS/PLU |
|----------------------------------------------|------|------|--------------------|
| « U » zones urbanisées                       | 384  | 421  | +37                |
| « NA » ou « AU » zones à urbaniser           | 153  | 46   | -107               |
| « N » ou « A » zones naturelles ou agricoles | 1546 | 1616 | +70                |
| Total                                        | 2083 | 2083 | 0                  |

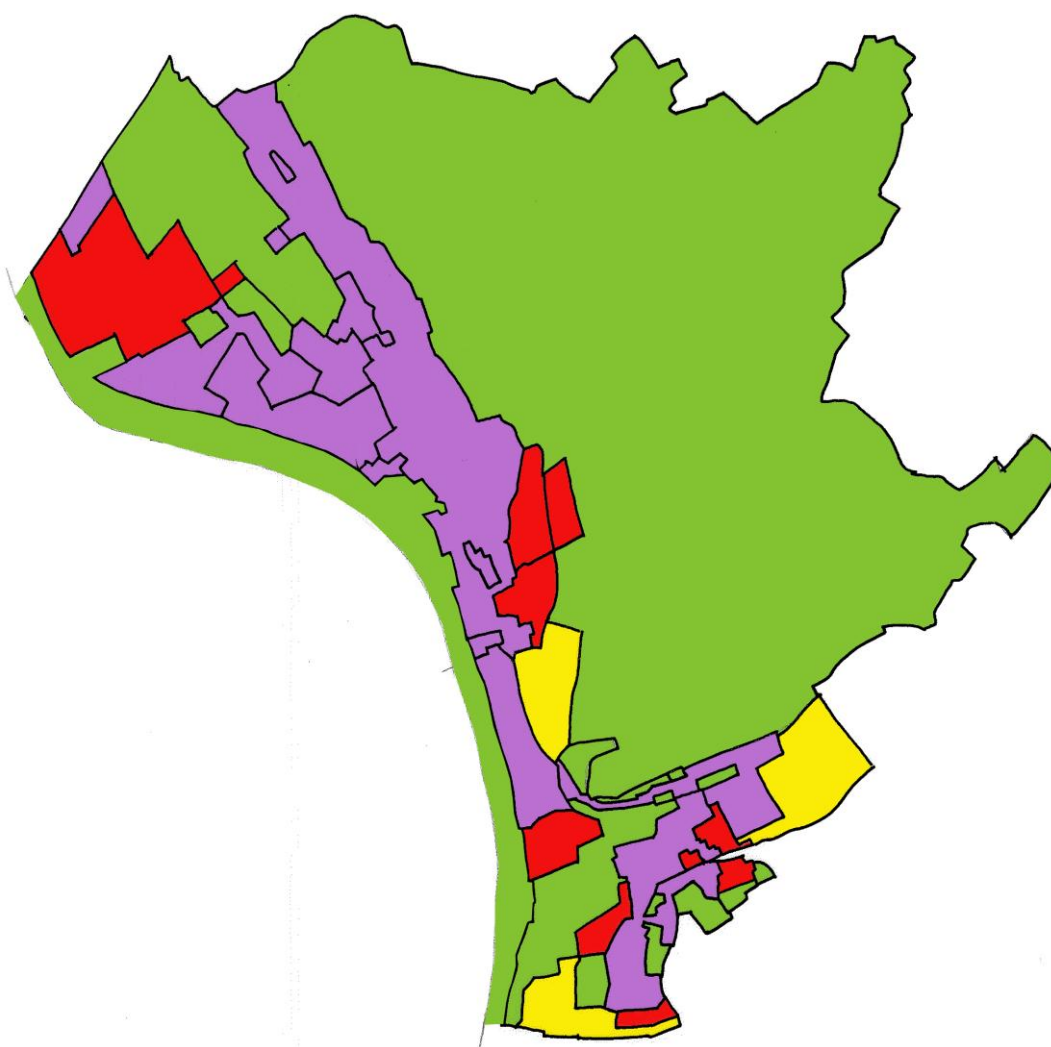
Sur les 46 ha classés en « AU » au PLU, 38 ha proviennent de la zone « NA » des POS et 8 ha des zones naturelles ou agricoles.

Sur ces 8 hectares, 4,4 ha proviennent de la zone ND (naturelle) aux POS et 3,6 ha proviennent de la zone NC (agricole) aux POS.

**Ces 3,6 hectares, soit 0,17% du territoire total du SITY, pris sur les zones agricoles font l'objet d'une demande d'avis simple auprès de la présente Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles.**

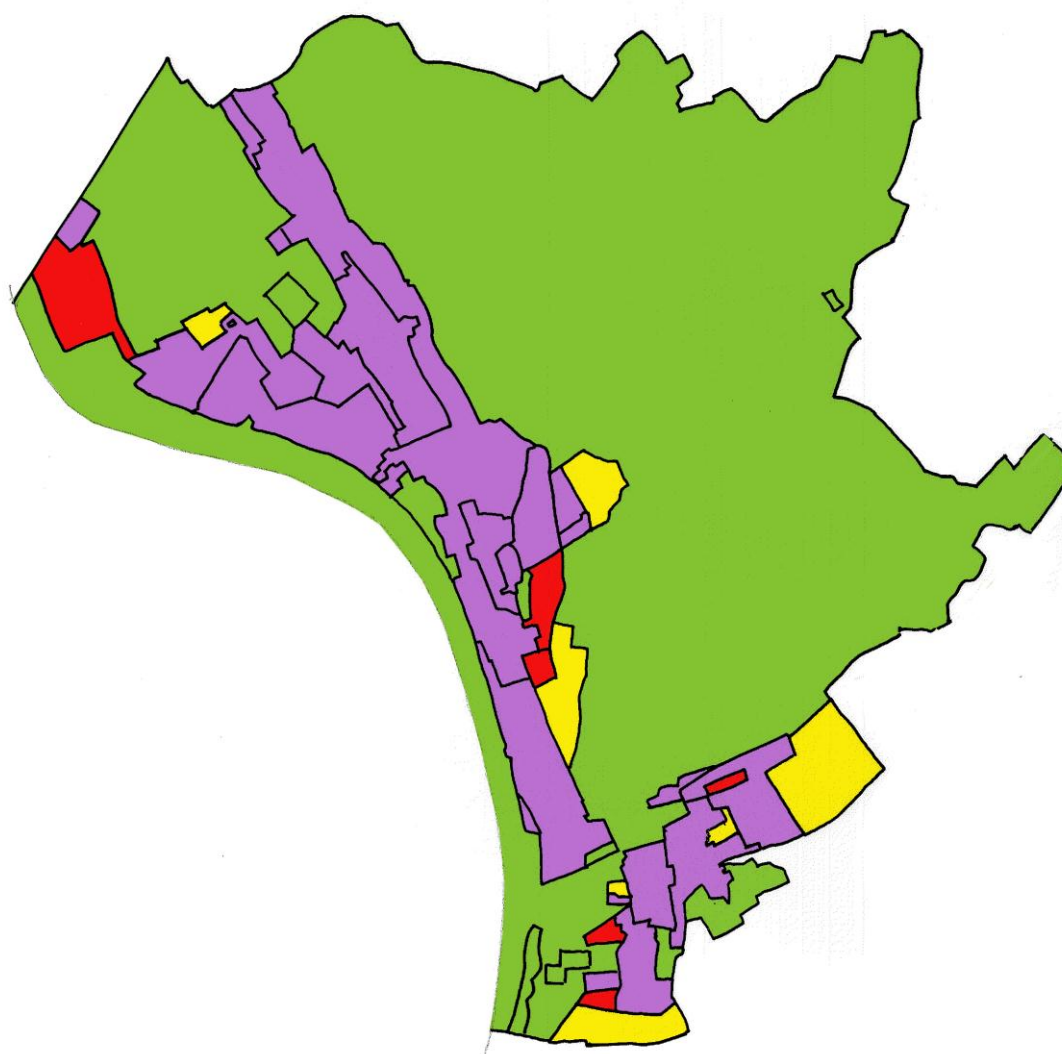
Rappel :

Le territoire intercommunal faisant partie du périmètre du futur SCoT de la CREA, ces 8 hectares pris sur les zones naturelles et agricoles ont fait l'objet d'une demande d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme auprès de la CREA, acceptée par délibération au conseil communautaire de la CREA du 20 décembre 2011.



Zonage POS LE TRAIT et YAINVILLE

- Zone agricole «NC» et «NB»
- Zone naturelle «ND»
- Zone à urbaniser «NA»
- Zone urbanisée «U»



Zonage PLU SITY

- Zone agricole «A»
- Zone naturelle «N»
- Zone à urbaniser «AU»
- Zone urbanisée «U»

En comparant les deux cartes précédentes : « Zonage POS Le Trait et Yainville » et « Zonage PLU SITY » :

On constate une création de surface de terre agricole répartie différemment sur le territoire intercommunal.

**Le développement** du territoire intercommunal se dessine **et s'envisage en continuité des zones déjà urbanisées**. Le tissu urbain est compact et les zones naturelles et agricoles ne sont pas mitées. D'ailleurs ces zones se retrouvent plutôt en périphérie constituant un écrin vert.

**Les grandes entités agricoles** du territoire intercommunal sont conservées et certaines sont, même, créées.

**Un périmètre de réciprocité de 50m est appliqué autour du corps de ferme du GAEC des Deux Boucles**, seul corps de ferme sur le territoire intercommunal, évitant à minima les sources de conflits de voisinage entre les résidents et les exploitants.

**Les voies assurant la circulation agricole et la desserte des parcelles sont préservées.**

## **IV – LE PARTI D'URBANISME RETENU DANS LE DOCUMENT D'URBANISME**

### **1. Perspectives de développement économique, démographique et constructions**

#### **Développement économique**

##### Les pôles d'emploi : Un tissu industriel dynamique

- L'histoire du développement démographique et urbain des communes de Yainville et du Trait est indissociable de leur histoire économique, Les deux communes ont ainsi profité de leur positionnement géographique favorable, en bord de Seine, à proximité des zones d'emplois de Rouen et du Havre et des grandes infrastructures de communication (pont de Brotonne, A13,...) Aujourd'hui, le tissu économique du territoire intercommunal y est solide. La présence de grosses unités assure la solidité économique et attire des entreprises de sous-traitance et de services,
- La présence d'entreprises industrielles d'envergure internationale en pleine croissance (Flexi France, Sanofi Aventis, Christofle, Onduline...) associées à un tissu diversifié de PME-PMI et d'artisans confère au territoire une attractivité économique forte à l'échelle du bassin de vie,
- Des zones d'activités qui arrivent à la limite de leur possibilité d'accueil,
- Des espaces ayant besoin d'être requalifiés,
- Problématique de la pollution des sols sur le site de l'ancienne raffinerie ESSO.

##### L'économie touristique

- Le territoire du Trait – Yainville bénéficie d'une situation privilégiée dans la vallée de la Seine. Au cœur du Parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande, entre Seine et forêt et sur des itinéraires touristiques appréciés : les Routes des Abbayes, des fruits, des panoramas,
- Des circuits de découverte de la nature sont aménagés.

#### **Développement démographie**

##### Accueillir environ 7300 habitants en 2020

L'objectif intercommunal de croissance démographique retenu est de **se rapprocher de la barre des 7313 habitants en 2020**. Ce seuil de population permettra à la fois de **renouveler la population et de donner un nouveau dynamisme économique au territoire**.

La décroissance démographique actuelle s'explique à la fois par une dynamique de construction limitée, par la faiblesse de l'offre foncière et par une diminution de la taille des ménages qui nécessite de produire toujours plus de logements pour loger le même nombre de personnes.

Afin d'atteindre l'objectif de population fixé, **600 logements** doivent être **construits d'ici à 2020, soit 60 logements par an** en moyenne.

#### **Développement en construction**

##### La superficie en renouvellement urbain

Le choix des élus intercommunautaires en matière de développement urbain nécessite l'urbanisation de plusieurs hectares au sein des limites communales. Afin d'éviter une

ouverture à l'urbanisation abusive de certaines terres, contraire aux principes du développement durable, une analyse de la réceptivité des communes a été menée.

Après un repérage sur les plans cadastraux des deux communes et sur le terrain, une cartographie des « dents creuses » du territoire intercommunal a été établie.

Après l'élimination :

- des parcelles libres mais impossibles d'accès,
- des parcelles libres mais dont l'urbanisation n'est pas souhaitable (espaces verts, espaces de transition...),

25 parcelles libres ont été repérées au Trait et 4 à Yainville dans le tissu urbain existant. La superficie de ces dents creuses s'élève à environ 19 hectares en zone UC et UM (32 000 m<sup>2</sup> à Yainville, 160 380 m<sup>2</sup> au Trait), soit environ **3 hectares** rationnellement urbanisables en UC et UM. **16 hectares** sont également disponibles en extension immédiate de la trame urbaine en zone UZ (ZAC de la Hauteville).

L'intercommunalité dispose ainsi de **19 hectares en zone UC, UM et UZ pour atteindre les objectifs démographiques** fixés par les élus intercommunaux.

La superficie des zones à urbaniser en hectare

| Zone              | 1AUx        | 1AUh | 1AUz | 2AU         |
|-------------------|-------------|------|------|-------------|
| Superficie        | 5,4         | 5,2  | 9,4  | 26,2        |
| <b>Sous total</b> | <b>20</b>   |      |      | <b>26,2</b> |
| <b>Total</b>      | <b>46,2</b> |      |      |             |

#### **Les zones à urbaniser à vocation d'habitat**

L'intercommunalité dispose d'environ, à court et moyen terme, de **14 hectares urbanisables en zones AU** (1AUh et 1AUz destinés à l'habitat), desservis par les équipements publics, **pour atteindre les objectifs démographiques** fixés par les élus intercommunaux.

#### **Les zones à urbaniser à vocation économique**

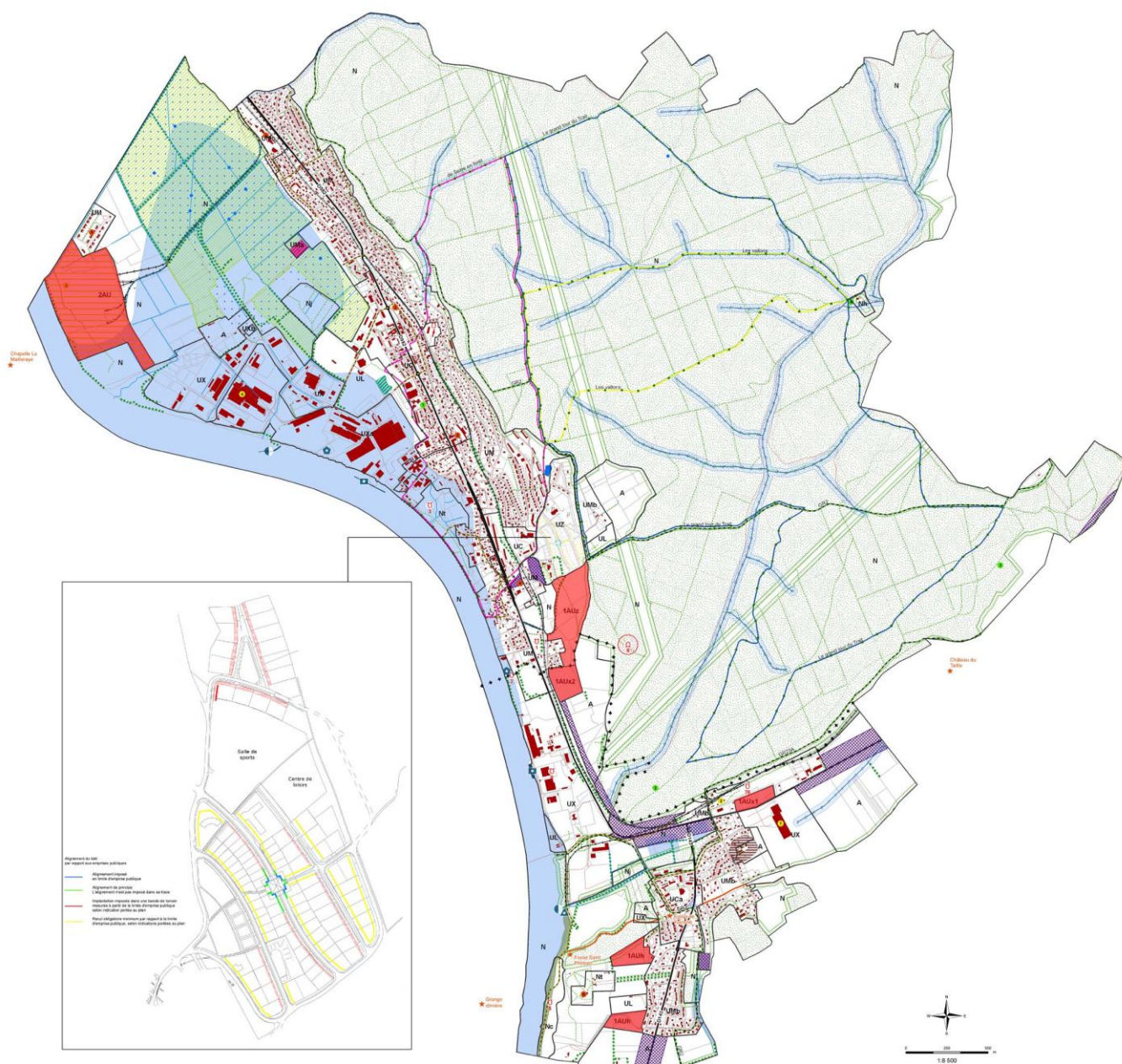
**Les zones 1AUx** de 5,4 hectares sont urbanisables à court et à moyen terme (desservis par les équipements publics) et permettront de développer l'emploi sur des zones d'activités.

**La zone 2AU** de 26,2 hectares permettra également sur le long terme de répondre à la volonté de développement économique sur le territoire intercommunal et de création d'une voie permettant de désenclaver la zone d'activités du Malaquis.

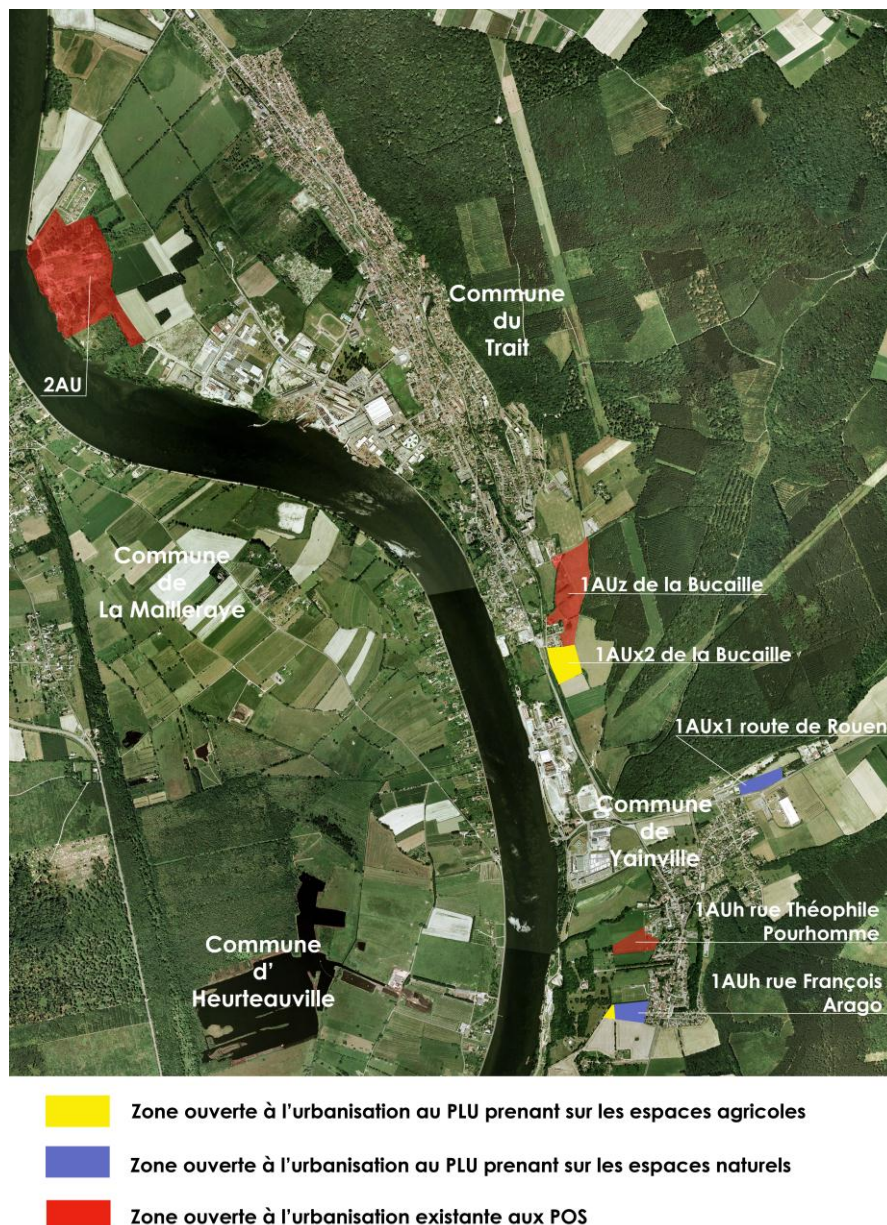
Cette zone est urbanisable à moyen et long terme et est à vocation d'activité économique. Elle correspond à une partie du territoire non desservie par les équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une révision ou une modification du PLU intercommunal.

L'intercommunalité dispose **d'environ 31 hectares en 1AUx et en 2AU pour atteindre les objectifs économiques** fixés par les élus intercommunaux.

Plan de zonage du PLUi Le Trait Yainville avec les zones d'extension spatiales mises en  
exergue (en rouge)



## 2. Localisation cartographique des zones à urbaniser, séparant le cas échéant celles maintenues du POS et les nouvelles prenant sur les espaces naturels et agricoles



Les zones à urbaniser à court et moyen terme :

- a) La zone 1 AUh rue François Arago à Yainville (2,6 ha)
- b) La zone 1 AUh, rue Théophile Pourhomme à Yainville (2,6 ha)
- c) La zone 1 AUx1, route de Rouen à Yainville (2 ha)
- d) La zone 1 AUx2 de la Buaille à Yainville (3,4ha)
- e) La zone 1 AUz de la Buaille au Trait (9,4 ha)

La zone d'urbanisation à long terme soumise à révision du PLU :

- f) La zone 2AU sur l'emprise de l'ancien site ESSO au Trait (26,2 ha)

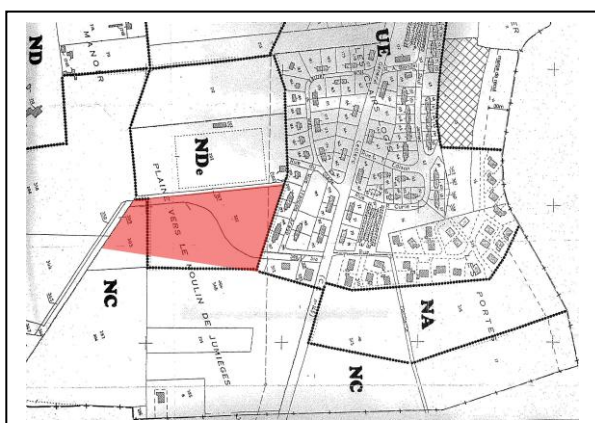
### 3. La nature des opérations d'urbanisation des zones AU constructibles ou différées (la vocation, les occupations de sol interdites et autorisées, la densité) zone par zone

Les zones 1AU sont des zones d'ouverture à l'urbanisation « anticipables » soit constructibles immédiatement.

La zone 2AU est une zone d'ouverture à l'urbanisation « stricte » soit différée et soumise à modification ou révision du PLUi.

#### a. Nature de l'opération d'urbanisation de la zone 1AUh, rue François Arago à Yainville

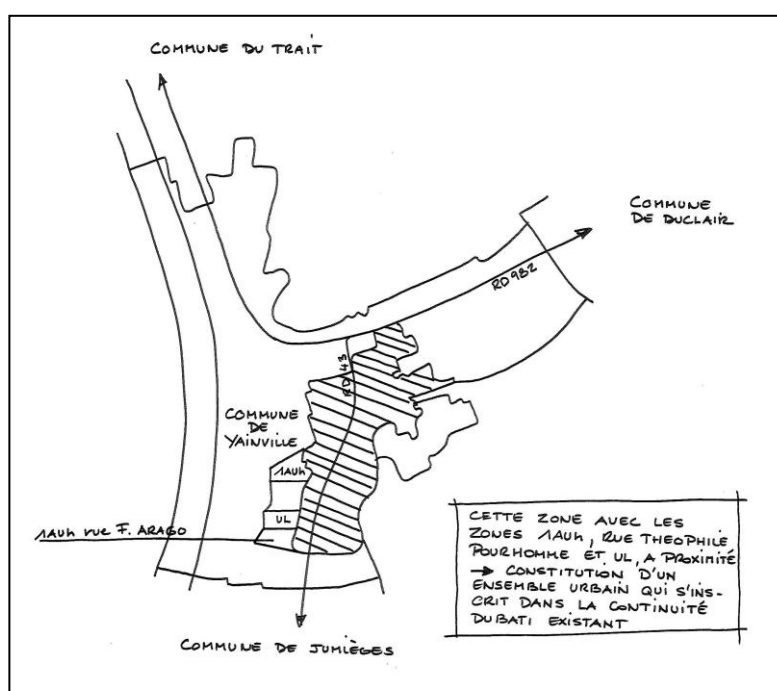
D'une superficie de 2,6ha dont **2,4 ha classés en zone ND et 0,2 ha classés en NC** dans le POS de Yainville en 1983



Extrait 1 : Plan de zonage du POS de Yainville approuvé en 1983



Extrait 2 : Plan de zonage du PLUi Le Trait-Yainville



### Vocation et densité

D'une superficie de 2,6 ha, cette zone sera dédiée à l'habitat individuel d'une densité de 20 à 30 logements à l'hectare. Elle est desservie par les équipements publics à proximité en capacité suffisante et est ainsi urbanisable à court et moyen terme.

### Projet

Son urbanisation devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble. La localisation de la zone 1AUh, au sud-ouest de la commune, impose une forme urbaine douce, qui s'intègre le mieux possible à l'environnement. Un traitement paysager de qualité et une forte présence végétale permettront de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une transition entre le tissu urbain constitué et les zones naturelles et agricoles. Avec la zone UL située à proximité et cette zone 1AUh, rue Théophile Pourhomme, ce site forme un nouvel ensemble urbain. Il s'inscrit dans la continuité du bâti existant de Yainville.

Une frange paysagère est conservée entre les communes de Yainville et de Jumièges.

### Occupations du sol interdites et autorisées

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les ICPE autres que celles autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute autre exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules usagers, matériaux de démolition, déchets, combustibles liquides ou solides).

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions destinées au commerce à condition de ne pas dépasser 500m² de SHON ;
- Les ICPE à condition qu'elles correspondent au besoin et à la vie des habitants, que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, qu'elles n'entraînent pas de nuisances.

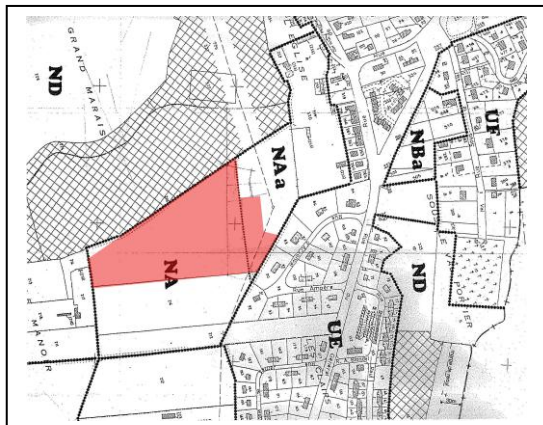
### A savoir sur la zone concernée

Cette zone d'ouverture à l'urbanisation soustrait 1, 7ha **(2 000m² classés en NC au POS et 1,5ha classés en ND au POS)**, à l'exploitation SCEA LECOUTEUX qui représente une superficie de 16,20 ha sur Yainville et de 313 ha au total. L'exploitation agricole (SCEA LECOUTEUX) conserve néanmoins son entité. En effet, le découpage de cette zone est effectué sans morceler la parcelle agricole. (Cf. Diagnostic agricole en annexe).

Le territoire intercommunal faisant partie du périmètre du futur SCoT de la CREA, la zone 1AUh a fait également l'objet d'une demande d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme, délibérée par conseil communautaire de la CREA du 20 décembre 2011.

## **b. Nature de l'opération d'urbanisation de la zone 1AUh rue Théophile Pourhomme à Yainville**

D'une superficie de 2,6ha ; classée **en zone NA** dans le POS de Yainville en 1983



Extrait 3 : Plan de zonage du POS de Yainville approuvé en 1983



Extrait 4 : Plan de zonage du PLUi Le Trait-Yainville

### Vocation et densité

D'une superficie de 2,6 hectares, cette zone 1AUh est à vocation d'habitat et doit accueillir une moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare. Elle est desservie par les équipements publics à proximité en capacité suffisante et est ainsi urbanisable à court et moyen terme.

### Projet

Son urbanisation devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble. La zone doit répondre aux besoins en logements sur le territoire intercommunal, tout en assurant la transition entre l'espace naturel et le tissu urbain. La zone à urbaniser est située dans le prolongement ouest du tissu bâti yainvillais, à proximité immédiate des équipements du centre-bourg. L'aménagement devra donc veiller à assurer un traitement paysager de qualité des franges.

### Occupations du sol interdites et autorisées

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les ICPE autres que celles autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute autre exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (feraille, véhicules usagers, matériaux de démolition, déchets, combustibles liquides ou solides).

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

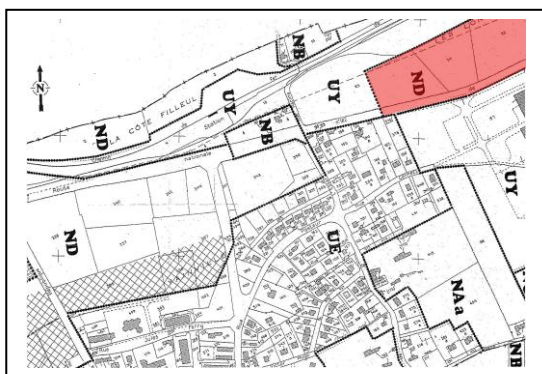
- Les constructions destinées au commerce à condition de ne pas dépasser 500m<sup>2</sup> de SHON ;
- Les ICPE à condition qu'elles correspondent au besoin et à la vie des habitants, que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, qu'elles n'entraînent pas de nuisances.

#### A savoir sur la zone concernée

Cette zone d'ouverture à l'urbanisation soustrait 2,6 ha à l'exploitation du GAEC des Deux Boucles d'une superficie totale de 257ha. (Cf. Diagnostic agricole en annexe) **mais elle était déjà classée en NA dans le POS de Yainville.**

### c. Nature de l'opération d'urbanisation de la zone 1AUx1, route de Rouen à Yainville

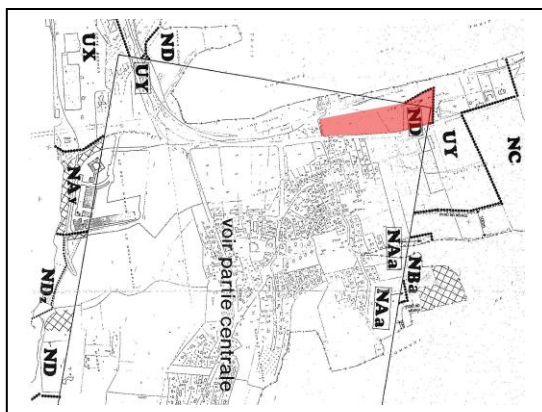
D'une superficie de 2ha ; classée **en zone ND** dans le POS de Yainville en 1983



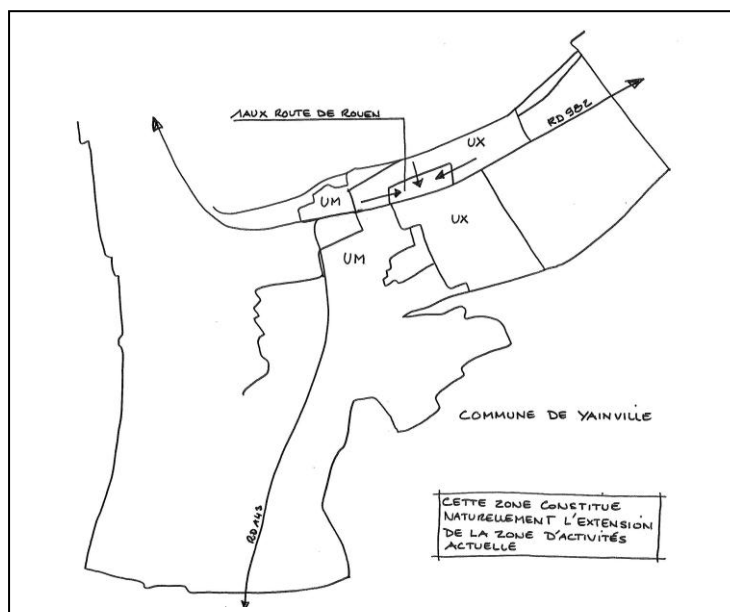
Extrait 5 : Plan de zonage du POS de Yainville approuvé en 1983



Extrait 6 : Plan de zonage du PLUi Le Trait -Yainville



Extrait 7 : Plan de zonage du POS de Yainville De 1983



## Vocation et densité

Cette zone 1AUx1 de 2 ha a une vocation économique. Elle bénéficie des équipements publics à proximité en capacité suffisante et peut être urbanisable à court et moyen terme.

### Projet

L'objectif est de conforter le pôle d'emplois existant de part et d'autre de la route de Rouen. La zone 1AUx1 offre des possibilités d'extensions ou d'implantations nouvelles et répond ainsi à la volonté affirmée dans le PADD de « Déterminer de nouvelles disponibilités foncières pour accueillir de nouvelles entreprises et donc proposer de nouveaux emplois. »

### Occupations du sol interdites et autorisées

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés ;
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles autorisées ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non-conformes à la vocation de la zone.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- Les activités polluantes ou bruyantes à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

### A savoir sur la zone concernée

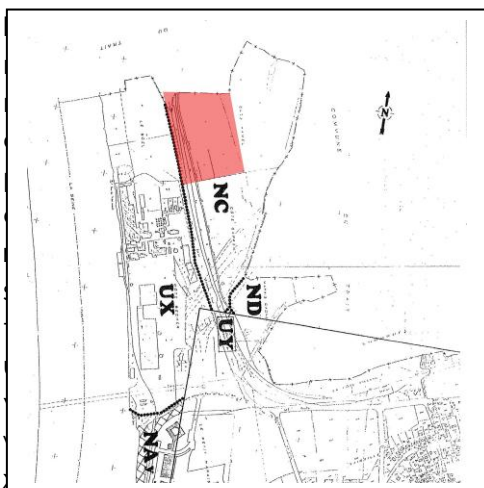
Cette zone d'ouverture à l'urbanisation représente 2 ha de l'exploitation de la GAEC des Deux Boucles d'une superficie totale de 257ha. (Cf. Diagnostic agricole en annexe), **classée en ND au POS.**

La zone 1AUx, route de Rouen, a fait l'objet d'une note relative loi Barnier jointe au PLU.

Le territoire intercommunal faisant partie du périmètre du futur SCoT de la CREA, la zone 1AUx1 a fait également l'objet d'une demande d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme, délibérée par conseil communautaire de la CREA du 20 décembre 2011.

#### d. Nature de l'opération d'urbanisation de la zone 1AUx2 de la Bucaille à Yainville

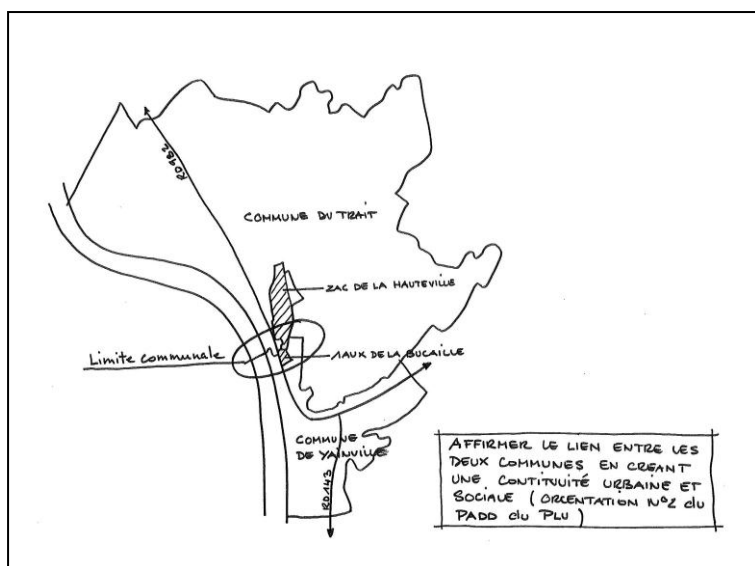
D'une superficie de 3,4ha ; classée **en zone NC** dans le POS de Yainville en 1983



Extrait 8 : Plan de zonage du POS  
De Yainville approuvé en 1983



Extrait 9 : Plan de zonage du PLUi Le Trait  
-Yainville



#### Vocation et densité

Cette zone 1AUx2 de 3,4 ha a une vocation économique. Elle bénéficie des équipements publics à proximité en capacité suffisante et peut être urbanisable à court et moyen terme.

#### Projet

Cette zone, d'une superficie d'environ 3,4 ha, représente avec la zone 1AUz de la Bucaille de 9,4 ha, le principal secteur de développement de l'intercommunalité. Elle devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent et maîtrisé, dans l'esprit de ce qui est actuellement réalisé sur la ZAC de la Hauteville toute proche. Ce secteur à fort enjeu aura une forme urbaine de qualité, compte-tenu de son implantation à l'interface des deux communes.

## Occupations du sol interdites et autorisées

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés ;
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles autorisées ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non-conformes à la vocation de la zone.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- Les activités polluantes ou bruyantes à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

## A savoir sur la zone concernée

Cette zone représente 3,4 ha de l'exploitation de l'EARL du VAUROUY d'une superficie totale de 76 ha dont 47,8 ha sur Le Trait-Yainville. (Cf. Diagnostic agricole en annexe).

Les communes du Trait et de Yainville ont pris en compte le diagnostic agricole dans l'élaboration de leur PLU intercommunal. Ainsi, l'exploitation du VAUROUY est particulièrement touchée par l'urbanisation à hauteur d'environ 14 ha environ, **soit 3,4 ha classés en « zone agricole » (NC aux POS), correspondant à la zone 1AUx2 au PLUi** et 9,4 ha déjà classés en « zone à urbaniser » (NA aux POS) correspondant à la zone 1AUz.

(Pour information, les 1,2 hectares de différences entre les chiffres du diagnostic agricole et les chiffres du PLUi (2<sup>ème</sup> arrêt) correspondent à des hectares qui sont passés d'un classement de zone à urbaniser « NA » aux POS à un classement de zone naturelle « N » lors de l'élaboration du PLU.)

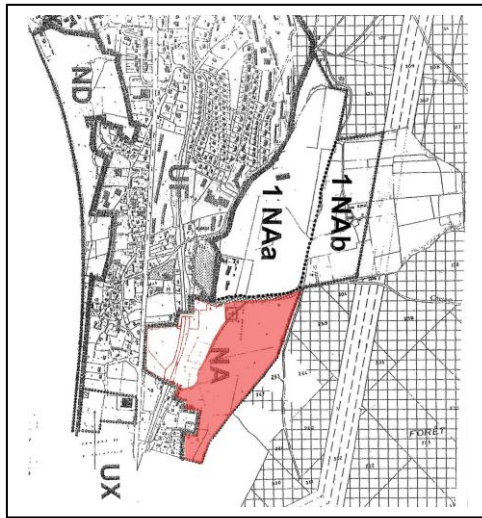
La zone 1AUx2 de 3,4 hectares classée en zone agricole « NC » aux POS et située sur le coteau sera compensée par des terres situées dans le marais du Trait. Au regard de ces mesures compensatoires de 3,4 ha, la Chambre d'Agriculture devra s'assurer que celles-ci permettront le maintien des quotas laitiers de l'exploitation.

La zone 1AUx2 de la Bucaille a fait l'objet d'une note relative loi Barnier jointe au PLU.

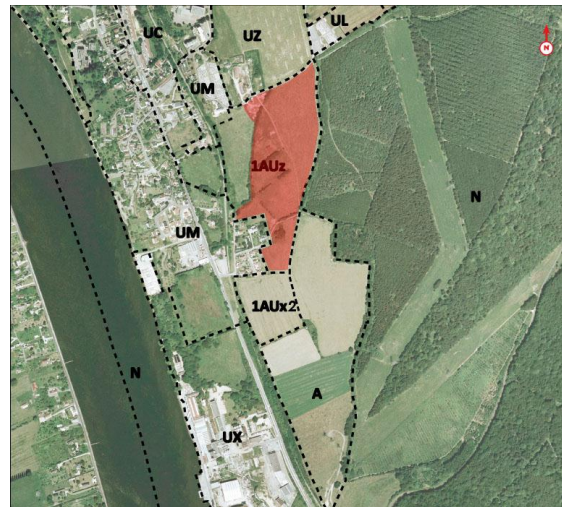
Le territoire intercommunal faisant partie du périmètre du futur SCoT de la CREA, la zone 1AUx2 a fait également l'objet d'une demande d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme, délibérée par conseil communautaire de la CREA du 20 décembre 2011.

#### e. Nature de l'opération d'urbanisation de la zone 1AUz de la Bucaille au Trait

D'une superficie de 9,4ha ; classée **en zone NA** dans le POS du Trait en 1995



Extrait 10 : Plan de zonage du POS du Trait approuvé en 1994



Extrait 11 : Plan de zonage du PLUi Le Trait-Yainville

#### Vocation et densité

D'une superficie de 9,4 ha, cette zone aura une vocation mixte (habitat individuel, collectif et équipement) d'une densité de 20 à 30 logements à l'hectare. Elle est desservie par les équipements publics à proximité en capacité suffisante et est ainsi urbanisable à court et moyen terme.

#### Projet

D'une superficie de 9,4 hectares, l'aménagement de ce secteur a pour objectif de réaliser avec le sous-secteur 1AUx2, un trait d'union entre les communes du Trait et de Yainville.

Ce secteur à fort enjeu aura une forme urbaine de qualité, compte-tenu de son implantation en bordure de forêt et à l'interface des deux communes. L'habitat sera de forme mixte, plutôt dense, avec des maisons individuelles, des maisons jumelées et des petits collectifs. L'implantation de commerces, de petites et moyennes surfaces nécessaires aux besoins des habitants sera autorisée pour créer une nouvelle centralité entre les communes du Trait et de Yainville. Un équipement structurant : un collège occupera 3 hectares environ au nord de la zone pour les élèves du Trait et de Yainville. Des espaces publics (parc, place...) et des voiries de qualité seront également réalisés.

#### Occupations du sol interdites et autorisées

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les ICPE autres que celles autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute autre exploitation du sous-sol ;

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules usagers, matériaux de démolition, déchets, combustibles liquides ou solides).

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées au commerce à condition de ne pas dépasser 500m<sup>2</sup> de SHON ;
- Les ICPE à condition qu'elles correspondent au besoin et à la vie des habitants, que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, qu'elles n'entraînent pas de nuisances.

#### A savoir sur la zone concernée

Cette zone représente 9,4 ha de l'exploitation de l'EARL du VAUROUY d'une superficie totale de 76 ha dont 47,8 ha sur Le Trait-Yainville. (Cf. Diagnostic agricole en annexe).

Les communes du Trait et de Yainville ont pris en compte le diagnostic agricole dans l'élaboration de leur PLU intercommunal. Ainsi, l'exploitation du VAUROUY est particulièrement touchée par l'urbanisation à hauteur d'environ 14 ha environ, soit 3,4 ha classés en « zone agricole » (NC aux POS), correspondant à la zone 1AUx2 au PLUi **et 9,4 ha déjà classés en « zone à urbaniser » (NA aux POS) correspondant à la zone 1AUz.**

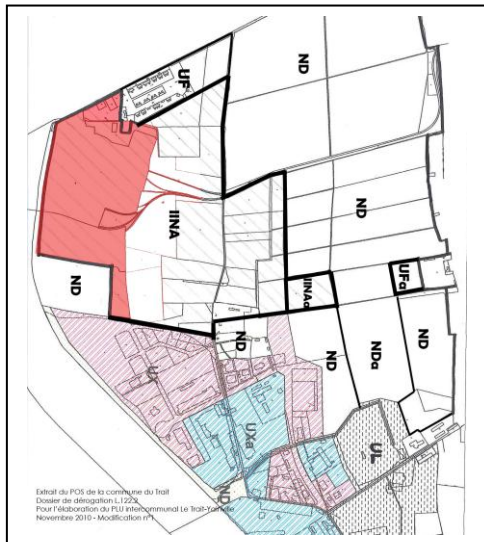
(Pour information, les 1,2 hectares de différences entre les chiffres du diagnostic agricole et les chiffres du PLUi (2<sup>ème</sup> arrêt) correspondent à des hectares qui sont passés d'un classement de zone à urbaniser « NA » aux POS à un classement de zone naturelle « N » lors de l'élaboration du PLU.)

La zone 1AUz de 9,4 hectares était déjà classée en zone à urbaniser « NA » aux POS. Ainsi, des baux précaires et un échéancier d'urbanisation sur 10 ans sera proposé à l'exploitant agricole sur ce secteur.

En effet, les 3 hectares correspondant à l'implantation de collège seront urbanisés juste après l'approbation du PLUi. Les hectares restants de la zone 1AUz seront urbanisés environ 5 années après l'approbation.

**f. Nature de l'opération d'urbanisation de zone 2AU sur l'emprise de l'ancien site ESSO au Trait**

D'une superficie de 26,2 ha ; classée **en zone IINA** dans le POS du Trait en 1995



Extrait 12 : Plan de zonage du POS  
du Trait approuvé en 1994



Extrait 13 : Plan de zonage du PLUi Le Trait  
-Yainville

## Vocation et densité

La zone 2AU de 26,2 hectares est urbanisable à moyen et long terme et est à vocation d'activité économique. Elle ne bénéficie pas des équipements publics à proximité en capacité suffisante ainsi l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est différée et soumise à une révision ou une modification du PLU intercommunal.

## Projet

L'ouverture de cette zone permettra de répondre à la volonté de développement économique sur le territoire intercommunal et de création d'une voie permettant de désenclaver la zone d'activités du Malaquis.

Cette zone est une friche industrielle polluée où la nature a repris ses droits. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à sa dépollution préalable car elle est aujourd'hui clôturée et inconstructible en application de l'article R.111.2 du CU.

Un plan d'aménagements d'ensemble devra également être réalisé confortant le PLUi sur l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences NATURA 2000 et la prise en compte des zones humides sur le secteur.

## Occupations du sol interdites et autorisées

Ce secteur est une zone d'activité communautaire qui sera à vocation économique. L'urbanisation est différée et le règlement n'est pas encore élaboré.

Toutes les occupations et utilisations de sols sont actuellement interdites.

Sauf, certaines autorisées sous conditions particulières et suivantes :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ou lorsqu'ils sont nécessaires

pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, ou encore pour des raisons fonctionnelles ;

- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable,
- les ouvrages techniques liés à la navigation,
- les travaux de dépollution du secteur.

#### 4. La superficie prise sur les zones A au PLU, NC du POS, ou issue du RNU « agricole » totale et zone par zone



 Zone ouverte à l'urbanisation au PLU prenant sur les espaces agricoles

Les zones à urbaniser à court et moyen terme :

- a. Une petite partie de la zone 1AUh, rue François Arago à Yainville (env.2 000 m<sup>2</sup>),
- d. La zone 1AUx2 de la Bucaille à Yainville (3,4 ha)

**Seules, la zone 1AUx2 de la Bucaille à Yainville et une petite partie de la zone 1AUh, rue François Arago, sont prises sur des zones agricoles classées en NC au POS de Yainville. Elles représentent une surface totale de 3,6 hectares.**

**La nature des opérations de ces deux zones à urbaniser « AU » constructibles a été présentée dans le chapitre précédent.**

Tableau récapitulatif des surfaces des zones prises sur les surfaces agricoles

|                                     | Surface de la zone<br>en hectare | Surface prises sur les surfaces A<br>en hectare |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Zone 1AUh, rue F. Arago YAINVILLE   | 2,6                              | 0,2                                             |
| Zone 1AUx2 de la Bucaille YAINVILLE | 3,4                              | 3,4                                             |
| <b>Total</b>                        | <b>6</b>                         | <b>3,6</b>                                      |

## **V- CONCLUSION**

Ce sont 3,6 hectares d'espaces agricoles qui sont ouverts à l'urbanisation future dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Trait-Yainville. 3,4 hectares seront compensés par des parcelles classées en zone A ou N au PLU et propriétés de la commune de Trait.

Le réel dynamisme économique du territoire intercommunal doit s'accompagner d'un dynamisme urbain afin d'augmenter la démographie actuelle et d'accueillir de nouvelles populations rompant avec l'immobilisme du passé.

Ces ouvertures correspondent à une volonté cohérente en lien avec le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le Projet d'Aménagement et de développement durable pour atteindre son objectif démographique privilégie le développement urbain à l'intérieur du tissu bâti existant. Les zones d'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme s'inscrivent toutes dans la continuité de la ville existante. La zone d'ouverture à l'urbanisation sur le long terme s'implante dans une friche industrielle. Les grandes entités agricoles du territoire intercommunal sont conservées, certaines sont, même, créées et sont protégées par le règlement du PLU intercommunal.

Ces nouveaux espaces d'urbanisation se dessineront dans un cadre global d'aménagement afin de promouvoir une architecture, des espaces publics de qualité insérés dans un environnement urbain et paysager de qualité.

## \* Rappel des intitulés des zones des POS et du PLU intercommunal

### Intitulé des zones du POS de Yainville

#### Zones urbaines (U) :

- **UE** : zone à moyenne densité d'habitat individuel
- **UF** : zone d'habitat individuel à faible densité
- **UX** : zone d'industrie et d'installation libre
- **UY** : zone d'industrie et d'installation de faible nuisance

#### Zones naturelles (N) :

- **NA** : zone naturelle non-équipée où l'urbanisation est prévue à terme
- **NAa** : à vocation d'habitat
- **NAy** : à vocation d'activités
- **NB** : zone naturelle à caractère rural (COS=0,25)
- **NBa** : zone naturelle à caractère rural (COS=0,20)
- **NC** : zone naturelle où l'économie agricole est protégée en raison de la valeur agronomique des sols
- **ND** : zone de protection de site
- **NDe** : zone de protection de site où peut être autorisés des travaux et aménagements liés aux équipements de sport et de loisirs existants ou à créer
- **NDz** : zone de protection de site où peut être autorisés tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine jusqu'à la cote 5 NGF

### Intitulé des zones du POS du Trait

#### Zones urbaines (U) :

- **UC** : zone d'habitat central à forte densité
- **UF** : zone d'habitat central moyenne densité
- **UFa** : zone d'accueil des « gens du voyage »
- **UL** : zone pour équipements sportifs
- **UX** : zone d'activités et d'industries avec limite d'emprise de 70%
- **UXa** : zone d'activités et d'industries sans limite d'emprise

#### Zones naturelles (N) :

- **NA** : zone d'urbanisation future
- **INA** : zone d'urbanisation future anticipable
- **IINA** : zone d'urbanisation future anticipable à vocation d'activités
- **IINAA** : ancienne décharge
- **ND** : zone naturelle à protéger
- **NDa** : jardins familiaux
- **NDb** : lit de la Seine

### Intitulé des zones du PLU intercommunal :

#### Zones urbaines (U) :

- **La zone UC et son secteur UCa** : La zone UC correspond aux espaces centraux du Trait et de Yainville. Cette zone est principalement affectée à l'habitat, aux services et aux commerces.
  - Cette zone comprend le secteur UCa correspondant au centre-ville de Yainville
- **La zone UM et ses secteurs UMa, UMb et UMc** : La zone UM correspond à divers quartiers des communes dans lesquels l'habitat pavillonnaire est dominant.
  - Cette zone comprend un secteur UMa correspondant à l'aire des gens du voyage, un secteur UMb correspond au quartier pavillonnaire de Yainville et au Hameau de la Hauteville au Trait et un secteur UMc qui est concerné par le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) du captage des Eaux au Trait
- **La zone UL** : La zone UL correspond à de grands ensembles sportifs 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.
- **La zone UX et ses secteurs UXa et UXb** : La zone UX correspond aux zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles.
  - Cette zone comprend un secteur UXa où les hauteurs de bâtiments ne sont pas réglementées et un secteur UXb correspondant à l'emplacement de la déchetterie
- **La zone 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 publics ou d'intérêt collectif.

#### Zones à urbaniser (AU) :

- **La zone 1AU** : La zone à urbaniser, à court et moyen terme, comprend trois types de secteurs :
  - Cette zone comprend les secteurs 1AUh et 1AUz sont à vocation dominante d'habitat et le secteur 1AUx à vocation d'activités économiques.
- **La zone 2AU** : La zone 2AU est destinée à être urbanisée à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une procédure de modification du PLU.

#### Zones agricoles (A) :

- **La zone A** : Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

#### Zones naturelles et forestières(N) :

- **La zone N et ses secteurs Nc, Nh, Nj 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 du paysage.
  - Cette zone comprend un secteur Nc correspondant au site de la chambre de dépôt « Jumièges-Yainville », un secteur Nh relatif à une ancienne maison forestière de la Haye des Perques dans la forêt du Maulévrier, un secteur Nj relatif à des jardins ouvriers et un secteur Nt correspondant à une zone de développement touristique.