



LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINNEVILLE

APPROBATION

1d

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 11 Avril 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINNEVILLE.

Le Président,

RAPPORT DE PRESENTATION - EXPLICATION DU PROJET



Etudes et Conseils en Urbanisme

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, rue du Bois Tison - 76 160 SAINT-JACQUES-SUR-DARNETAL

Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

SOMMAIRE

1ERE PARTIE - ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET ENJEUX

I.1 - Les éléments d'attractivité du territoire de SAINNEVILLE

page 2

I.2 - Les enjeux

page 4

2EME PARTIE - OBJECTIFS COMMUNAUX ET PADD

page 10

3EME PARTIE - EXPLICATION DU PROJET

page 14

III.1 - Le projet de territoire, le zonage

page 15

III.2 - Explication de la délimitation des zones

page 17

III.3 - Justification de la délimitation des zones

page 19

III.4 - Analyse des différentes zones

page 20

III.5 - Justifications

page 28

III.6 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques

page 31

PREMIERE PARTIE - ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, ENJEUX

I.1 - Les éléments d'attractivité du territoire de SAINNEVILLE

La commune de SAINNEVILLE dispose de plusieurs atouts. Les points prépondérants sont indiqués ci-après :

➤ **Une localisation centrale par rapport aux pôles d'emplois actuels et futurs**

Les 2 principaux pôles d'emplois des habitants de SAINNEVILLE sont constitués par l'agglomération Havraise, d'une part et la future zone d'activité économique du Mesnil situé sur les communes de MONTIVILLIERS, EPOUVILLE et SAINT MARTIN DU MANOIR, d'autre part.

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Pays du Havre Pointe de Caux Estuaire, plusieurs projets de développement économique ont été identifiés et font l'objet de fiches actions au contrat de Pays. On relève notamment la zone du Mesnil et l'extension de la zone d'Épretot-Etainhus : Elles s'inscrivent dans le SCOT commune une deuxième ceinture « d'expansion économique » au Nord du territoire. SAINNEVILLE se trouve entre les deux et bénéficie d'un projet de voie de contournement.

Les projets d'extension de ces sites vont donc générer des emplois et de ce fait des besoins de logements à proximité pour réduire les déplacements motorisés individuels.

Rappelons que le centre bourg de SAINNEVILLE se situe à 2-3 km de la zone d'ÉPRETOT ETAINHUS et à 8 km de la zone d'activités du Mesnil.

➤ **Une localisation centrale par rapport aux bassins de vie**

Comme évoqué dans le diagnostic, les principaux bassins de vie des habitants de SAINNEVILLE se situent à MONTIVILLIERS (8 km), ou SAINT ROMAIN DE COLBOSC (7.5Km) puis pour des besoins plus spécifiques, au HAVRE (20 km).

➤ **Un tissu économique présent sur le territoire communal**

Pour mémoire, en 2011, 53 personnes habitaient et travaillaient à SAINNEVILLE, soit 13,7 % des actifs de la commune.

Un tissu économique diversifié est identifié à SAINNEVILLE puisque l'on retrouve aussi bien des commerces de proximité, des activités artisanales, commerciales et de services. A cela s'ajoute également les exploitations agricoles implantées sur le territoire.

➤ **Une offre d'équipements complète, comportant un projet de renforcement**

SAINNEVILLE est dotée d'un niveau d'équipements satisfaisant au regard des caractéristiques communales.

➤ **Une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle**

La commune bénéficie de divers moyens de transports en commun afin de se rendre sur les bassins de vie et d'emplois, mais également sur les lieux de loisirs : Transports scolaires, Gare de SAINT LAURENT DE BREVEDENT (4.5 km) et de ETAINHUS, Covoiturage.

➤ **Un maillage de liaisons douces dans le centre bourg**

Le maillage de liaisons douces, identifiées au niveau du diagnostic, permet de desservir les divers quartiers du pôle construit, les équipements publics mais aussi les activités économiques implantées à SAINNEVILLE.

D'une façon plus large, les sentiers de randonnées permettent également de parcourir le territoire et découvrir le site.

➤ **Un cadre de vie de qualité**

Enfin la commune de SAINNEVILLE offre un cadre de vie de qualité de par les caractéristiques spécifiques du bâti, de son patrimoine architectural et historique mais aussi grâce à son patrimoine végétal et paysager.

Suivant l'ensemble de ces enjeux et constats, les élus ont pu réfléchir à leurs objectifs communaux.

I.2 - Les enjeux

L'état initial a permis de dresser l'état des lieux des principales dimensions de l'environnement, sur la base des données existantes et des observations effectuées sur le terrain. Dans le cadre de cet état des lieux, les dimensions environnementales du territoire communal, ont pu être fixées grâce aux données déjà existantes fournies notamment par les services de l'Etat.

Il en résulte que les problématiques environnementales du territoire sont essentiellement liées aux inondations par ruissellements, au risque érosion, au risque de transport des matières dangereuses (oléoduc, voie ferrée, RD 31) et à l'impact acoustique de la RD 31. L'absence de zone ou site protégé sur le territoire communal fait de Sainneville une commune à faible enjeux patrimonial. Cependant, les richesses naturelles ordinaires sont à prendre en compte, tout comme l'ensemble des risques d'une commune typique du plateau de Caux : risques naturels, risques industriels.

S'agissant des risques majeurs, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les différents risques d'inondation (débordements du cours d'eau, ruissellements et remontées des nappes souterraines) et notamment les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation du Bassin versant de la Lézarde. Préserver les secteurs inondables de tout développement urbain, mais aussi veiller à ne pas accroître les ruissellements par l'artificialisation des sols doit être un des objectifs du PLU. Ce dernier doit également prendre en compte l'aléa érosion présent sur la commune. La problématique des cavités souterraines est également très marquée avec plus de 61 indices recensés.

Enfin, le périmètre de protection éloigné du captage de Saint-Laurent-de-Brèvedent constitue un zonage à prendre en compte lors de la rédaction du futur PLU.

La préservation du patrimoine naturel ordinaire, la prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses, de la nuisance sonore de la RD 31 et la prise en compte des risques d'inondation, érosion et cavités souterraines constituent de forts enjeux d'urbanisation sur le territoire de Sainneville. Tout développement urbain devra donc s'effectuer dans une optique de rationalisation de l'espace.

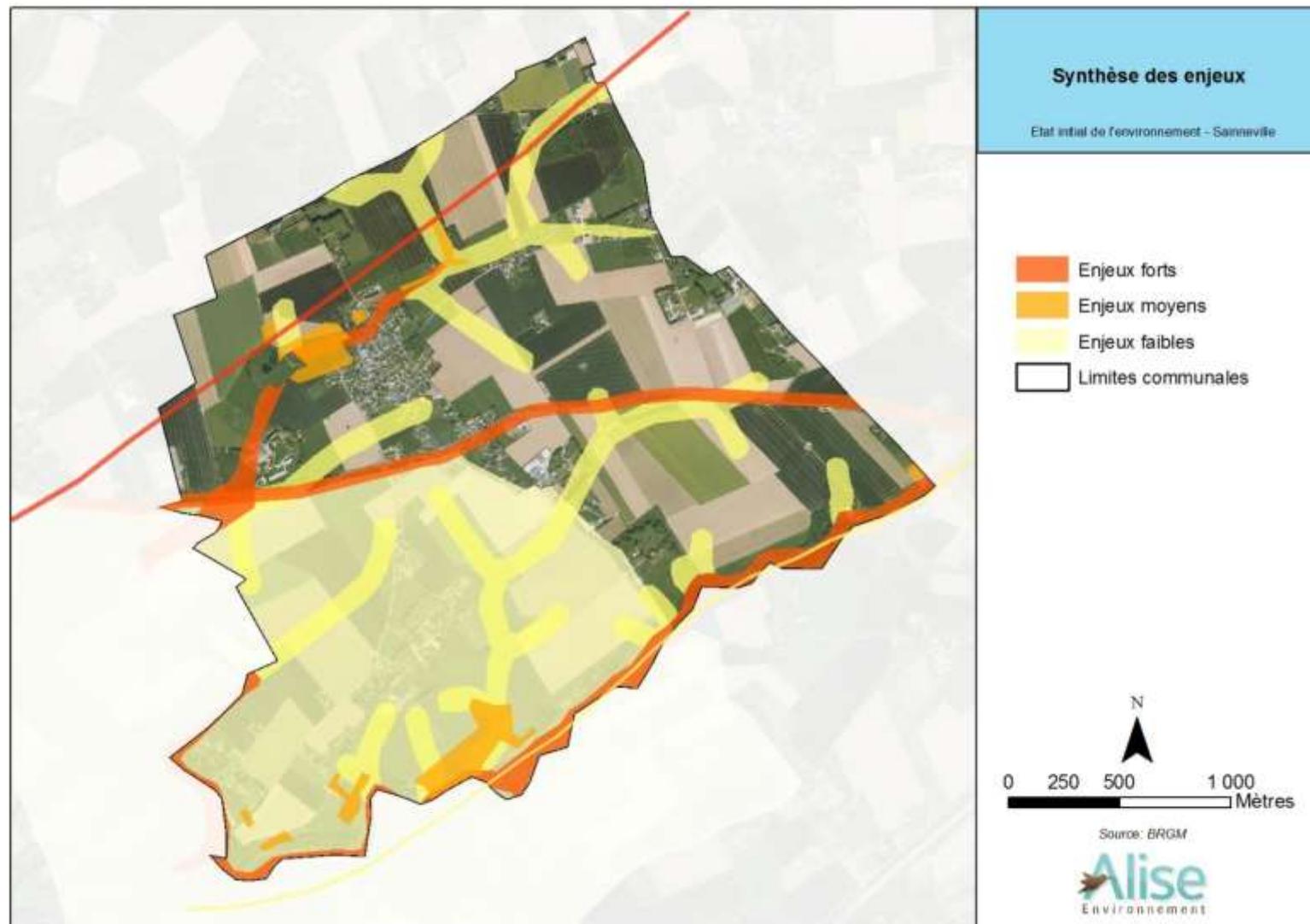
Même si celle-ci porte le risque de transport de matières dangereuses, la voie ferrée ne constitue pas un enjeu d'importance puisque située à une distance relativement éloignée des habitations.

Différents axes majeurs se dégagent alors sur le territoire communal, au vu de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, pour la prise en compte des éléments naturels, physiques et humains :

- On distingue alors les espaces bénéficiant de mesures de protection forte (enjeu fort), à savoir les zones marron du PPRI , le linéaire de l'oléoduc et le périmètre de protection contre le bruit autour de la RD 31.
- On distingue également les éléments présentant un réel intérêt environnemental ou écologique (enjeux moyen). On recense ici les zonages roses de l'aléa érosion du PPRI.
- Enfin, peuvent être mis en évidence les espaces qu'il convient de prendre en compte (enjeu faible), à savoir les zones vert clair du PPRI, le périmètre de protection éloigné du captage de Saint-Laurent-de-Brèvedent ainsi que le tracé de la voie ferrée.

La figure (cf. page suivante) reprend la typologie des enjeux sur la zone d'étude. Il s'agit d'une cartographie synthétisant les enjeux énumérés précédemment : forts, moyens, faibles. L'assemblage géographique des enjeux faibles à forts mènent à faire ressortir certaines zones riches sur le plan environnemental notamment sur le plan des risques environnementaux.

Les indices de cavités souterraines et leur périmètre de sécurité ne figurent pas sur cette carte de synthèse. Ils constitueraient des enjeux moyens pour le développement communal et la protection des populations dont on peut s'affranchir si une étude préalable de « levée d'indice » est menée avant toutes velléités de construction.



Synthèse des enjeux environnementaux

Les enjeux paysagers

VII. ENJEUX

À PRÉSERVER

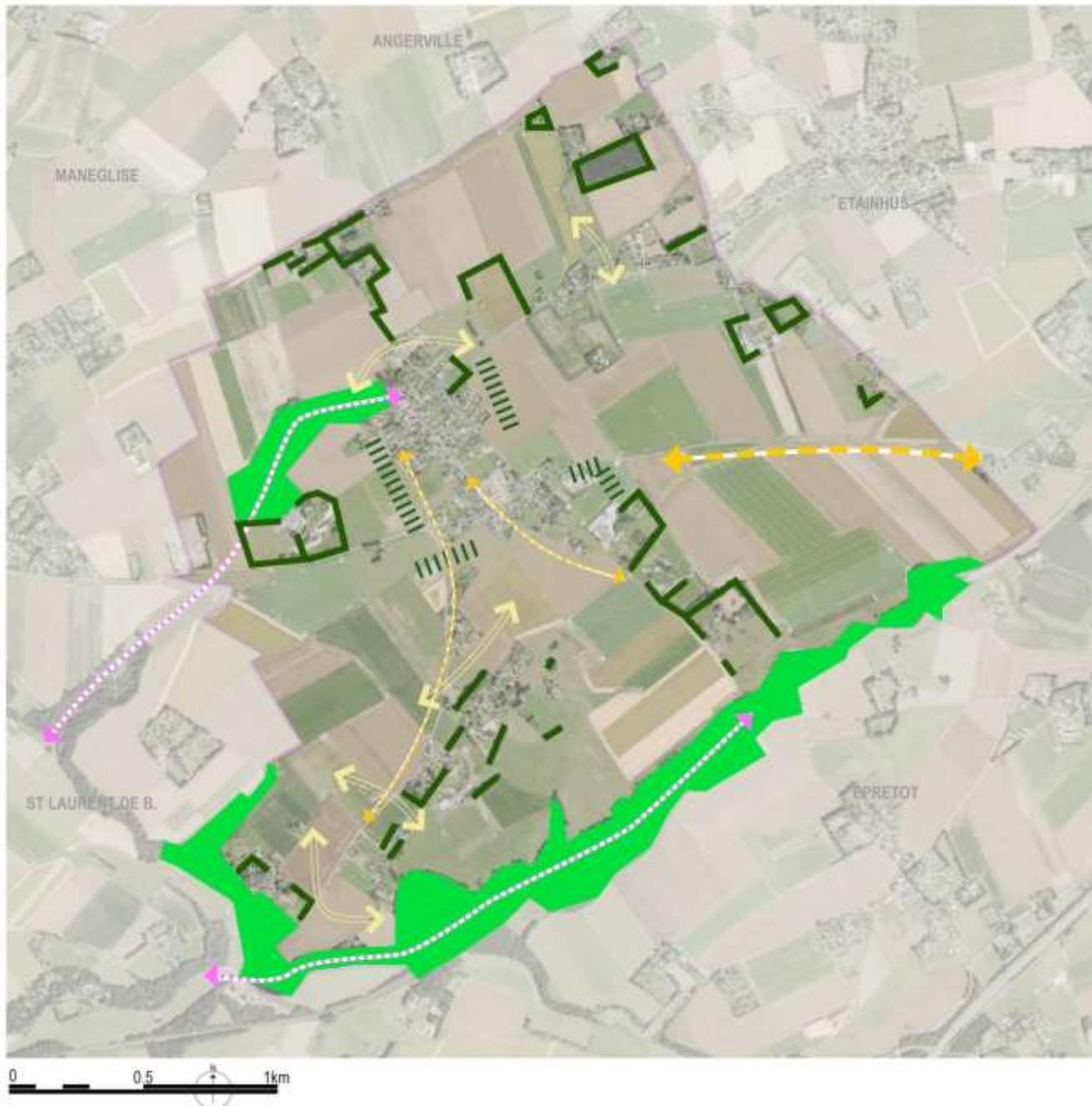
-  Le réseau de haies et de talus plantés
-  Les vallées
-  Les ouvertures et points de vue

À RESTAURER

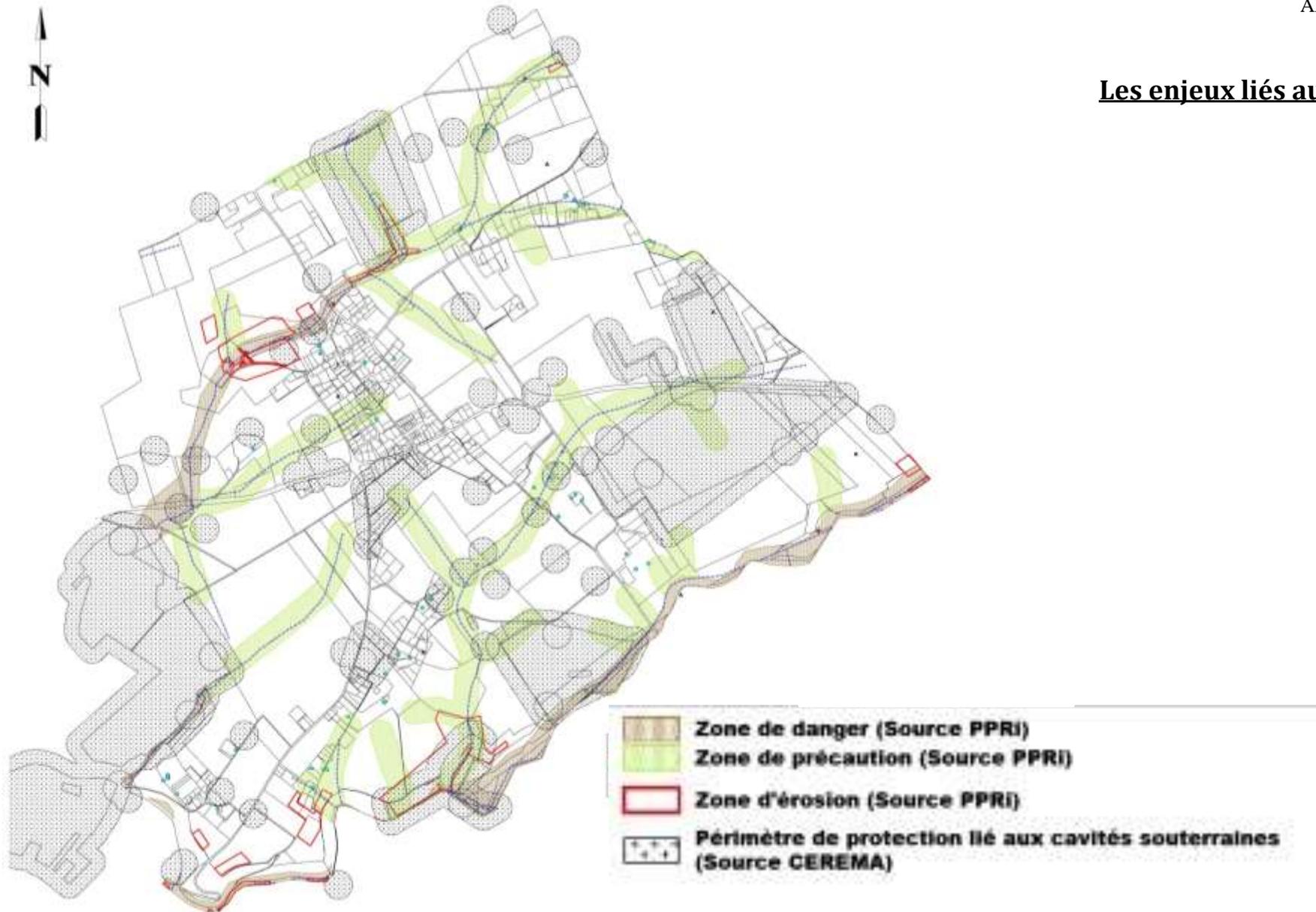
-  Des écrans végétaux sur les franges urbaines
-  Une emprise viaire dédiée aux circulations douces

À AMÉNAGER

-  Des tronçons de chemins pour optimiser la mise en réseau des itinéraires de randonnée



Les enjeux liés aux risques



DEUXIEME PARTIE - OBJECTIFS COMMUNAUX ET PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

II.1 - Les objectifs démographiques et en logements

II.1.1 - Le point mort

Le point mort a été estimé à environ **9 logements** suivant le besoin de logements pour le renouvellement, la fluidité du parc et le desserrement des ménages.

- Renouvellement

Au regard du nombre de logements construits depuis 10 ans et récemment (23 logements), de la présence de l'éco quartier « Les Charmilles » assurant une rotation dans les locataires jeunes et seniors, **le besoin en logement pour le renouvellement du parc est faible et est estimé à 2 logements de manière à maintenir le turn-over.**

- Fluidité du marché immobilier

Pour les logements vacants :

Le nombre de logements vacants est faible (2% du parc). Les chiffres de l'INSEE pour 2019 en précisent 8 et selon les élus ne concernent que des logements en cours de vente, ou location suite à un déménagement. Aucun logement insalubre n'est recensé sur SAINNEVILLE.

Pour les résidences secondaires :

Entre 2013 et 2019, les résidences secondaires ont diminué (-2). Le phénomène de captation des résidences principales par les résidences secondaires est très négligeable.

=> Au regard des logements vacants et des résidences secondaires, nous pouvons estimer le besoin en logement pour la fluidité du marché immobilier à 2 logements.

- Desserrement des ménages

La tendance à la baisse se poursuit (2.54 personnes par ménage en 2019) mais devrait être moindre dans les années à venir du fait de l'accueil de nouvelles familles et l'accueil de services et d'entreprises. Le phénomène d'augmentation des familles monoparentales doit être pris en considération dans le projet de PLU.

=> Soit un besoin estimé en logement pour le desserrement des ménages de +4 logements.

II.1.2 - Le scénario démographique

Pour mémoire, entre les recensements 2013 et 2019, la population de SAINNEVILLE a observé une hausse de 17 habitants. En novembre 2020, un lotissement a été délivré pour la création de 23 parcelles désormais loties (constructions réalisées en 2021, 2022 et 2023), soit une population estimée de 930 habitants. Au regard de cette tendance, des équipements et services (dont médicaux) présents sur le territoire, le groupe de travail a analysé plusieurs scénarii d'évolution démographique variant d'une évolution annuelle de 0,20% jusqu'à une évolution annuelle de 1%.

Le scénario a été calculé sur les chiffres estimés de la population communale pour 2023 soit 930 habitants.

Au regard de la caractéristique rurale de la commune de SAINNEVILLE, le scénario d'évolution de 0.3%/an a été retenu.

Population 1% par an										Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
930	939	949	958	968	977	987	997	1007	1017	87	35	1017
Nombre d'habitants	9	9	9	10	10	10	10	10	10			
Nombre de logements	4	4	4	4	4	4	4	4	4			
Population 0,3% par an										Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
930	933	936	938	941	944	947	950	953	955	25	10	955
Nombre d'habitants	3	3	3	3	3	3	3	3	3			
Nombre de logements	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Population 0.25% par an										Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
930	932	935	937	939	942	944	946	949	951	21	8	951
Nombre d'habitants	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
Nombre de logements	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Population 0,2% par an										Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
930	932	934	936	937	939	941	943	945	947	17	7	947
Nombre d'habitants	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
Nombre de logements	1	1	1	1	1	1	1	1	1			

Ainsi au regard de la caractéristique rurale de la commune de SAINNEVILLE, le scénario d'évolution de 0.3%/an a été retenu.

L'objectif de la commune est de poursuivre la tendance actuelle et de maintenir un niveau démographique calibré au regard des équipements et services présents. La commune souhaite ne pas dépasser le seuil démographique de 1 000 habitants de manière à rester cohérent avec les structures publiques scolaires et autres, les réseaux, les services et la pérennité des commerces.

Le scénario proposant une évolution annuelle moyenne de 0,30% permet de respecter cette volonté communale avec un accueil de 25 habitants, soit 10 logements ou une population maximale d'environ 955 habitants.

Les scénarii démographiques alternatifs ont été écartés pour les raisons suivantes :

- scénario d'1% : la présence des équipements et services aurait pu être la raison d'un scénario plus ambitieux. Or les élus sont conscients de la qualité de leur cadre de vie et souhaitent la préserver.
- scénarii inférieurs à 0,30% : la pérennité des équipements et services est essentielle. La commune a réalisé un écoquartier « Les Charmilles » ayant permis à de jeunes ménages de devenir propriétaires à SAINNEVILLE après avoir été locataires dans cette résidence. Cette dernière accueille également des séniors, lesquels ne sont ainsi pas déracinés de leur vie et habitudes.

Ce scénario de 0.30% d'évolution annuelle est également compatible avec le PLH, ayant fixé une production maximale de 3 logements par an.

Le projet de PLU de SAINNEVILLE cible ainsi une population d'environ 955 habitants pour la période 2023 / 2032, ce qui correspond à une progression annuelle de +0,30%.

II.1.3 - Le nombre de logements à construire

Le nombre de logements est estimé à 1 logement par an sur 10 ans soit 10 logements supplémentaires sur la période 2023 /2032 (date d'arrêt du PLU et projection du PLU sur 10 ans).

II.1.4 - La production globale de logements

Le besoin en logements permettant de **maintenir la population** est ainsi évalué à **environ 9 logements**.

Le besoin en logement engendré par le **projet démographique** est évalué à **10 logements**.

Soit **une production globale de logements du PLU** pendant 10 ans (2023/2032) s'élevant **approximativement à 19 logements, soit une vingtaine de logements**.

II.1.5 - Une offre de logements adaptée aux besoins de la commune de SAINNEVILLE

La commune souhaite programmer des logements en respect avec une diversité sociale et intergénérationnelle afin de favoriser le parcours résidentiel sur la commune : jeunes ménages, familles et personnes âgées.

Pour cela, les futures opérations d'aménagement devront prévoir des logements individuels mais également des logements de formes urbaines plus denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif logements adaptés aux personnes handicapées.

II.1.6 - Le besoin en foncier

Le besoin foncier est estimé à environ 1.35 hectare dont 0.84 ha de dents creuses/espaces mutables et 0.50 ha en extension urbaine.

II.1.7 - Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet de PLU s'est articulé autour de 4 thématiques principales :

- une gestion cohérente de l'urbanisation,
- la pérennisation des activités et services,
- la préservation du cadre de vie,
- la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

TROISIEME PARTIE - EXPLICATION DU PROJET

III.1 - Le projet de territoire, le zonage

Le projet de zonage du PLU de SAINNEVILLE respecte les caractéristiques du territoire et les objectifs des élus.

L'urbanisation est concentrée dans le bourg et plus diffuse dans les hameaux.

L'accueil d'habitat a constitué le 1^{er} objectif d'élaboration du PLU. La densification de l'enveloppe urbaine du centre bourg est apparue la plus cohérente.

Les hameaux ne sont pas voués à se développer, notamment en raison de problématiques liées aux divers réseaux, de la vocation agricole, mais aussi en respect des réglementations en vigueur.

L'approche du groupe de travail au niveau des constructions excentrées dans la zone agricole s'est faite en respectant la réglementation en vigueur : pas de développement / gestion du bâti existant.

La préservation du cadre de vie et des caractéristiques architecturales, végétales et paysagères, au sens large, du territoire de SAINNEVILLE a constitué un deuxième axe de réflexion.

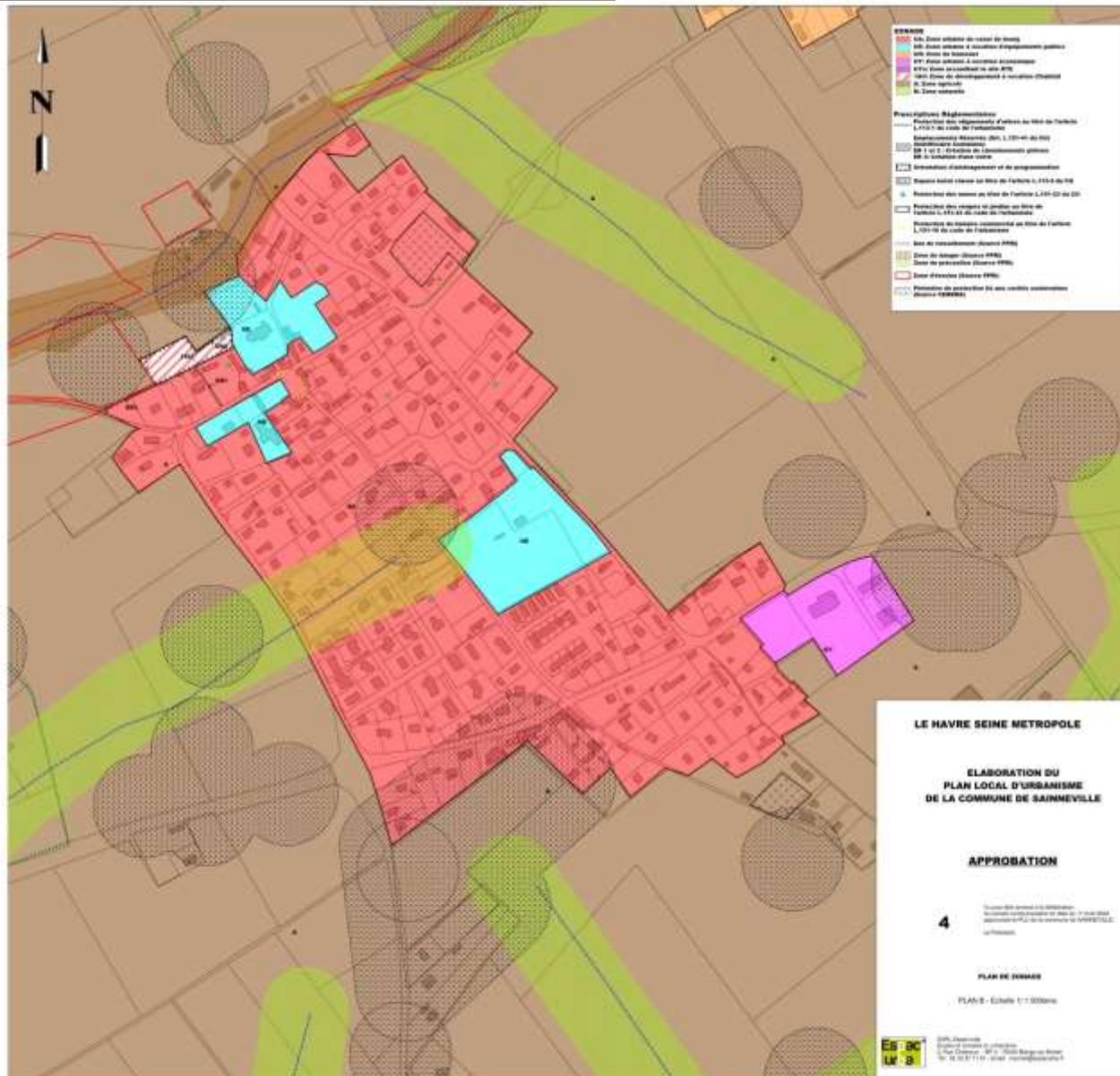
Le tissu économique est également inscrit dans le projet de territoire : pérenniser l'existant et permettre l'implantation de nouvelles activités, compatibles avec le voisinage d'habitations.

L'activité touristique est également importante sur la commune. On y retrouve des structures privées d'hébergement et de salles de réception.

Enfin, l'aspect réglementaire découlant des richesses ou enjeux environnementaux du territoire a été intégré et traduit à travers différents outils. Les zones humides ont été protégées de l'artificialisation des sols. Les risques naturels ont également été pris en compte dans la réflexion lors de la définition du plan de zonage et du règlement (axes de ruissellement, PPRI de la Lézarde, zones d'érosion, cavités souterraines).



Extrait plan de zonage - ZOOM sur le centre bourg



III.2 - Explication de la délimitation des zones

En traduction du PADD, le plan local d'urbanisme de SAINNEVILLE se décompose ainsi :

❖ **LES ZONES URBAINES : Les zones urbaines figurent au plan de zonage avec l'indice U**

Elles déterminent les terrains suffisamment desservis en voirie, eau, électricité, assainissement, pour qu'ils aient une vocation immédiatement constructible, sous la forme de lotissements ou d'opérations individuelles. Ainsi, la commune ne peut en aucun cas demander au constructeur ou au lotisseur de participer financièrement à la création ou au renforcement éventuel des réseaux. Le classement des terrains en zone U implique qu'ils soient desservis par des réseaux ou que la commune les réalise (article R.123-5 du code de l'urbanisme). Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement les constructions ; en conséquence, il conviendra de limiter l'extension de l'urbanisation dans les secteurs où ces conditions ne sont pas remplies.

Dans le PLU de SAINNEVILLE, la zone urbaine se décompose en QUATRE zones :

- **Zone Ua** : Elle correspond à l'enveloppe du centre bourg de densité moyenne accueillant du bâti ancien et plus récent.
- **Zone Ue** : Elle reprend les secteurs de la commune accueillant des équipements publics,
- **Zone Uh** : Elle reprend les hameaux et écarts.
- **Zone Uy** : Cette zone reprend les activités économiques.

❖ **LES ZONES A URBANISER : Les zones à urbaniser figurent au plan de zonage par l'indice AU**

Elles délimitent des zones éventuellement constructibles sous certaines conditions.

Dans le PLU de SAINNEVILLE, on compte UNE zone à urbaniser :

- **Zone 1AU** : elle est destinée à un développement urbain, à vocation d'habitat à court et moyen terme.

Pour cette zone, les constructions devront reprendre les caractéristiques précisées dans le règlement : implantation, hauteur, aspect. Ces constructions seront intégrées à terme en zone urbaine, elles doivent donc reprendre les caractéristiques du bâti déjà existant. Une orientation d'aménagement et de Programmation sera également précisée dans le PLU (cf. pièce n°5 du dossier de PLU).

❖ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES « A »**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Sur la commune de SAINNEVILLE, la zone A se situe essentiellement en dehors des parties urbanisées. Les corps de ferme en activité ont été repris dans ce classement afin d'assurer la pérennité de l'outil agricole économique. Selon le code de l'urbanisme, les habitations comprises dans la zone agricole peuvent faire l'objet d'une extension mesurée, de 30% maximum dans la limite de 50 m², de la construction d'annexes d'une emprise au sol maximale de 40 m² et d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

Afin de protéger le paysage de cette zone, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions indiquées dans le règlement : article 10 pour les hauteurs et l'article 11 pour l'aspect des constructions. A propos des installations classées qui pourraient être construites dans cette zone, la distance minimale à respecter entre les zones construites et les bâtiments entre eux, qu'elle qu'en soit l'affectation, est déterminée par le Règlement Sanitaire Départemental, le principe de réciprocité doit ainsi être respecté.

❖ **LES ZONES NATURELLES DITES ZONES « N »**

La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection. Elle correspond aux zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique, historique et archéologique ou en raison de l'existence de risques. Sont concernées les zones à caractère patrimonial et préservation du cadre de vie de la commune.

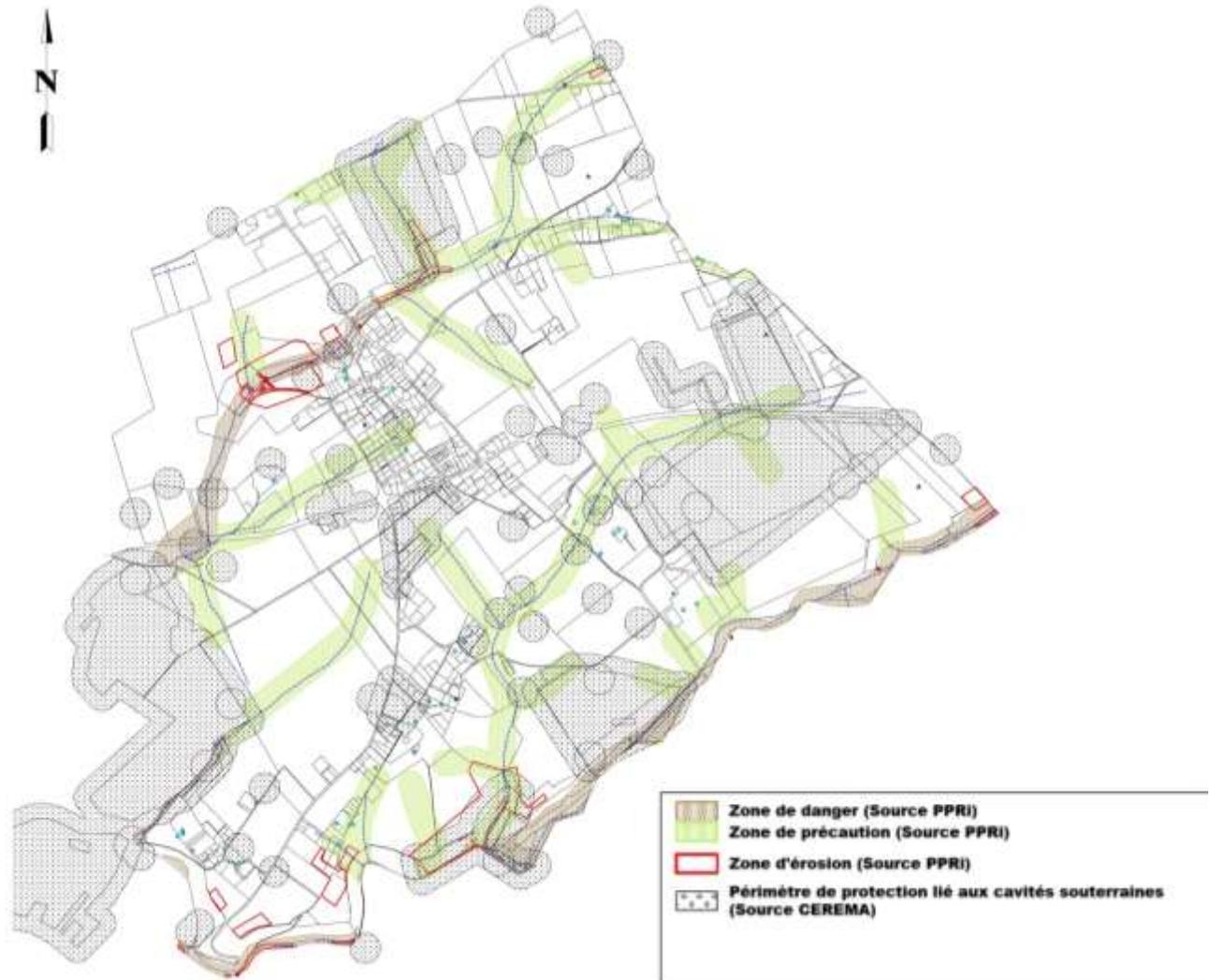
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

IV.3 - Justification des délimitations des zones du PLU par rapport aux enjeux du territoire

Comme évoqué dans le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, le territoire de SAINNEVILLE est soumis à divers enjeux (risques naturels, préservation des espaces naturels, prise en compte de l'activité agricole...). Plusieurs de ces enjeux ont un impact sur le développement de l'urbanisation.

- Les inondations: ce risque est identifié à SAINNEVILLE sous une forme: le ruissellement. Les constructions sont interdites dans les zones impactées par les inondations dans le respect du PPRi de la Lézarde.
- Les corps de ferme ont été identifiés dans un souci de pérennité de ces activités et de préservation des terres attenantes. Des secteurs présentant un enjeu agricole fort ont également été définis.
- Les données environnementales: il s'agit d'un élément réglementaire destiné à protéger des espaces naturels remarquables. A SAINNEVILLE, les espaces concernés par les zones humides sont classés en zone N du P.L.U. afin de garantir leur préservation.



IV.4 - Analyse des différentes zones du PLU

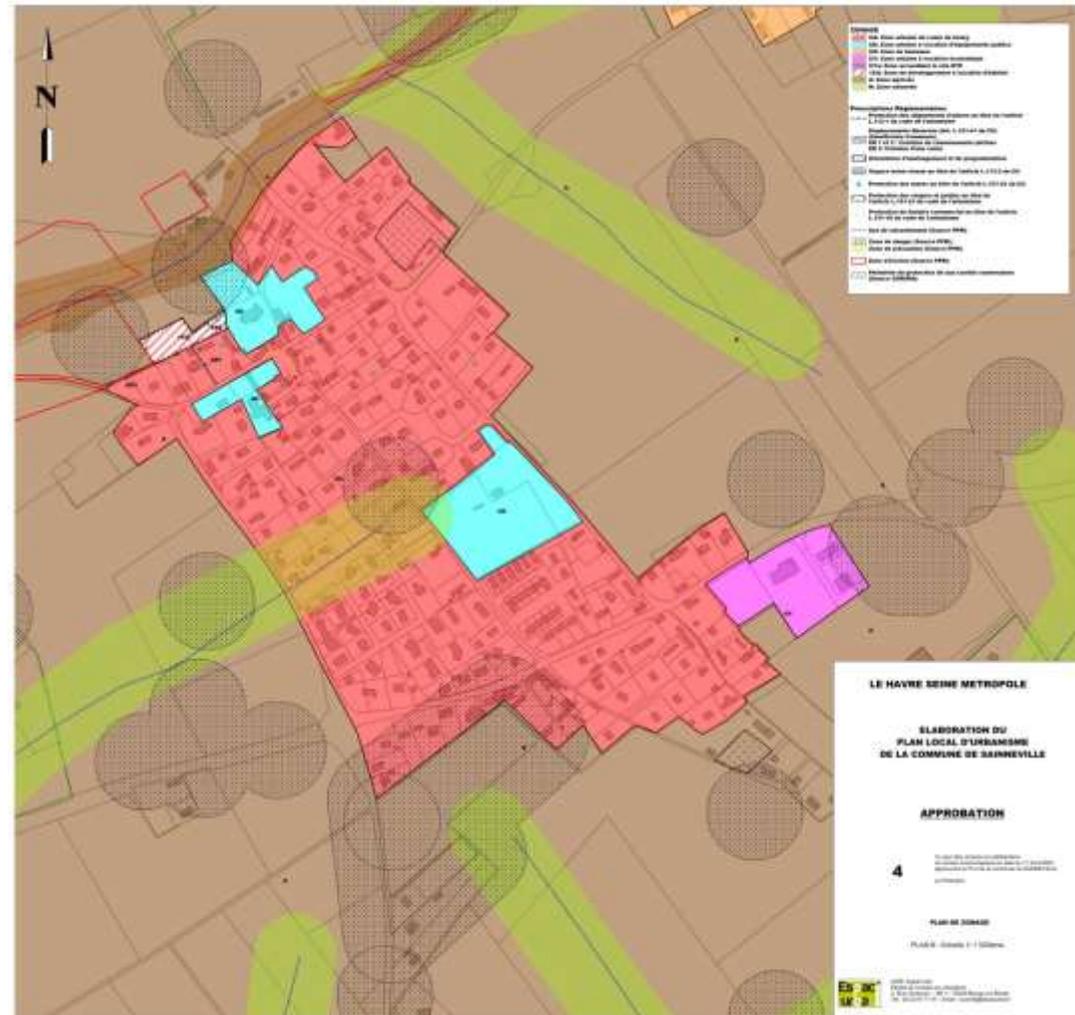
Dans les pages suivantes, nous allons nous attacher à expliquer synthétiquement les choix retenus par les élus pour définir le zonage du PLU.

A) les zones urbaines

Zone Ua :

La zone Ua reprend l'ensemble des constructions anciennes existantes mais également le bâti récent. Ces constructions se situent dans le centre historique du bourg mais également en extension à l'occasion des opérations d'aménagement réalisées.

Le lotissement récemment réalisé de 23 parcelles a été inscrit en zone Ua.



Zone Ue : zone à vocation d'équipements publics

Les secteurs Ue sont majoritairement localisés dans l'hyper centre et correspondent aux équipements publics existants (mairie, école, église, salle communale, cimetière).

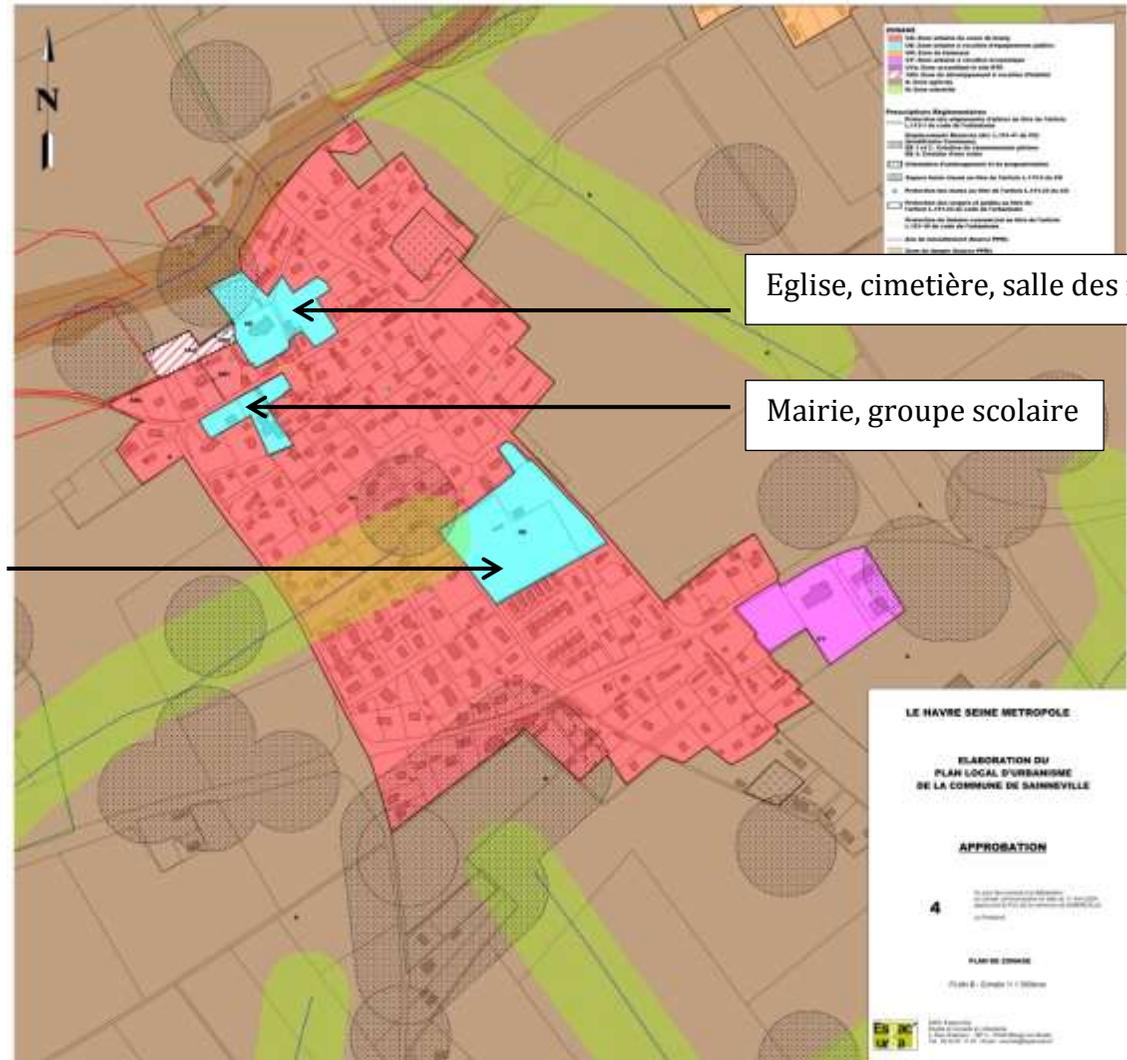
Les équipements sportifs sont localisés dans la trame plus récente.

Les équipements publics sont inscrits en zone Ue et en couleur bleue sur le plan de zonage ci-contre.

Equipements sportifs

Eglise, cimetière, salle des fêtes

Mairie, groupe scolaire



Source : Zonage du PLU

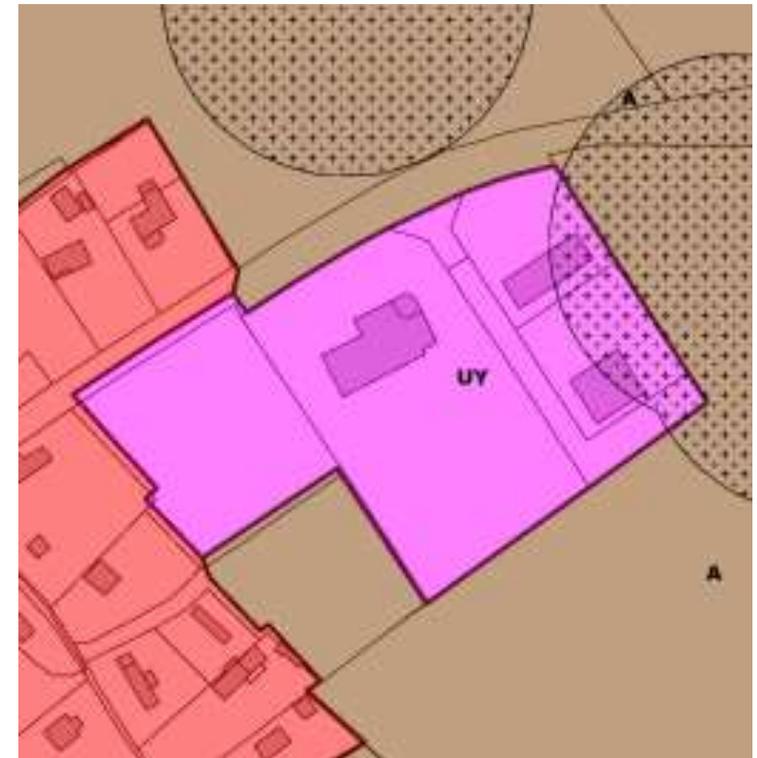
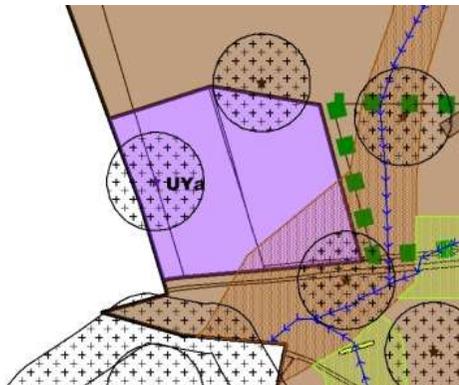
Zone Uy : zone à vocation économique

La zone Uy se situe en entrée Est de la commune. Elle accueille déjà des entreprises artisanales ainsi qu'un terrain libre accessible directement depuis la route départementale. Cette parcelle vierge voisine a été inscrite en zone Uy pour permettre à l'entreprise de paysage de pouvoir stocker ses végétaux et son matériel. Cette entreprise emploie plus de 50 salariés.

Entreprise de paysage



Un secteur Uya a été créé et reprend le poste électrique présent sur la commune, situé en limite administrative Ouest.

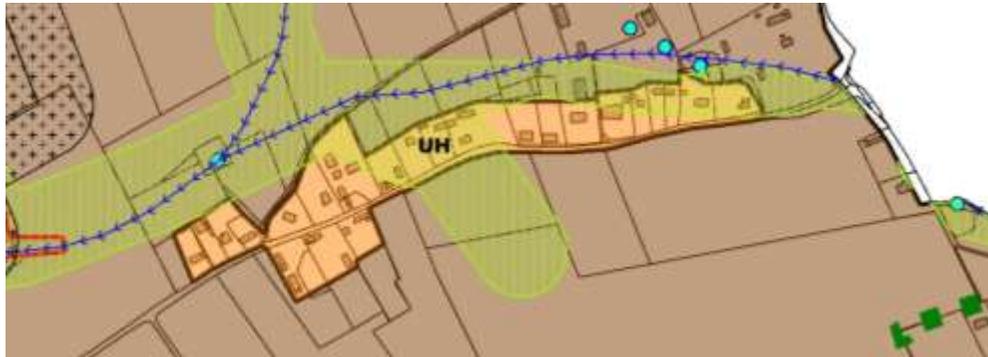


Zone Uh : zone de hameau

La zone Uh a été créée pour 2 hameaux constitués (Etainhus et Grénesé), accueillant chacun une vingtaine d'habitations.

Les élus ont souhaité permettre de densifier ces 2 secteurs du fait de la connaissance de projets et d'une possibilité de densification. Les hameaux ont également accueilli de nouveaux pavillons depuis 10 ans.

Les terrains encore disponibles dans ces hameaux éviteront la présence de friches car non exploitables par l'agriculture et permettront de répondre à une demande de logements écartée du bourg.



Sources : Zonage du PLU

Les autres hameaux ou écarts n'ont pas été repris en zone Uh car isolés, de faible densité, accueillant peu de constructions. De plus, en raison de la forte vocation agricole, de la localisation excentrée du bourg et de l'insuffisance des réseaux pour accueillir de nouvelles habitations, il n'est pas apparu opportun de permettre de nouvelles urbanisations dans ces secteurs de la commune.

En dehors des hameaux de Etainhus et Grénesé, les constructions sont donc classées en zone A et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement afin de leur permettre des évolutions (extensions, annexes). Tout projet de construction neuve (sauf usage agricole) est interdit afin de préserver l'outil agricole existant.

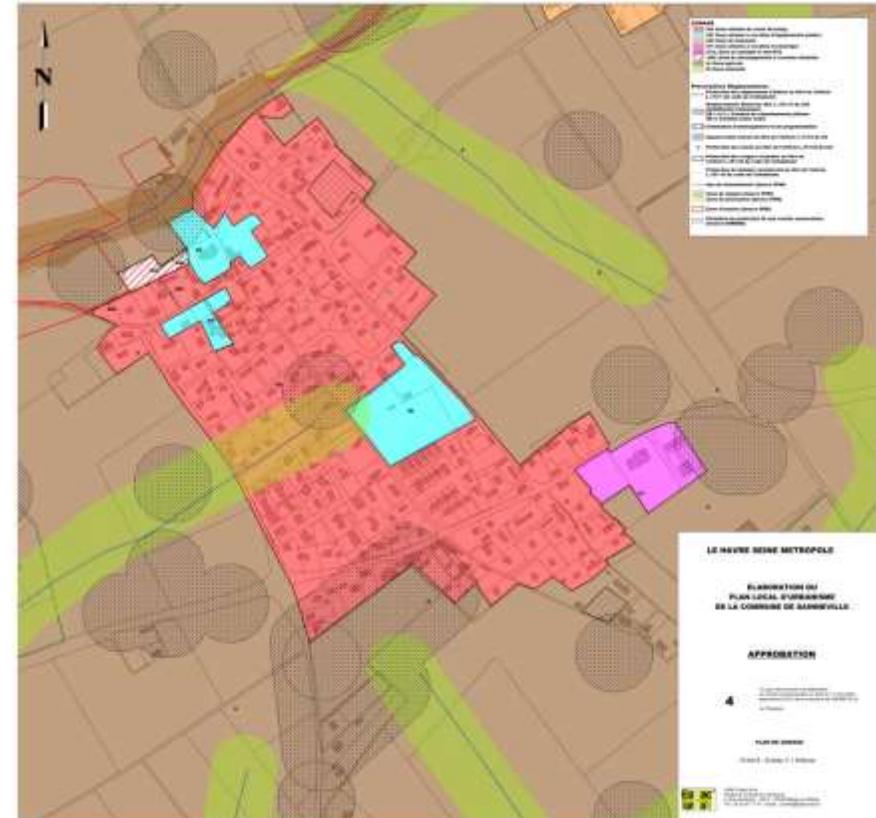


B) La zone de développement

La zone de développement AU : Une seule zone de développement à vocation d'habitat a été inscrite sur la commune de SAINNEVILLE. Elle se situe en extension de la trame urbaine, au Nord du cœur de bourg.

La zone 1AU se situe au cœur du bourg, à côté de l'église. Sa vocation est d'accueillir des logements au-dessus de services, situés en rez-de-chaussée des constructions à réaliser. Cette opération viendra compléter l'offre en logements locatifs amorcée avec l'écohomeau des Charmilles (proposant déjà 23 logements aidés : 16 en location et 7 en accession).

La zone 1AU permettra aux professionnels de la santé (kinésithérapeute) de disposer de locaux au cœur du bourg. En effet, le kinésithérapeute occupe un local qui doit être réaffecté à l'école (besoin d'une 4^{ème} classe en lien avec l'augmentation des effectifs scolaires).



Sources : Zonage du PLU

Cette zone 1AU, d'environ 5 000 m², a été inscrite en zone 1AU afin de conforter les services du centre-bourg et d'y accueillir des logements intergénérationnel. La zone est contigue au cimetière et est accessible par plusieurs accès. Un emplacement réservé a été identifié (ER3) pour créer une voirie de desserte à cette zone 1AU.

La densité retenue est de 18 logements à l'hectare permettant de retrouver la densité du tissu bâti environnant.

Cette zone pourra ainsi accueillir environ 9 logements ainsi que des services.

Ces logements seront intergénérationnels et réalisés, gérés par un bailleur social.

Ces logements sous la forme d'appartements seront ainsi une offre complémentaire à l'habitat déjà présent sur la commune. En effet, suivant les données de l'INSEE, aucun appartement n'est recensé à SAINNEVILLE.

Cette zone se situe en extension de la trame urbaine car la capacité du bourg ne permet pas de réaliser cette opération. La présence des risques liés à l'érosion et aux cavités souterraines a été prise en compte dans la définition du périmètre de la zone.

Les élus ont réfléchi à l'aménagement de cette zone avec le CAUE, une OAP a été esquissée et intégrée dans le PLU (cf. pièce n°5). Après l'arrêt du PLU, l'OAP du CAUE a été modifiée par ESPAC'URBA pour répondre aux remarques des personnes publiques associées.



Sources : CAUE et Géoportail



C) La zone agricole

Le reste du territoire en dehors de la trame urbaine est inscrit en zone agricole (ou naturelle).

Les exploitations agricoles ainsi que les terres agricoles ont été inscrites en zone A. Cette zone dédiée permettra aux exploitations agricoles de faire évoluer leurs activités.

Plusieurs exploitations agricoles sont localisées sur le plateau.

Un classement en zone A a été retenu et leur permettra de se développer.



D) La zone naturelle

Comme évoqué dans l'état initial de l'environnement, le territoire de SAINNEVILLE fait l'objet d'un faible enjeu environnemental.

Toutefois, le fond de vallée situé en limite administrative Sud et Sud/Ouest, regroupant les zones humides, a été classé en zone N afin de garantir leur préservation.

La zone naturelle reprend ainsi un bois situé au Nord / Est du territoire ainsi que la vallée localisée en limite administrative Sud - Sud/Ouest.



III.5 - Justifications

III.5.1 - La réponse du PLU aux objectifs démographiques et au besoin foncier

Le projet démographique est traduit dans le PLU à travers les zones urbaines et à urbaniser.

La capacité de la trame urbaine a identifié un potentiel d'environ 11 logements (inscrits en zone Ua), complétée par la création d'une zone de développement en extension urbaine (1AU) d'une surface de 0.50 hectare pouvant accueillir 9 logements.

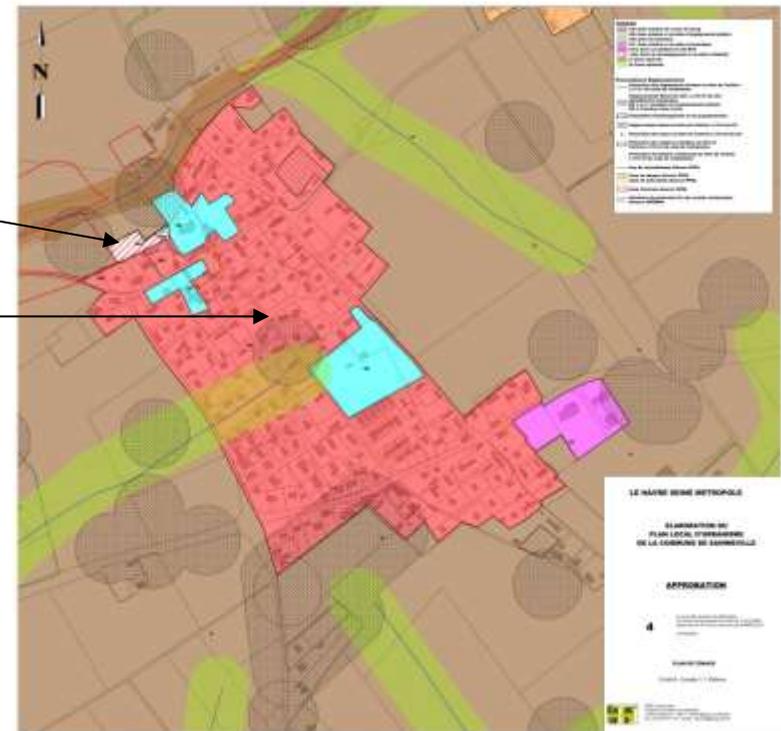
Le classement des hameaux de Grénesé et Etainhus permet d'identifier 2 terrains à bâtir soit 2 logements.

Le projet de PLU permet donc un accueil de 22 logements et est ainsi compatible avec les objectifs démographiques communaux et les documents supra-communaux (réalisation d'une vingtaine de logements sur la période 2023/2032).

Foncier : 5 000 m²
Densité : 18 logements / ha
Prévisionnel : 9 logements
Extension

Prévisionnel 11 logements dans la trame bâtie des dents creuses et espaces mutables
Foncier : 8 450 m²
Densification

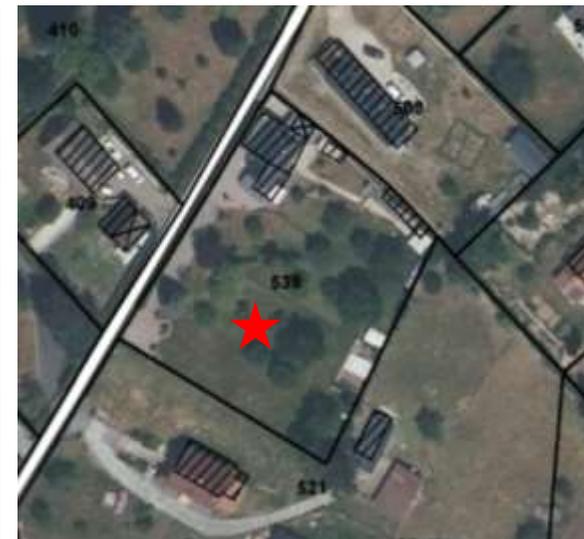
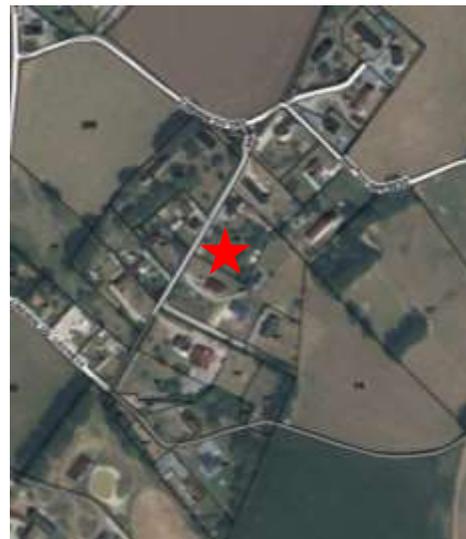
Prévisionnel 2 logements dans la trame bâtie des dents creuses et espaces mutables des hameaux de Etainhus et Grénesé
Foncier : 2 000 m²
Densification



Hameau de ETAINHUS



Hameau de GRENESE

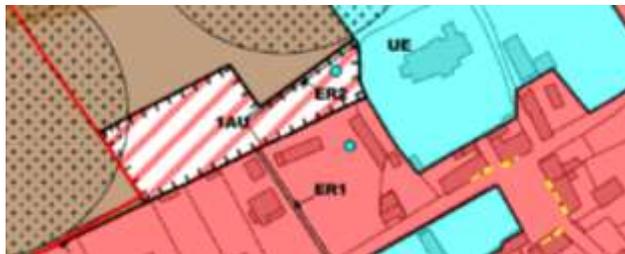


III.5.2 - La réponse du PLU à l'objectif de réduction de la consommation foncière

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers a été estimée à 8.46 hectares sur la période 2011/2020 (années comprises).

A l'horizon de ce PLU, 2023/2032, c'est 0.87 hectare ouvert à l'urbanisation en extension :

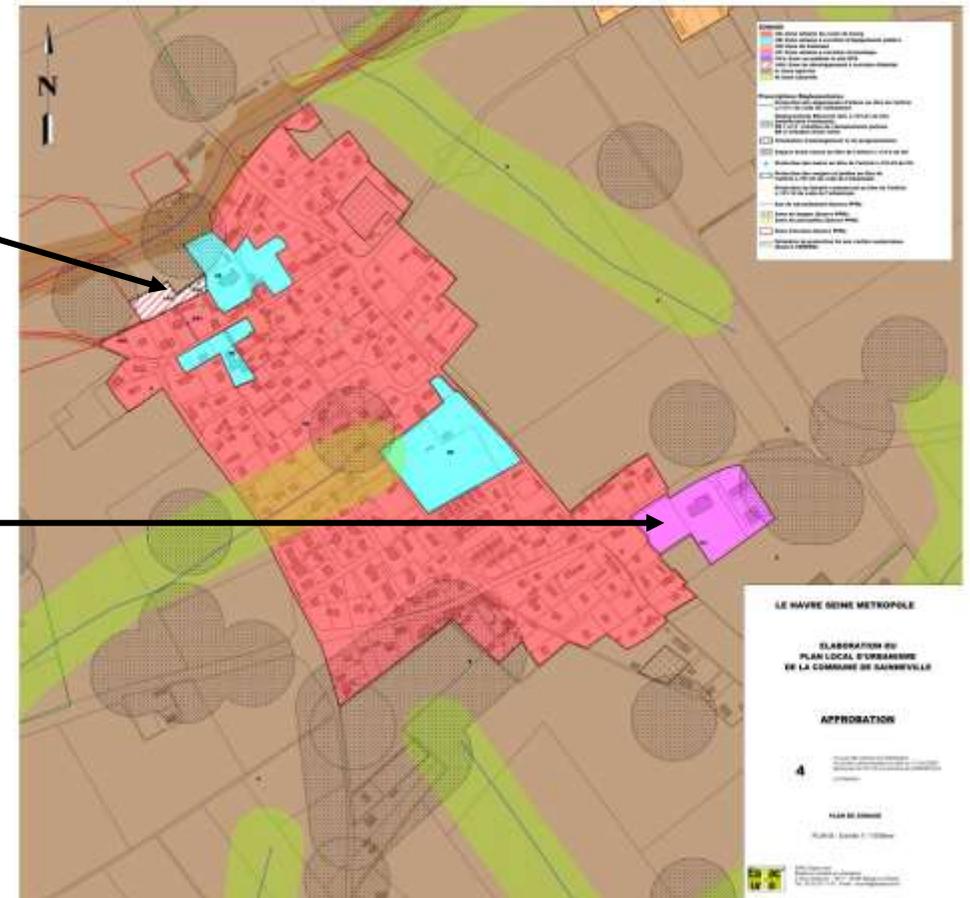
- zone 1AU centre-bourg : 5 000 m²,
- zone Uy (parcelle B414) : 3 746 m²,
- soit 8 746 m² d'extension,
- soit plus de 80% de réduction de consommation de l'espace.



Foncier : 5 000 m²
Extension zone 1AU



Foncier : 3 746 m²
Extension zone Uy



III.6 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques

III.6.1 - Espaces boisés

Les espaces boisés ont été repris en zone naturelle N, classement complété de la trame de protection au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

III.6.2 - Emplacements réservés

Trois emplacements réservés ont été créés pour la création d'une voirie de desserte de la zone 1AU, de cheminements piétonniers entre le cimetière et la zone 1AU et entre le centre bourg et la zone 1AU.

III.6.3 - La protection du patrimoine naturel

Les haies, alignements d'arbres, les mares et les arbres remarquables ont été classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

III.6.4 - La protection des commerces

Les commerces du centre bourg ont été protégés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

III.6.5 - Les secteurs de risques naturels

Les zones liées au risque « inondation » ont été reprises sur le plan de zonage dans le respect des données du PPRI de la Lézarde. La connaissance des risques liés à la présence d'indices de cavités souterraines a été également retranscrite dans le PLU à travers un tramage sur les plans de zonage (à partir des données transmises par le CEREMA).

III.6.6 - Les secteurs de risques technologiques

Il n'existe pas d'installations classées SEVESO ou de PPRT à SAINNEVILLE. Aucune prescription particulière n'a été prise dans le document graphique. Pour information, le poste électrique se situe à 900 mètres du centre bourg.

III.6.7 - Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

La commune de SAINNEVILLE n'est pas concernée par un périmètre rapproché de captage d'eau potable.

III.6.8 - Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est un mode public d'acquisition foncière très finalisé. En application des articles L.210.1 et L.300.1, il peut être exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement tendant à : Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ; Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; Promouvoir les loisirs ou le tourisme ; Réaliser des équipements collectifs ; Lutter contre l'insalubrité ; Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ; Créer ou aménager des jardins familiaux (article L.126.1). Le droit de préemption urbain ne peut être institué que dans certains secteurs seulement (article L.211.1).

Ces secteurs sont tout ou partie :

- des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU), délimitées par le plan local d'urbanisme ;
- des territoires couverts par un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé en application de l'article L.311.4 ;
- des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

Le conseil communautaire pourra décider d'instaurer un droit de préemption urbain sur les zones U et AU. Le cas échéant, ce D.P.U. fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire à l'approbation du PLU.