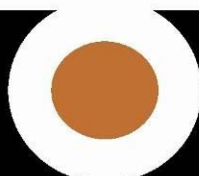




Commune de Gainneville

Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



Février 2018

**Volume 2 – Justifications du PADD
et des pièces réglementaires**



REVISION DU POS EN PLU :

Prescrite le 15/12/14

Enquête publique du 20/11/17 au 21/12/17 (inclus)

Approuvée le 22/02/18

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
1- LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.	4
1-1- Habitat et Fonctionnement urbain	6
1-2- Transport et déplacements.....	8
1-3- Activités économiques.....	11
1-4- Paysage et patrimoine	13
1-5- Environnement	14
2- LES JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	15
2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU.....	15
2-1-1- La zone Urbaine.....	15
2-1-1-1- Le secteur Urbain Central (Uc)	15
2-1-1-2- Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)	18
2-1-1-3- Le secteur Urbain Périphérique (Up)	21
2-1-1-4- Le secteur Urbain Résidentiel (Ur)	25
2-1-1-3- Le secteur Urbain Traditionnel (Ut)	27
2-1-1-4- Le secteur Urbain d'Activités économiques (Ue)	29
2-1-1-5- Le secteur Urbain de Services de santé et social (Us)	31
2-1-2- La zone A Urbaniser	32
2-1-2-1- La zone A Urbaniser stricte dédiée à l'habitat (2AUa)	33
2-1-2-2- La zone A Urbaniser stricte dédiée aux activités économiques (2AUe)	36
2-1-2-3- Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs (AUI)	39
2-1-3- La zone Agricole.....	42
2-1-3-1- La zone Agricole Stricte (A).....	42
2-1-3-2- Le secteur Agricole de Jardins (Aj)	44
2-1-4- La zone Naturelle	46
2-1-4-1- La zone Naturelle stricte (N)	46
2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié	48
2-1-6- Les éléments de superposition.....	49
2-1-6-1- Les emplacements réservés	49
2-1-6-2- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti.....	49
2-1-6-3- Les cases commerciales.....	49
2-1-6-4- Les cavités souterraines	50
2-1-6-5- Les zones de bruit	50
2-1-6-6- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver	50
2-1-6-7- Le périmètre de protection de captages.....	50
2-2- Les principes généraux du règlement écrit.....	51
2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites	51
2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	51
2-2-3- Accès et voirie	53
2-2-4- Desserte par les réseaux	53
2-2-5- Caractéristiques des terrains.....	53
2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	53
2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives.....	55
2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété.....	55
2-2-9- L'emprise au sol	56
2-2-10- La hauteur des constructions.....	56
2-2-11- L'aspect extérieur	57
2-2-12- Le stationnement	58
2-2-13- Les espaces libres et plantations	58
2-2-14- Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)	59
2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	59
2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	59
TABLE DES FIGURES.....	60

Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.

1- Les justifications du P.A.D.D.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

De plus, le PADD du PLU de Gainneville a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques est également un enjeu affiché du PADD de Gainneville. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune débattu en Conseil Municipal. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet communal. Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement au règlement écrit et graphique. En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Gainneville a été élaboré selon une méthodologie particulière, structurée autour de trois points d'étapes :

- ✓ La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation (volume 1) ;
- ✓ L'**intégration au PADD des préconisations du conseil municipal**. Un questionnaire de prospective territoriale a été transmis aux élus afin que chacun d'entre eux donnent leur vision du territoire communal à une échelle temporelle de 10 ans ;
- ✓ La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de Gainneville, présentées en préambule du PADD.

La partie graphique du PADD a été élaborée avec **les membres de la commission urbanisme** et validée par le Conseil Municipal. Ils ont procédé à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD. Ce dernier, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un **débat en Conseil Municipal**, qui a eu lieu le 15 septembre 2016.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibres édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supra-communales.

Le projet urbain de Gainneville est présenté sous la forme de guide stratégique, structuré autour de 5 thématiques :

- ✓ **Habitat et fonctionnement urbain**
- ✓ **Transports et déplacements**
- ✓ **Activités économiques**
- ✓ **Paysage et patrimoine**
- ✓ **Environnement**

Pour chaque thématique, plusieurs grands objectifs sont exposés et déclinés en orientations. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés et explicités ci-après. Une correspondance de ce PADD avec la partie réglementaire du PLU (règlement écrit, zonage, servitudes, orientations d'aménagement et de programmation) est réalisée dès que possible.

1-1- Habitat et Fonctionnement urbain

Objectif A1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- Limiter l'étalement urbain vers les terres agricoles et les espaces naturels ;
- Poursuivre la requalification et la valorisation du centre du village, sur le site des équipements sportifs ;
- Favoriser la densification maîtrisée et le renouvellement urbain des secteurs déjà urbanisés dans la mesure où le dimensionnement des réseaux sont suffisants ;
- Permettre l'évolution des hameaux structurés sans extension urbaine (le Village, les Cambrettes, le Grémont, la Côte des Châtaigniers, la Queue du Grill) ;
- Interdire les nouvelles constructions dans les zones d'habitat diffus et éloignées du village, à la périphérie du territoire communal.

La gestion économe des espaces et le renforcement des centralités fait partie intégrante des objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ce sens, le projet communal envisagé s'appuie sur l'organisation du fonctionnement urbain actuel :

- Un centre-bourg qui concentre la majeure partie des espaces bâtis et qui devrait accueillir les nouvelles constructions projetées d'ici 10 ans. Ainsi, les secteurs amenés à être développés sont situés dans le centre-bourg.
- Quelques hameaux structurés (le Village, les Cambrettes, le Grémont, la Côte des Châtaigniers et la Queue du Grill), principales enveloppes bâties en retrait du cœur de bourg, qui pourraient accueillir ponctuellement quelques constructions, sans permettre un étalement urbain vers les espaces agricoles.
- Quelques sites d'habitat diffus à la périphérie du territoire communal : il s'agira de permettre une évolution mesurée de ces espaces bâtis isolés (changements de destination, extensions, annexes, etc.), notamment dans la Vallée.

Le projet urbain de Gainneville s'appuie donc sur l'équilibre des pôles urbains actuels, en envisageant un secteur de requalification du centre-bourg.

Un secteur d'ouverture à l'urbanisation est envisagé sur le long terme, au sud du centre-bourg.



Site d'ouverture à l'urbanisation à long terme

De plus, le PADD prévoit des dispositions en vue de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels : un objectif global de consommation de **2,5 ha sur la thématique « habitat »** avec **une densité moyenne de 15 logements / hectare** impulsée dans le PADD dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement. Cet objectif a été défini en fonction du besoin en logements estimé d'ici 10 ans et des opportunités foncières mobilisables.

Pour rappel, 12,5 ha ont été consommés à Gainneville depuis 2003, pour la construction de 121 logements, sur les 163 nouveaux logements observés.

Objectif A2 : Adapter l'offre en logements aux attentes des ménages

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Augmenter la capacité du parc de logements de la commune ;**
- **Poursuivre la diversification de l'offre de logements selon des principes de mixité sociale et générationnelle ;**
- **Développer la mixité des formes urbaines en cohérence avec les besoins des Gainnevillais.**

La commune a connu un phénomène de développement urbain important à partir des années 1970-80, concrétisé par la réalisation de plusieurs opérations de lotissement d'envergure. Ce développement urbain a permis de développer l'accession à la propriété, aujourd'hui largement dominante dans le parc de logements. L'équipe municipale souhaiterait augmenter le parc de logements et en diversifier sa composition, en poursuivant le développement de l'offre locative à Gainneville.

Les orientations définies pour ce deuxième objectif visent à développer la mixité sociale par l'adaptation de l'offre de logements. Le document d'urbanisme doit permettre de conforter la croissance démographique d'ici 10 ans avec un objectif d'accueil d'environ 280 habitants et une production d'environ 145 logements.

Les pièces règlementaires ont été rédigées de façon à rendre possible le développement de nouvelles formes urbaines à Gainneville, en cohérence avec les besoins actuels des ménages. Des formes urbaines variées sont encouragées sur le territoire gainnevillais, les plus denses étant envisagées sur le site actuel des équipements sportifs tandis que les secteurs périphériques (Up, Ur) pourront accueillir quelques constructions (à priori des logements sur de plus grandes propriétés). Le secteur 2AU, au Sud du centre-bourg, permettra à terme d'équilibrer l'offre de logements, en fonction des besoins qui seront exprimés dans les prochaines années. A noter également que l'opération « les jardins du Grenier à Sel » comprend une offre diversifiée de logements : accession à la propriété, primo-accession et logements locatifs aidés.

Objectif A3 : Conforter l'offre en équipements et services publics

Sept orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter les structures d'équipement public existantes (mairie, école, salles polyvalentes, etc.) ;**
- **Développer l'offre de services et d'équipements publics dans le centre-bourg (maison des associations, etc.) ;**
- **Développer un pôle d'équipements sportifs sur le secteur de la Plaine de la Paix (terrains de football, tennis, salle omnisports, etc.) ;**
- **Développer des espaces de convivialité intergénérationnelle (mare le Village, espace de jeux et place de village, jardins familiaux, etc.) ;**
- **Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) ;**
- **Anticiper les besoins d'extension du cimetière ;**
- **Appréhender le déploiement des réseaux et services numériques à l'échelle communale et sur les zones d'activités.**

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Le centre-bourg ne doit pas être réservé uniquement à une vocation résidentielle, il doit constituer un lieu de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, commerciaux, culturels et sportifs. C'est en ce sens que les secteurs urbains du plan de zonage autorisent les diverses fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

Ainsi le PLU de Gainneville vise à renforcer l'organisation du village autour des principaux pôles d'équipements publics : mairie, pôle des équipements culturels et scolaires, commerces, etc.

Le PADD prévoit également le développement d'un nouveau pôle d'équipements sportifs sur le secteur de la Plaine de la Paix, au Sud du centre-bourg, à proximité immédiate des espaces bâtis existants. Un objectif global de consommation de **5,5 ha sur la thématique « équipements publics »** est fixé dans le PADD. Cet objectif a été défini en fonction du besoin en équipements estimé d'ici 10 ans.

La requalification des équipements sportifs dans le centre-bourg intègre la création d'espaces publics avec aire de jeux. Ce projet n'est pas explicitement illustré dans le PLU, car ce projet a été impulsé sous le régime du POS, mais il sera bien réalisé dans les prochaines années. L'aménagement de la mare du village, le long de la RD.6015, comme site pédagogique, et le projet de jardins familiaux devraient également contribuer à la vie sociale gainnevillaise et à la mixité intergénérationnelle.

1-2- Transport et déplacements

Objectif B1 : Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Maîtriser la circulation routière et les nuisances sur la RD.6015 (réduction de la vitesse, interdiction des poids lourds en transit, réduction des nuisances, valorisation des entrées de bourg, etc.) ;**
- **Encadrer la création de nouveaux accès, notamment le long des RD et dans les hameaux structurés ;**
- **Sécuriser les accès à la RD.6015 depuis les axes secondaires ;**
- **Repenser le plan de circulation dans le centre-bourg ;**
- **Adapter les conditions de stationnement dans le village et sur le futur pôle d'équipements sportifs (Rue L. Aragon à proximité de l'école, Rue du Stade).**

La phase de diagnostic a mis en exergue le caractère dangereux de plusieurs tronçons routiers, notamment la RD.6015 identifiée comme voie classée à grande circulation. Le long des routes départementales et en dehors du centre-bourg, les entrées charretières sont imposées dans le règlement écrit pour tenir compte de la capacité du réseau routier, notamment dans les hameaux.

Des emplacements réservés ont été identifiés pour sécuriser et compléter les déplacements doux sur certains tronçons (le Village, centre-bourg). Un emplacement a également été réservé dans le lotissement de la Maison Blanche, afin d'anticiper le développement à long terme au Sud et de prévoir un accès vers la future zone d'ouverture à l'urbanisation.

Objectif B2 : Encourager le développement des transports collectifs

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Encourager l'amélioration de la desserte en transport en commun permettant de renforcer l'accessibilité du territoire gainnevillais et des pôles de vie ;**
- **Organiser les déplacements vers la halte ferroviaire de Saint-Laurent – Gainneville ;**
- **Faciliter l'accès aux arrêts de bus et de car pour développer l'utilisation des transports en commun ;**
- **Envisager la réalisation d'une aire de covoiturage comme alternative à la voiture « solo » (emplacement à préciser).**

La promotion du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile est identifiée comme un objectif de développement durable à l'alinéa 3° de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal tient compte des besoins de déplacements des Gainnevillais, notamment vers l'agglomération havraise. Il s'agira d'organiser les déplacements des Gainnevillais vers la halte ferroviaire Saint-Laurent-Gainneville, qui se situe à 1,6 km du centre-bourg de Gainneville, sur le territoire communal de Saint-Laurent-de-Brévedent.

De plus, une réflexion sur **l'aménagement d'une aire de covoiturage** pourrait être engagée à Gainneville. Des pratiques spontanées ont été constatées sur la place de l'Horloge. L'équipe municipale n'a pas encore identifié de site pouvant accueillir une aire de covoiturage. Toutefois, les élus constatent que la commune est située sur un axe très fréquenté (RD.6015) entre l'agglomération havraise et l'agglomération de Saint-Romain-de-Colbosc. Cette réflexion est à approfondir avec le Département de Seine-Maritime et la CODAH.

Objectif B3 : Compléter le réseau de cheminements doux

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Affirmer la place du piéton dans le cœur de bourg ;**
- **Créer des axes de cheminement doux en lien avec les besoins des Gainnevillais, (liaison centre-bourg / Plaine de la Paix, vers halte ferroviaire, etc.) ;**
- **Améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics pour toutes les populations ;**
- **Développer le réseau de chemins de randonnée existant afin de proposer des circuits touristiques ;**
- **Créer une liaison cyclable intercommunale Gonfreville-l'Orcher – Gainneville – Rogerville ;**
- **Aménager un espace de stationnement pour les vélos Place de la Mairie.**

La réduction des obligations de déplacements motorisés est prise en compte dans le projet communal, notamment via cet objectif du PADD de compléter le réseau de cheminements doux. Cet objectif s'applique à la fois pour les déplacements quotidiens et dans le cadre de l'activité touristique.

De plus, le centre-bourg de Gainneville bénéficie d'un maillage développé de trottoirs et d'espaces réservés aux piétons, aménagés lors des différentes phases de développement du tissu urbain et de l'aménagement de la RD.6015. L'équipe municipale envisage de poursuivre le déploiement du réseau de cheminements doux d'ici 10 ans.

Un chemin de randonnée de la CODAH est en partie localisé sur le territoire communal. Le circuit de la Pointe de Caux est une boucle sur Gonfreville-l'Orcher qui traverse le bois des Marettes et le Village. La commune comprend également d'autres axes très fréquentés par les piétons. Le PADD vise à protéger et à développer ces axes de déplacement doux existants.



La CODAH a mis en place un Plan Vélo, en 2015. L'objectif de ce Plan Vélo est d'aménager 77 km de voies/pistes cyclables sur le territoire intercommunal d'ici 2020. Parmi ces aménagements, la CODAH a identifié une liaison cyclable entre Gonfreville-l'Orcher et Rogerville en traversant Gainneville (Rue de l'Eglise depuis Gonfreville-l'Orcher, Hameau de l'Etang, traversée de Gerville par la Rue Nelson Mandela, puis aménagement d'une voie Plaine de Paix). Cette future liaison, qui devrait être aménagée d'ici 2020, est identifiée dans le PADD de Gainneville.

Afin d'encourager la pratique du vélo et de faciliter les déplacements des cyclistes à Gainneville, l'équipe municipale envisage l'aménagement d'un espace de stationnement pour les vélos Place de la Mairie, à proximité des équipements et services publics et des commerces.

1-3- Activités économiques

Objectif C1 : Pérenniser l'activité agricole

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir cauchois ;**
- **Maintenir le bâti agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement ;**
- **Ne pas miter les grands ensembles agricoles et préserver les continuités agricoles à l'échelle du terroir ;**
- **Soutenir la vente des produits de l'agriculture biologique (maraîchage, ZA des Jonquilles).**

L'activité agricole à Gainneville s'appuie sur plusieurs spécificités qui ne sont pas remises en cause par le projet d'urbanisme. Le caractère agricole du territoire Gainneville est toujours très prégnant : 72% de la surface communale sont liés à l'activité agricole et 4 sièges d'exploitation principale étaient installés à Gainneville en 2015.



Le projet communal doit limiter les atteintes sur l'activité agricole. Par exemple, la localisation des sièges d'exploitation agricole a été prise en compte lors du découpage du zonage. En effet, on recense plusieurs sièges d'exploitation au contact direct du centre-bourg.

De plus, le site d'ouverture à l'urbanisation et les deux zones d'urbanisation à long terme sont déjà cernés par des espaces urbanisés, à proximité du cœur du centre-bourg (à l'exception du site de développement économique qui se situe le long de la RD.6015) et à distance des sièges d'exploitation agricole en activité. Il est à noter que le site d'ouverture à l'urbanisation est un terrain communal entretenu par un exploitant agricole de la commune et non utilisé pour son activité.

Objectif C2 : Conforter une structure commerciale dynamique

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- Favoriser le maintien des commerces de proximité et des activités de service, principalement dans le centre-bourg, le long de la RD.6015 ;
- Compléter l'offre commerciale de proximité, au Nord de la RD.6015, en envisageant l'installation de nouveaux commerces ;
- Pérenniser les activités tertiaires, commerciales et artisanales sur les zones d'activités existantes, au Nord de la RD.6015 (Clos des Perdrix, ZAC de la Briqueterie) ;
- Accueillir des activités de santé, artisanales ainsi que des PME/PMI dans le domaine des énergies renouvelables et de la transformation de produits issus de l'agriculture biologique sur le site du parc communautaire d'activités des Jonquilles ;
- Définir une stratégie de valorisation des friches économiques, le long de la RD.6015 ;
- Tenir compte des besoins de développement du centre de Santé des Jonquilles.

L'accueil de nouvelles populations à l'échelle temporelle du PLU, en grande partie dans le centre-bourg (densifications, zone d'ouverture à l'urbanisation à long terme) doit permettre d'apporter un potentiel supplémentaire de clients aux différents commerces et activités de proximité, situés le long de la RD.6015.

De plus, le tissu urbain de Gainneville comprend un certain nombre d'activités artisanales et d'entreprises. Le règlement écrit prévoit un secteur particulier pour les activités économiques (ZA du Clos des Perdrix, ZA de la Briqueterie), de manière à permettre l'évolution de ces entreprises.

Quelques friches économiques sont également identifiées dans le PADD de Gainneville. Les élus souhaitent valoriser ces friches, situées le long de la RD.6015. Ainsi, elles sont soit intégrées au secteur économique, soit classées dans des secteurs à vocation principale d'habitation pour permettre la reconversion des sites.

Le centre de soins de suite et de réadaptation des Jonquilles, implanté le long de la RD.6015, à proximité du Village, est identifié au PADD de Gainneville. L'équipe municipale souhaite préserver et permettre l'évolution de cette activité. Un secteur Urbain de Services de santé a donc été créé pour le site.

La zone d'activités des Jonquilles est identifiée au SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire comme zone d'activité existante. Déclarée d'intérêt communautaire (CODAH) en 2006, la zone n'est pas aménagée à ce jour. Toutefois, le Conseil Municipal a identifié cette zone comme un site pouvant accueillir des activités de santé, artisanales ainsi que des PME/PMI dans le domaine des énergies renouvelables et de la transformation de produits issus de l'agriculture biologique sur le site du parc communautaire d'activités des Jonquilles. La CODAH souhaitant prioriser les zones d'activités existantes pour les prochaines années, les élus ont identifié une première tranche de la future zone d'activités en site de développement dédié aux activités économiques à long terme, qui pourrait être ouverte à l'urbanisation dans la deuxième tranche d'application du PLU (2022-2027).



1-4- Paysage et patrimoine

Objectif D1 : Conforter l'identité rurale de la commune

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conserver et valoriser les éléments du petit patrimoine bâti identitaires de la commune (alignements bâtis, belles bâtisses, manoirs, etc.) ;**
- **Préserver les ambiances patrimoniales remarquables du village et de la Vallée ;**
- **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère patrimonial en habitation ;**
- **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti.**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à l'alinéa 2°, définit la qualité urbaine, architecturale et paysagère comme un objectif de développement durable à rechercher dans les documents d'urbanisme.

Plusieurs orientations ont donc été définies en ce sens dans le PADD du PLU de Gainneville. Voici quelques exemples de traductions réglementaires :

- Les éléments du patrimoine bâti, caractéristiques de l'identité gainnevillaise, ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Le règlement écrit autorise le changement de destination des bâtiments dans les secteurs urbains, à condition que la nouvelle vocation soit autorisée.
- Des prescriptions d'aspect extérieur des constructions ont été définies dans toutes les zones du PLU afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Sur les secteurs de développement du pôle d'équipements sportifs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la création d'espaces de transition avec l'espace agricole au Sud du site (haies sur talus, frange végétalisée, etc.).

Objectif D2 : Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Protéger les éléments du patrimoine naturel participant au paysage identitaire de Gainneville (boisements, alignements boisés, mares, vergers, Saint-Laurent) ;**
- **Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation (à la périphérie du territoire communal le long de la RD.6015, entre les hameaux, vers la vallée du Saint-Laurent, vers le bois des Marettes, etc.) ;**
- **Soigner les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles, notamment sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation (Plaine de la Paix, ZA des Jonquilles, entrée Sud-Est du centre-bourg, etc.) ;**
- **Imposer les plantations en essences locales**

Cet objectif et les orientations qui y sont liées s'inscrivent dans la continuité du précédent. Plusieurs traductions réglementaires sont à retenir, notamment :

- Un recensement du patrimoine naturel a été réalisé pour identifier et préserver les alignements boisés, vergers, mares, fascines et haies, qui ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés majeurs ont été classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC).
- Une liste des essences locales est annexée au règlement du PLU et un article impose l'obligation de plantation en essence locale.

1-5- Environnement

Objectif E1 : Préserver et valoriser les ressources

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Préserver et connecter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques dans un souci de continuité de la trame verte et bleue (bois des Marettes, parc des Jonquilles, vallée et rivière du Saint-Laurent, etc.) ;**
- **Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables et à une gestion économe de l'eau ;**
- **Eviter les pollutions de sites sur le territoire gainnevillais (prise en compte des périmètres de captage, site pollué, anciens sites industriels, etc.) ;**
- **Définir les conditions de gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement (conditions et lieux de stockage, accès, conditions de desserte).**

Les documents d'urbanisme doivent, entre autres, assurer « la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables » (article L.101-2 7° du Code de l'Urbanisme).

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été retenues par l'équipe municipale. A titre d'exemple :

- Des prescriptions particulières ont été intégrées dans le règlement écrit afin d'inciter à la récupération des eaux pluviales.
- L'article 15 de toutes les zones urbaines et à urbaniser du règlement écrit propose des aménagements durables des constructions, tels que l'installation d'un système de récupération de l'eau de pluie.
- Les périmètres de protection de captages de la Source et du Forage Durecu de Saint-Martin-du-Manoir et des sources et forages de Saint-Laurent-de-Brévedent sont reportés sur le plan de zonage.

Objectif E2 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risque (bruit, transport de matières dangereuses, ruissellement et effondrement) ;**
- **Interdire les activités industrielles générant d'importantes nuisances (bruit, odeur, circulation, etc.) à proximité des secteurs d'habitat ;**
- **Conserver et créer les talus, les alignements boisés et les prairies naturelles, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;**
- **Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu, notamment sur les secteurs de développement urbain (centre-bourg, ZA des Jonquilles, Plaine de la Paix) ;**
- **Réserver les emplacements nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant.**

Gainneville est principalement concernée par les risques d'inondation et d'effondrement. Ainsi, le règlement écrit intègre des prescriptions pour encadrer l'évolution du bâti dans les zones de risques. Un Recensement des Indices de Cavités Souterraines a été réalisé afin de reporter des périmètres de risques d'effondrement sur le plan de zonage, tout comme le PPRI du bassin versant de la Lézarde approuvé par le Préfet le 6 mai 2013 (intégré au volume Servitudes et Contraintes).

De plus, le règlement écrit interdit les activités industrielles pour éviter les nuisances et pollutions éventuelles.

Traversée par plusieurs routes départementales (RD.111 et RD.6015) et par la voie ferrée, le plan de zonage identifie également les zones de bruit liées à ces infrastructures.

2- Les justifications du règlement écrit, du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Gainneville a identifié **les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières**. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, pour définir des prescriptions d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Gainneville sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

2-1-1- La zone Urbaine

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

(R.123-5 du code de l'urbanisme)

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Gainneville correspond à la tache bâtie agglomérée du centre-bourg, ainsi qu'aux cinq principaux hameaux, en retrait du village, et à la zone d'activités.

La zone urbaine comprend sept secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain Central (Uc) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Périphérique (Up) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Traditionnel (Ut) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'Activités économiques (Ue).**
- ✓ **Le secteur Urbain de Services de santé (Us) ;**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- ✓ de conforter la densité urbaine et la mixité fonctionnelle du secteur central ;
- ✓ de préserver les spécificités patrimoniales du secteur urbain central ;
- ✓ de renforcer le fonctionnement urbain autour du centre-bourg et à proximité des équipements et commerces ;
- ✓ d'optimiser la ressource foncière ;
- ✓ de permettre les nouvelles constructions dans les espaces urbanisés structurés ;
- ✓ de ne pas étendre la tache bâtie actuelle vers les espaces agricoles et naturels ;
- ✓ de conforter l'activité économique des sites.

2-1-1-1- Le secteur Urbain Central (Uc)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Central, noté Uc, correspond aux espaces bâtis et relativement denses du bourg. L'habitat, les équipements publics et l'activité commerciale constituent les vocations majeures de ce secteur.

Le secteur Uc comprend des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des cases commerciales identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Figure 1 : Le secteur Urbain Central (Uc)

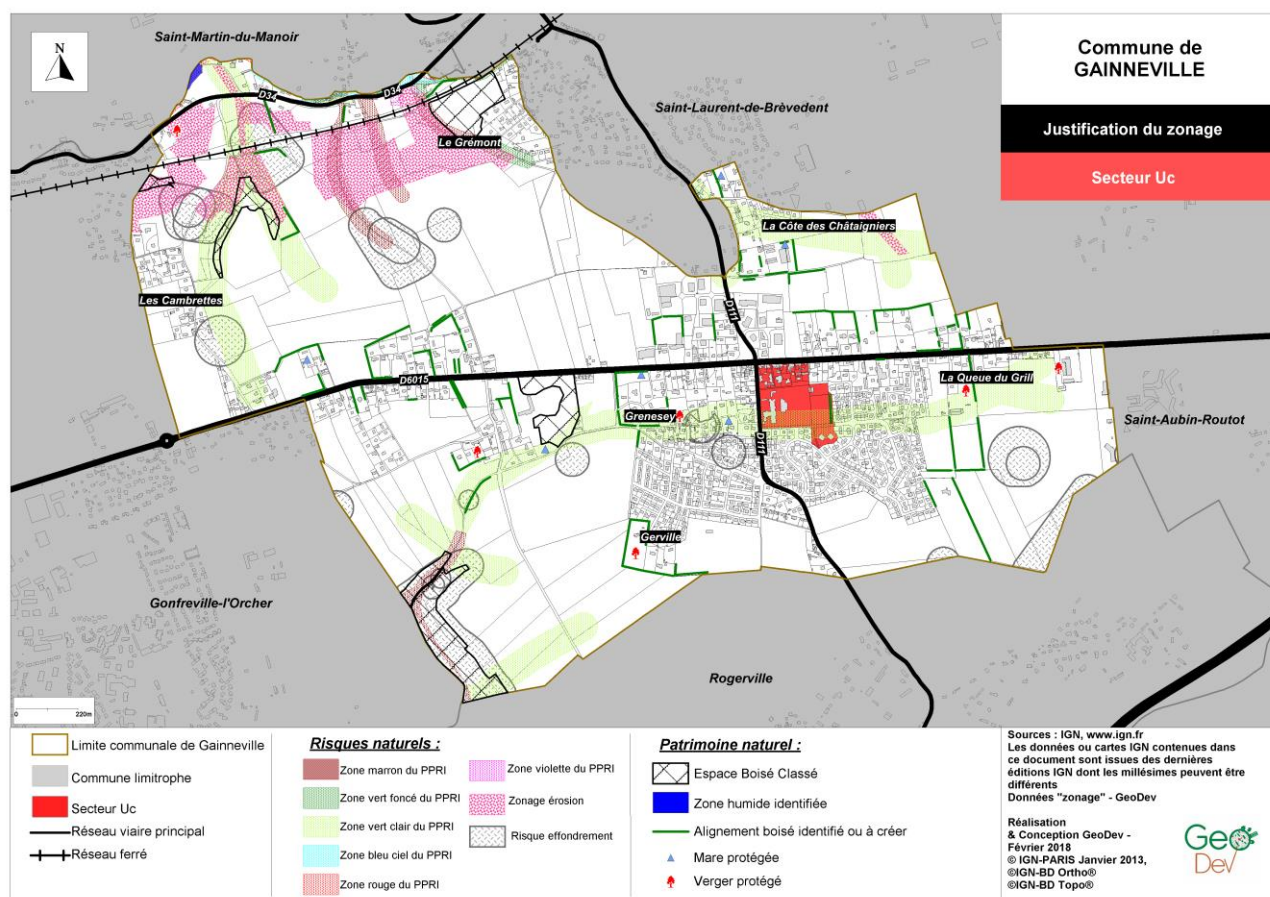


Figure 2 : Le secteur Urbain Central (Uc) – zoom



2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Central (Uc) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs.

3 - Potentiel de densifications du secteur Uc :

Le secteur Urbain Central de Gainneville est caractérisé par son tissu bâti ancien et compact, développé au Sud de la RD.6015. De ce fait, le potentiel de densifications est relativement encadré. Aucun potentiel de densification n'est identifié au sein des espaces bâti.

Toutefois, un projet de requalification du centre-bourg porté par le Conseil Municipal, l'opération **Les Jardins du Grenier à Sel**, est en cours. Il s'agit d'un programme de logement mixte comprenant des logements en accession à la propriété, des logements en primo-accession et des logements locatifs aidés réalisé sur l'emprise des équipements sportifs existants. L'opération, relativement dense (30 logements / ha) accueillerait **70 logements** sur un espace d'environ 2,3 hectares. Ce projet devrait être réalisé dans les prochaines années.



Figure 3 : Projet des Jardins du Grenier à Sel présenté à la population



4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Renforcer le rôle du centre-bourg en y affirmant le principe de diversités des fonctions urbaines (habitat, activités, commerces, services, équipements) ;
- ✓ Renforcer la tache bâtie centrale, de forte densité ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;

2-1-1-2- Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Aggloméré, noté Ua, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du bourg, développés au Sud de la RD.6015. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien. La volonté communale est de permettre le développement de la commune au Sud de la commune, à proximité des équipements, afin de limiter les traversées de la RD.6015.

Le secteur Ua comprend des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des cases commerciales identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.



2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Aggloméré (Ua) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable d'assainissement des eaux usées et de téléphone.

Figure 4 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)

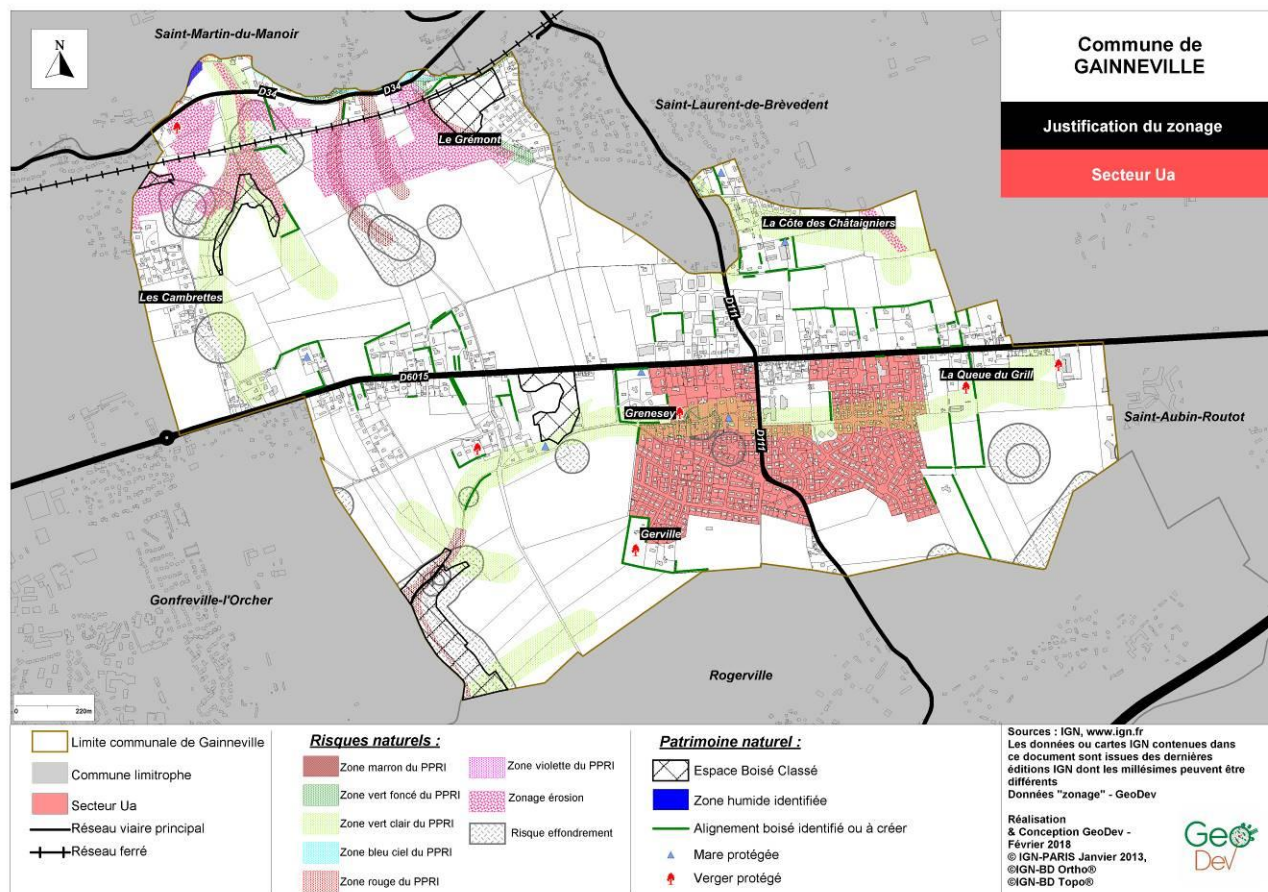
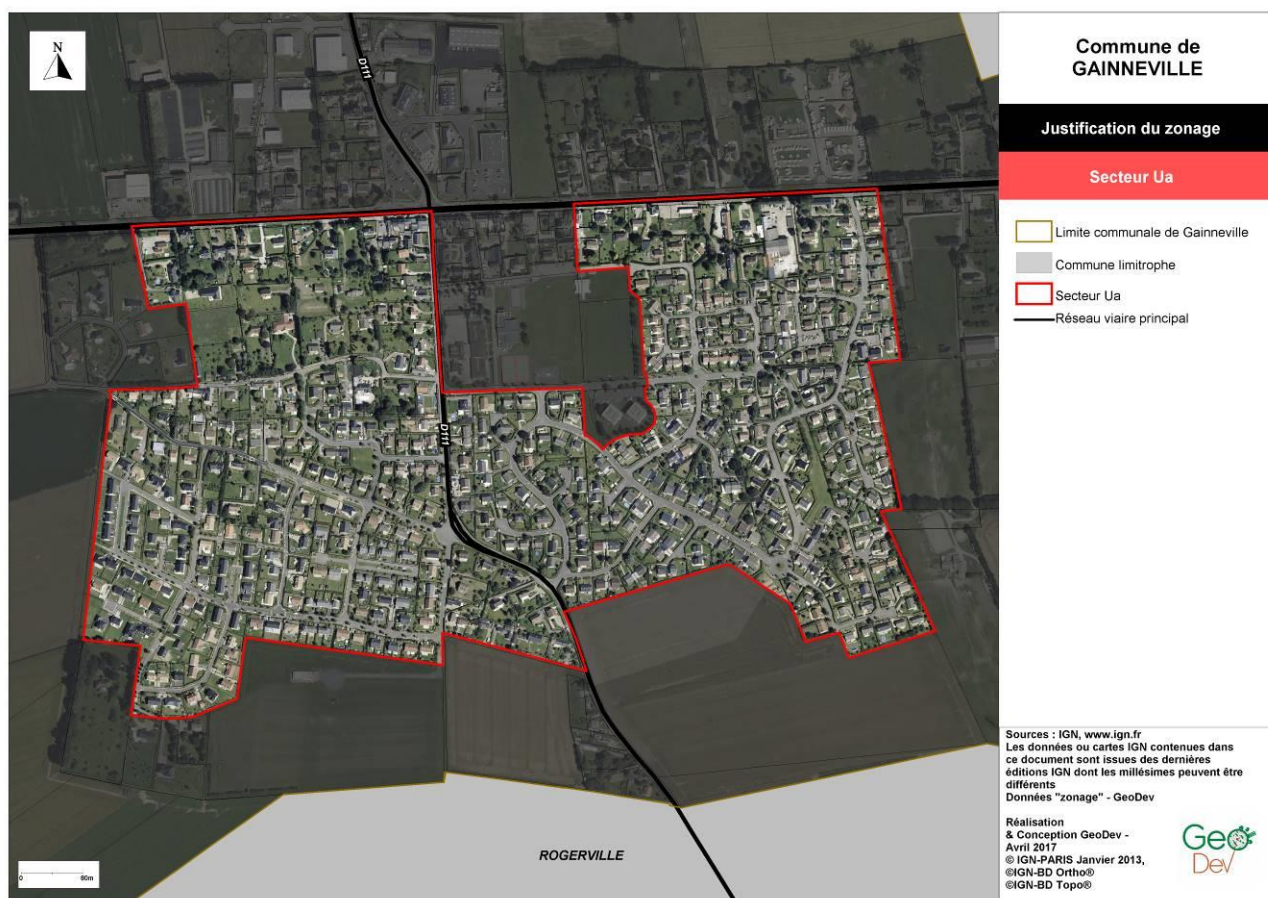


Figure 5 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) – zoom



3 - Potentiel de logements :

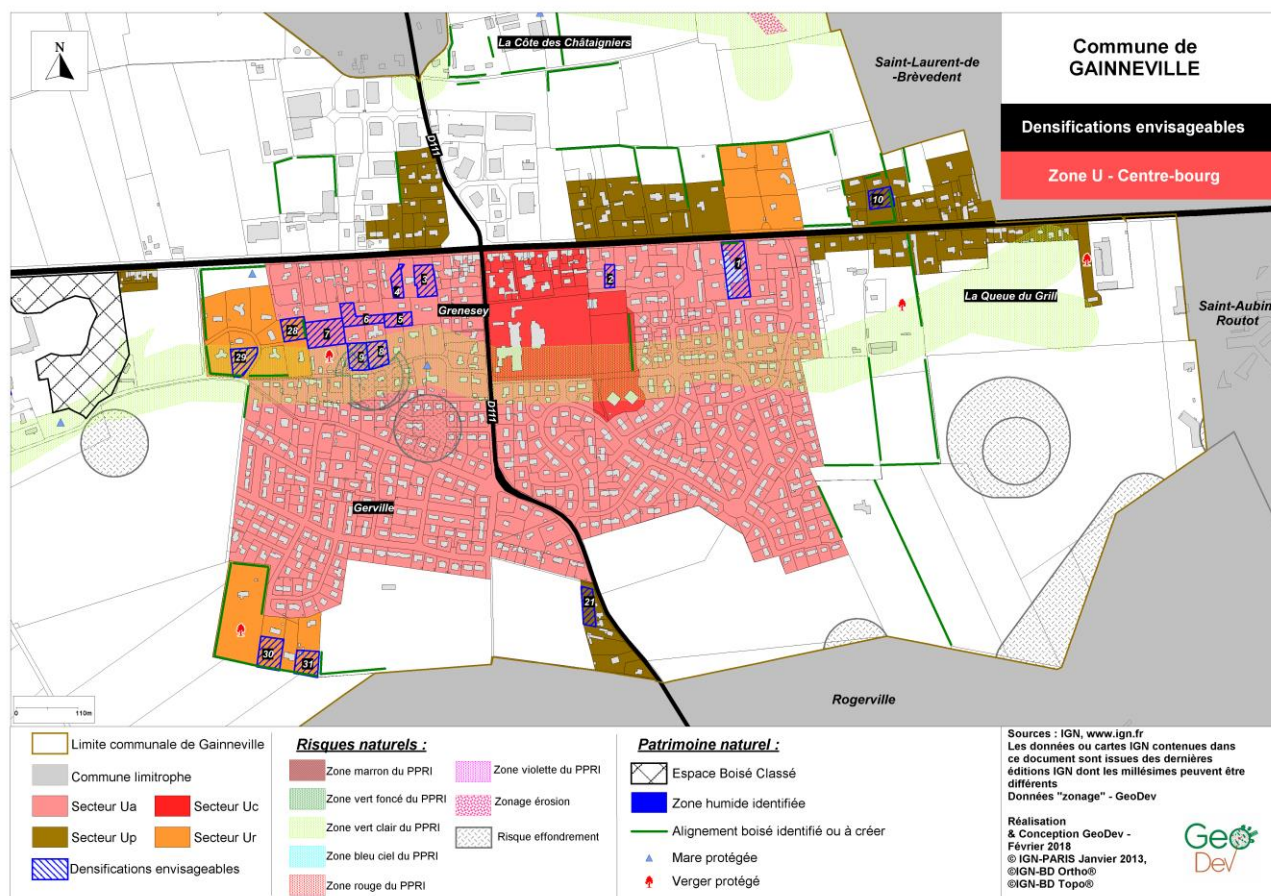
Le secteur Urbain Aggloméré de Gainneville est caractérisé par son tissu bâti principalement développé en lotissements. De ce fait, le potentiel de densifications est relativement encadré, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur devraient permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions.

Un **potentiel de 18 logements** est identifié en secteur Ua. Ces terrains non bâtis ou sous occupés peuvent permettre à la commune de satisfaire une partie de ses besoins en logements avant d'envisager ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Néanmoins, le phénomène de **rétenion foncière** influera sur ces potentielles densifications. Tous ces éléments, sur lesquels la commune n'a aucune maîtrise, impliquent l'application d'un coefficient de rétenion foncière sur ces 18 densifications identifiées dans le secteur Ua. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au **coefficient de rétenion foncière** est de l'ordre de **0,4 pour la densification des espaces bâtis**. Ainsi, une hypothèse de 11 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Ua pour les 10 prochaines années.



Figure 6 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua



Potentiel de densifications - Gainneville				
Id	Surface (en m²)	Potentiel de logements	Assainissement	Secteur du PLU
1	3989.09	5	Collectif	Ua
2	710.657	1	Collectif	Ua
3	1963.1	2	Collectif	Ua
4	934.584	1	Collectif	Ua
5	1175.65	1	Collectif	Ua
6	1757.54	1	Collectif	Ua
7	3112.8	3	Collectif	Ua
8	1634.97	2	Collectif	Ua
9	1652.76	2	Collectif	Ua
TOTAL		18		

Le premier potentiel n°1 de 5 logements sur près de 4 000 m² correspond à la friche Deschamps, le long de la RD.6015. L'équipe municipale souhaite rendre possible le renouvellement de la friche économique ou une opération de logements sur le site.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Conforter la centralité du village ;
- ✓ Permettre la densification des espaces urbains centraux ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et la mixité des formes urbaines dans le centre-bourg.

2-1-1-3- Le secteur Urbain Périphérique (Up)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Périphérique, noté Up, correspond aux espaces bâtis de faible densité en périphérie du centre-bourg. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur. Il s'agit principalement des anciens secteurs NB du POS.

Le secteur Up comprend des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des cases commerciales identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.



2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain Périphérique (Up) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. A l'exception de quelques constructions aux Cambrettes et de la Rue de l'Eglise, le secteur Up est également desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Figure 7 : Le secteur Urbain Périphérique (Up)

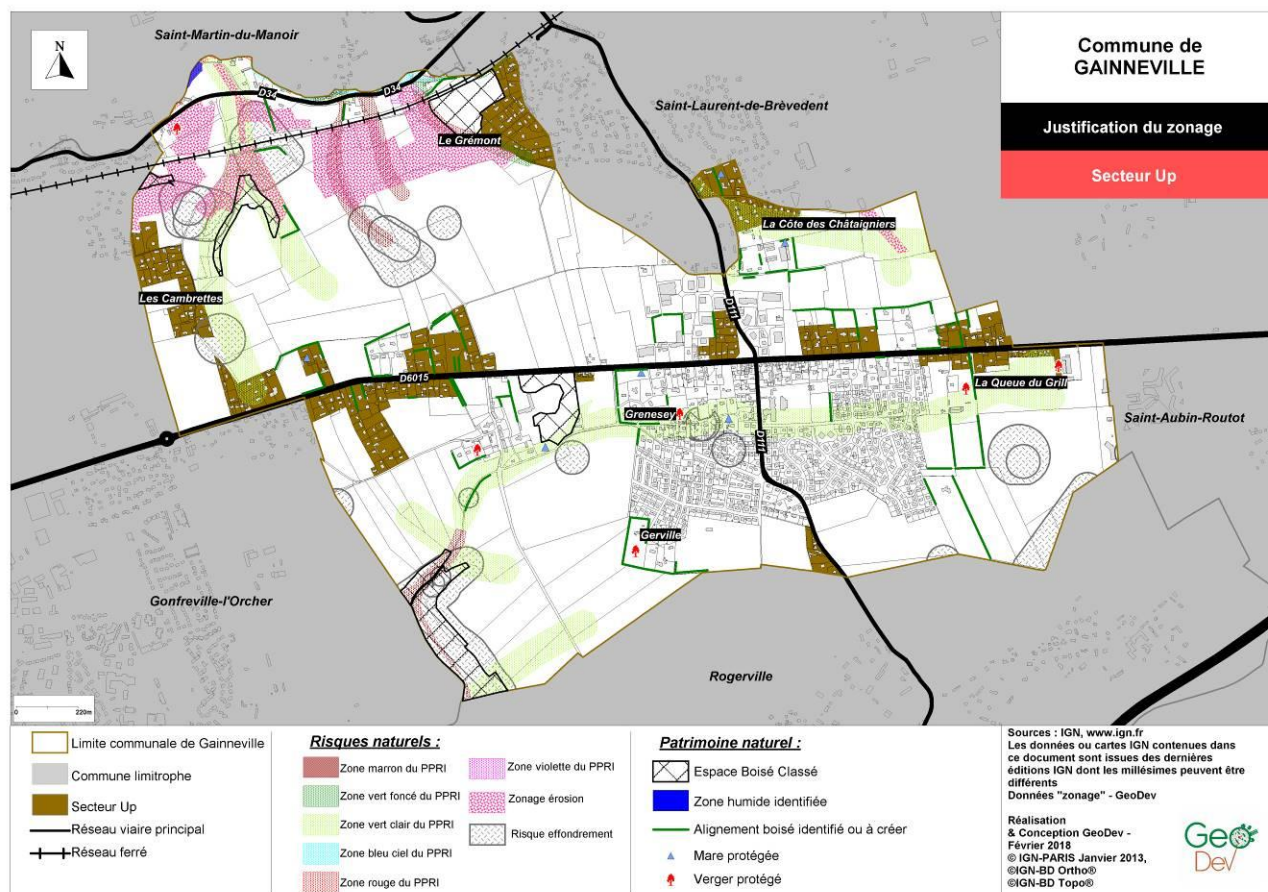
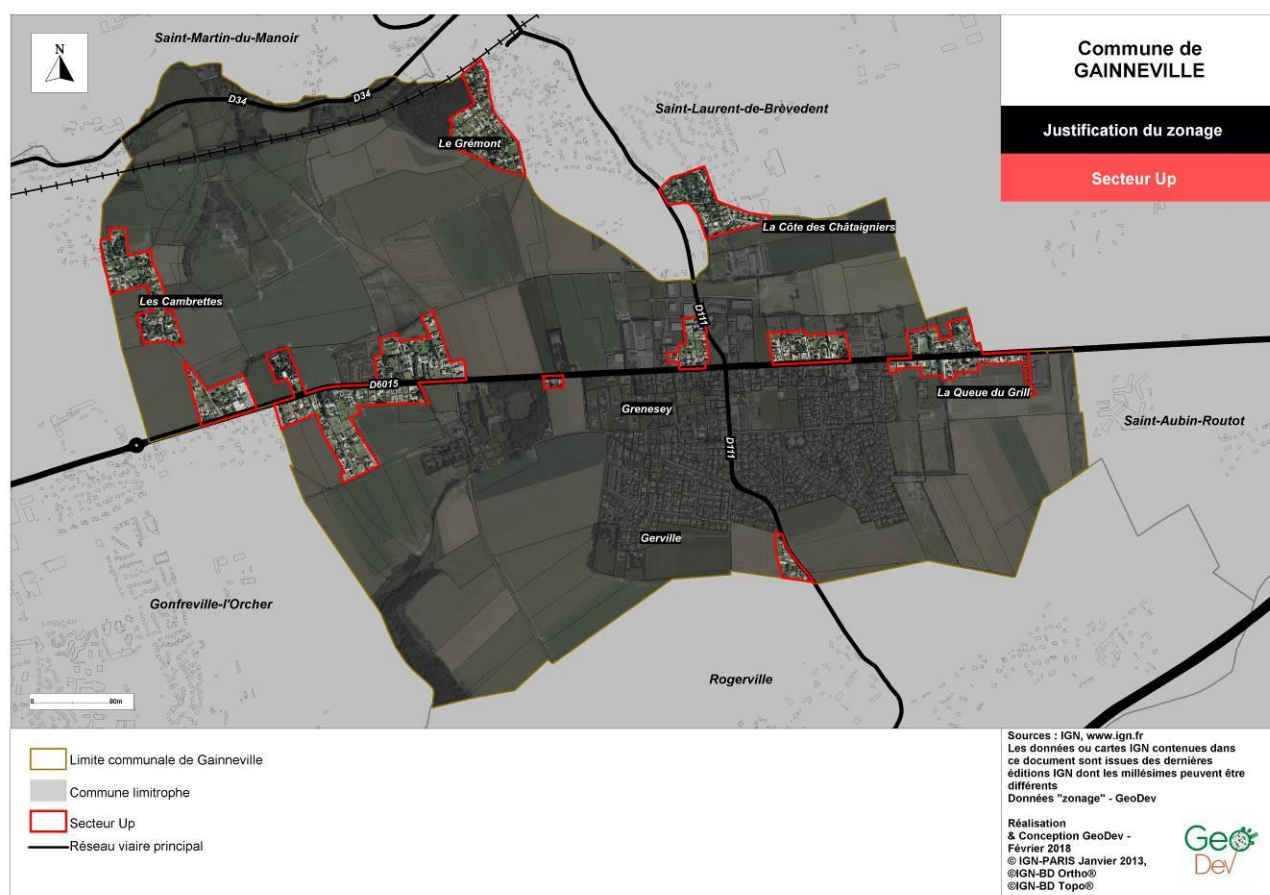


Figure 8 : Le secteur Urbain Périphérique (Up) – zoom



3 - Potentiel de densifications du secteur Up :

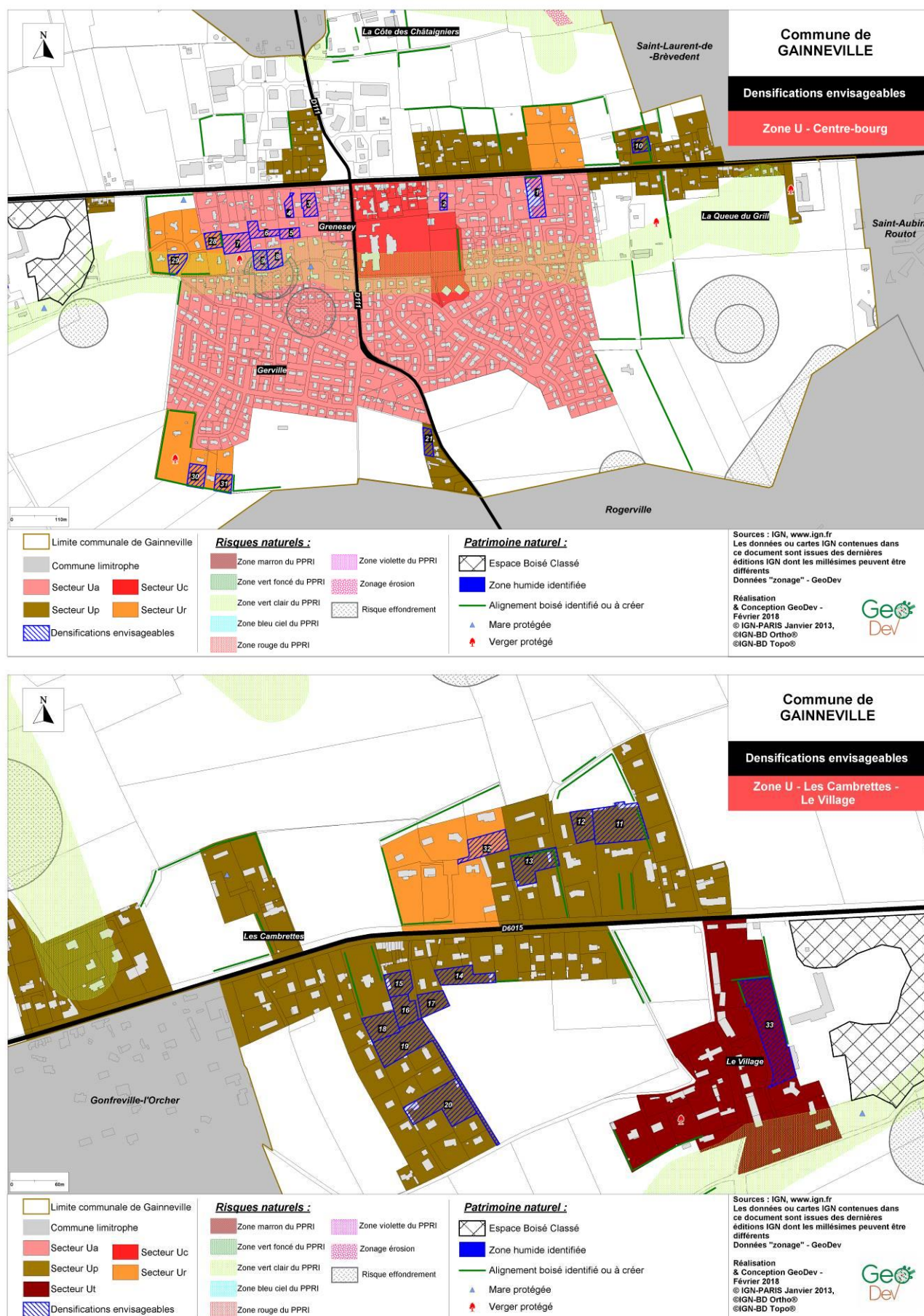
L'objectif de la municipalité est de permettre l'évolution de ce secteur, tout en préservant le caractère aéré des hameaux structurés éloignés du centre-bourg ou au Nord de la RD.6015. Il s'agit principalement de grands terrains pour lesquels l'emprise au sol de l'ancien document d'urbanisme était faible.

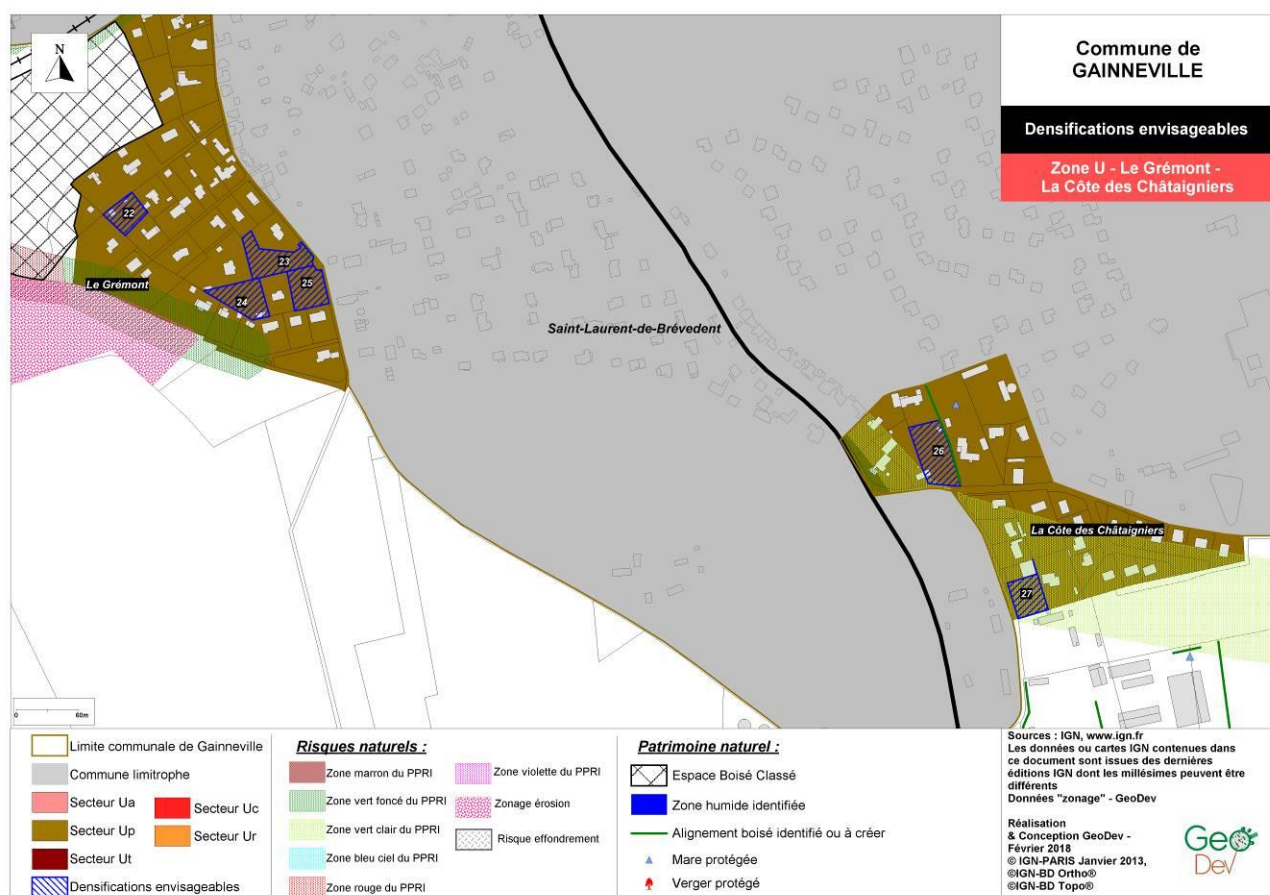


Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Ainsi, ce secteur présente un **potentiel maximal de 25 nouvelles constructions**. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis des hameaux urbains.

Une hypothèse de 15 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Up pour les 10 prochaines années.

Figure 9 : Le potentiel de densifications dans le secteur Up





Potentiel de densifications - Gainneville				
Id	Surface (en m ²)	Potentiel de logements	Assainissement	Secteur du PLU
10	1446.24	2	Collectif	Up
11	3289.53	2	Collectif	Up
12	1141.82	1	Collectif	Up
13	2025.58	2	Collectif	Up
14	1453.96	1	Collectif	Up
15	1043.8	1	Individuel	Up
16	1124.15	1	Individuel	Up
17	1010.24	1	Individuel	Up
18	1332.37	1	Individuel	Up
19	3257.09	2	Individuel	Up
20	3193.62	3	Individuel	Up
21	1404.83	1	Collectif	Up
22	913.24	1	Collectif	Up
23	1594.09	2	Collectif	Up
24	1393.12	1	Collectif	Up
25	1301.03	1	Collectif	Up
26	1960.1	1	Collectif	Up
27	1109.7	1	Collectif	Up
TOTAL		25		

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver le caractère aéré de cet ensemble ;
- ✓ Interdire l'étalement urbain dans le secteur ;
- ✓ Optimiser le foncier disponible sans grignoter de nouveaux espaces agricoles.

2-1-1-4- Le secteur Urbain Résidentiel (Ur)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Résidentiel, noté Ur, correspond à d'anciens corps de ferme et à de très grands terrains récemment urbanisés en espaces résidentiels situés le long de la RD.6015 et en entrée d'agglomération et de très faible densité (parcellaire moyen de 3 000 à 5 000 m²). L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur.



2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement collectif des eaux usées et de téléphone. Les espaces au Nord de la RD.6015 ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement des eaux usées mais sont techniquement raccordables d'après la CODAH.

Figure 10 : Le secteur Urbain Résidentiel (Ur)

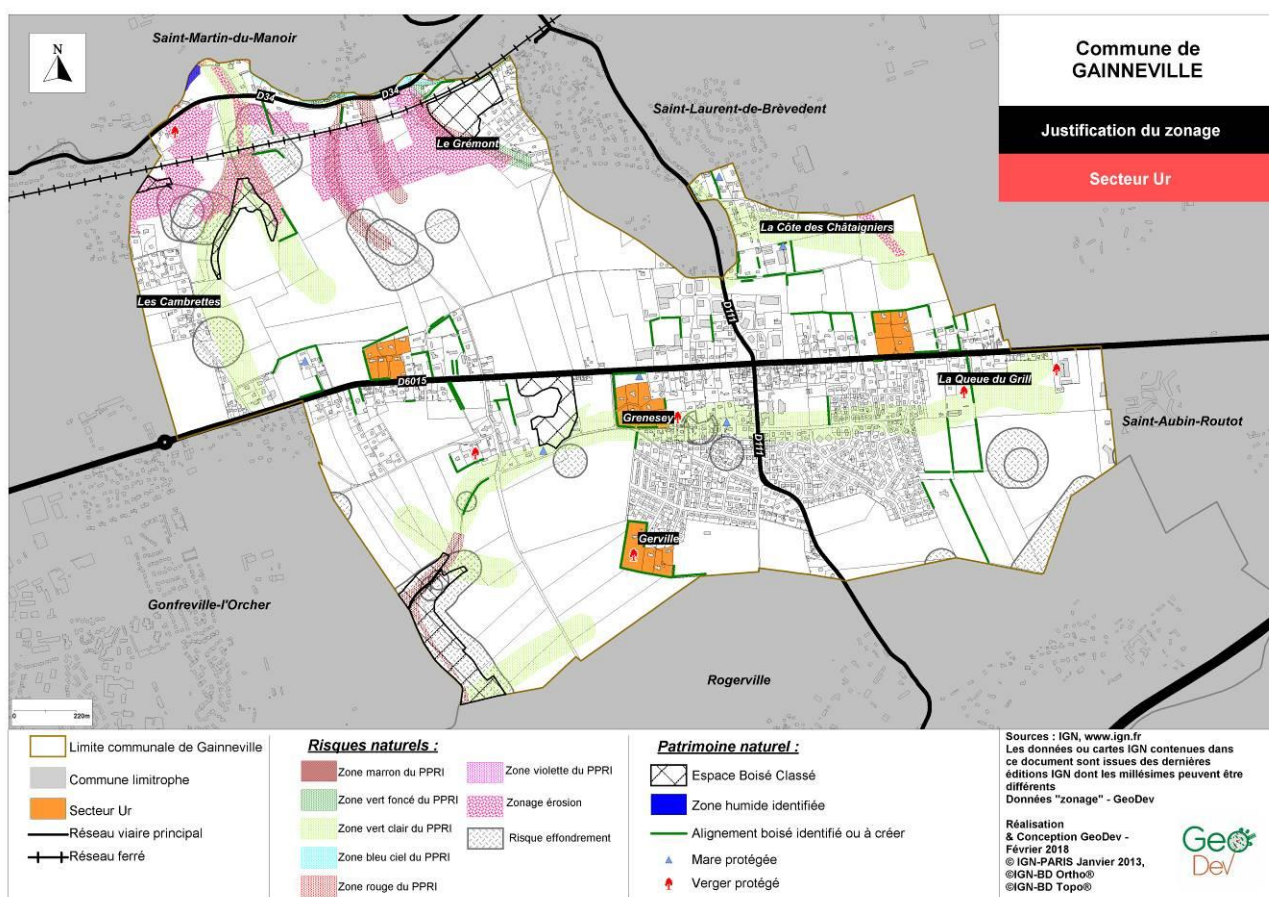


Figure 11 : Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) – zoom



3 - Potentiel de densifications du secteur Ur :

L'objectif de la municipalité est de permettre l'évolution de ces secteurs, tout en préservant le caractère aéré de ces espaces en entrée d'agglomération. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir la tache bâtie existante** de ces quatre ensembles.

Ce zonage présente l'avantage de ne pas consommer davantage de terrains agricoles. De plus, des mesures sont prises pour conserver le caractère aéré et verdoyant de ces ensembles, notamment l'encadrement de l'emprise au sol très faible, des prescriptions relatives aux reculs des constructions, la préservation des éléments du patrimoine naturel, etc. Il est à noter que le recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD.6015 et l'emprise au sol de 5% imposés dans le POS sont reportés dans le PLU.

Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Ainsi, ce secteur présente un **potentiel maximal de 5 nouvelles constructions**. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis des hameaux urbains.

Une hypothèse de 3 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Uh pour les 10 prochaines années.

Figure 12 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ur

Potentiel de densifications - Gainneville				
Id	Surface (en m ²)	Potentiel de logements	Assainissement	Secteur du PLU
28	1639.43	1	Collectif	Ur
29	1773.35	1	Collectif	Ur
30	2289.12	1	Collectif	Ur
31	1807.37	1	Collectif	Ur
32	1492.88	1	Collectif	Ur
TOTAL		5		

La carte identifiant le potentiel de densifications dans le secteur Ur est présentée dans le chapitre précédent (« Le secteur Urbain Périphérique – Up »).

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre l'évolution du secteur en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;
- ✓ Préserver le caractère de hameau de ces ensembles ;
- ✓ Interdire l'étalement urbain dans les secteurs en retrait du bourg ;
- ✓ Optimiser le foncier disponible sans grignoter de nouveaux espaces agricoles ;
- ✓ Encadrer les nouvelles habitations à proximité de la RD.6015, voie classée à grande circulation et source de nuisances sonores.

2-1-1-3- Le secteur Urbain Traditionnel (Ut)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Traditionnel, noté Ut, correspond aux espaces bâtis autour de l'église de Gainneville. L'habitat et les équipements religieux constituent la vocation principale de ce secteur historique aux constructions anciennes.

Le secteur comprend des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain Traditionnel (Ut) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement collectif des eaux usées et de téléphone.

Figure 13 : Le secteur Urbain Traditionnel (Ut)

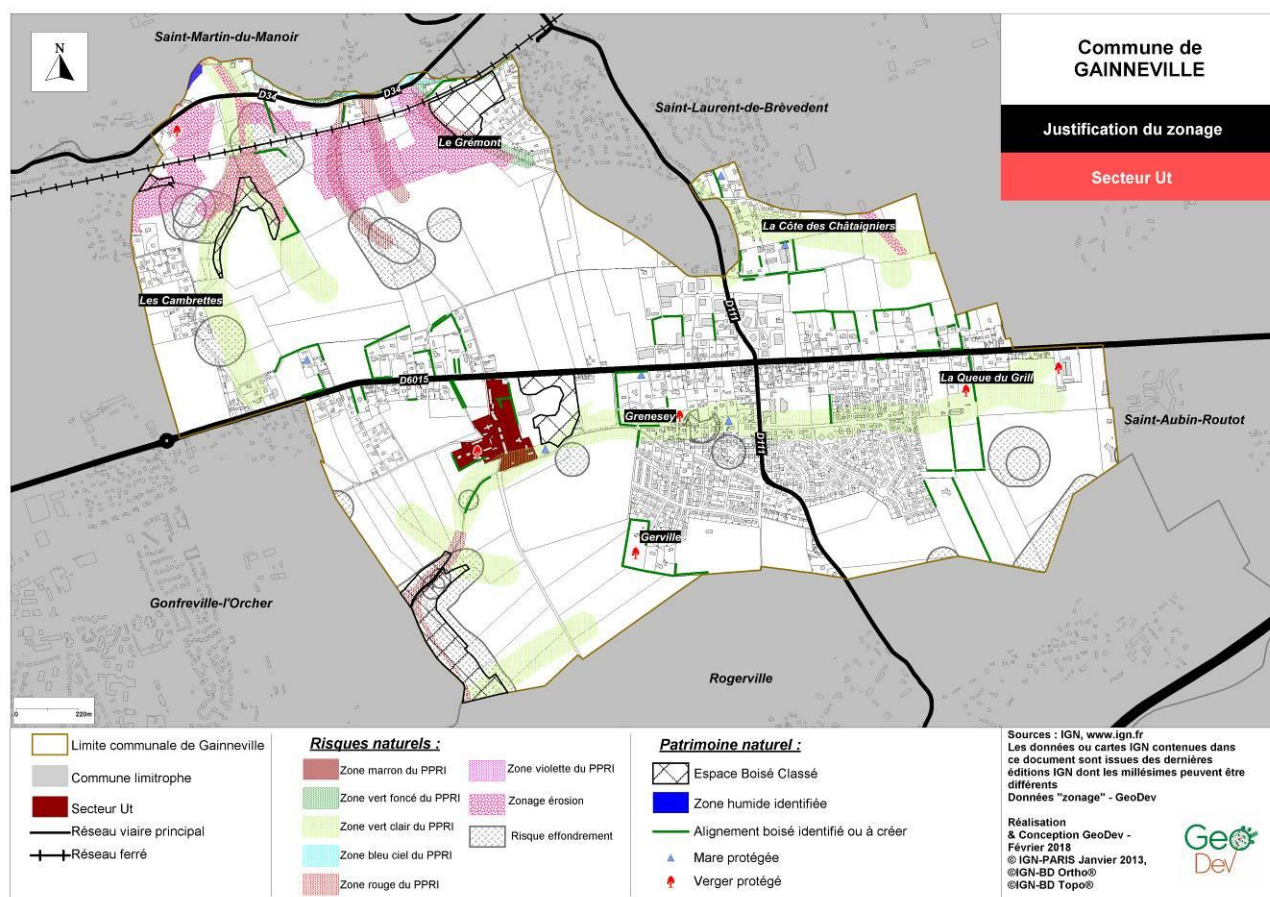


Figure 14 : Le secteur Urbain Traditionnel (Ut) – zoom



3 - Potentiel de densifications du secteur Ut :

L'objectif de la municipalité est de permettre l'évolution de ce hameau, tout en préservant le caractère patrimonial du centre-bourg historique de Gainneville. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir la tache bâtie existante** de cette espace.

Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Ainsi, **ce secteur présente un potentiel maximal de 4 nouvelles constructions**. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis des hameaux urbains.

Une hypothèse de 2 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Ut pour les 10 prochaines années.

Figure 15 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ut

Potentiel de densifications - Gainneville				
Id	Surface (en m²)	Potentiel de logements	Assainissement	Secteur du PLU
33	4811.34	4	Collectif	Ut
TOTAL		4		

La carte identifiant le potentiel de densifications dans le secteur Ut est présentée dans le chapitre « Le secteur Urbain Périphérique (Up).

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver le caractère patrimonial et historique de cet ensemble ;
- ✓ Interdire l'étalement urbain dans le secteur.

2-1-1-4- Le secteur Urbain d'Activités économiques (Ue)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain d'Activités Economiques, noté Ue, correspond aux Zones d'Activités de la Briqueterie et du Clos des Perdrix, et aux terrains comprenant des entreprises le long de la RD.6015. Le secteur comprend des éléments du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain d'Equipements (Ue) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de téléphone. Certains terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement des eaux usées mais sont techniquement raccordables d'après la CODAH.

3 - Potentiel de densifications du secteur Ue :

Le secteur Ue n'a pas vocation à accueillir des logements.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe les principes d'aménagement d'activités commerciales ou de service dans une dent creuse au Nord de la RD.6015

Figure 16 : Le secteur Urbain d'Activités économiques (Ue)

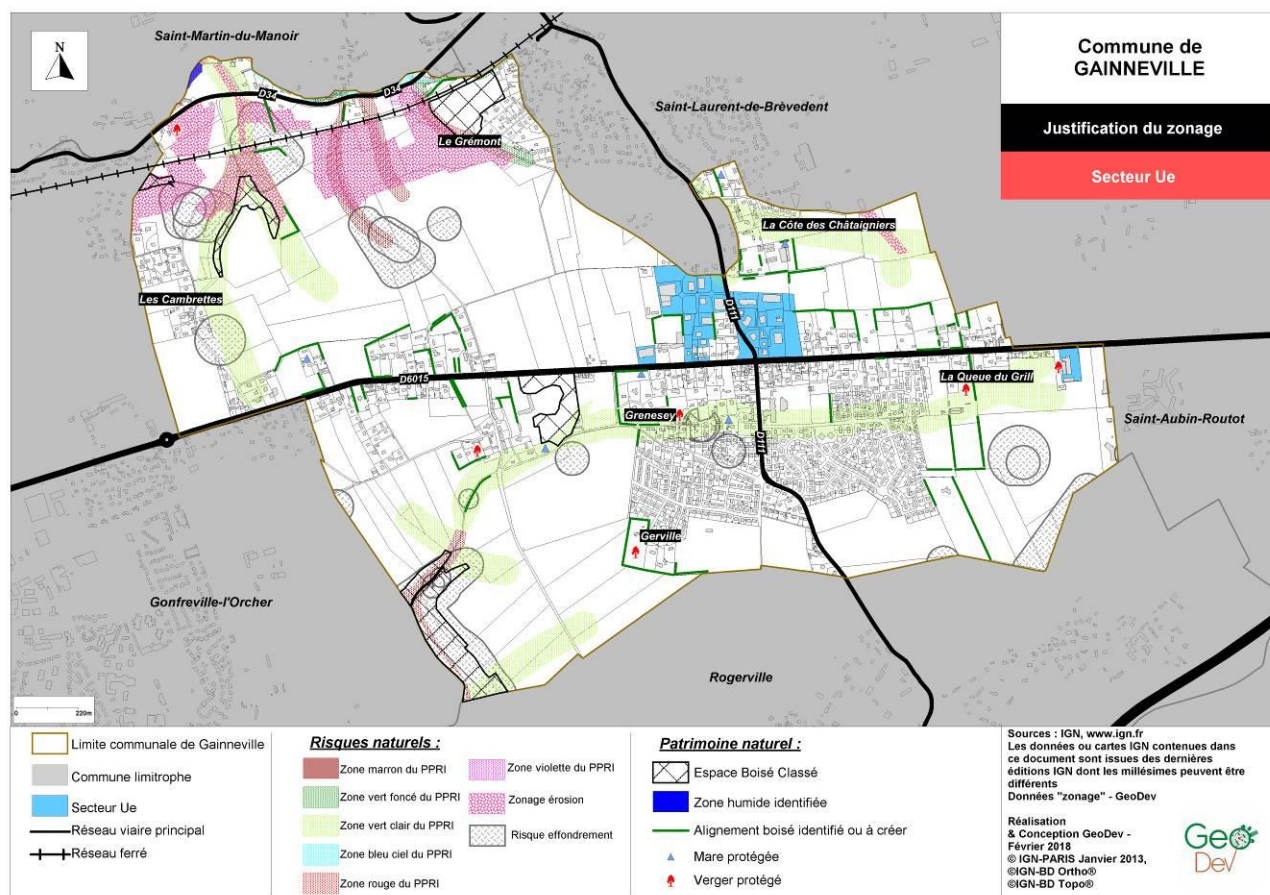


Figure 17 : Le secteur Urbain d'Activités économiques (Ue) – zoom



4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre le maintien et l'évolution de l'activité économique.

2-1-1-5- Le secteur Urbain de Services de santé et social (Us)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain de Services de santé et social, noté Us, correspond à l'emprise du centre de soins de suite et de réadaptation Les Jonquilles, d'environ 1,34 hectare.

Le secteur comprend des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain de Services de santé et social (Us) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de téléphone.

Figure 18 : Le secteur Urbain de Services de santé (Us)

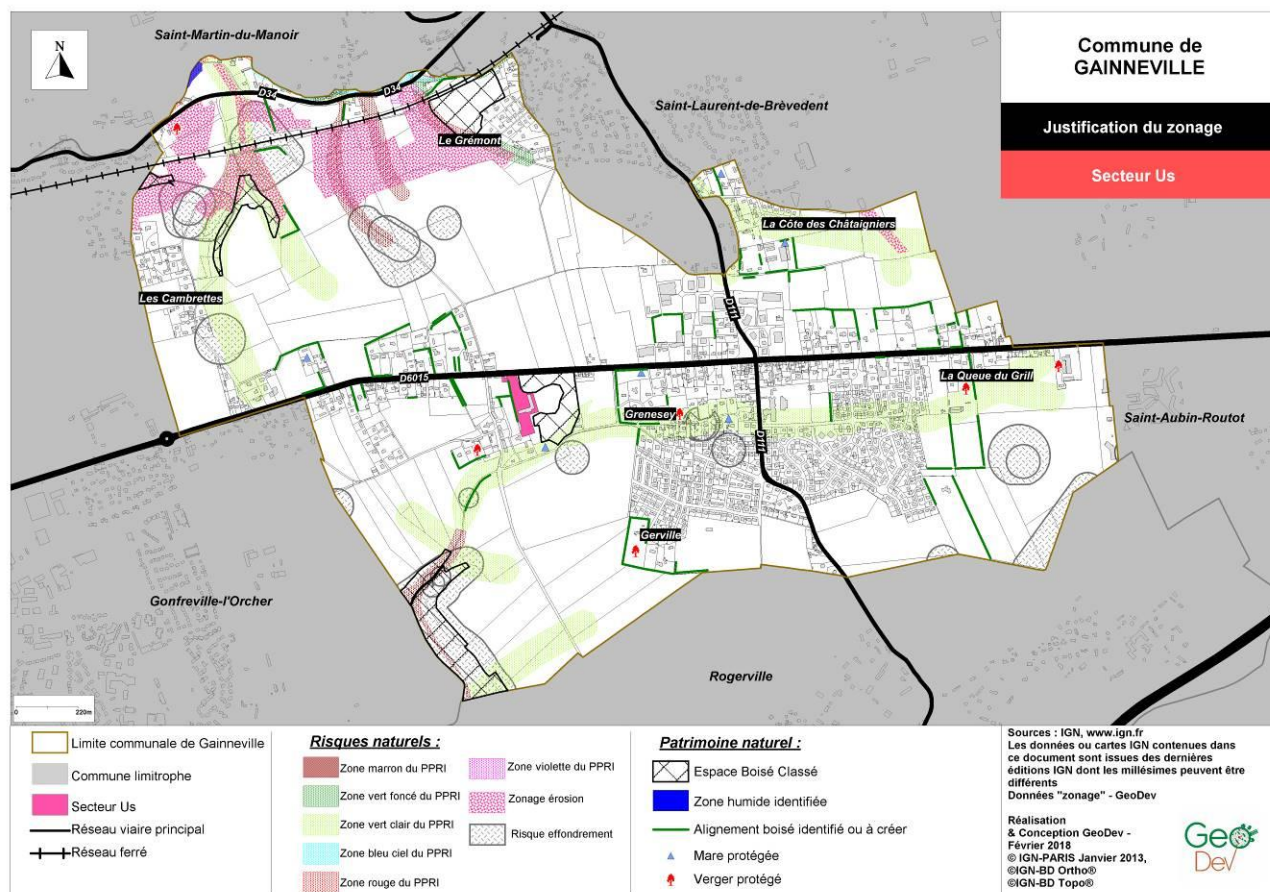


Figure 19 : Le secteur Urbain de Services de santé (Us) – zoom



3 - Potentiel de densifications du secteur Us :

Le secteur Us n'a pas vocation à accueillir des logements mais à permettre la restructuration sur site de l'établissement.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre le maintien et l'évolution du centre de soins de suite et de réadaptation Les Jonquilles.

2-1-2- La zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". **Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

(R.123-6 du code de l'urbanisme)

La zone A Urbaniser est composée de trois secteurs :

- ✓ La zone A Urbaniser stricte dédiée à l'habitat (2AUa) ;
- ✓ La zone A Urbaniser stricte dédiée aux activités économiques (2AUe) ;
- ✓ Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs (AUI) ;

2-1-2-1- La zone A Urbaniser stricte dédiée à l'habitat (2AUa)

1 - Caractère de la zone :

La zone A Urbaniser stricte dédiée à l'habitat, notée 2AUa, correspond au site de développement de l'habitat à long terme à Gainneville. L'urbanisation de la zone, prévue dans la deuxième tranche d'application du PLU (2022-2027), est subordonnée à une procédure de modification ou une révision du présent document d'urbanisme, lorsque le site sera desservi de façon suffisante par les réseaux (assainissement, eau potable et énergie) et qu'un besoin plus concret sera projeté.

Figure 20 : La zone A Urbaniser stricte (2AUa)

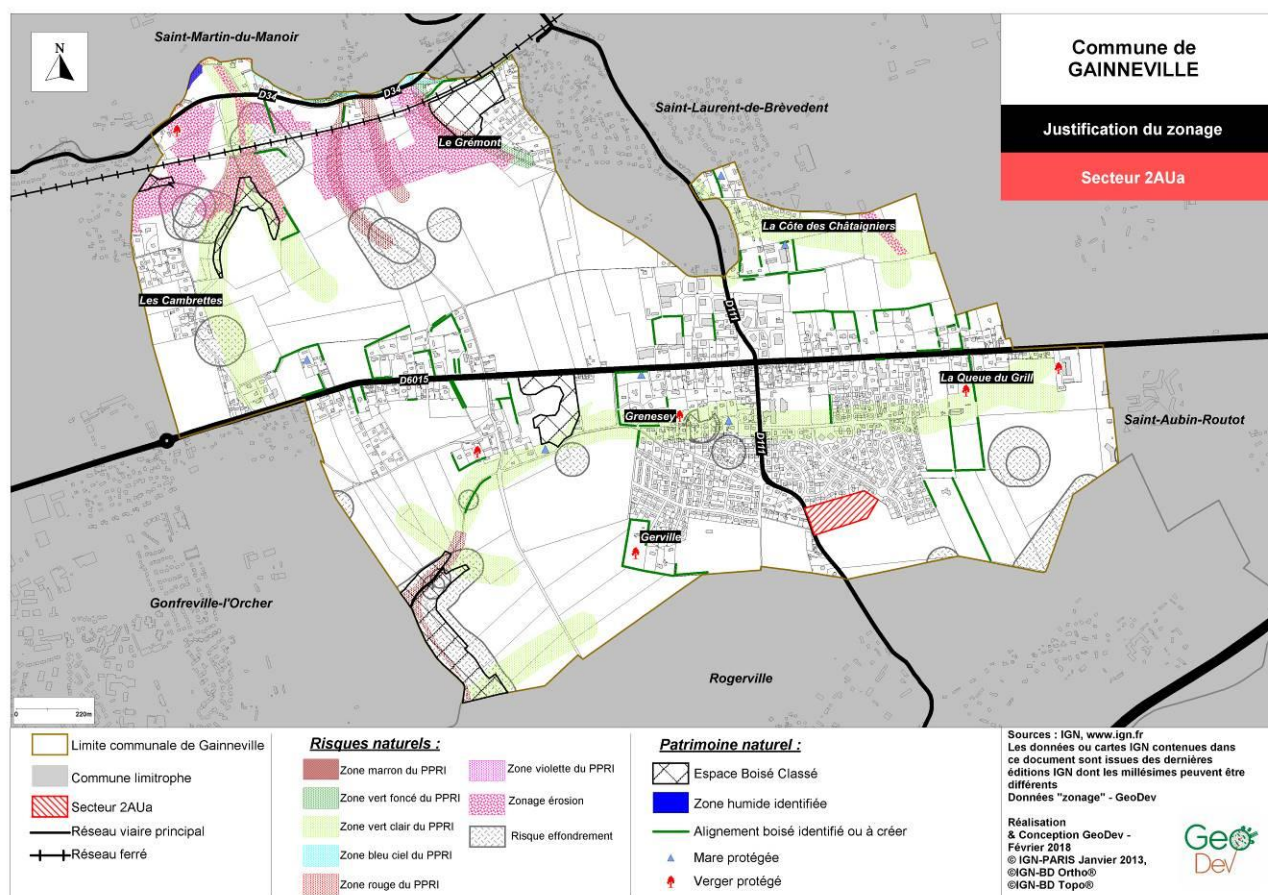


Figure 21 : La zone A Urbaniser stricte (2AUa) – zoom



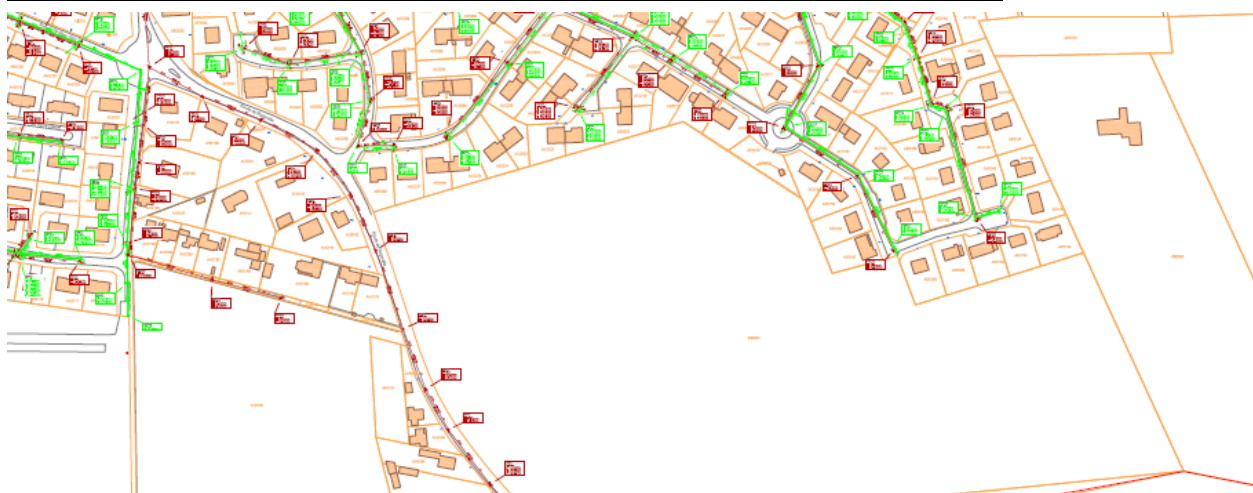
2 - Présence des réseaux :

La zone n'est pas raccordée aux réseaux nécessaires à l'urbanisation. Les réseaux d'assainissement des eaux usées, d'électricité, d'eau potable et de téléphone sont présents à proximité du site d'ouverture à l'urbanisation.

Figure 22 : Le réseau d'eau potable en zone 2AUa



Figure 23 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en zone 2AUa



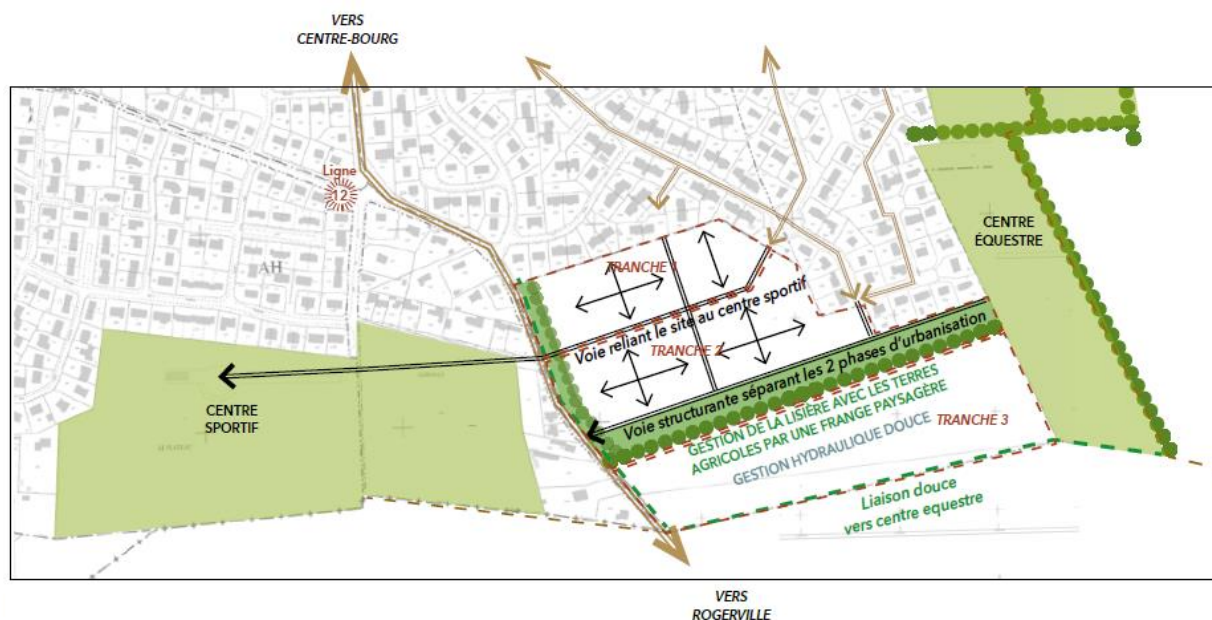
3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :

La zone 2AUa est localisée au Sud du centre-bourg, en continuité des espaces bâtis, sur une surface de 2,3 hectares. Bien que son urbanisation soit subordonnée à une procédure de modification ou une révision du présent document d'urbanisme, la zone 2AUa permettra de conforter la centralité du bourg et de poursuivre la diversification de l'offre de logements initiée par l'équipe municipale.

Ce classement se justifie par **l'insuffisance des réseaux sur le site**. En effet, la RD.111 constitue le principal point d'accès routier au site et n'est pas, à ce jour, aménagée pour supporter le trafic automobile et garantir la sécurité des déplacements piétons qui seraient générés par son urbanisation. Si une voirie traversante serait envisagée entre la RD.111 et la Rue de la Queue du Gril, un autre accès routier via la Rue Elsa Triolet permettrait de mieux maîtriser les flux automobiles et de faciliter les circulations douces vers le centre-bourg via le tissu pavillonnaire développé au Nord du site. **En l'absence d'étude sur la capacité de la RD.111, et dans l'attente de l'acquisition de l'emplacement réservé pour créer un nouvel accès au quartier par la Rue Elsa Triolet, ce site a été identifié en zone d'ouverture à l'urbanisation à long terme (période 2022-2027).**

Ce site a également fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) simplifiée, réalisée par le CAUE de Seine-Maritime en février 2017. Cette étude vise à proposer une analyse des enjeux qui impactent le terrain et de proposer une vision d'ensemble d'aménagement sur le secteur Sud-Est du centre-bourg de Gainneville. La conclusion de cette étude propose également un classement en zone d'urbanisation à long terme, afin de maîtriser l'échéancier de l'urbanisation du secteur.

Figure 24 : Extrait de l'AEU simplifiée du CAUE 76 sur la zone 2AUa



Une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillant les grands principes d'urbanisation de la zone devra être réalisée lors de la procédure de modification ou une révision du présent document d'urbanisme.

Ainsi, le potentiel de logements envisagé sur ce site est estimé à environ 35 logements.

Figure 25 : Le potentiel de constructions de la zone 2AUa

Surface	Assainissement	Espaces publics et réseaux	Surface dédiée aux logements	Objectifs de densité (lgt/ha)	Potentiel de constructions
2,3 ha	Collectif	0,5 ha	1,8 ha	15 à 20	35

2-1-2-2- La zone A Urbaniser stricte dédiée aux activités économiques (2AUe)

1 - Caractère de la zone :

La zone A Urbaniser stricte dédiée aux activités économiques, notée 2AUe, correspond au site de développement des activités économiques à long terme à Gainneville. L'urbanisation de la zone, qui correspond à la partie Ouest de la zone d'activités des Jonquilles, est subordonnée à une procédure de modification ou une révision du présent document d'urbanisme, lorsque le site sera desservi de façon suffisante par les réseaux (assainissement, eau potable et énergie) et qu'un besoin plus concret sera projeté.



Figure 26 : La zone A Urbaniser stricte (2AUe)

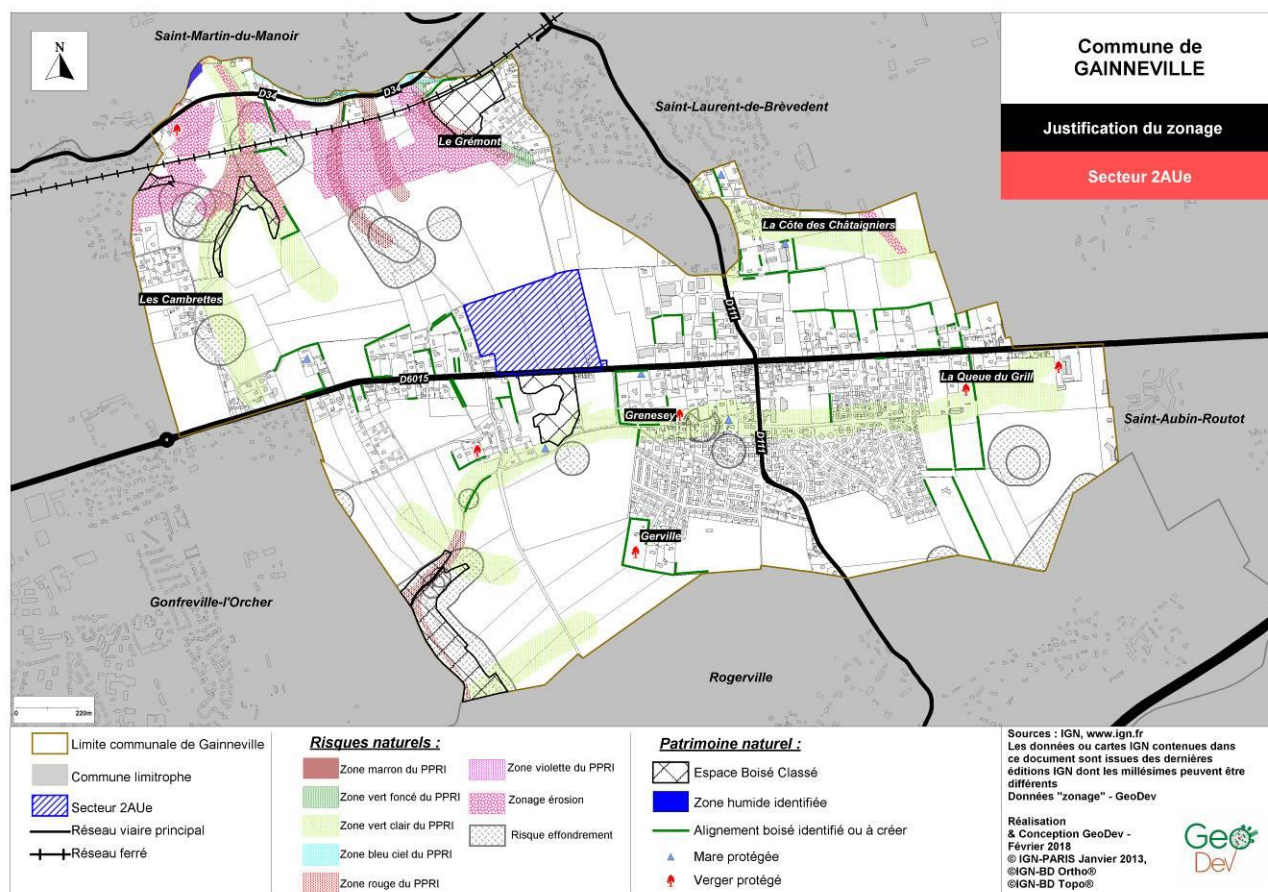


Figure 27 : La zone A Urbaniser stricte (2AUe) – zoom



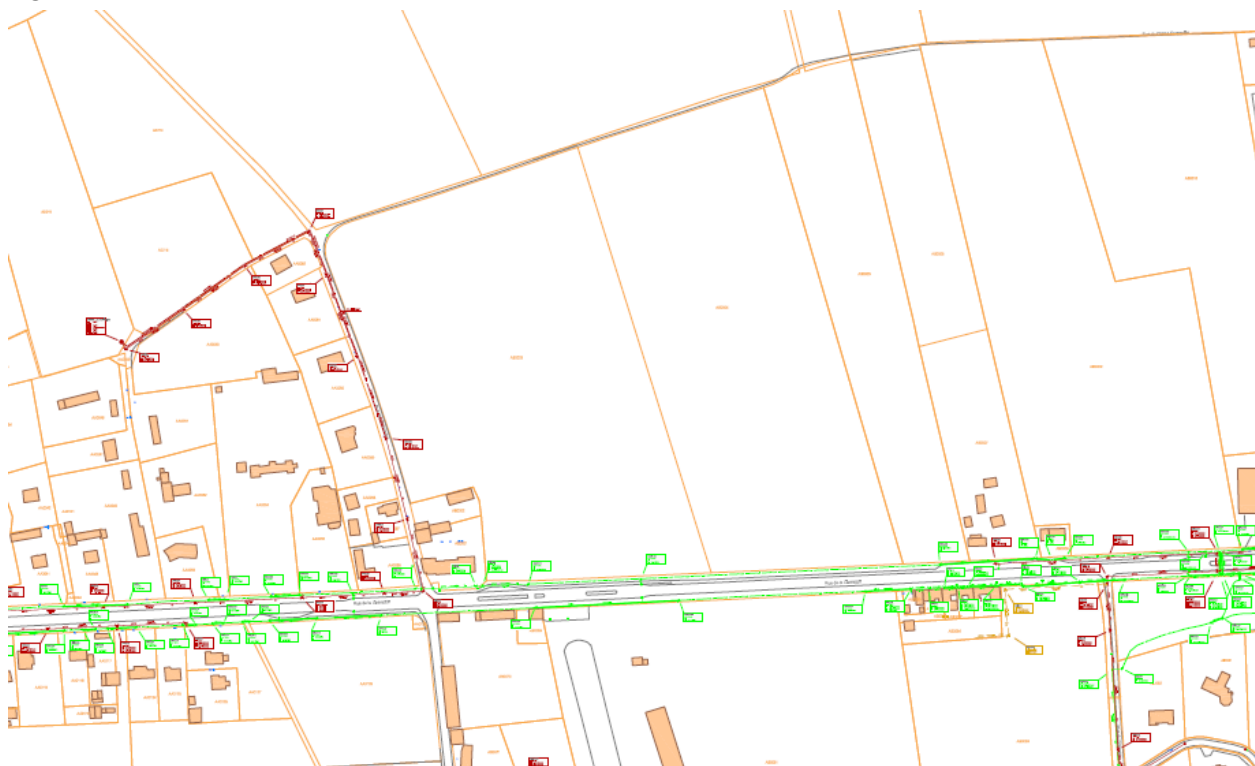
2 - Présence des réseaux :

La zone n'est pas raccordée aux réseaux nécessaires à l'urbanisation. Les réseaux d'assainissement des eaux usées, d'électricité, d'eau potable et de téléphone sont présents à proximité du site d'ouverture à l'urbanisation.

Figure 28 : Le réseau d'eau potable en zone 2AUe



Figure 29 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en zone 2AUe



3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :

La zone 2AUe n'a pas vocation à accueillir des habitations. Il s'agit d'une future zone d'activités. Le projet des Jonquilles, déclaré d'intérêt communautaire (CODAH) depuis 2006, est en cours de réflexion. Les élus souhaitent développer des activités de santé et artisanales et des PME/PMI dans le domaine des énergies renouvelables et de la transformation de produits issus de l'agriculture biologique sur la zone 2AUe.

Faute d'une réflexion mûrie et partagée par tous les acteurs (CODAH, commune de Gainneville,...) sur l'aménagement de ce site, il est délicat de s'avancer sur la disponibilité des réseaux au droit de la zone. Située entre la RD.6015, voie classée à grande circulation, et le Chemin du Chêne Carpentier au Nord, la capacité du réseau routier à supporter le trafic qui serait généré par l'aménagement de cette zone d'activité, n'est pas garantie. **Aussi, la disponibilité des réseaux serait fonction du type d'activités effectivement implantées sur cette zone d'activités** (à titre d'exemple, les besoins en réseaux diffèreraient fortement si cette zone devait accueillir un établissement de santé avec une capacité d'hébergement à définir ou des entreprises à dominante artisanale).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUe est donc envisagée durant la deuxième tranche d'application du PLU (2022-2027), sous réserve de la réalisation des études complémentaires précisant les principes d'aménagement et de programmation retenus.

2-1-2-3- Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs (AUI)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs, noté AUI, correspond au site de développement des équipements sportif de Gainneville. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe plusieurs principes pour l'aménagement de ce terrain.

Le secteur comprend des éléments du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur AUI est sous maîtrise foncière communale. Le besoin en foncier pour ce projet est justifié par la nécessaire relocalisation des équipements sportifs, mais également par la volonté politique de développer de nouveaux équipements sportifs, en lien avec les besoins des associations gainnevillaises et en relation avec la commune voisine de Rogerville, et de maintenir des espaces libres pour les activités du centre de loisirs.

Aussi, il s'agit d'appréhender les besoins en stationnement sur l'emprise de la Plaine de la Paix (besoin d'environ 80 à 100 places), à la différence des équipements implantés dans le centre-bourg où les usagers stationnaient leur véhicule dans le tissu bâti ou sur la voirie publique, faute d'emplacements suffisants.

La surface de 5,2 ha identifiée pour les équipements publics ne constitue pas une consommation d'espaces valorisés par l'agriculture. En effet, cette prairie communale, non identifiée au diagnostic agricole et déjà mobilisée pour les manifestations ponctuelles, n'est pas déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2016.

Figure 30 : Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs (AUI)

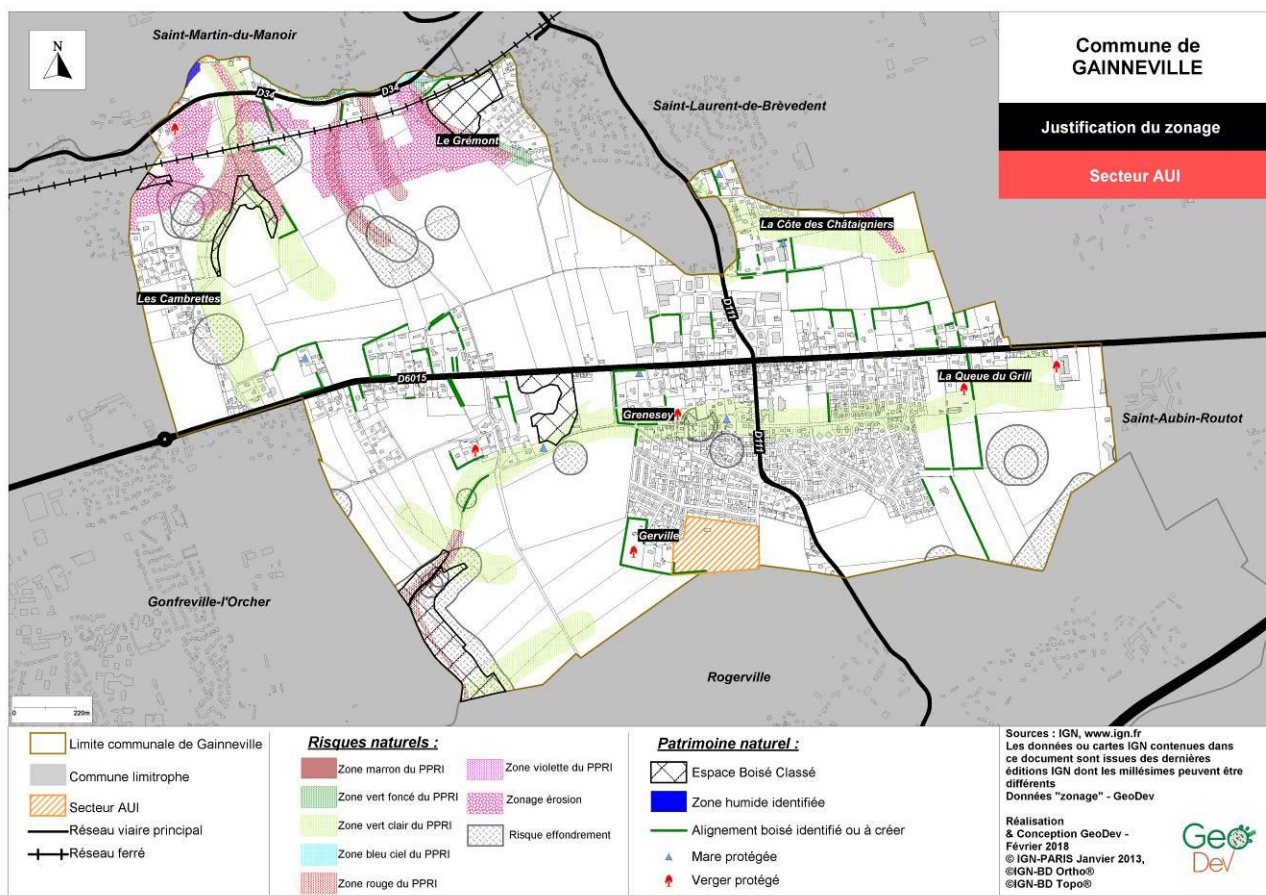


Figure 31 : Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs (AUI) – zoom



2 - Présence des réseaux :

Les réseaux d'assainissement des eaux usées sont présents à proximité du site d'ouverture à l'urbanisation. Il est également desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Figure 32 : Le réseau d'eau potable en secteur AUI

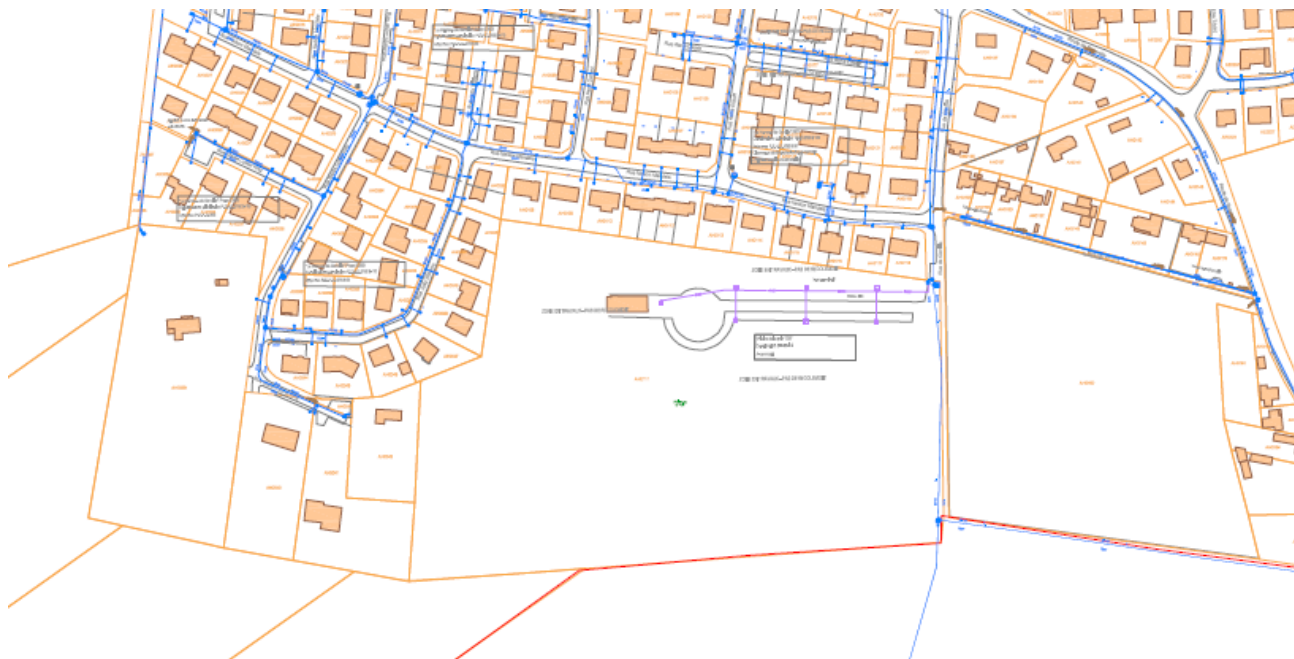
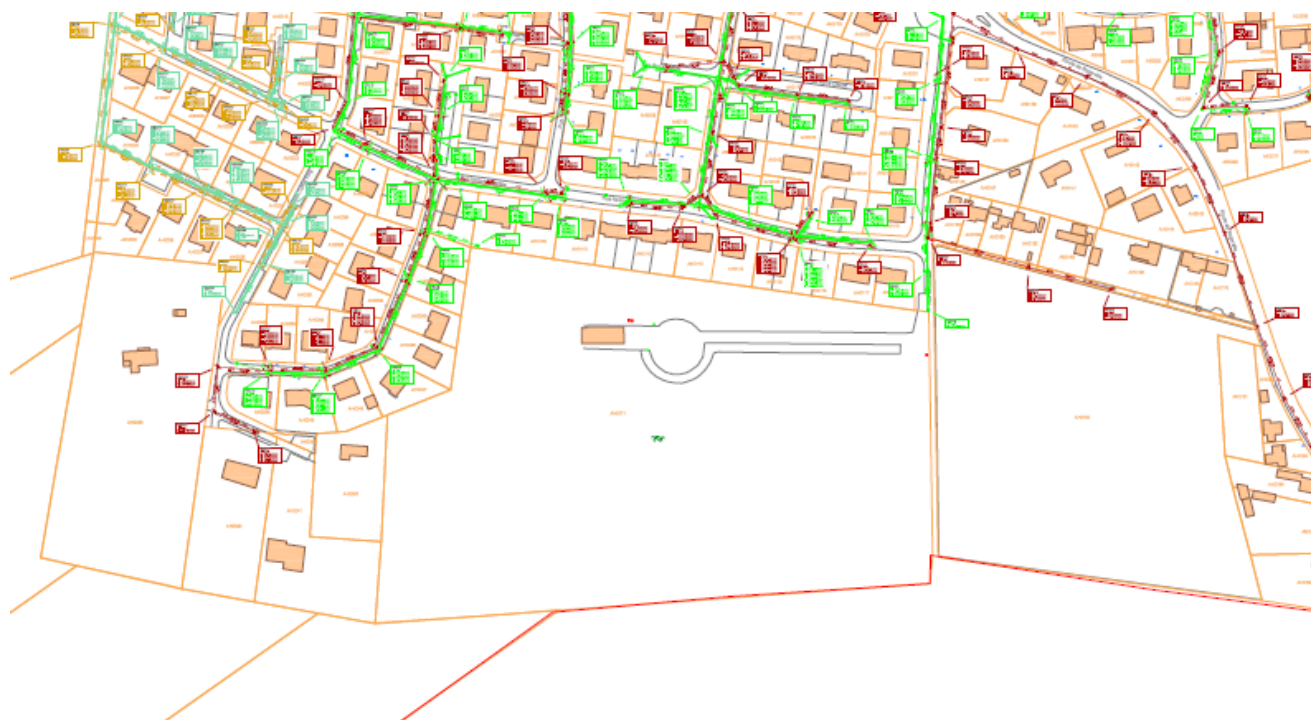


Figure 33 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en secteur AUI



3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :

Le secteur AUI n'a pas vocation à accueillir des habitations.

2-1-3- La zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »)

(R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

La zone Agricole de Gainneville comprend deux secteurs :

- ✓ **La zone Agricole stricte (A) ;**
- ✓ **Le secteur Agricole de Jardins (Aj).**

2-1-3-1- La zone Agricole Stricte (A)

1 - Caractère de la zone :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Gainneville. Elle intègre les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

Le secteur comprend des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le secteur comprend également des espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone est principalement assainie en individuel.

3 - Potentiel de densifications :

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation ne sont pas autorisées en zone Agricole stricte, à l'exception des habitations liées à une exploitation agricole.

Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été effectué dans le cadre précédent modification du POS. **2 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Agricole.** Le changement de destination sera également soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Seine-Maritime.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Permettre l'évolution des constructions isolées.

Figure 34 : La zone Agricole stricte (A)

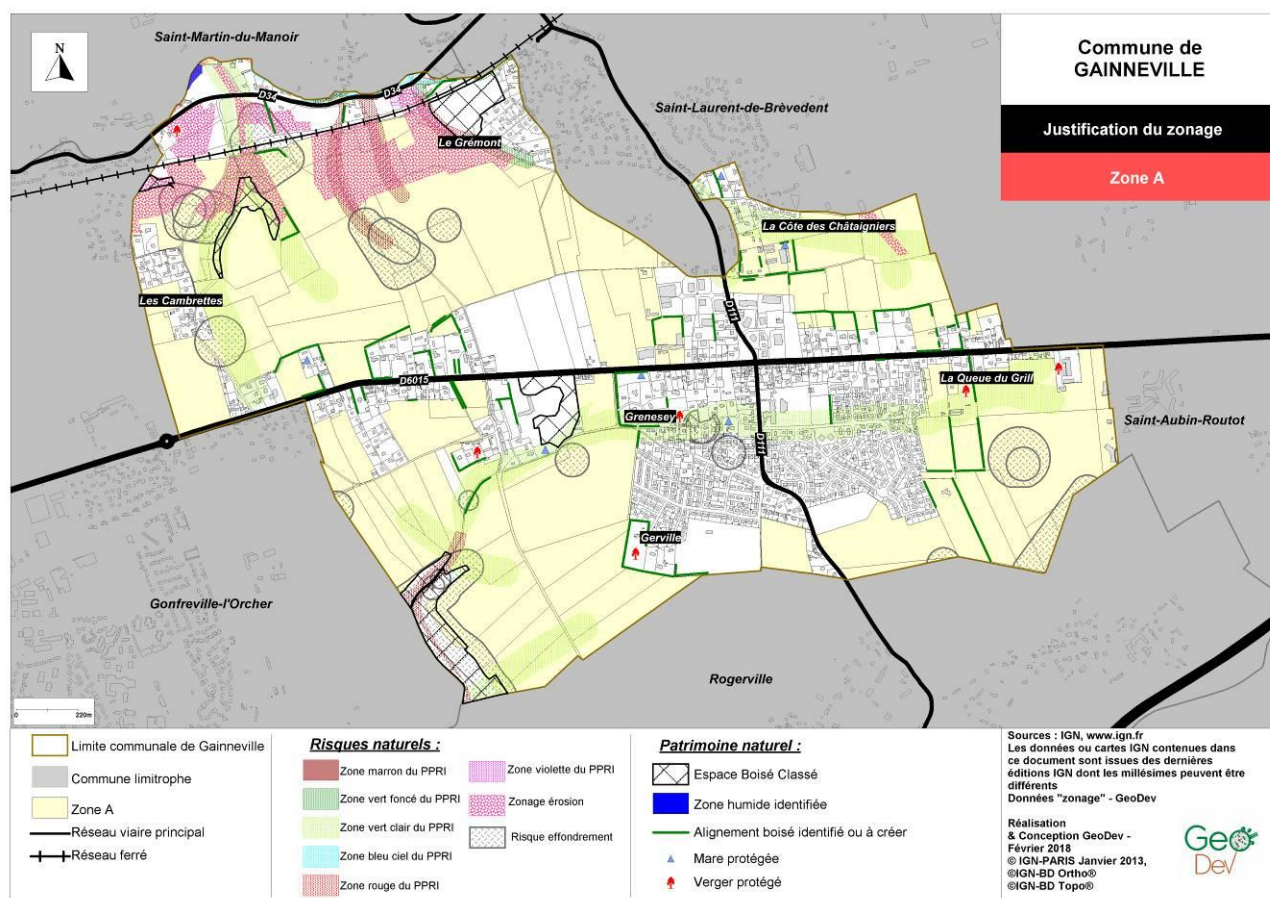
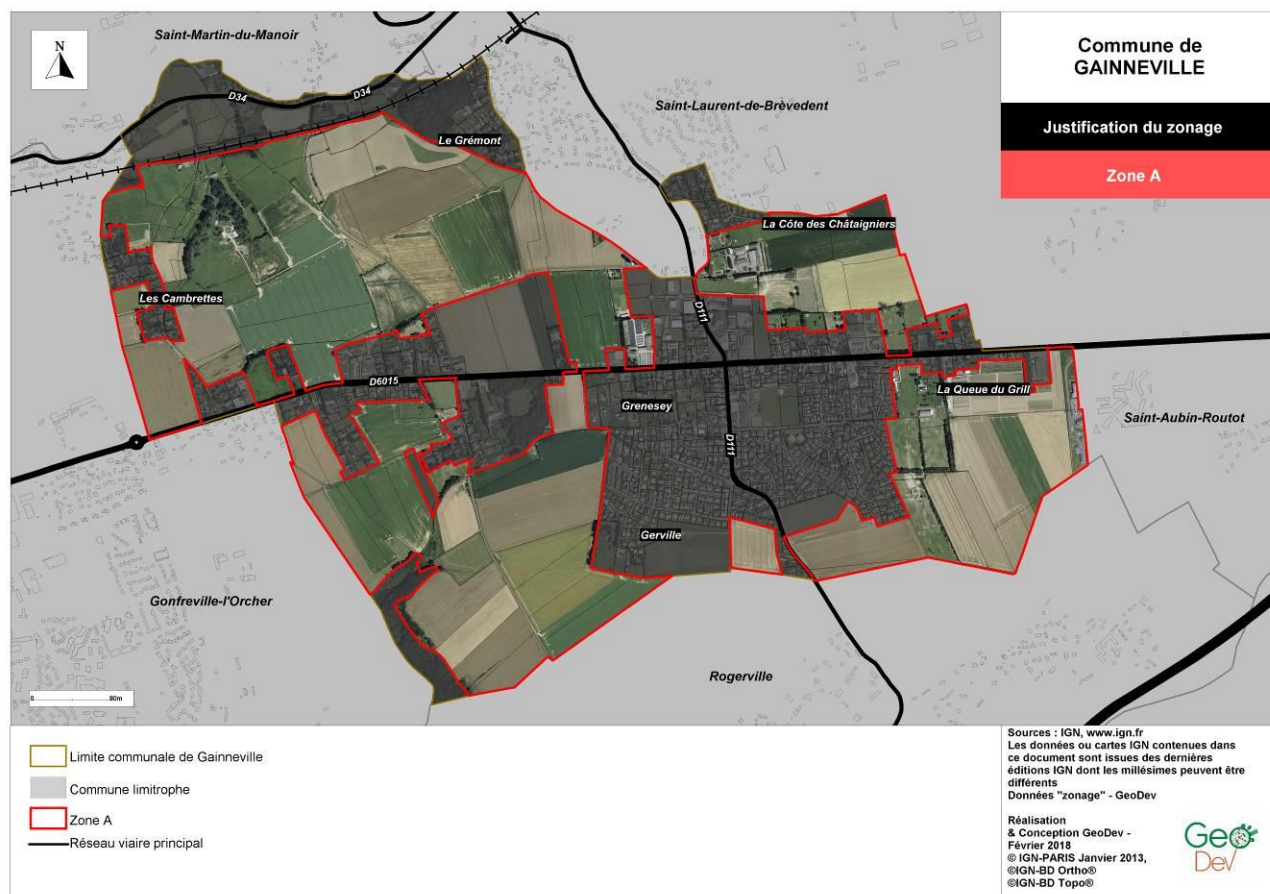


Figure 35 : La zone Agricole stricte (A) – vue aérienne



2-1-3-2- Le secteur Agricole de Jardins (Aj)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Agricole de Jardins, noté Aj, correspond au site de développement de jardins familiaux, situé à l'Ouest du Village, d'une surface de 0,9 hectare.

L'équipe municipale a été accompagnée par le CAUE de Seine-Maritime pour la réflexion de ce projet de jardins familiaux. Il est déjà prévu qu'une association exploite ce site de jardins familiaux.



2 - Présence des réseaux :

Ce secteur n'est pas raccordé aux réseaux.

3 - Potentiel de densifications :

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation ne sont pas autorisées dans le secteur Aj.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre l'installation d'une association de jardins familiaux sur la commune.

Figure 36 : Le secteur Agricole de Jardins (Aj)

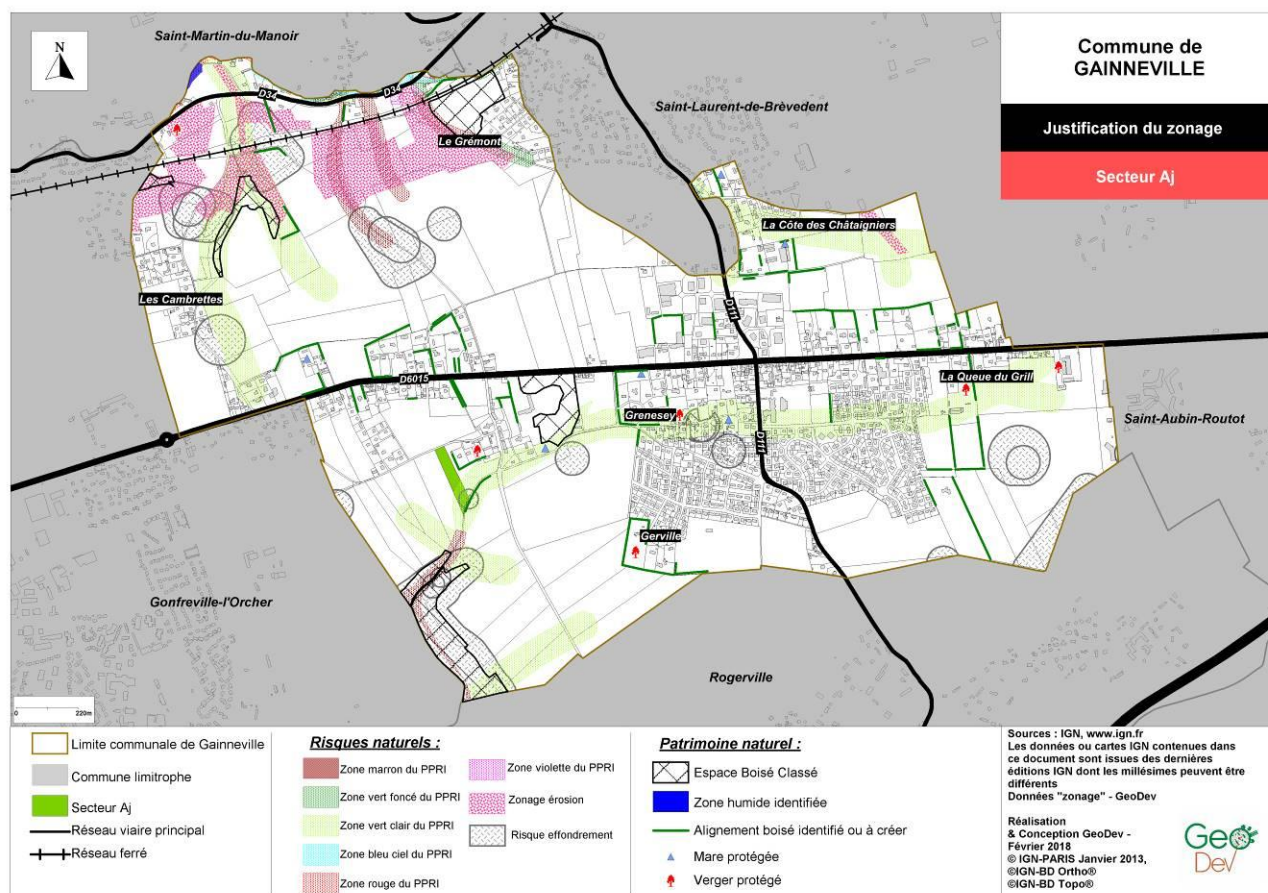


Figure 37 : Le secteur Agricole de Jardins (Aj) – vue aérienne



2-1-4- La zone Naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". **Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger** en raison :

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

(R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

La zone Naturelle de Gainneville comprend une zone Naturelle stricte, notée N.

2-1-4-1- La zone Naturelle stricte (N)

1 - Caractère de la zone :

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Gainneville. Elle intègre quelques sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble naturel.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

Le secteur comprend des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le secteur comprend aussi des espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.



2 - Présence des réseaux :

Cette zone est principalement assainie en individuel.

3 - Potentiel de densifications :

Aucun potentiel de densification n'est identifié en zone Naturelle.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver les grandes entités naturelles et paysagères recensées sur la commune ;
- ✓ Garantir le maintien de la biodiversité ;
- ✓ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ✓ Permettre l'évolution des constructions isolées en conservant leur caractère cauchois.

Figure 38 : La zone Naturelle stricte (N)

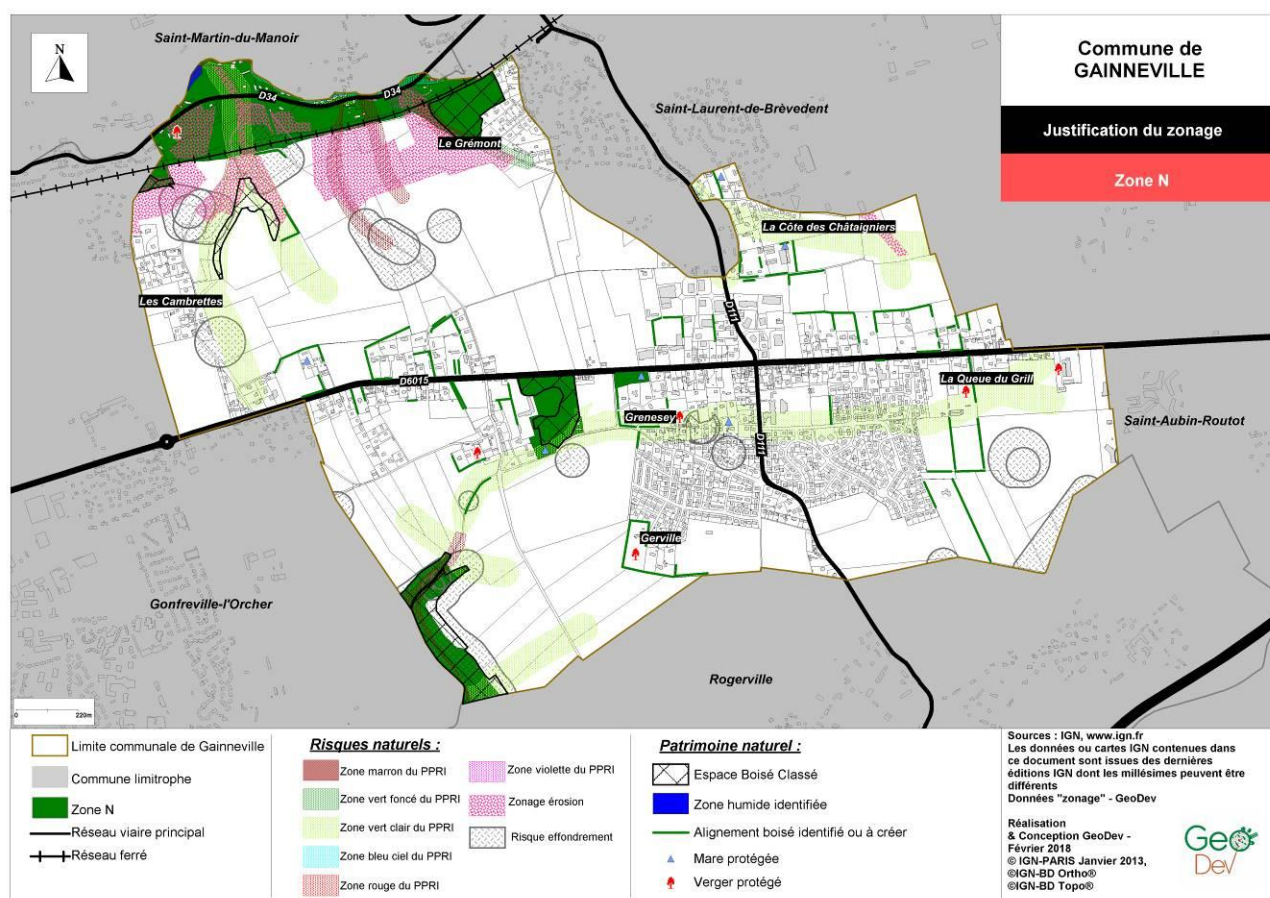
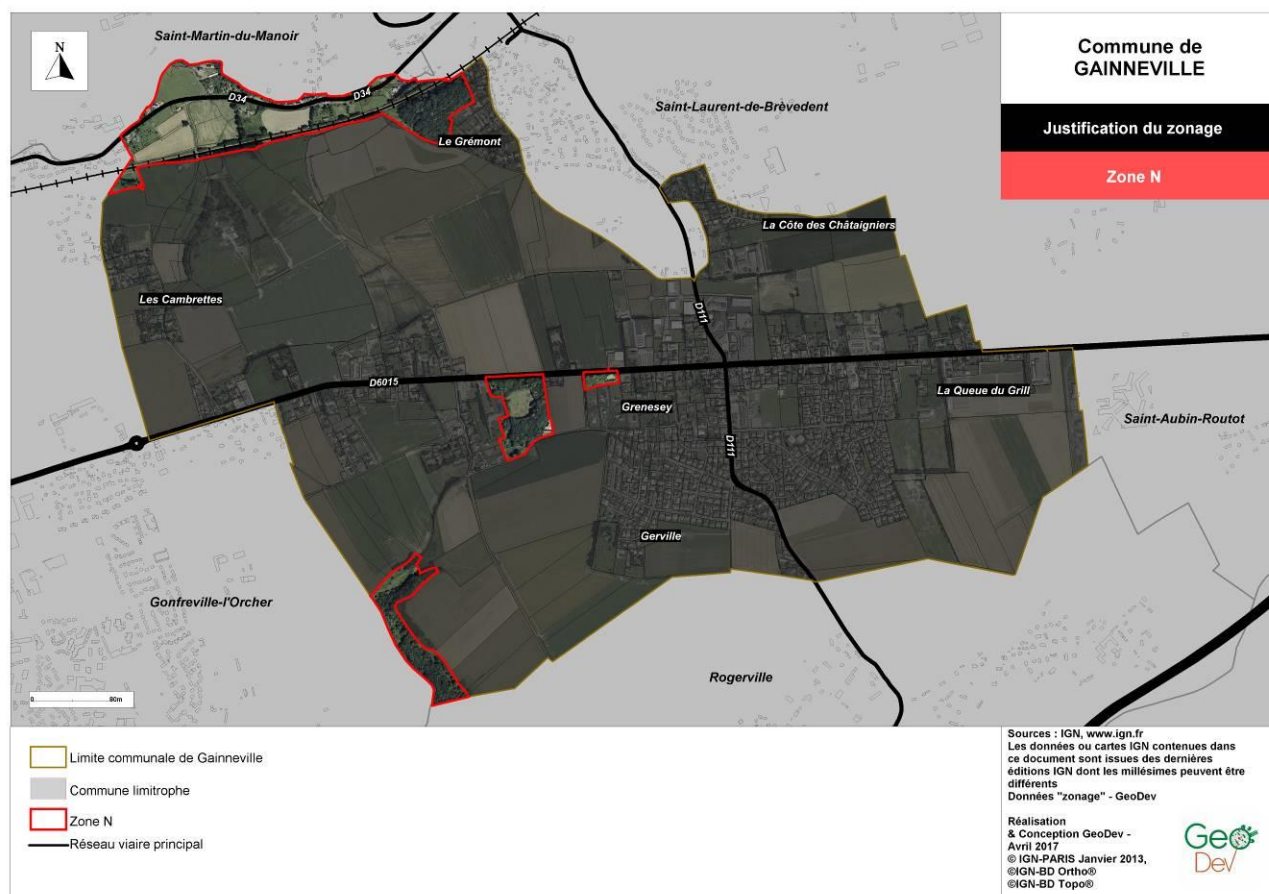


Figure 39 : La zone Naturelle stricte (N) – vue aérienne :



2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié

Pour rappel, la commune s'est fixé pour objectif d'accueillir environ 280 habitants sur la période 2017 – 2027 à Gainneville, soit une **augmentation annuelle de 1,5% de la population**. En s'appuyant sur une hypothèse de taux d'occupation des logements de 2,65 sur la période 2017 – 2027, cela reviendrait à **construire ou réhabiliter environ 145 logements sur la commune** (39 constructions pour maintenir le niveau de population de 2017, environ 106 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux Gainnevillais).

Il s'agit de s'assurer que les objectifs démographiques et de production de logements sont cohérents, au regard des capacités du règlement graphique présenté. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU.

En fonction du coefficient de rétention foncière utilisé, ce potentiel est transformé en hypothèse de réalisation effective d'ici 10 ans. **Ainsi, sur un potentiel maximal de 159 logements, 137 devraient être réalisés à l'horizon temporel du PLU.**

Le projet défini par le maître d'ouvrage est donc en concordance avec les potentialités offertes dans le cadre du projet de PLU.

Figure 40 : Synthèse du potentiel de logements

		Nouvelles constructions à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
Zone U	Secteur Uc	70	70
	Secteur Ua	18	11
	Secteur Up	25	15
	Secteur Ur	5	3
	Secteur Ut	4	2
	Secteur Ue	0	0
	Secteur Us	0	0
Zone AU	Zone 2AUa	35	35
	Zone 2AUe	0	0
	Secteur AUI	0	0
Zone A	Zone A	2	1
	Secteur Aj	0	0
	Secteur Ai	0	0
Zone N	Zone N	0	0
		159	137

Hypothèse de 135 à 140 logements d'ici 10 ans à Gainneville

2-1-6- Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** comme les mares et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, **linéaires** comme les alignements boisés ou **surficiels** (périmètres d'inconstructibilité des risques naturels, emplacements réservés).

2-1-6-1- Les emplacements réservés

3 emplacements réservés (ER) ont été posés pour le compte de la commune de Gainneville (2) et de la Communauté d'Agglomération Havraise (1). Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et notamment la stratégie de développement des modes doux sur le territoire communal :

- ✓ Les emplacements réservés n°1a et n°1b devront permettre à la CODAH d'aménager un itinéraire mode doux Rue de l'Eglise ;
- ✓ L'emplacement réservé n°2 permettra à la commune d'élargir une sente piétonne existante entre la RD.6015 et la mairie ;
- ✓ L'emplacement réservé n°3 est destiné à créer un accès à la zone 2AU.

2-1-6-2- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

Le patrimoine naturel :

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés, les mares, les vergers, les fascines, les haies et les zones humides sont identifiés sur le plan de zonage. Des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Concernant les espaces boisés localisés à Gainneville, ils sont repris en Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Un tramage particulier a été adopté sur le plan de zonage du PLU.

Le patrimoine bâti :

72 éléments (65 éléments ponctuels et 7 éléments linéaires) du patrimoine bâti ont également été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées.

Les bâtiments pouvant changer de destination :

2 bâtiments en zone Agricole ont été identifiés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination. Ces bâtiments ont été sélectionnés suite à un recensement réalisé dans le cadre d'une précédente modification du Plan d'Occupation des Sols. Tout changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et forestiers (CDPENAF).

2-1-6-3- Les cases commerciales

13 cases commerciales, qui contribuent au dynamisme de l'activité commerciale de proximité, ont été identifiées au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Ces cases commerciales sont identifiées dans le cadre du document d'urbanisme afin de favoriser leur maintien sur le territoire de Gainneville. Il convient de préciser que la notion de case commerciale ne concerne que les rez-de-chaussée ayant pignon sur rue. Des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

2-1-6-4- Les cavités souterraines

Une étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée sur la commune par le bureau d'études **GeoDev** 2012. Les **périmètres associés** aux indices de cavités repérés sont localisés sur le plan de zonage, afin d'être en mesure d'identifier les secteurs bâtis concernés par le risque « effondrement ».

2-1-6-5- Les zones de bruit

Plusieurs zones de bruit, liées aux routes départementales traversant la commune et à la voie ferrée, sont reportées sur le plan de zonage. Les projets de constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustiques listées dans l'arrêté du 27 mai 2016 :

- ✓ La **RD.111** engendre une zone de bruit de **catégorie 4**, soit **30 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route (uniquement dans la Côte des Châtaigniers, en limite de Saint-Laurent-de-Brévedent) ;
- ✓ La **RD.6015** engendre une zone de bruit de **catégorie 2**, soit **250 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route, une zone de bruit de **catégorie 3**, soit **100 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route, et une zone de bruit de **catégorie 4**, soit **30 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route ;
- ✓ La **voie ferrée** engendre une zone de bruit de **catégorie 2**, soit **250 mètres** de part et d'autre de l'axe de la voie.

2-1-6-6- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de distinguer les infrastructures existantes et les axes sur lesquels une réflexion pourrait être engagée dans les prochaines années, afin notamment de sécuriser les déplacements doux.

2-1-6-7- Le périmètre de protection de captages

Le territoire de Gainneville est concerné par les périmètres de protection rapprochés et éloignés de la Source et du Forage Durecu de Saint-Martin-du-Manoir et par le périmètre rapproché des sources et forages de Saint-Laurent-de-Brévedent. Des prescriptions relatives aux fuites et infiltrations d'eaux (pluviales et usées) doivent être respectées et certaines activités humaines sont interdites (carrières, etc.).

2-2- Les principes généraux du règlement écrit

Les justifications du règlement écrit de Gainneville sont présentées par article afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

Par ailleurs, il s'agit de préciser qu'un chapeau de zone a été systématiquement rédigé pour chaque secteur. Ce chapeau de zone présente le caractère et les objectifs du secteur et précise certaines prescriptions qui peuvent concerner le secteur (zone de bruit, PPRI, etc.).

Aucun règlement n'a été rédigé pour les zones 2AUa et 2AUe. Leur urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou une révision du présent document d'urbanisme, lorsque les sites seront desservis de façon suffisante par les réseaux (assainissement, eau potable et énergie) et qu'un besoin plus concret sera projeté.

2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites

La rédaction des articles 1 du PLU de Gainneville a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Ce choix n'est pas le plus approprié car il s'agit de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Le Conseil Municipal de Gainneville a opté pour les deux façons de procéder selon le type de zone :

- ✓ **Dans les zones Agricole (A, Aj et Ai) et Naturelle (N) : l'article 1 prévoit d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2, afin de limiter précisément les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol.**
- ✓ **Dans les secteurs Uc, Ua, Up, Ur, Ut, Ue, Us et AUI : l'article 1 décline les principales occupations et utilisations du sol interdites dans chaque secteur.**

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones agricoles et naturelles, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones naturelles et agricoles, seules les occupations et utilisations du sol listées dans cet article 2 sont autorisées par le règlement écrit du PLU (compte-tenu de la rédaction de l'article 1).

Tout ce qui n'est pas interdit dans le règlement écrit du PLU est autorisé. Les articles 2 des secteurs urbains et de la zone à urbaniser dressent une liste explicite des occupations et utilisations du sol autorisées, à condition de respecter les autres articles du règlement écrit du PLU.

Les dispositions communes à toutes les zones :

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres de risque des indices de cavités souterraines. Dans ces périmètres de risque, seules les annexes et les extensions mesurées, ainsi que les bâtiments agricoles, sont autorisées sous conditions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination est autorisé dans tous les secteurs urbains.

Les secteurs Uc, Ua, Up, Ur, Ut :

Dans ces secteurs, sont autorisées les constructions, leurs extensions et leurs annexes, en lien avec l'habitat afin de favoriser la vocation principale de ces secteurs.

Les activités économiques de type bureaux, hébergements hôteliers et de restauration, commerces et les équipements publics sont autorisées pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette rédaction permet d'envisager l'installation de services compatibles avec la vocation résidentielle de ces espaces.

Le secteur Ue :

Il correspond espaces dédiées aux activités économiques, principalement implantées le long de la RD.6015. Le règlement écrit est adapté pour permettre l'évolution des entreprises et pour permettre de nouvelles implantations. Toutefois, seules les constructions à vocation de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de restauration sont autorisées.

Le secteur Us :

Ce secteur correspond à l'emprise du centre de soins de suite et de réadaptation Les Jonquilles. Ainsi, les équipements privés d'intérêt général à vocation de services de santé sont autorisés dans le secteur.

Le secteur AUI :

Il correspond espaces dédiées au site de développement des équipements sportif de Gainneville. Seuls les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur cette zone d'ouverture à l'urbanisation.

La zone A :

La zone Agricole stricte a pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune de Gainneville. Elle autorise également le logement des exploitants agricoles sous conditions. Ainsi, seules les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Aussi, l'évolution des habitations situées dans les zones Agricole est autorisée : extensions et annexes, jointives ou non, sont donc envisageables dans la zone A du PLU, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.

Le secteur Aj :

Il correspond espaces dédiées au site de développement de jardins familiaux, situé au Sud du Village. Ainsi, les abris de jardin sont autorisés, dès lors qu'ils sont démontables et que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m².

La zone N :

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone N.

L'évolution des habitations situées dans la zone Naturelle stricte est également autorisée : extensions et annexes, jointives ou non, sont donc envisageables dans la zone N du PLU, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.

2-2-3- Accès et voirie

De façon générale, les articles 3 sont rédigés de manière identique pour les différentes zones, à quelques exceptions près. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été portée sur les accès entre les parcelles privées et la voirie, que ce soit pour la sécurité des usagers ou pour faciliter l'accès des véhicules de la protection civile.

Tout nouvel accès sur les RD.6015 et RD.111 est interdit, à l'exception des accès définis dans les OAP.

Les **entrées charretières sont imposées dans les secteurs Up, Ur, Ut, Ue, Us et dans les zones Agricole et Naturelle**, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

2-2-4- Desserte par les réseaux

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau. Des prescriptions relatives aux réseaux d'énergies et de télécommunications sont également précisées dans le règlement écrit.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, les prescriptions du Syndicat Mixte des Bassins Versants Pointe de Caux Etretat, selon les types d'opérations, ont été intégrées dans le règlement écrit.

2-2-5- Caractéristiques des terrains

Cet article n'a pas été réglementé car il n'est plus applicable depuis la loi ALUR.

2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions visent à encadrer l'implantation en limite d'emprise publique, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers. Les nouvelles constructions devront donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le règlement autorise l'implantation des constructions dans le prolongement d'une façade d'une construction existante. L'opportunité de s'implanter dans le prolongement d'un alignement de façade existant permet notamment de réaliser des extensions et des annexes dans le prolongement d'une construction existante, même si cette dernière ne respecte pas le recul réglementaire du PLU.

Les dispositions communes à toutes les zones :

Les dispositions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantées sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception des constructions du secteur Ai.

Les secteurs Uc, Ua et Aj :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou être implantées dans le prolongement de la construction principale existante.

Dans le secteur Ua, toute nouvelle construction doit être implantée à 25 mètres de l'axe de la RD.6015, à l'exception des annexes et des extensions qui peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale existante.

Dans le secteur Ua, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul de 10 mètres par rapport à la RD.111, à l'exception des annexes et des extensions qui peuvent être implantées soit dans le prolongement de la construction principale existante, soit à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Les secteurs Up, Ur, Ut et Us :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou être implantées dans le prolongement de la construction principale existante.

Dans les secteurs Up, Ut et Us, toute nouvelle construction doit être implantée à 35 mètres de l'axe de la RD.6015, à l'exception des annexes et des extensions qui peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale existante, ou avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur Ur, toute nouvelle construction doit être implantée à 75 mètres de l'axe de la RD.6015. Il s'agit de sécuriser et de limiter les entrées et sorties existantes sur la voie classée à grande circulation.

Le secteur Ue :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou être implantées dans le prolongement de la construction principale existante.

Le long de la RD.6015 toute nouvelle construction doit être implantée à 35 mètres de l'axe de la voie, à l'exception des annexes et des extensions qui peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale existante, ou avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD.6015.

Le long de la RD.111 toute nouvelle construction doit être implantée à 10 mètres de l'axe de la voie.

Le secteur AUI :

Les équipements publics doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les zones A et N :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante. Une dérogation autorise les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans le prolongement de la construction principale existante ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Aux abords de la RD.6015 (voie classée à grande circulation) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voirie à l'exception de certaines occupations des sols (réseaux d'intérêt public, services publics exigeant la proximité des infrastructures routières, bâtiments agricoles, etc.), conformément aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

Le long de la voie ferrée, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les mêmes principes de reculs proportionnels à la densité bâtie sont déclinés pour les reculs par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions communes à toutes les zones :

Les dispositions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantées sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs urbains, une dérogation s'applique aux annexes non jointives de type abri de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol qui peuvent être implantées sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Les secteurs Uc, Ua, Up, Ur et Ut :

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres, par rapport aux limites séparatives ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

Dans les secteurs Uc et Ua, les constructions en limite séparative (toutes les limites en Uc, une seule limite en Ua) sont autorisées, à condition que la limite séparative concernée touche une voie publique ou privée.

Les secteurs Ue et Us :

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres, par rapport aux limites séparatives ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

Le secteur AUI :

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

Les zones A et N :

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres, par rapport aux limites séparatives ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

Le secteur Aj :

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété

Cet article n'a pas été réglementé dans le secteur Uc de Gainneville. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointures entre les constructions.

Dans les autres secteurs urbains (sauf les secteurs Ue et Us), les constructions à vocation d'habitation sur une même propriété doivent être implantées avec un recul équivalent à la hauteur au faîtage de la plus haute construction sans être inférieur à 6 mètres.

L'article 8 est aussi réglementé dans les zones A et N : les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une **distance maximale de 20 mètres** de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

2-2-9- L'emprise au sol

La commune a pris le parti de réglementer l'emprise au sol des constructions dans tous les secteurs du PLU. Il s'agit de gérer la densité de surfaces construites mais aussi de gérer la gestion des eaux pluviales. L'emprise au sol autorisée est de moins en moins importante lorsque l'on s'éloigne du centre-bourg. L'idée est de renforcer la centralité du centre-bourg et de conserver le caractère aéré des hameaux. Ainsi, les emprises au sol des secteurs du centre-bourg (Uc, Ua et Ue) sont beaucoup élevées que celles des secteurs en retrait de la centralité.

Figure 41 : Emprises au sol réglementées dans le PLU de Gainneville

Article 9	Zone U						Zone A		Zone N	
	Uc	Ua	Up	Ur	Ut	Ue	Us	A	Aj	N
% de l'unité foncière	50%	30%	10%	5%	15%	60%	10%	20%	10%	20%

Dans le secteur Uc et Ua, l'emprise au sol fixée ne s'applique qu'aux constructions à vocation d'habitation, le but étant de permettre une optimisation du foncier pour les constructions à vocation économique.

Les emprises au sol présentées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

En cas de division parcellaire, les nouveaux terrains, bâtis ou non, devront respecter l'emprise au sol définie précédemment.

Aucune emprise au sol n'a été fixée dans la zone Agricole pour les constructions liées à l'activité agricole car les besoins en surface au sol peuvent être très importants. L'emprise au sol réglementée ne s'applique que pour les unités foncières recevant des constructions à vocation d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.

La surface des extensions et des annexes des constructions à vocation d'habitation est également réglementée dans les zones A et N :

- 30 m² pour les extensions, la surface de l'extension ne pouvant être atteinte qu'une seule fois après l'approbation du PLU ;
- 40 m² les annexes ;
- 100 m² de bassin pour les piscines.

2-2-10- La hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, en fonction de leur usage, dans tous les secteurs. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs de la commune.

De manière générale, la hauteur maximale autorisée est de **6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère** afin de permettre les constructions en R+1+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés dans la région.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des extensions et des annexes des constructions à vocation d'habitation est également réglementée dans tous les secteurs. La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

Les annexes d'habitation sont limitées à 3,5 mètres de hauteur.

Dans le secteur Uc, une dérogation autorise les constructions de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat jusqu'à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+2+C (rez-de-chaussée + 2 étages + combles).

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations à vocation agricole est limitée à 12 mètres au faîtage. Afin de ne pas contraindre l'activité agricole, les installations techniques particulières des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres.

Dans le secteur Aj, la hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

2-2-11- L'aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. Ces règles s'appliquent à tout type de construction mais sont légèrement assouplies dans les secteurs d'activités. L'article rappelle un certain nombre de dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Il est à noter que l'aspect extérieur des constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, des ouvrages techniques et des bâtiments agricoles est très peu réglementé. Cette souplesse permet notamment de ne pas compromettre les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions.

Pour plus de lisibilité dans cet article, il a été organisé en plusieurs rubriques :

- ✓ Toitures ;
- ✓ Façades ;
- ✓ Clôtures.

Les toitures :

L'équipe municipale n'a pas souhaité rédiger un règlement écrit qui soit très détaillé sur l'aspect extérieur des constructions. Néanmoins, certaines prescriptions déjà inscrites dans le POS ont été reportées dans le PLU : teintes sombres pour les toitures (ardoise, tuile, chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte), toitures à deux pentes minimum, débords de toitures d'au moins 20 centimètres, etc. Globalement, les couleurs vives et criardes ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal.

Les toitures terrasses sont autorisées sous certaines conditions : architecture contemporaine, toiture végétalisée, décroché de façade, etc.

Les façades :

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les matériaux bruts ne devront pas être laissés apparents au contraire des constructions en matériaux nobles. Ici, l'objectif est de conserver le caractère des lieux.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des annexes soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale. Les couleurs vives et criardes, qui ne sont pas représentatifs de l'architecture locale, ne sont pas autorisés (sauf par petites touches).

Les clôtures :

La réglementation sur les clôtures a pour ambition de répondre à plusieurs enjeux sur la commune. D'une part, la réglementation des clôtures contribue à la valorisation du cadre de vie et des espaces urbains. Ainsi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur, le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue et d'atténuer l'aspect minéral des quartiers au tissu bâti dense.

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur limite d'emprise publique. Elles peuvent être doublées d'une haie constituée d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique ou au prolongement des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels.

2-2-12- Le stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes périurbaines, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article 12 fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les constructions à vocation d'habitation, il est demandé 2 places de stationnement par logement, et un emplacement réservé au stationnement commode et sécurisé des vélos par unité de logement.

Pour les hébergements hôteliers, 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de restaurant sont demandées.

Pour les constructions à vocation de bureau, 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher sera à réaliser.

Pour les constructions à vocation de commerces, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place pour les commerces de moins de 200 m² de surface de vente ;
- 1 place pour 25 m² de surface de vente ouverte au public pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Le règlement précise uniquement que le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

2-2-13- Les espaces libres et plantations

Dans le Plan Local d'Urbanisme, l'article 13 impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Il s'agit de préserver le cadre rural de Gainneville et donc de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. D'autre part, les espaces verts ont également vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de notre région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par les mesures de protection du patrimoine naturel, identifié ou classé au titre des articles L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, précisée dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

De plus, un coefficient d'espaces verts est à respecter dans certains secteurs du PLU. Cet outil vient compléter les règles d'emprise au sol (article 9) et permet de préserver une surface perméable sur les terrains concernés.

Figure 42 : Coefficients d'espaces vert réglementés dans le PLU de Gainneville

Article 9	Zone U						Zone AU	Zone A	Zone N
	Ua	Up	Ur	Ut	Ue	Us	AUI	A	N
% de l'unité foncière	30%	40%	50%	30%	20%	40%	20%	40%	40%

Dans les secteurs urbains et à urbaniser, il est également demandé de planter au moins un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière.

2-2-14- Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Cet article n'a pas été réglementé car il n'est plus applicable depuis la loi ALUR.

2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans **toutes les zones**, cet article incite à l'implantation des nouvelles constructions de manière à tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.) ; ceci dans **un souci d'économie d'énergie** et afin **d'améliorer le rendement des dispositifs de production d'énergie renouvelable** (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires). Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également intégrées dans cet article, pour inciter les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique.

2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement écrit des **secteurs urbains et de la zone A**, susceptible d'accueillir les habitations d'exploitants agricoles, impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique ; ceci en vue de **prévoir le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) à long terme**.

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Le secteur Urbain Central (Uc).....	16
Figure 2 : Le secteur Urbain Central (Uc) – zoom.....	16
Figure 3 : Projet des Jardins du Grenier à Sel présenté à la population	17
Figure 4 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua).....	18
Figure 5 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) – zoom.....	19
Figure 6 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua	20
Figure 7 : Le secteur Urbain Périphérique (Up)	21
Figure 8 : Le secteur Urbain Périphérique (Up) – zoom	22
Figure 9 : Le potentiel de densifications dans le secteur Up	23
Figure 10 : Le secteur Urbain Résidentiel (Ur)	25
Figure 11 : Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) – zoom	26
Figure 12 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ur	26
Figure 13 : Le secteur Urbain Traditionnel (Ut)	28
Figure 14 : Le secteur Urbain Traditionnel (Ut) – zoom.....	28
Figure 15 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ut	29
Figure 16 : Le secteur Urbain d'Activités économiques (Ue)	30
Figure 17 : Le secteur Urbain d'Activités économiques (Ue) – zoom	30
Figure 18 : Le secteur Urbain de Services de santé (Us).....	31
Figure 19 : Le secteur Urbain de Services de santé (Us) – zoom.....	32
Figure 20 : La zone A Urbaniser stricte (2AUa)	33
Figure 21 : La zone A Urbaniser stricte (2AUa) – zoom	33
Figure 22 : Le réseau d'eau potable en zone 2AUa.....	34
Figure 23 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en zone 2AUa	34
Figure 24 : Extrait de l'AEU simplifiée du CAUE 76 sur la zone 2AUa.....	35
Figure 25 : Le potentiel de constructions de la zone 2AUa	35
Figure 26 : La zone A Urbaniser stricte (2AUe)	36
Figure 27 : La zone A Urbaniser stricte (2AUe) – zoom	37
Figure 28 : Le réseau d'eau potable en zone 2AUe.....	37
Figure 29 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en zone 2AUe	38
Figure 30 : Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs (AUI)	39
Figure 31 : Le secteur A Urbaniser d'Equipements publics et de loisirs (AUI) – zoom	40
Figure 32 : Le réseau d'eau potable en secteur AUI.....	40
Figure 33 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en secteur AUI	41
Figure 34 : La zone Agricole stricte (A)	43
Figure 35 : La zone Agricole stricte (A) – vue aérienne.....	43
Figure 36 : Le secteur Agricole de Jardins (Aj)	44
Figure 37 : Le secteur Agricole de Jardins (Aj) – vue aérienne.....	45
Figure 38 : La zone Naturelle stricte (N)	47
Figure 39 : La zone Naturelle stricte (N) – vue aérienne :	47
Figure 40 : Synthèse du potentiel de logements.....	48
Figure 41 : Emprises au sol réglementées dans le PLU de Gainneville.....	56
Figure 42 : Coefficients d'espaces vert réglementés dans le PLU de Gainneville	59