



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SANNERVILLE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

*Approbation le 18 décembre 2025*

*Notice explicative de synthèse*

### I – le contexte de la modification

La commune de Sannerville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 14 décembre 2011. Depuis cette date, il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 1<sup>er</sup> février 2024.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, la procédure de modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone,
- diminuer les possibilités de construire,
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- faire application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### II – La procédure de modification simplifiée :

- Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour information, afin qu'elles puissent émettre un avis formel sur le projet.
- Une mise à disposition du dossier au public sera organisée.
- A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public et/ou les avis joints au dossier.
- Enfin, le projet de modification simplifié est soumis à l'approbation par le conseil communautaire. Il sera exécutoire à l'issue des formalités de publicité consécutives à l'approbation.

### III – Le contenu du projet de modification simplifiée n°1 du PLU :

Les objets de la modification simplifiée n°1 du PLU de Sannerville sont les suivants :

1. Modification de l'article 1 des zones UZ, 1AU, 1AUg, N et A
2. Suppression de l'emplacement réservé n°8
3. Mise à jour des annexes informatives

Grille de lecture des différents points de la modification :

### ➤ Tableau récapitulatif des modifications

Numéro de la modification

1.

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Zone du PLU concernée par la modification

Détail de la modification

Impacts sur le PLU

➤ Texte explicatif et justifications de la modification proposée

➤ Extrait cartographique et/ou photographique (avant modification et après modification)

En rouge : les ajouts

En rouge barré : les éléments supprimés

En gras souligné : les éléments ajoutés suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public

## 1. Modification de l'article 1 des zones UZ, 1AU, 1AUg, N et A

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
UZ	Modifier l'article 1 de la zone UZ	<p><b>Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O Les constructions à usage agricole autres que celles à vocation commerciale.</li> <li>O Les constructions nouvelles à usage d'habitations (sauf conditions énoncées à l'article 2).</li> <li>O L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> <li>O Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente (sauf conditions énoncées à l'article 2).</li> <li>O Les activités ou installations incompatibles avec les fonctions résidentielles alentours.</li> <li>O Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.</li> <li>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration la mise en valeur ou la création de zones humides.</li> <li>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</li> </ul>	<p><b>Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O Les constructions à usage agricole autres que celles à vocation commerciale.</li> <li>O Les constructions nouvelles à usage d'habitations (sauf conditions énoncées à l'article 2).</li> <li>O L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> <li>O Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente (sauf conditions énoncées à l'article 2).</li> <li>O Les activités ou installations incompatibles avec les fonctions résidentielles alentours.</li> <li>O Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.</li> <li><del>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration la mise en valeur ou la création de zones humides.</del></li> <li>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</li> </ul> <p><b><u>Dans les zones humides avérées identifiées en annexe du PLU, ou dans de nouvelle zone humide découverte, restaurée ou créée postérieurement à l'approbation du PLU sont interdits : • tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • tout affouillement ou exhaussement de sol, • L'imperméabilisation ou l'assèchement d'une zone humide de la zone, • La remise en eau d'une zone humide, • Les clôtures pleines, • toute construction ou installation à moins de 10 mètres des limites d'une zone humide. Cette distance de retrait sera traitée en bande enherbée.</u></b></p>	Règlement écrit
1AU	Modifier l'article 1 de la zone 1AU	<p><b>Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O Les activités agricoles et constructions à usage agricole.</li> <li>O Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.</li> <li>O Les entrepôts.</li> <li>O Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.</li> <li>O Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.</li> <li>O L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> <li>O Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.</li> <li>O Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R421-19-k du code de l'urbanisme).</li> <li>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</li> </ul>	<p><b>Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O Les activités agricoles et constructions à usage agricole.</li> <li>O Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.</li> <li>O Les entrepôts.</li> <li>O Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.</li> <li>O Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.</li> <li>O L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> <li>O Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.</li> <li>O Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R421-19-k du code de l'urbanisme).</li> <li><del>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</del></li> </ul>	Règlement écrit

		<p>O Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.</p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</p>	<p>O Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.</p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</p> <p><u>Dans les zones humides avérées identifiées en annexe du PLU, ou dans de nouvelle zone humide découverte, restaurée ou créée postérieurement à l'approbation du PLU sont interdits : • tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • tout affouillement ou exhaussement de sol, • L'imperméabilisation ou l'assèchement d'une zone humide de la zone, • La remise en eau d'une zone humide, • Les clôtures pleines, • toute construction ou installation à moins de 10 mètres des limites d'une zone humide. Cette distance de retrait sera traitée en bande enherbée.</u></p>	
1AUG	Modifier l'article 1 de la zone 1AUG	<p><b>Article 1AUG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>O Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article 1AUG2 du présent règlement</p> <p>O les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.</p> <p>O les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.</p> <p>O les stands et champs de tir.</p> <p>O les installations et pistes de sports mécaniques.</p> <p>O les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.</p> <p>O le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.</p> <p>O les carrières et extraction de matériaux.</p> <p>O les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.</p> <p>O Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.</p> <p>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</p>	<p><b>Article 1AUG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>O Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article 1AUG2 du présent règlement</p> <p>O les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.</p> <p>O les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.</p> <p>O les stands et champs de tir.</p> <p>O les installations et pistes de sports mécaniques.</p> <p>O les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.</p> <p>O le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.</p> <p>O les carrières et extraction de matériaux.</p> <p>O les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.</p> <p>O Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.</p> <p><del>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</del></p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit</p> <p><u>Dans les zones humides avérées identifiées en annexe du PLU, ou dans de nouvelle zone humide découverte, restaurée ou créée postérieurement à l'approbation du PLU sont interdits : • tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • tout affouillement ou exhaussement de sol, • L'imperméabilisation ou l'assèchement d'une zone humide de la zone, • La remise en eau d'une zone humide, • Les clôtures pleines, • toute construction ou installation à moins de 10 mètres des limites d'une zone humide. Cette distance de retrait sera traitée en bande enherbée.</u></p>	Règlement écrit
N	Modifier l'article 1 de la zone N	<p><b>Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>O Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article N2.</p>	<p><b>Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>O Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article N2.</p>	Règlement écrit

		<p>O Toute construction située dans le périmètre de forage reporté en annexes du document de P.L.U, et selon la réglementation qui l'accompagne.</p> <p>O Toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).</p> <p>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</p> <p>O En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau et zones humides sont protégés sur une largeur minimale de 10m de part et d'autre : toute construction y est interdite.</p> <p>O La zone comprend des secteurs inondables, identifiés au sein des annexes informatives, toute construction au sein de ces secteurs est interdite.</p>	<p>O Toute construction située dans le périmètre de forage reporté en annexes du document de P.L.U, et selon la réglementation qui l'accompagne.</p> <p>O Toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).</p> <p><del>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</del></p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</p> <p>O En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau et zones humides sont protégés sur une largeur minimale de 10m de part et d'autre : toute construction y est interdite.</p> <p>O La zone comprend des secteurs inondables, identifiés au sein des annexes informatives, toute construction au sein de ces secteurs est interdite.</p>	
A	Modifier l'article 1 de la zone A	<p><b>Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>O Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières, visés à l'article A2 du présent règlement</p> <p>O Les affouillements et exhaussements de sol, exception faite de ceux liés à un projet d'intérêt général ;</p> <p>O Le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes ou de camping-cars sur tous les terrains</p> <p>O Toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).</p> <p>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</p> <p>O Toute construction située dans le périmètre de forage reporté en annexes du document de P.L.U, et selon la réglementation qui l'accompagne</p> <p>O En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau et zones humides sont protégés sur une largeur minimale de 10m de part et d'autre : toute construction y est interdite.</p> <p>O La zone comprend des secteurs inondables, identifiés au sein des annexes informatives, toute construction au sein de ces secteurs est interdite.</p>	<p><b>Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>O Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières, visés à l'article A2 du présent règlement</p> <p>O Les affouillements et exhaussements de sol, exception faite de ceux liés à un projet d'intérêt général ;</p> <p>O Le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes ou de camping-cars sur tous les terrains</p> <p>O Toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).</p> <p><del>O Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.</del></p> <p>O Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.</p> <p>O Toute construction située dans le périmètre de forage reporté en annexes du document de P.L.U, et selon la réglementation qui l'accompagne</p> <p>O En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau et zones humides sont protégés sur une largeur minimale de 10m de part et d'autre : toute construction y est interdite.</p> <p>O La zone comprend des secteurs inondables, identifiés au sein des annexes informatives, toute construction au sein de ces secteurs est interdite.</p>	Règlement écrit

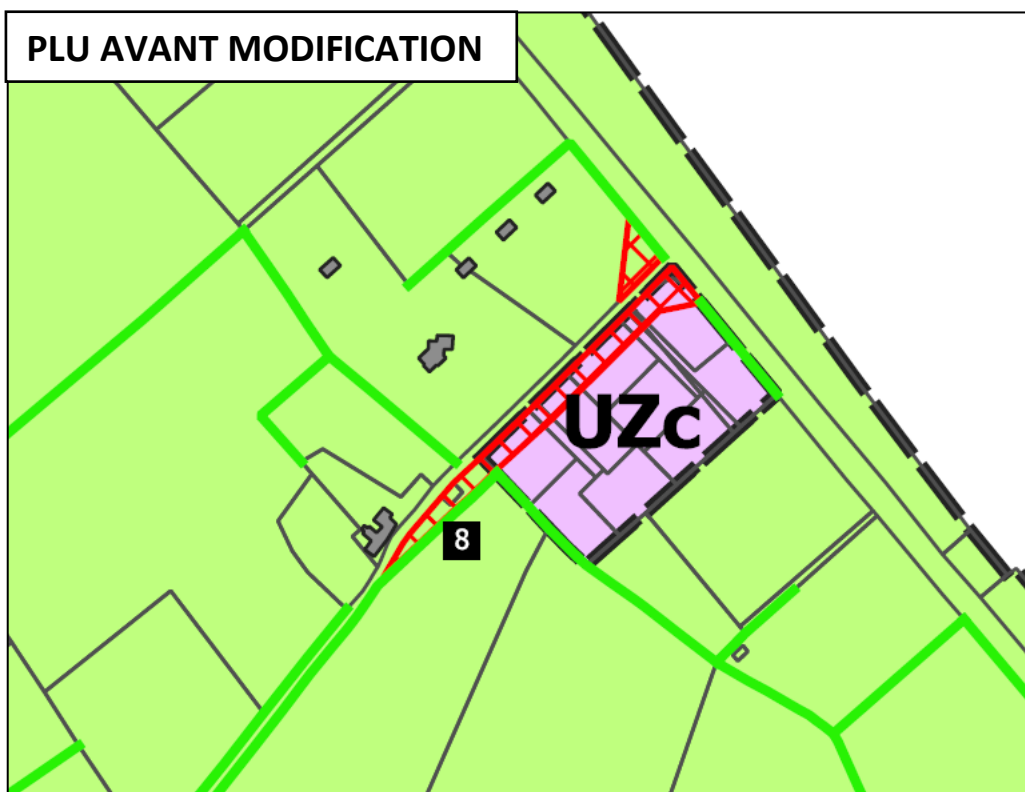
L'article 1 du règlement écrit définit les occupations et utilisations du sol interdites. Cet article stipule dans certaines zones que tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Une application rigoureuse de cette règle pourrait bloquer quasiment toutes les possibilités d'occupation et d'urbanisation dans les zones concernées. Il est ainsi proposé de supprimer cette disposition pour les zones UZ, 1AU et 1Aug, A et N.

En zone A et N, cette suppression n'a aucune conséquence sur la préservation des zones humides, puisque le règlement interdit par ailleurs toute construction sur une largeur de 10m minimum de part et d'autre des cours d'eau et zones humides. **Suite à l'avis de la DDTM dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, un paragraphe est ajouté afin de protéger les zones humides en zone UZ, 1AU et 1Aug.**

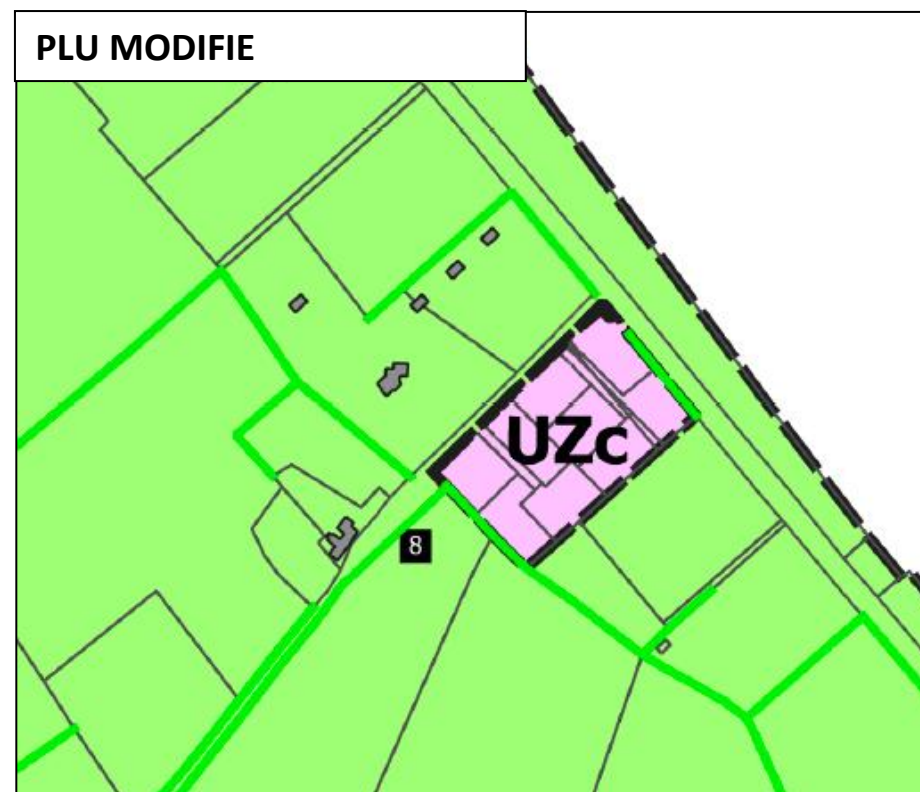
## 2. Supprimer l'emplacement réservé n°8

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
Zone UzC et N	Supprimer l'emplacement réservé n°8	Un emplacement réservé n°8 est prévu au carrefour entre la rue du Maizeret et la Départementale 37 pour un aménagement de voirie et plantations.	Ce projet n'étant plus d'actualité, l'emplacement réservé n°8 peut être supprimé	Règlement graphique

PLU AVANT MODIFICATION



PLU MODIFIE



### 3. Mise à jour des annexes

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
<u>Toutes les zones</u>	<u>Intégration de la carte archéologique dans les annexes du PLU</u>	<u>Les annexes du PLU ne mentionnent aucune carte des sites archéologiques connus pour la commune de Sannerville</u>	<u>Une carte recensant les sites archéologiques connus au 22/10/2025 est ajoutée</u>	<u>Annexes informatives</u>
<u>Toutes les zones</u>	<u>Mise des cartes de zones humides dans les annexes du PLU</u>	<u>Les annexes du PLU comprennent une carte des zones humides à l'échelle de la commune datant de 2015</u>	<u>Cette carte est remplacée par la version la plus récente disponible. Un lien vers le site de la DREAL est également ajouté.</u>	<u>Annexes informatives</u>

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, deux cartes sont ajoutées aux annexes informatives :

- La carte recensant les sites archéologiques connus au 22/10/2025
- Une carte des zones humides