





<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL</b>	<b>4</b>
<b>1. Données physiques</b>	<b>4</b>
1.1. Situation administrative	4
1.2. Situation géographique	6
1.3. Topographie, géologie et hydrologie	7
1.4. Configuration du territoire communal	9
1.5. L'urbanisation de la commune au fil du temps	9
<b>2. Démographie</b>	<b>10</b>
2.1. Un nombre d'habitants qui connaît des fluctuations importantes	10
2.2. Un solde migratoire variable	11
2.3. Une population vieillissante	11
<b>3. Habitat</b>	<b>12</b>
3.1. Composition du parc immobilier	12
3.2. Demande régulière de constructions d'habitation	13
3.3. Des ménages de plus en plus réduits	13
<b>4. Population active</b>	<b>14</b>
<b>5. Les activités économiques</b>	<b>15</b>
5.1. Une activité agricole importante	15
5.2. Une faible activité artisanale et industrielle, pas d'activité commerciale	15
<b>6. Les voies de communication</b>	<b>16</b>
6.1. Les routes	16
6.2. La ligne ferroviaire	20
6.3. La Scie	20
6.4. Les autres transports en commun	20
6.5. Les chemins de randonnée	20
<b>7. Les équipements publics</b>	<b>21</b>
<b>8. Réseaux</b>	<b>22</b>
8.1. La ressource en eau potable	22
8.2. La défense contre l'incendie	22
8.3. Assainissement : eaux usées et eaux pluviales	23
8.4. Réseau de distribution d'électricité	23
8.5. Le traitement des déchets	23
<b>9. Les risques</b>	<b>28</b>
9.1. Les risques naturels	28
9.2. Risque technologique	33
<b>10. Des nuisances à prévenir : le bruit et les sols pollués</b>	<b>33</b>
10.1. Le bruit	33
10.2. Les sols pollués	33
<b>II. ANALYSE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE</b>	<b>34</b>
<b>1. Un paysage composé de plusieurs entités</b>	<b>34</b>
1.1. La vallée de la Scie	34
1.2. Les coteaux	34
1.3. Le plateau agricole	34
1.4. La végétation linéaire	35
1.5. Les lieux d'habitat	36
1.6. Une architecture typique du Pays de Caux	40



2.	Un paysage qui évolue...	41
3.	Les protections naturelles et culturelles	42
3.1.	Pas de protection naturelle ou bâtie	42
3.2.	Protection des éléments du paysage	42
3.3.	Les protections culturelles et archéologiques	42
<b>constat : DES CONTRAINTES OMNIPRESENTES</b>		<b>43</b>
<b>ESQUISSE DES OBJECTIFS COMMUNAUX</b>		<b>43</b>
III.	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	44
1.	L'encadrement de la carte communale de Sauqueville	44
2.	Objectifs communaux chiffrés	45
3.	Traduction des objectifs communaux	46
3.1.	Zonage et justifications	46
3.1.1.	Les possibilités de constructions au sein des dents creuses	47
3.1.2.	La nécessaire ouverture de parcelles à l'urbanisation	48
3.2.	L'instauration de périmètres de risques	52
3.3.	La zone U et les périmètres de risques	53
IV.	LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	54
1.	Les conséquences fonctionnelles des ouvertures à l'urbanisation	54
2.	Les conséquences paysagères des ouvertures à l'urbanisation	54
3.	Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en terme de consommation des espaces	54
4.	Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en terme de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur	55
5.	Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en terme de risques	55
V.	L'AVENIR DE SAUQUEVILLE	56
1.	Les effets de la carte communale : le règlement national d'urbanisme continue à s'appliquer	56
2.	Une possibilité : instituer un droit de préemption	56
3.	Une possibilité : instituer un permis de démolir	56
4.	Une possibilité : instituer la Participation pour voirie et réseaux (P.V.R.)	56
5.	Une possibilité : récupérer une partie de la plus-value de la vente de terrains	57
6.	Une possibilité : inciter les propriétaires à urbaniser ou vendre leurs terrains constructibles	57
<b>CONCLUSION GENERALE</b>		<b>58</b>
<b>ANNEXES</b>		<b>59</b>



## **PREAMBULE**

La commune de Sauqueville est régie par les règles nationales d'urbanisme fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être accordée ou non.

Avant l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui a donné aux cartes communales le statut de document d'urbanisme, le territoire communal était couvert par une carte communale (version MARNU) approuvée le 28 novembre 2000. Son application a cessé quatre ans plus tard, fin 2004.

L'initiative de l'élaboration d'une nouvelle carte communale à Sauqueville a été prise par délibération du conseil municipal le 20 septembre 2004 et la réflexion menée par la commission d'urbanisme.

### **Régime juridique des cartes communales**

Les cartes communales ont un réel statut de document d'urbanisme grâce à l'article 6 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 confirmé par l'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

- Elles sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet.
- Elles sont pérennes et leurs documents graphiques sont opposables aux tiers.
- Elles peuvent donner au maire, s'il le souhaite, les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom de la commune.

Dans le cas présent, les autorisations d'urbanisme **resteront délivrées au nom de l'Etat.**

- Elles peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.

La commune de Sauqueville peut également :

- instituer le permis de démolir
- identifier après enquête publique les éléments du paysage à protéger et soumettre à autorisation préalable les travaux ayant pour effet de les détruire.

Parallèlement à la procédure d'élaboration de la carte communale, la commission urbanisme de Sauqueville a repéré les éléments naturels et bâtis à protéger. Le dossier les répertoriant est soumis à l'enquête publique en même temps que le présent dossier de carte communale et fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

### **Contenu de la carte communale**

Le présent dossier de carte communale se compose d'un rapport de présentation et de deux plans de zonage (plan général au 1/5000<sup>ème</sup> et plan du bourg au 1/2000<sup>ème</sup>).

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement, explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation, évalue les incidences du zonage et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de la commune. Y est annexé un plan des risques.

Le plan de zonage délimite les secteurs où les constructions sont autorisées (zones U) et ceux où elles sont soumises à la règle de la constructibilité limitée (zones N). Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles nationales d'urbanisme.

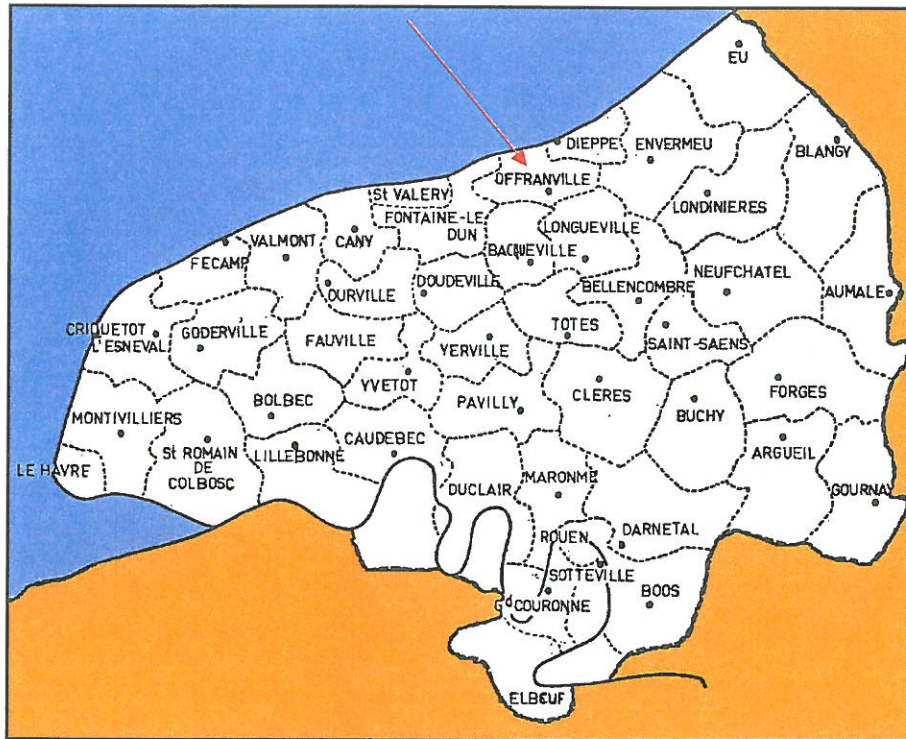


## I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

### 1. Données physiques

#### 1.1. Situation administrative

La commune de Sauqueville est située dans le département de la Seine-Maritime. Elle fait partie de l'arrondissement de Dieppe et du canton d'Offranville.



*Les cantons de la Seine Maritime*



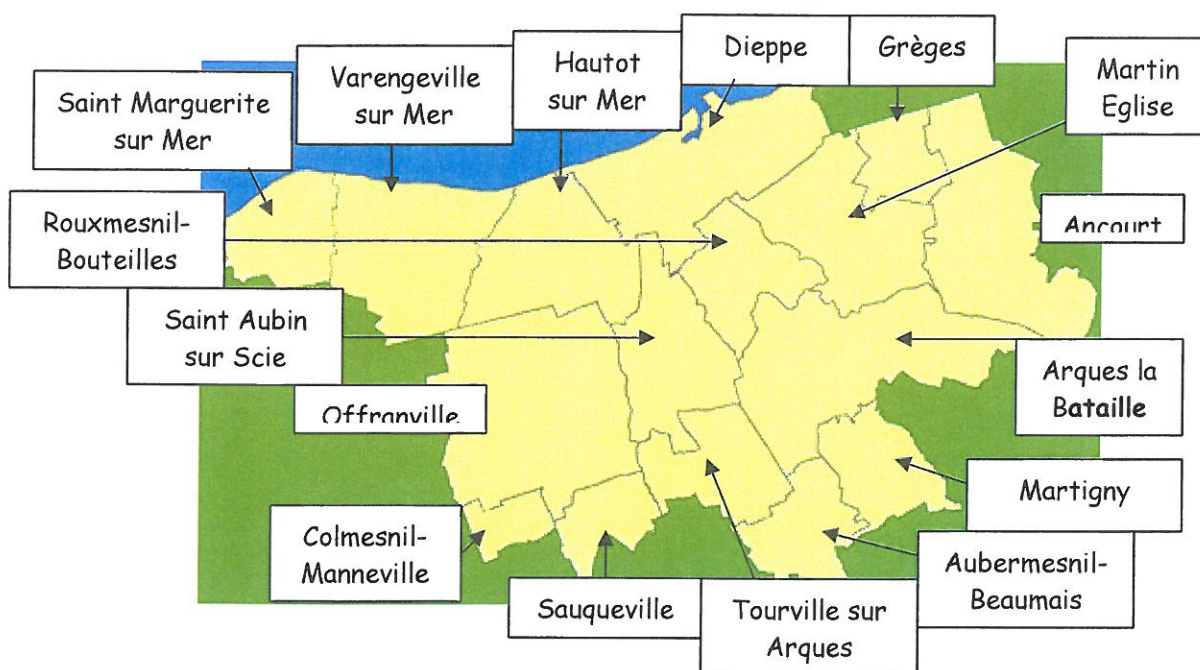
*Le canton d'Offranville*



Sauqueville est de ces communes rurales qui ont rapidement compris l'intérêt de s'associer afin d'organiser une gestion collective des équipements publics sous forme de syndicats intercommunaux. Aussi la commune participe et adhère :

- Au syndicat des ordures ménagères (SMORNE)
- Au syndicat d'Electrification rurale d'Offranville (SIER)
- Au syndicat des bassins versants de la Saône, Scie et Vienne

De plus, la multiplicité, la complexité et la diversité des compétences des maires liées à la décentralisation ont fait prendre conscience aux élus de la nécessité de mettre en place une collaboration intercommunale : la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise appelée Dieppe-Maritime regroupe les communes indiquées ci-dessous, soit environ 54 500 habitants (INSEE 1999) répartis sur un territoire de 129 km<sup>2</sup>.



La communauté d'agglomération met en place un projet d'agglomération, rendu obligatoire par la loi Voynet. Il porte sur la période 2004-2020.

Les choix stratégiques à long terme de l'agglomération sont de relancer Dieppe-Maritime et d'en faire une agglomération de référence (active et attractive) du littoral normand.

Dans le cadre de sa compétence d'aménagement de l'espace communautaire, la communauté d'agglomération a lancé l'élaboration d'un Plan des Déplacements Urbains et d'un Programme Local de l'Habitat<sup>1</sup>, ainsi que l'étude de faisabilité d'un Pays Dieppois. Suivra l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

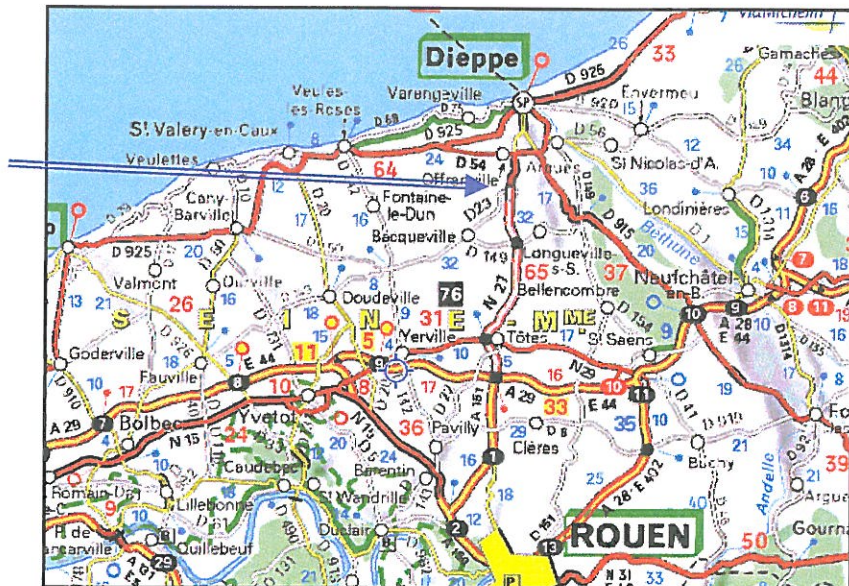
La communauté d'agglomération prend également en charge les compétences eau, assainissement et transport scolaire.

<sup>1</sup> Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé par le Conseil Communautaire en juin 2006. La présente carte communale respecte les prescriptions du document approuvé.



## 1.2. Situation géographique

La commune de Sauqueville se trouve dans la partie nord du département, en périphérie du Pays de Caux. Elle est limitrophe avec la commune d'Offranville et est située à une dizaine de kilomètres de Dieppe et une cinquantaine de kilomètres de Rouen.



*Extrait sans échelle*

*Source : [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr)*

La commune de Sauqueville est très convenablement desservie par les voies de communication. Elle se situe sur l'axe Dieppe-Rouen.

Proposant un cadre de vie très agréable entouré d'espaces naturels, la commune est fortement attractive.

Le centre-bourg est implanté dans la Vallée de la Scie. Il se positionne entre la Scie à l'est et le plateau agricole à l'ouest. Les hameaux, quant à eux, s'organisent sur le plateau agricole, à l'ouest.

Le fonctionnement de la commune s'insère dans une dynamique intercommunale. De nombreux domaines du fonctionnement de la commune (développement de l'urbanisation, des activités, évolution du nombre d'habitants, de l'offre d'emploi, organisation des déplacements...) sont étroitement liés au fonctionnement des autres entités communales locales.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, ces liens sont étudiés mais ils ne dispensent d'une étude précise de la commune, destinée à fournir un diagnostic communal précis.

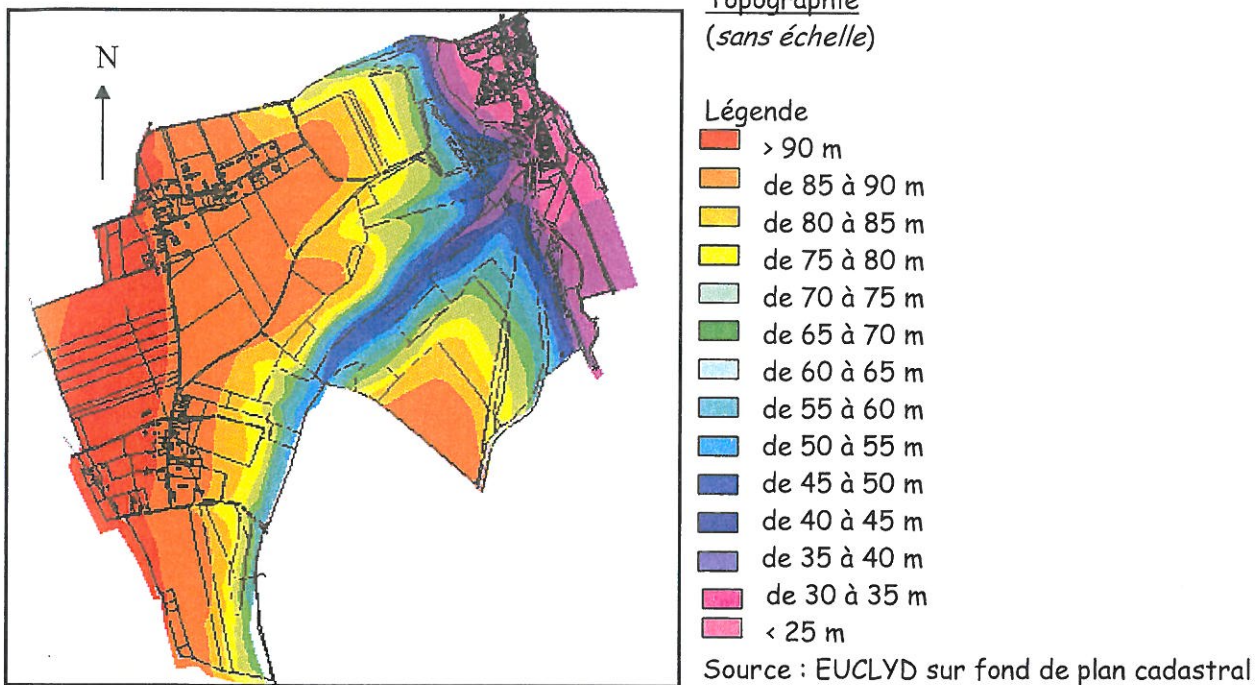


### 1.3. Topographie, géologie et hydrologie

#### Topographie

La topographie de la commune de Sauqueville donne lieu à trois entités principales: la vallée de la Scie en "bas" (la Scie traversant la commune du nord au sud); le plateau crayeux en "haut"; entre les deux, un paysage de coteaux.

La commune se compose de deux vallées sèches orientées globalement sud-nord et ouest-est, qui entaillent le plateau. Ces deux vallées finissent par se rejoindre dans la partie est de la commune avant de rejoindre la Scie.



#### Géologie

Extrait du Schéma d'Assainissement des Eaux Usées réalisé par le BET SOGETI.

« Le domaine d'étude appartient au plateau crétacé, celui-ci est incisé par de nombreuses vallées sèches ou humides. Sur les hautes terres, le substrat est altéré sous forme d'une argile rouge résiduelle, elle-même masquée par un épais manteau limoneux. Les pentes fortes et l'axe des vallées sont tapissés de colluvions fines.

Dans le secteur d'étude, ont été rencontrés :

- en position de plateau, des limons formant une couverture continue. C'est un matériau fin dont la puissance peut atteindre plusieurs mètres. Ces dépôts ont été affectés d'altérations pédologiques profondes. Ils présentent une perméabilité moyenne dans les premiers qui s'abaisse fortement en profondeur au niveau de planchers argileux d'origine pédologique ;
- en rebord de plateau et aux accélérations de pente, une argile à silex qui résulte de la dissolution de la craie. Elle est de couleur rouge au sommet, brune à la base. Elle emballé de nombreux silex qui sont fragmentés en surface. Cette formation est compacte et imperméable (ou très faiblement) et son épaisseur varie fortement suivant la profondeur du front de décarbonation. Elle a été rencontrée localement lors des sondages à la tarière ;
- en profondeur ou partie haute de versant, les craies du Coniacien. Ce sont des craies de couleur blanche, massive à silex abondants. Ces formations affleurent à l'ouest du bourg ;
- des sols alluviaux-colluviaux en fond de vallon.



A ces formations géologiques et superficielles, peuvent être associées :

- des sols bruns lessivés sur limons parfois hydromorphes ;
- des sols caillouteux et minces sur argile à silex ;
- des sols sur substrats crayeux ;
- des sols bruns sur des limons à débris ;
- des sols colluviaux de fond de vallon parfois hydromorphes ;
- des sols alluviaux de vallées humides hydromorphes. »

### *Hydrogéologie*

**Extrait du Schéma d'Assainissement des Eaux Usées réalisé par le BET SOGETI.**

« L'aquifère profond se situe dans la craie, il constitue le réservoir principal de la région et se situe à environ 50 m de la surface du plateau en période de hautes eaux. Au niveau des vallées, l'aquifère est plus proche et donne naissance à des sources au niveau de la Scie.

La protection de l'aquifère contre d'éventuelles pollutions par infiltration est assurée par l'écran imperméable d'argile à silex et l'épaisseur de limons.

Trois périmètres de protection de captage sont définis dans le secteur étudié et la présence de nombreux trous, bétoires ou marnières sont autant de points de vulnérabilité de l'aquifère. De nombreux forages industriels sont implantés dans la vallée de la Scie.

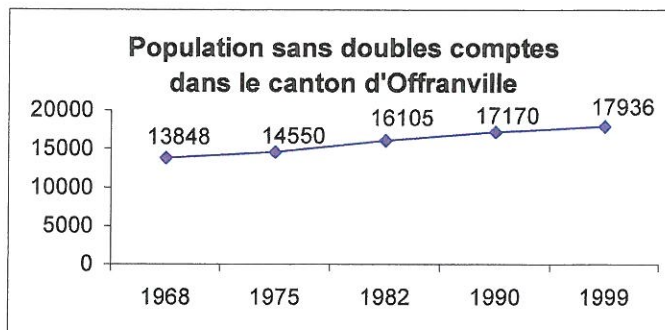
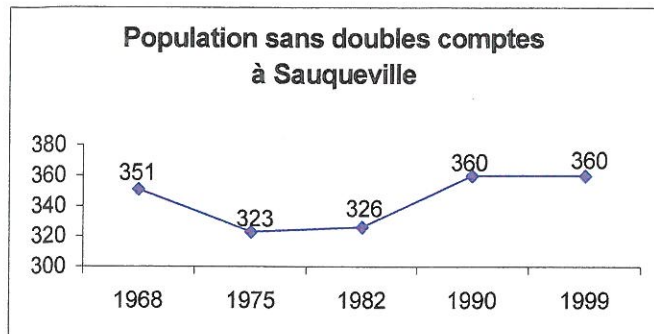
La présence de l'aquifère entraîne certaines contraintes dans cette étude pour tout rejet des eaux épurées dans des puits filtrants, des points d'engouffrement rapides des eaux superficielles ou dans la Scie. »



## 2. Démographie

*Note : les données démographiques et analyses suivantes sont tirées des recensements effectués par l'INSEE.*

### 2.1. Un nombre d'habitants qui connaît des fluctuations importantes



La population de Sauqueville a connu de grandes variations ces quarante dernières années. Le nombre d'habitants a considérablement diminué entre 1968 et 1975. Il a ensuite connu une légère phase d'augmentation jusqu'en 1982, puis une augmentation plus importante entre 1982 et 1990, due à la réalisation des deux résidences de 17 parcelles. Le nombre d'habitants a ensuite stagné entre 1990 et 1999. De source communale, il aurait de nouveau augmenté pour atteindre 405 habitants en 2005.

De son côté, la population du canton d'Offranville n'a cessé d'augmenter depuis une quarantaine d'années.

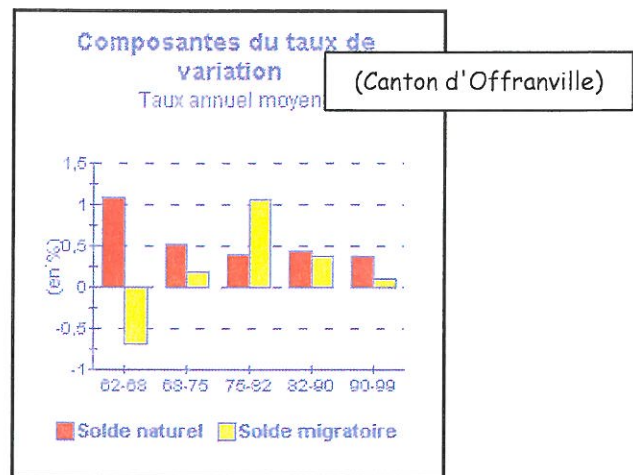
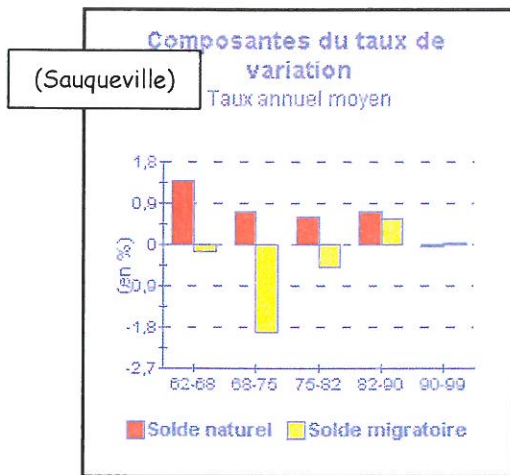
Année	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Commune	-8 %	+1 %	+10 %	0 %
Canton	+5 %	+11 %	+7 %	+4 %

Nous constatons que les tendances communales ne suivent pas celles du canton.

La volonté communale est d'augmenter le nombre d'habitants. Les élus souhaiteraient accueillir une cinquantaine de nouveaux habitants en 10 ans. Ils sont conscients que les perspectives d'évolution de la commune sont restreintes compte tenu des fortes contraintes.



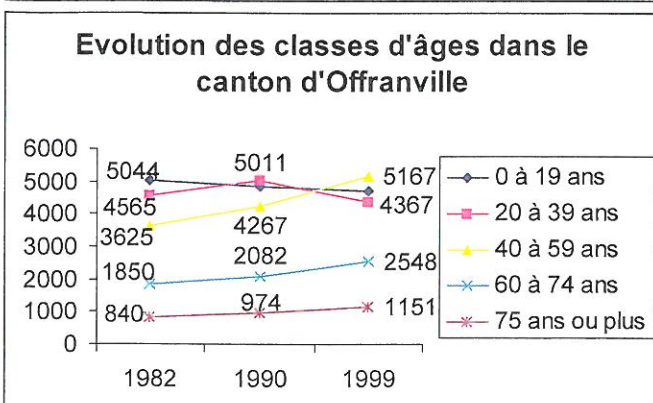
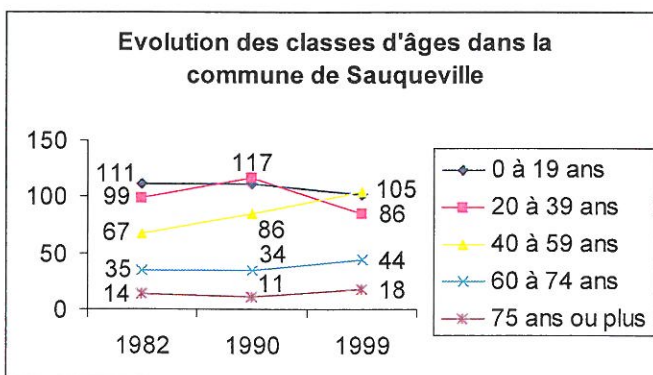
## 2.2. Un solde migratoire variable



Le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) est positif depuis 1962. Le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes venues habiter dans la commune et le nombre de personnes l'ayant quittée) a fortement varié entre 1962 et aujourd'hui. Alors que les arrivées étaient moins fortes que les départs entre 1962 et 1982, les mouvements de population se sont inversés entre 1982 et 1990. Le solde migratoire est resté positif après 1990 mais avoisine 0.

Les variations du nombre d'habitants dans la commune sont étroitement liées au solde migratoire. C'est l'installation de nouveaux habitants qui participe à l'évolution de la population et non pas le nombre de naissances, trop peu significatif. Afin d'accueillir de nouveaux habitants, la commune devra donc permettre la création de nouveaux logements.

## 2.3. Une population vieillissante



Source : INSEE

La population de Sauqueville est vieillissante. La proportion des plus de 40 ans augmente largement tandis que celle des moins de 40 ans diminue.

Ce vieillissement de la population est dû au vieillissement des couples s'étant installés dans la commune dans les années 80 et dont les enfants quittent la commune. Seul l'accueil d'une population jeune pourrait venir contrecarrer la tendance.

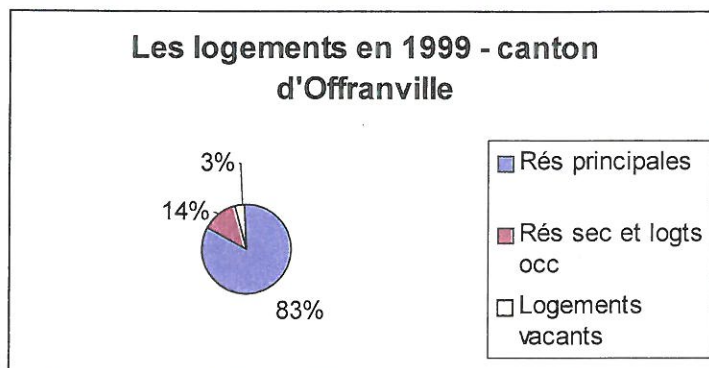
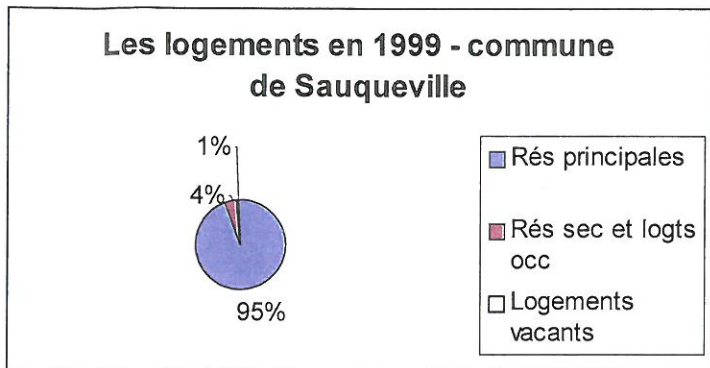
Le canton d'Offranville connaît la même tendance de vieillissement de la population.



### 3. Habitat

Les logements se situent principalement dans le centre bourg et dans les hameaux de Patteville et Bibos.

#### 3.1. Composition du parc immobilier



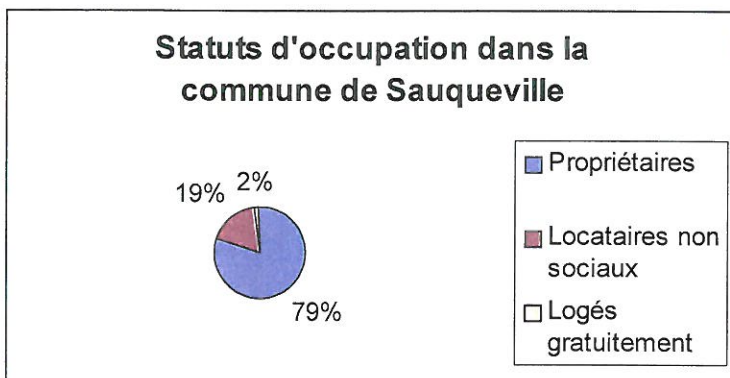
Source : INSEE

En 1999, la commune comprenait 136 logements dont 95% de résidences principales (129 logements) et 4% de résidences secondaires (6 logements).

Ce nombre a peu évolué durant la décennie précédente (129 logements en 1990). Par contre, depuis le début des années 2000, la commune a accueilli plus de vingt nouvelles habitations.

Le canton d'Offranville compte également une large majorité de résidences principales.

#### Les statuts d'occupation des logements



La majorité des habitants est propriétaire de son logement. En 1999, cela représentait 79% des ménages, ce qui concernait 102 logements et 299 personnes. Depuis 1999, cette tendance n'a pas changé.

Le parc social est inexistant.

Les élus affichent le projet d'acheter une propriété située rue de la Mairie. Par ce biais, ils souhaiteraient aménager le carrefour puis rétrocéder l'habitation à un bailleur social.

A l'échelle du canton, la majorité des habitants est également propriétaire de son logement (67.2%). Les proportions sont relativement similaires aux caractéristiques de Sauqueville, si ce n'est que le canton comporte 14.5% de logements sociaux.

#### Caractéristiques des logements

Le parc de logements de la commune Sauqueville se compose d'habitations individuelles dont la moitié datent d'avant 1949.



### 3.2. Demande régulière de constructions d'habitation

Année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Maisons individuelles autorisées	7	7	6	2	6	4	5	6
Année	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Maisons individuelles autorisées	7	7	7	5	4	7	4	

Source : Données communales

Le nombre de constructions nouvelles au cours de ces dix dernières années est assez régulier. La moyenne sur dix ans est d'un peu plus de cinq constructions annuelles.

### 3.3. Des ménages de plus en plus réduits

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre d'habitants	351	323	326	360	360	405
Résidences principales	92	95	101	115	130	150
Nombre moyen d'occupants des résid. principales (commune)	3,8	3,4	3,2	3,1	2,7	2,7
Nombre moyen d'occupants des résid. principales (département)	3,2	3,0	2,8	2,6	2,5	NR

Sources : INSEE pour les chiffres de 1975 à 1999

Données communales pour les chiffres de 2005

Nota : Le taux d'occupation par logement au niveau du département n'est pas renseigné pour l'année 2005.

Le nombre d'habitants par résidence principale a considérablement diminué depuis 1968. Il se rapproche de plus en plus du taux départemental. Ce phénomène est lié à l'évolution de la structure familiale (divorce, famille recomposée, famille monoparentale).



#### 4. Population active

Est considérée comme inactive, au sens statistique, toute personne de moins de 16 ans ou toute personne de 16 ans et plus, qui ne recherche pas d'emploi et n'est pas recensée par l'Agence Nationale Pour l'Emploi (retraité, lycéen, étudiant, femme au foyer...).

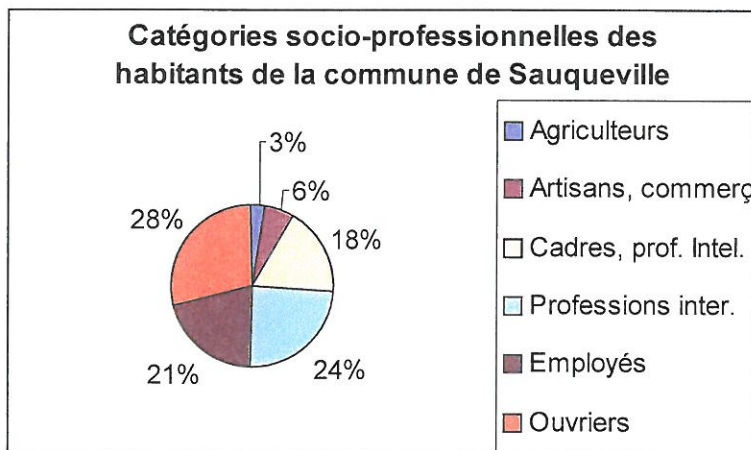
La commune de Sauqueville comprenait en 1999 une population active composée de 160 personnes, dont la répartition est la suivante :

<b>Actifs en emploi</b>	139
<b>Chômeurs</b>	21

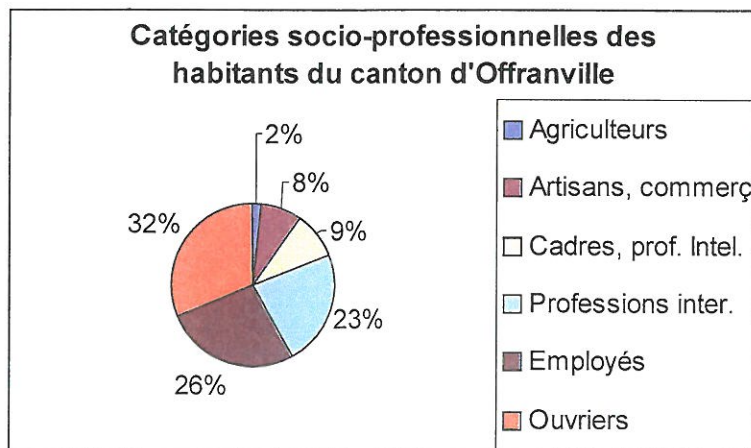
Dans la commune, le taux de chômage (13%) est légèrement plus élevé que celui du canton (12%).

	nombre	pourcentage		nombre	pourcentage
Salariés du privé	76	56%	Employeurs	8	6%
Salariés du public	48	35%	Aides familiaux	0	0%
Indépendants	4	3%			

La majorité des actifs ayant un emploi sont des salariés du secteur privé.



Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées en 1999 parmi les habitants de Sauqueville étaient les ouvriers, les professions intermédiaires et les employés.



A l'échelle du canton, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont également les ouvriers, les professions intermédiaires et les employés, avec cependant une part plus importante d'employés que de professions intermédiaires.

11% des actifs travaillent dans la commune tandis que 78% des actifs travaillent dans la même zone d'emploi (agglomération Dieppoise). Les principaux lieux de travail des habitants sont ainsi les communes de Dieppe, Offranville et Rouxmesnil Bouteilles.



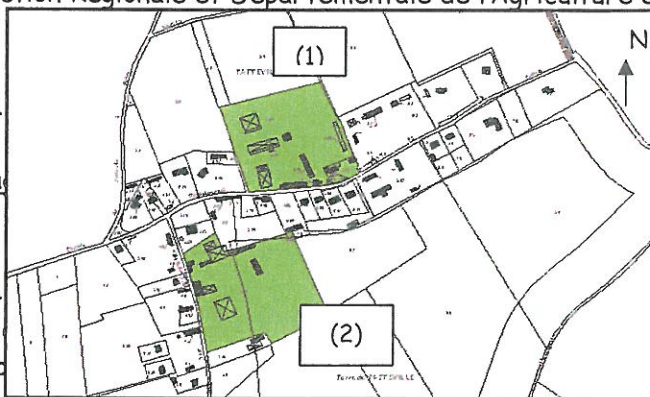
## 5. Les activités économiques

### 5.1. Une activité agricole importante

L'enquête agricole a été réalisée par la Direction Régionale et Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

Deux sièges d'exploitation ont été recensés.

Localisation des deux sièges d'exploitation à  
*Sans échelle*



\* Le siège d'exploitation (1) accueille  
Cette exploitation relève du régime d'  
l'environnement (ICPE) soumises à déclarati  
La mise en conformité des bâtiments a été réalisée.

Les habitations des tiers et les bâtiments agricoles, en respectant la règle de réciprocité, devront être éloignés les uns des autres d'une distance minimale de 100 mètres. Une dérogation exceptionnelle peut être accordée par le préfet, au cas par cas, après accord des services vétérinaires.

\* Le siège d'exploitation (2) accueille des vaches allaitantes.

Cette exploitation relève du règlement sanitaire départemental.

La mise en conformité des bâtiments est en cours de réalisation.

Les habitations des tiers et les bâtiments agricoles, en respectant la règle de réciprocité, devront être éloignés les uns des autres d'une distance minimale de 50 m.

Ces deux exploitations agricoles sont classées en zone à constructibilité limitée (N), ainsi que la coopérative agricole Nor Agro, considérée comme une exploitation agricole par les Services agricoles.

Les deux exploitations agricoles précitées se situent au cœur de parcelles urbanisées. Elles ont déjà souffert de la proximité d'habitations.

### 5.2. Une faible activité artisanale et industrielle, pas d'activité commerçante

La commune a recensé trois entreprises ayant leur siège sur le territoire communal:

- Un électricien qui emploie 5 personnes
- L'entreprise Moulin des Prés qui emploie 8 personnes (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation), dont l'activité est le broyage de minéraux.
- Nor Agro (coopérative agricole) qui emploie 4 personnes, dont le siège est à Anneville sur Scie.

La commune voisine d'Offranville répond aux attentes des habitants quant aux besoins de première nécessité (commerces et services de proximité).

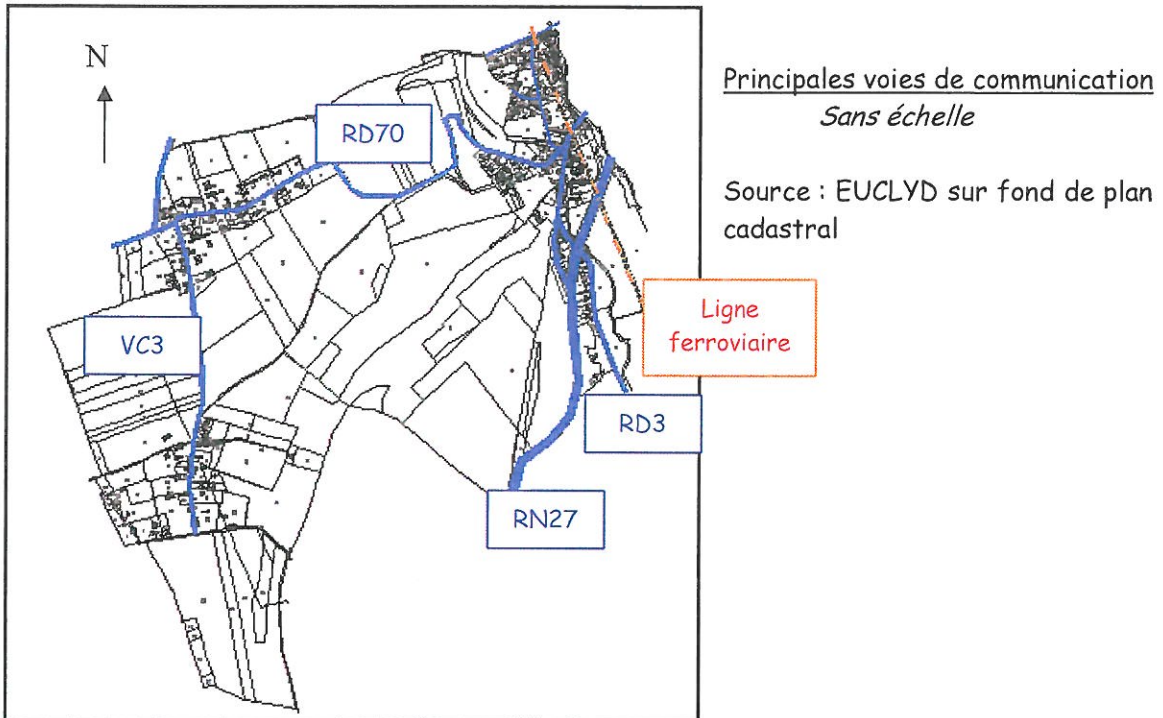
Le développement des activités est pris en charge par la communauté d'agglomération Dieppe-Maritime. La politique intercommunale actuelle est que tout développement se réalise sur les zones d'activités de Dieppe, Offranville, Rouxmesnil-Bouteilles et Martin-Eglise.

Conformément aux objectifs intercommunaux, la commune de Sauqueville ne projette pas de permettre la création d'une zone d'activités sur son territoire.



## 6. Les voies de communication

La commune de Sauqueville s'établit à proximité immédiate d'axes de communication importants, elle est très convenablement desservie.



### 6.1. Les routes

Le territoire communal est traversé par plusieurs voies, de typologies différentes :

- La RN27, classée voie de première catégorie, compte environ 17 000 véhicules par jour. Voie de liaison, elle relie notamment les villes de Dieppe et de Rouen. Elle "emprunte" le territoire communal de Sauqueville dans sa partie est et surplombe des parcelles naturelles. Elle ne traverse aucune zone urbanisée de la commune.
- La RD 3 et la RD 70 sont également des voies de liaison, d'échelle locale. Elles se rencontrent dans le centre bourg et permettent la desserte des zones urbanisées. Les élus regrettent le passage de nombreux camions sur la RD 70, cette voie leur permettant de rejoindre la zone d'activités d'Ambrumesnil, Offranville et Ouville la Rivière.
- La voie communale n°3 dessert le hameau de Bibos à partir de la RD 70.
- Les autres voies communales et chemins ruraux.

L'ensemble des voies forme un réseau très hiérarchisé. Les deux routes départementales convergent vers le bourg. D'autres plus étroites permettent la desserte des hameaux. Partiellement longées par des talus plantés d'arbres de haut-jet, la vitesse de circulation y est nécessairement réduite.

Des chemins de terre donnent accès aux parcelles cultivées. Ils sont pratiquement les seuls supports de découverte de la plaine agricole, paysage dominant de la commune. Ils méritent d'être maintenus.

L'étendue du territoire de la commune, la disposition et la nature de l'ensemble de ses voies de communication impliquent l'utilisation d'un véhicule particulier pour assurer tout déplacement vers les équipements publics de la commune. Le vélo est également possible mais semble cependant peu pratique en dehors des loisirs.

Les voies de communication



La RD70, entrée de la commune depuis la RN27



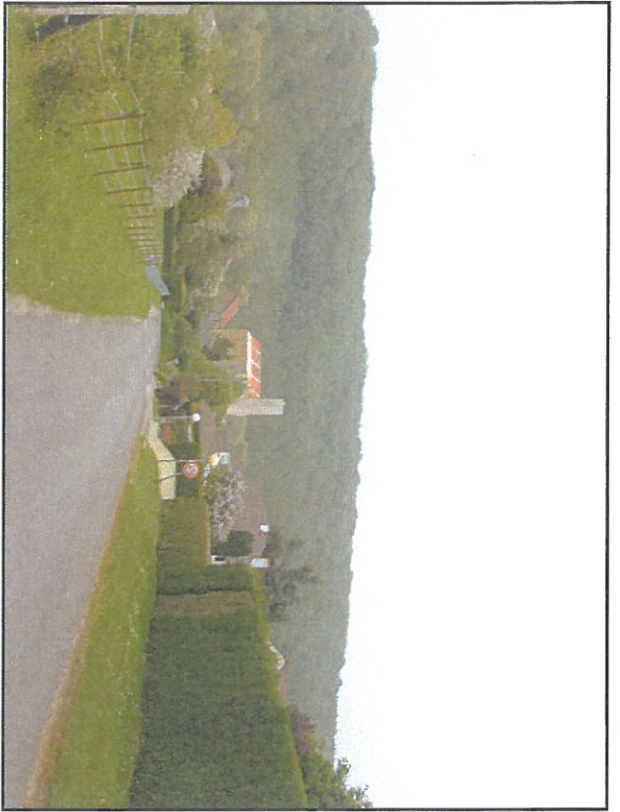
La rue de la Mairie



La RD3 en direction de Manéhouville



Le Chemin Rural n°3, limite nord du bourg



La RD70,  
le long du lotissement  
des Grands Bois

La RD70,  
hameau de Patteville



La VC3,  
hameau de Bibos





### La protection contre les nuisances sonores

La loi Bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- > Les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (Article 12 de la loi Bruit du 31.12.1992, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).
- > Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leurs constructions d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi Bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

L'article 13 de la loi Bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie à laquelle les voies appartiennent.

La catégorie 1 qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300 m de part et d'autre du bord, de la chaussée pour une route, ou du rail extérieur pour une voie ferrée. En catégorie 2, 3, 4 et 5, cette largeur passe respectivement à 250 m, 100 m, 30 m et 10 m.

La commune de Sauqueville est concernée par le classement de voies bruyantes de par la RN27 classée en catégorie 2.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, les établissements d'enseignement à construire dans une largeur de 250 m de part et d'autre du bord de la RN27, doivent donc respecter les normes d'isolation acoustique définies en application des arrêtés interministériels n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 conformément à la loi Bruit.

### Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas:*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...)*»

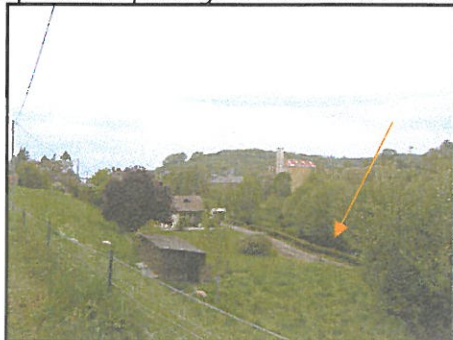
Sur la commune de Sauqueville, la RN27 est concernée par cet article.



### 6.2. La ligne ferroviaire

Le bourg de Sauqueville est traversé par la ligne ferroviaire Dieppe-Rouen. Cette ligne ferroviaire voit passer une trentaine de trains quotidiennement.

Le bourg comprend un passage à niveaux à l'intersection avec la RD70.



### 6.3. La Scie



La Scie traverse les zones urbanisées du bourg. Elle n'est pas à proprement parler une voie de communication mais peut être empruntée par de petites embarcations de loisirs.

### 6.4. Les autres transports en commun

#### *Chemin de fer*

Les gares de voyageurs les plus proches se situent sur les communes de Saint Aubin sur Scie, Dieppe et Longueville sur Scie.

Le passage du réseau ferroviaire favorise l'emploi en mettant la ville de Rouen à 45 minutes depuis la gare de Dieppe.

#### *Ligne d'autocar*

Aucune ligne régulière à vocation des particuliers ne dessert la commune.

### 6.5. Les chemins de randonnée

La commune ne compte pas de chemins de randonnée inscrits au plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

L'Avenue Verte, inaugurée le 3 juillet 2003, emprunte d'anciennes voies ferrées désaffectées reliant Dieppe à Forges-les-Eaux. Elle part d'Offranville via Dieppe jusqu'à Beaubec-la-Rosière : elle offre une quarantaine de kilomètres de voies aménagées pour les promeneurs, les sportifs, les cavaliers ou les touristes.

La communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime a en charge le prolongement de l'Avenue Verte. Le projet mentionne une boucle entre Offranville et Arques la Bataille qui passerait par Sauqueville.



## 7. Les équipements publics

Ils sont tous situés dans le bourg et sont desservis par la rue de la Mairie, à l'exception du cimetière.

### Le système scolaire

La commune comporte une école primaire comprenant deux classes, la seconde ayant été ouverte à la rentrée 2006. Elle fait partie d'un regroupement scolaire (RPI) avec la commune de Saint Aubin sur Scie.

La commune de Sauqueville présente la particularité suivante: la carte scolaire envoie les enfants habitant dans le bourg dans une des deux écoles du RPI, et les enfants habitant dans les hameaux de Patteville et Bibos à l'école d'Offranville, dans le cadre d'une convention.

Un système de ramassage scolaire existe pour les écoles du RPI. Seul le bourg est desservi.

Les écoles de Saint Aubin sur Scie et d'Offranville proposent une cantine et une garderie scolaire.

Ces lieux diversifiés de scolarité participent à créer une coupure au sein de la commune: les habitants du bourg (en "bas") et ceux des hameaux (en "haut") n'ont que peu d'occasions de se rencontrer.

Les enfants de Sauqueville se dirigent ensuite vers le collège d'Offranville et les lycées de Dieppe.

### La salle communale et les terrains de sport

Ils se situent à proximité de la mairie, dans le bourg. Ils répondent aux besoins de la population actuelle.

### Le cimetière

Le cimetière actuel est de taille suffisante pour les besoins de la commune. Situé en bordure de la RD70, entre le bourg et les hameaux, il est bien intégré dans le paysage.



La Mairie



L'Eglise



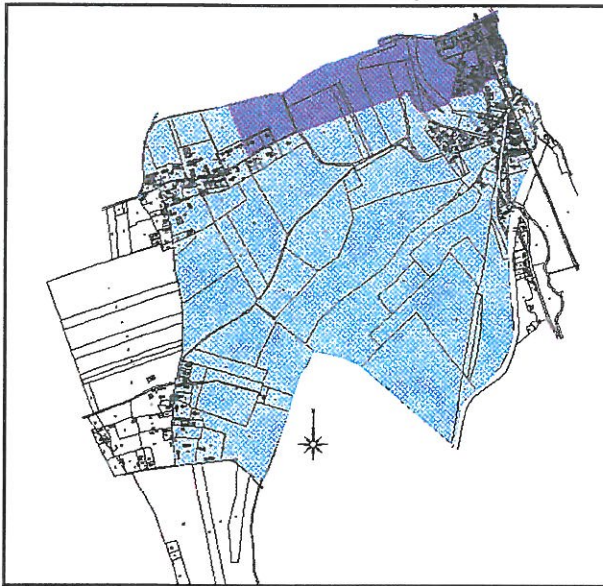
## 8. Réseaux

### 8.1. La ressource en eau potable

Le bourg de Sauqueville est desservi par le captage de Dieppe tandis que les hameaux de Patteville et Bibos sont desservis par le captage d'Offranville. Les compétences des deux syndicats d'eau ont été repris par la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime.

Le territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection de captage :

- les périmètres rapproché et éloigné autour du captage d'Offranville
- le périmètre éloigné autour du captage de Saint Aubin sur Scie



Périmètres rapproché et éloigné  
*Sans échelle*

Source : Agence de l'Eau et données communales

#### Légende

- Périmètre rapproché - captage d'Offranville
- Périmètre éloigné - captage de St Aubin sur Scie

### 8.2. La défense contre l'incendie



Le territoire communal est couvert par 6 bornes à incendie, réparties dans chaque secteur urbanisé de la commune, et une bâche incendie au lieu-dit Bibos.

#### Légende

- Bornes à incendie
- Bâche à incendie

*Sans échelle*



### 8.3. Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

La commune de Sauqueville ne comporte pas de réseau d'assainissement collectif.

Sa création est prévue par la Communauté d'Agglomération, les travaux devraient être réalisés en 2008. Les réseaux projetés desserviront le bourg.

Un schéma directeur d'assainissement a été établi par le bureau d'étude SOGETI en 1995. Il précise l'aptitude des sols aux alentours des zones déjà urbanisées en différenciant trois types de sol :




- l'unité A, nécessitant un épandage souterrain, concernait 14 logements,
- l'unité A/C nécessitant soit un épandage souterrain, soit un lit filtrant drainé, concernait 19 logements.
- L'unité C nécessitant un lit filtrant drainé, concernait 52 logements. Cette dernière unité demande la création de 44 exutoires individuels à la parcelle afin d'offrir un exutoire au dispositif.

L'habitat est dans son ensemble très contraignant puisque 79% des logements se heurtent à des contraintes majeures, de grosses difficultés de créations d'exutoire.

Un nouveau schéma d'assainissement est actuellement en cours de réalisation, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Cf. extraits de plan pages suivantes

#### Légende :

-  Zone apte à un épandage souterrain (sol de colluvion limoneuse)
-  Zone apte à un épandage souterrain : épandage souterrain ou lit filtrant drainé suivi d'un exutoire suivant la reconnaissance du site (sol brun de limon lessivé)
-  Zone nécessitant des lits filtrants drainés suivis d'un exutoire à définir selon les contraintes de l'habitat (sol limoneux hydromorphes sur limons argileux)

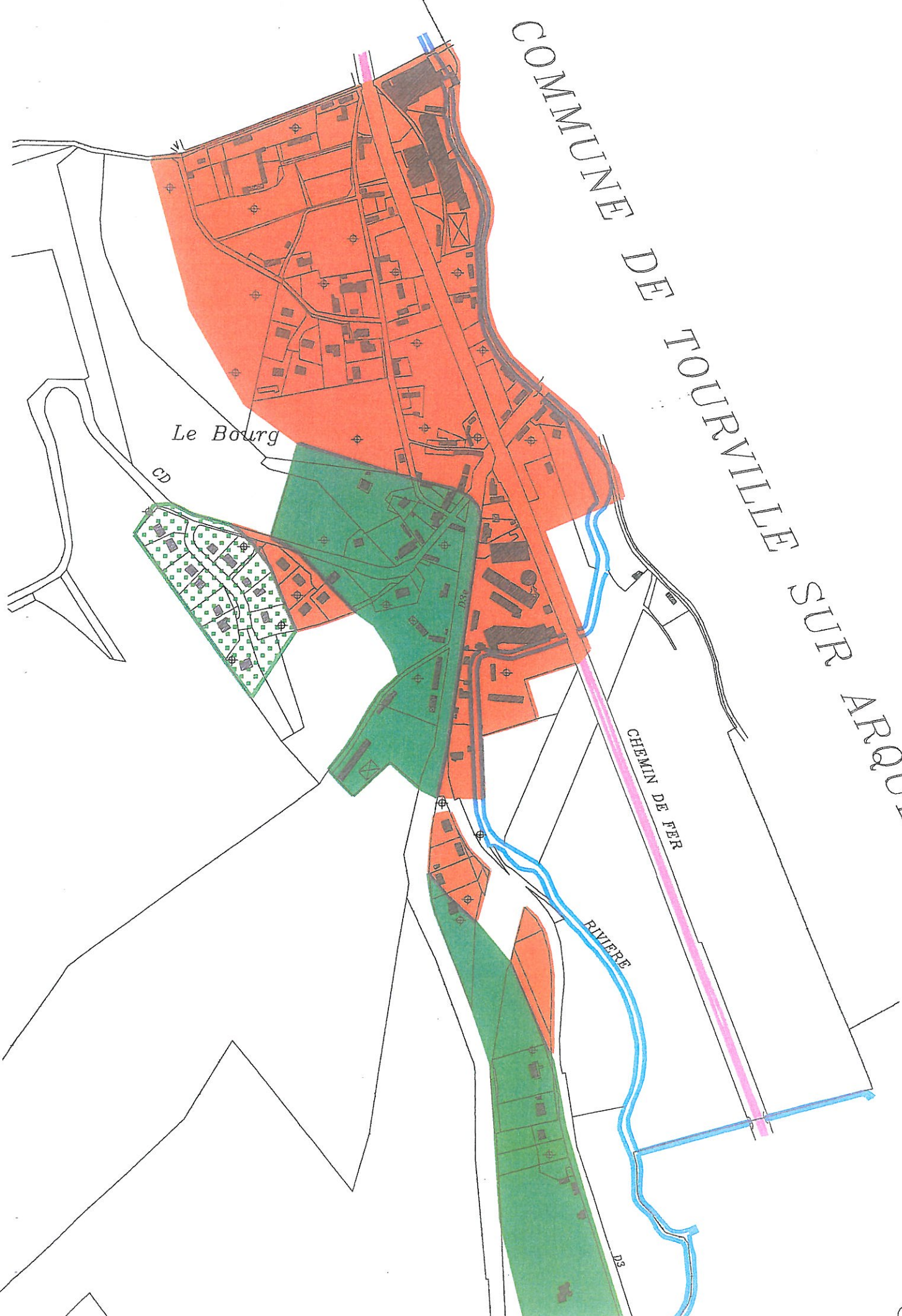
### 8.4. Réseau de distribution d'électricité

Le réseau d'électricité couvre correctement l'ensemble de la commune : on trouve essentiellement des réseaux haute et basse tension aériens.

### 8.5. Le traitement des déchets

Le ramassage des ordures ménagères et des assimilés est effectué une fois par semaine pour la totalité des habitations de la commune. Il est organisé à ce jour par le SROM d'Envermeu.

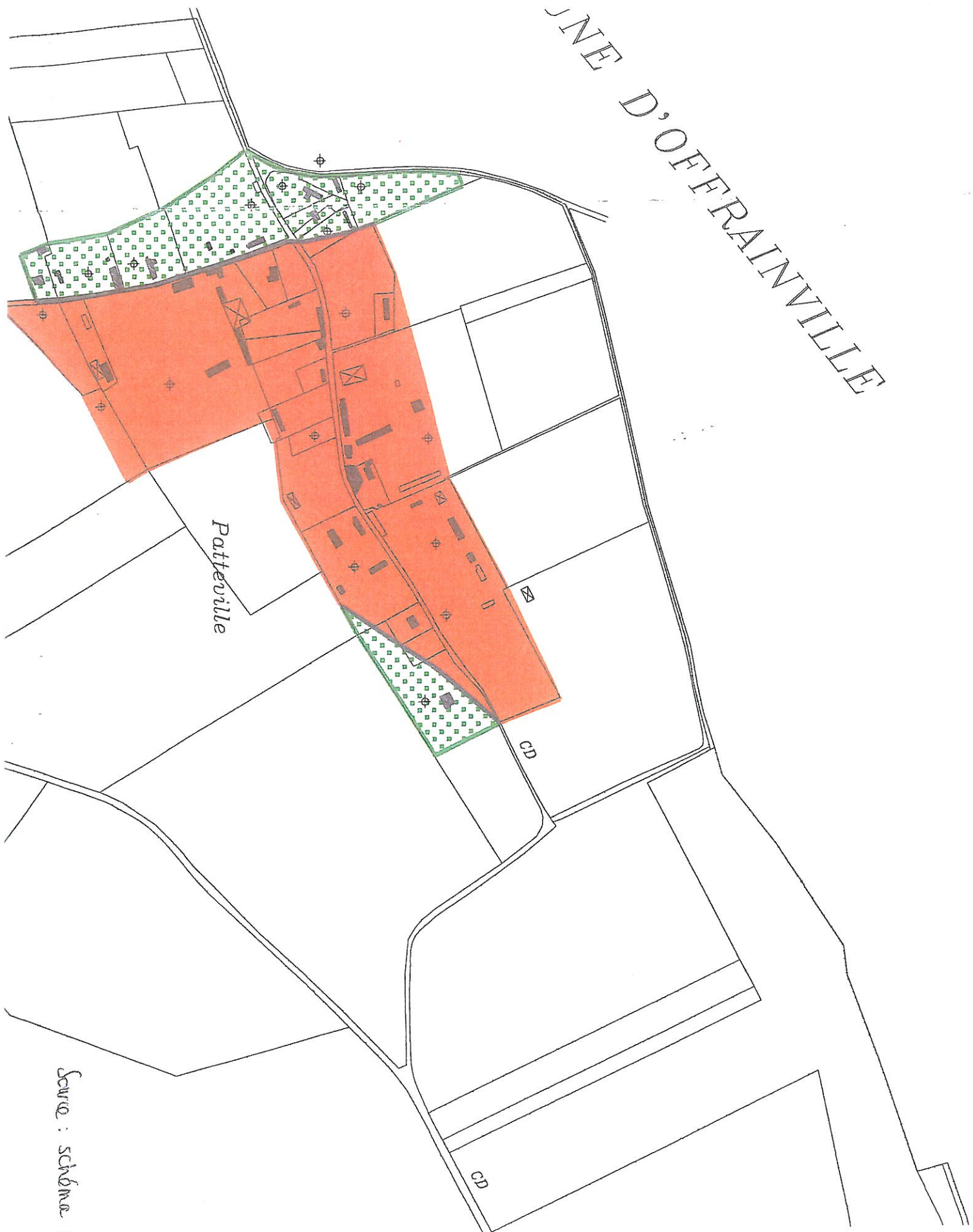
COMMUNE DE TOURVILLE SUR ARQUES



Source : schéma d'aménagement - 1995

21E

JNE D'OFFRAINVILLE



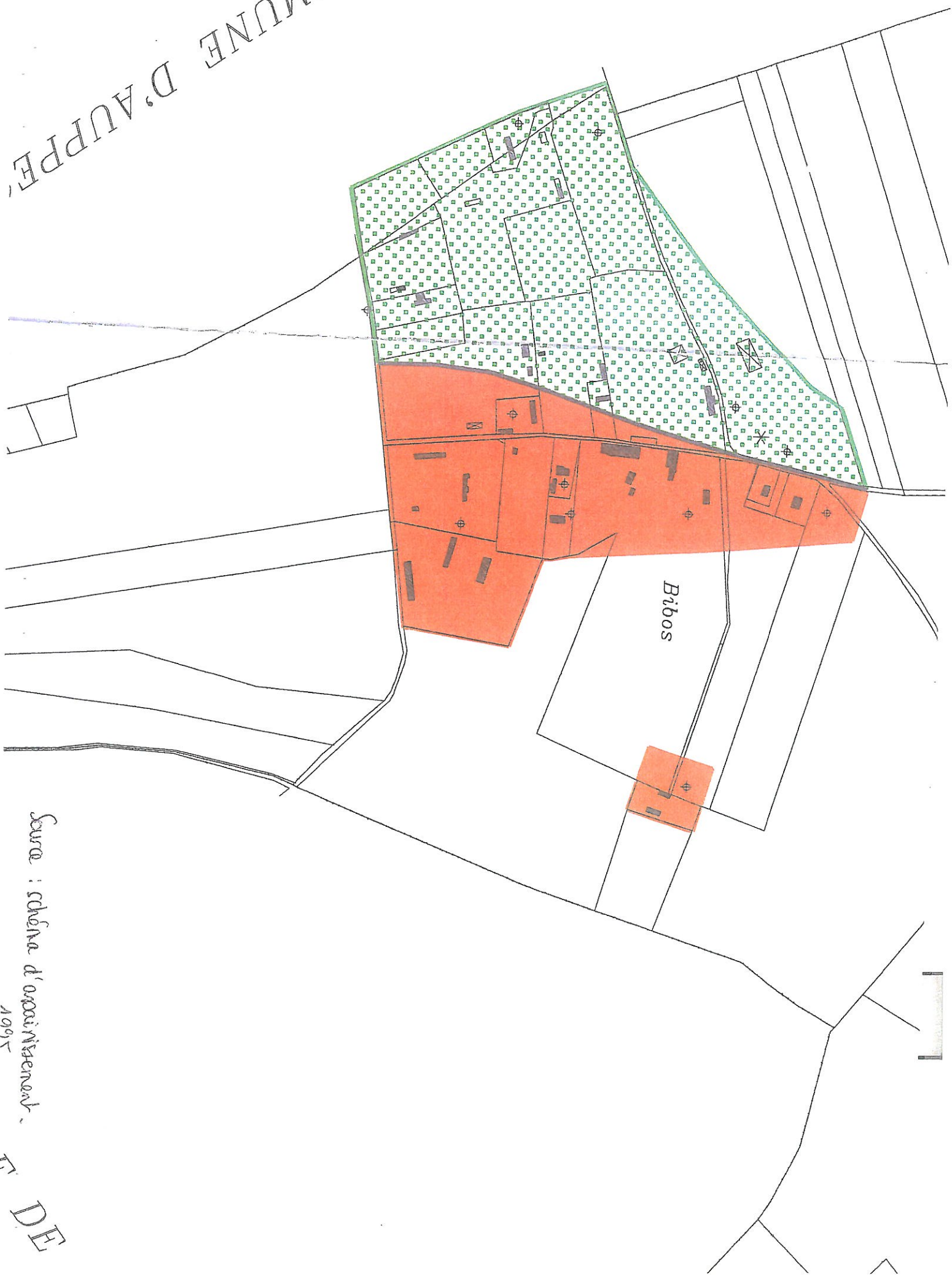
Patteville

CD

CD

Source : schéma d'aménagement  
1995

COMMUNE D'AUPPE



Source : schéma d'aménagement.  
1995

DE



## 9. Les risques

### 9.1. Les risques naturels

#### Les cavités souterraines

Les cavités souterraines susceptibles d'être présentes sur la commune de Sauqueville et plus généralement en Haute-Normandie peuvent être d'origine naturelle ou artificielle.

Les cavités **naturelles** se forment dans la craie à la suite de l'action chimique de l'eau circulant dans les réseaux de fissures qui affectent la formation calcaire, les eaux chargées en acide carbonique dissolvant le carbonate.

L'agrandissement des fissures entraîne la formation de drains, de collecteurs et de véritables cavités qui peuvent communiquer entre elles.

L'alimentation en eau de ces cavités s'effectue depuis la surface soit par percolation à travers les formations superficielles, soit à partir de points d'absorption : les bétouilles.

L'évolution de la taille de ces cavités dans le sous-sol provoque le soutirage des formations superficielles et engendre l'apparition de perturbations en surface : la qualité des eaux souterraines se dégrade à l'occasion d'événements pluvieux.

Les cavités **anthropiques** ont été creusées par l'homme pour extraire divers matériaux tels que l'argile, le sable, le caillou et la marne.

Il en existe trois types :  
-les argilières et les sablières  
-les cailloutières  
-les marnières

L'utilisation de la craie est recommandée depuis l'antiquité afin d'amender les terres cultivées : l'apport calcique contribue à améliorer le rendement des sols acides. De plus, la pratique de l'affermage jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle allait de pair avec l'obligation d'épandre de la marne. Enfin, à partir de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, des exploitations souterraines ont été ouvertes pour créer ou entretenir de nouvelles voies de communication, qu'elles soient routières ou ferrées.

#### > L'inventaire des vides et indices de vides naturels et artificiels

Note : le document dont il faut tenir compte est le dossier « Recensement des indices de cavités souterraines », réalisé par le CETE en juin 2006, consultable en mairie. Votre attention est attirée sur le fait que d'autres rapports peuvent venir le compléter.

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes sont dans l'obligation de prendre en compte les risques naturels et d'effectuer le recensement des cavités souterraines.

Une circulaire du préfet de la Seine Maritime en date du 20 juillet 1995, suivie d'un avis en date du 27 février 1996 recommande une prise en compte effective des risques naturels prévisibles liés aux cavités souterraines par un classement en secteur de risques des terrains environnants.

Plus récemment, l'article 43 de la loi Bachelot en date du 30 juillet 2003, repris dans le Code de l'Environnement à l'article L.563-6 impose une prise en compte du risque de cavités souterraines dans les documents d'urbanisme : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »



Ces études sont en partie financées par le département dont l'objectif est d'établir :

- un inventaire des différents indices (souci de mémoire),
- une interprétation par des professionnels de la nature de ces indices pour une meilleure protection des individus.

La commune de Sauqueville a confié ce recensement au CETE.

#### Méthodologie et limites du recensement

Extraits d'un rapport du CETE :

« Comme il n'existe pas aujourd'hui de méthode directe permettant de détecter les cavités souterraines, la méthodologie employée consiste à procéder à différents types d'investigations qui permettent au total de détecter le maximum d'indices liés à l'existence de ces cavités... »

Dans le cadre de la mission qui lui a été confiée sur la commune de Sauqueville, plusieurs types d'investigations ont été mis en œuvre afin d'effectuer un inventaire le plus exhaustif possible :

- Recherche bibliographique : archives départementales (ADSM), archives communales, banque de données du sous-sol (archives du BRGM),
- Etude des cartes et plans : plans des archives départementales, cadastre Napoléonien, carte topographique, carte géologique, carte hydrogéologique.
- Recherche des archives récentes : ancienne carte communale de Sauqueville, Banque du sous-sol, Base de données Mouvements de Terrain, archives de la DDE de Rouen,...
- Photo-interprétation stéréoscopique : étude des clichés de 1947, 1961, 1973, 1985, 1990, 1999 et 2003,
- Enquête locale,
- Reconnaissances de terrain.

Ainsi chaque indice issu de la recherche donne lieu à une fiche signalétique qui ne génère pas automatiquement un périmètre de restriction.

#### Précision sur les recherches bibliographiques :

Les recherches menées aux ADSM (archives départementales de la Seine-Maritime) ne permettent pas de localiser précisément les anciennes exploitations sur la parcelle, seules sont identifiées les parcelles du cadastre napoléonien. Le positionnement se fait par le recoupement des informations issues des archives municipales.

Dans le cas de Sauqueville, ces archives ont été retrouvées, aussi le dossier a pu être exploité.

#### > Données du recensement

Extrait du rapport du CETE

« A partir de ces investigations et en prenant en compte les indices limitrophes à la zone d'étude, 119 indices pouvant être liés à des cavités souterraines et 10 carrières à ciel ouvert ont été recensés. En outre, deux indices non liés à des cavités souterraines sont reportés sur le plan pour information (...).

Les 119 indices se répartissent de la façon suivante :

- 36 carrières souterraines ou indices probablement liés à des carrières souterraines,
- 10 indices d'origine karstique,
- 63 indices d'origine indéterminée,
- 10 puits (puisards ou puits d'eau). »



Ce tableau récapitulatif est dressé à partir des différentes études menées par le bureau d'études (liste non exhaustive).

Référence du rapport	Détails	Fiches
Rapport CETE Affaire n°9727 juin 2006	Rapport initial	130 indices

Nota : L'établissement de la base de données des indices de cavités souterraines ne permet pas d'effacer la fiche d'un indice même lorsque celui-ci a été supprimé. Cette sécurité quant à la " traçabilité " des indices génère une liste d'indices aux numéros discontinus, les indices supprimés étant masqués.

> Mise en garde contre les risques

Avant tout aménagement, il est important de consulter les dossiers d'étude du recensement des cavités présents en mairie, de questionner les voisins sur l'état du terrain et d'être très vigilant quant aux signes d'affaissement pouvant intervenir avant et pendant les travaux.

Toute manifestation de surface doit alerter le constructeur qui devra prendre les moyens nécessaires pour la confirmation du risque et sa suppression.

> Nécessité d'actualiser la base de données relative aux cavités.

Afin d'assurer la pérennité des documents relatifs aux cavités souterraines, il est utile de constituer un mémoire restant en mairie, et dans lequel figureront les différents documents :

- études relatives au recensement,
- dossiers de décapage, de remblaiement...
- suivi des cavités supprimées et des cavités nouvelles.

Ainsi chaque citoyen témoin d'un problème a le devoir de déclarer toute anomalie de surface. Compte tenu de la gravité de la déclaration et des restrictions induites, les déclarations seront datées et signées par le déclarant.

> Les travaux d'investigation destinés à lever les indices de risques

Les restrictions en matière d'aménagement peuvent être supprimées dès lors que le risque est levé ou que la preuve de l'inexistence du risque est apportée. Ces preuves et attestations doivent être apportées par un bureau d'études agréé, précédemment ou simultanément à la demande de permis de construire.

Pour toute question relative aux travaux d'investigation concernant la levée des indices de cavités souterraines, la Direction Départementale de l'Équipement pourra préalablement valider la méthode proposée par le bureau d'études. Il est donc indispensable que ce bureau d'études soit en relation avec cette administration qui devra par la suite, en cas de résultat favorable, valider les suppressions éventuelles de zones de risques.

> Attention aux risques qui se superposent

Du fait du grand nombre de cavités souterraines, lors de l'application des rayons de restriction, plusieurs couches de restriction liées à différentes cavités viennent à se superposer.

Aussi, la suppression d'un indice et de son rayon de protection n'entraîne pas forcément la constructibilité du terrain. Il est important de se reporter au travail de recensement pour connaître la totalité des risques.



## Les ruissellements

Située en partie dans la vallée de la Scie, la commune de Sauqueville est concernée, dans ses parties urbanisées et naturelles, par des risques d'inondation liés au débordement de la rivière, ainsi qu'à des phénomènes de ruissellement provenant des plateaux environnants. Des remontées de nappes ont également été constatées localement en fond de vallée et aux endroits où la nappe est proche du terrain naturel.

Plusieurs arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation ont été pris, les 20/07/1983, 11/01/1994, 06/02/1995, 07/02/2000 et 14/06/2000.

> Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de la Scie (PPRI) Approuvé le 15 avril 2002, il vaut servitude d'utilité publique et s'applique, entre autres, sur le territoire communal de Sauqueville.

Les trois objectifs du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de la Scie:

- \* améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque d'inondation,
- \* limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque d'inondation
- \* maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de la Scie repose sur la prise en compte combinée des zones d'aléa, d'enjeux et de l'occupation du sol actuelle. Il consiste en deux zones principales (rouge et bleue) et une zone complémentaire (blanche).

- Zones **rouges** : elles sont vouées à l'expansion des crues de la Scie. Elles doivent impérativement être préservées de toute urbanisation afin de ne pas aggraver le risque naturel d'inondation. Elles peuvent également correspondre à des zones urbanisées fortement exposées.

Y sont interdits (extraits du règlement du PPRI, à titre d'information) :

- o toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception :
  - \* des constructions qui requièrent la proximité du milieu aquatique et qui ne pourraient pas être implantées en d'autres lieux,
  - \* des équipements publics d'intérêt général dont la présence est justifiée par des considérations techniques,
  - \* de certaines installations agricoles spécifiques, ...
- o les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque, ainsi que les équipements ou travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque, à l'exception :
  - \* des extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- o les clôtures pleines et leur reconstruction,
- o les sous-sols, la réalisation de planchers sous le niveau du terrain naturel et les parkings en sous-sol,
- o les habitations légères de loisirs,
- o les remblais, les dépôts de toute nature, sauf exception,
- o les terrains de camping et/ou de caravaning, y compris l'extension de terrains existants,
- o la reconstruction de bâtiments sinistrés suite à une inondation.



Le règlement du PPRI est assorti de prescriptions (prescriptions applicables à tous les projets, aux constructions, aux aménagements, à l'exploitation des terrains) qu'il faudra respecter lors de la mise en œuvre de tout projet.

- **Zones bleues** : elles caractérisent les zones urbanisées soumises au risque inondation, sur lesquelles il convient de réglementer l'occupation des sols et les activités pour limiter l'exposition au risque des populations et des biens.

En zone bleue, sont interdits les interdictions indiquées en zone rouge à l'exception de (extraits du règlement du PPRI, à titre d'information) :

- o l'extension mesurée des bâtiments publics dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol, sans entraîner une augmentation de la capacité d'accueil de l'équipement. Une seule autorisation d'étendre pourra être admise.
- o l'extension mesurée des bâtiments liés à une activité économique publics dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol. Une seule autorisation d'étendre pourra être admise.

Les projets autorisés doivent respecter les prescriptions applicables en zone rouge.

- **Zones blanches** : elles caractérisent les zones non soumises à l'aléa inondation mais pouvant contribuer au risque.

Les nouveaux projets doivent systématiquement être accompagnés de **mesures compensatoires** dont l'objectif est la maîtrise des risques existants dans les zones rouges et bleues, et l'absence de création de nouveaux risques dans toutes les zones.

> Le bilan hydrologique effectué par l'AREAS

Nota : le document dont il faut tenir compte est le dossier « Bilan hydrologique », réalisé par l'Association Régionale pour l'Étude et l'Amélioration des Sols (AREAS) en novembre 2006, consultable en mairie.

Un bilan hydrologique de la commune de Sauqueville a été réalisé par l'AREAS. Il a pour but :

- de recenser les secteurs pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés. Tout décideur devra ensuite faire procéder aux examens complémentaires du risque inondation, en préalable à l'implantation de toute nouvelle construction dans ces secteurs. L'objectif étant d'éviter toute construction en zone d'aléa.
- de veiller à ne pas aggraver les risques, en cartographiant les secteurs bâtis vulnérables connus.

Dans ce bilan, pour chaque bassin versant, trois points sont abordés :

- Analyse du fonctionnement hydrologique (axes d'écoulement, continuité hydraulique)
- Description des zones à risque d'inondation par des ruissellements naturels concentrés :

En milieu naturel, les axes d'écoulement sont cartographiés sur 25 à 50 mètres de large, selon la morphologie locale. L'observation hydrologique étant réalisée en l'absence de levés topographiques, cette largeur minimale est donnée à titre



indicatif, elle doit permettre d'intégrer les divagations possibles des ruissellements concentrés.

En milieu urbanisé, puisqu'il n'est pas fait d'étude du réseau pluvial, les zones ayant déjà été inondées sont identifiées : axes d'écoulements, points bas ainsi que voiries et habitations. Les informations retenues pour cartographier ces zones sont les déclarations de catastrophes naturelles, les déclarations des élus ainsi que des propriétaires eux-mêmes.

- Détermination des éléments du paysage à conserver et à entretenir pour leur rôle hydraulique (mares, talus, fossés...)<sup>2</sup>

### Avertissements et recommandations

Extrait du rapport de l'AREAS

« En future zone constructible, les axes d'écoulement devront être définis avec une plus grande précision afin de définir précisément les zones inondables et donc d'éviter toute construction en zone à risque. Il sera nécessaire de mener une véritable étude hydraulique sur la base de levés topographiques précis et d'hypothèses de ruissellement adaptées à la vulnérabilité sur l'ensemble du bassin versant. Il faudra notamment vérifier la localisation et la largeur des écoulements en cas de crue, afin de s'assurer de l'absence du risque inondation. Ceci est valable si un talweg traverse la zone constructible ou s'il se situe à proximité d'une telle zone. (...) Une attention particulière devra être portée par les décideurs sur les futurs aménagements (constructions et autres) localisés sur les versants. (...) Nous attirons l'attention sur les problèmes de construction de caves dont les descentes collectent tous les écoulements qui passent à proximité (voiries de toutes sortes, parcelles voisines, eaux de toiture,...).»

**Compte tenu des risques issus de ces problématiques, les axes de ruissellement recensés par l'AREAS sont exclus de la zone U de la carte communale.**

#### **9.2. Risque technologique**

Aucun risque technologique n'est recensé sur le territoire communal.

### **10. Des nuisances à prévenir : le bruit et les sols pollués**

#### **10.1. Le bruit**

La présence d'infrastructures routières importantes engendre des nuisances acoustiques. Des mesures doivent être prises concernant la réduction de ces nuisances. Elles découlent de la loi Bruit et sont explicitées dans le présent rapport (cf. page 19).

#### **10.2. Les sols pollués**

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Trois sites susceptibles d'être pollués ont été recensés sur le territoire communal (source BASIAS, Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement) :

- Société Faguelin dont l'activité est terminée,
- Le Moulin des Prés,
- Les produits chimiques de la Scie dont l'activité est terminée.

Les Services de l'Etat n'ont pas fixé de prescriptions d'urbanisme relatives à ces sites.

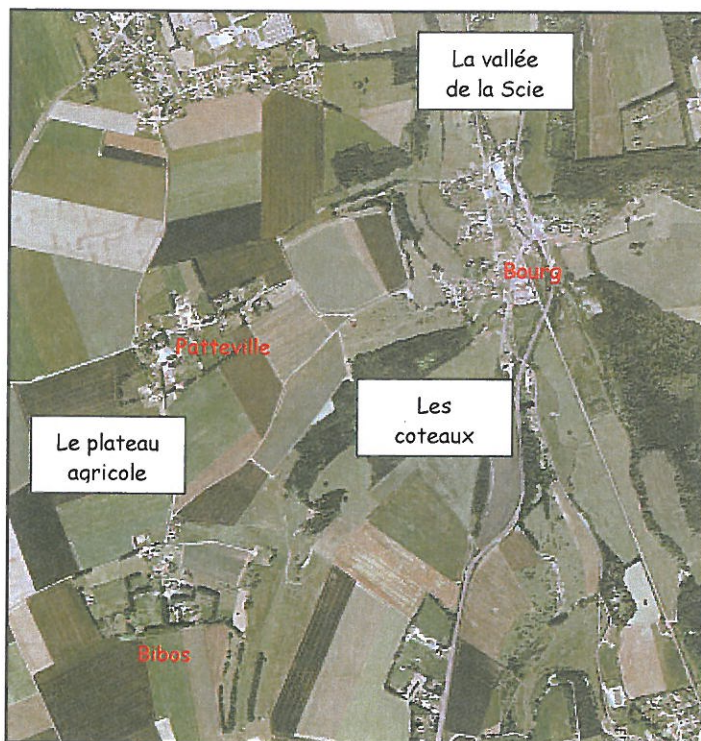
<sup>2</sup> Ces éléments sont recensés dans le dossier des éléments du paysage à protéger.



## II. ANALYSE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

### 1. Un paysage composé de plusieurs entités

Le paysage de la commune de Sauqueville se compose de plusieurs entités juxtaposées:



N  
↑  
Le territoire communal vu par  
photographie aérienne

Source : photoexplorateur

#### 1.1. La vallée de la Scie



La partie est de la commune se situe en bordure de la Scie. La présence de cette rivière génère un relief plat, sur lequel le bourg s'est organisé.

*Vue du bourg depuis le lotissement des Grands Bois.*

Apparaissent en fond les coteaux situés sur la commune de Tourville sur Arques.

#### 1.2. Les coteaux

La partie centrale de la commune connaît une variation importante du relief, permettant de relier la Vallée de la Scie au plateau agricole. Ces coteaux, moyennement pentus, sont couverts de boisements ou sont occupés par des prairies ou des cultures.

#### 1.3. Le plateau agricole

La partie ouest de la commune située sur le plateau est typique du Pays de Caux. Il s'agit d'un relief de plateau faiblement ondulé, de champs ouverts ponctués de végétation entourant les groupes bâtis, de corps de ferme typiques, de voies -anciens chemins creux probablement-entourées de hauts talus plantés.

Les grandes cultures dominent dans la plaine agricole. Elles composent le paysage principal de la partie ouest de la commune, ouvert et aux horizons étirés.



#### 1.4. La végétation linéaire

Que ce soit dans la vallée, sur les coteaux ou le plateau, la végétation est très présente sous forme de structures linéaires : alignements d'arbres et haies bocagères.

Des alignements d'arbres de haut-jet ceinturent les cours de fermes, entourent les voies. Plantés sur talus, ils constituent une forme végétale très locale, liée au clos-masure. Dans ce cas, ils jouent un rôle évident dans la protection des habitations contre le vent. Par leur monumentalité, ils ont un impact visuel très fort dans le paysage communal, en dessinant d'immenses rideaux arborés. Le hêtre en constitue l'essence dominante mais on rencontre aussi le chêne et le frêne.

Des haies bocagères bordent certaines parcelles de prairies ou d'habitat. Elles sont constituées essentiellement d'aubépine, de hêtre et de charme. D'autres essences s'y développent : le lierre et la ronce. La végétation herbacée au pied des haies participe à augmenter la diversité végétale. Ces haies présentent des fonctions différentes d'ordre biologique et hydraulique.

Quelques arbres isolés ou bosquets ponctuent le paysage rural. Au milieu d'une prairie ou à l'angle d'une parcelle, ces arbres constituent des repères visuels. Ils se distinguent des arbres d'alignement ou de jardins par leur port étalé et souvent majestueux, du fait, généralement, de l'absence d'élagage.

La végétation des jardins constitue un autre type végétal. Elle ne répond pas à une logique d'occupation du territoire motivée par des contraintes fonctionnelles (clôture de parcelle, production agricole, protection contre le vent...) mais à une logique d'ornement. La diversité des essences est plus importante avec l'utilisation d'espèces horticoles ou non indigènes. Le choix des végétaux, leur organisation les uns avec les autres, répondent à un souci esthétique.



### 1.5. Les lieux d'habitat

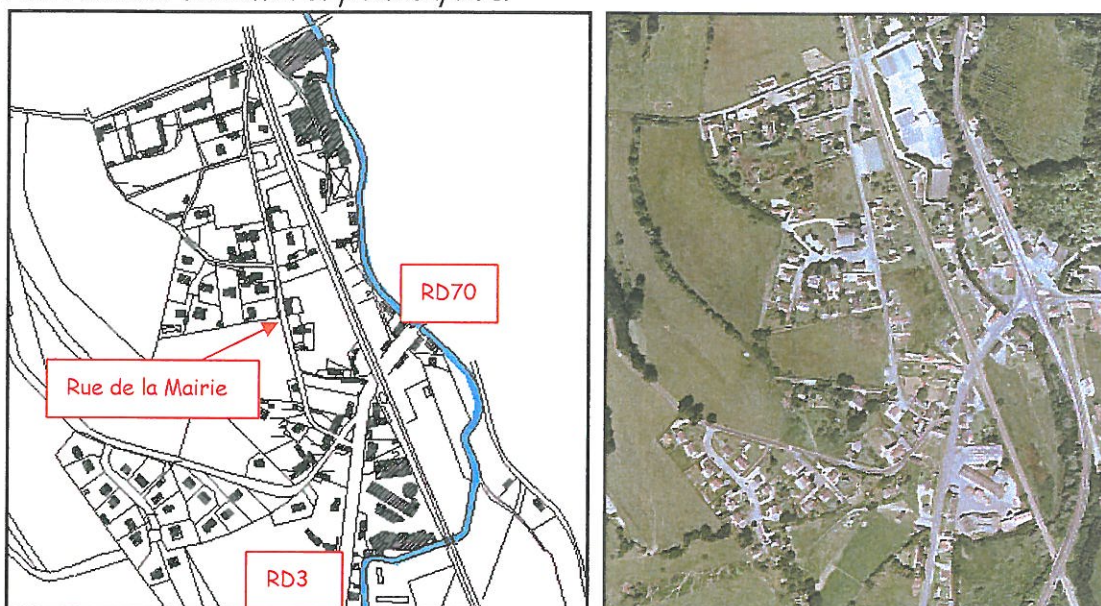
L'habitat s'organise en trois noyaux principaux.

Nous retrouvons:

- le village, à l'est territoire communal. Il se distingue des hameaux par sa taille et sa densité, ainsi que par la présence de la mairie, de l'école, de l'église et des terrains de sports.
- les hameaux de Patteville et Bibos, sur le plateau, formés du regroupement de clos-masures et de petites propriétés.

#### Le bourg

Sources : extrait cadastral et photoexplorer



Le bourg de Sauqueville s'organise à l'ouest de la Scie. Il comprend plusieurs entités :

- L'entreprise le Moulin des Prés et quelques habitations sont cernées par la ligne ferroviaire à l'ouest et la Scie à l'est.
- La coopérative agricole fait face à quelques habitations, de part et d'autre de la RD3.
- La mairie, l'école et l'Eglise implantées le long de la rue de la Mairie, constituent une centralité renforcée par la présence de parcelles bâties. L'accès à la rue de la Mairie n'est pas facilement lisible pour celui qui ne connaît pas la commune, cette voie étant étroite au niveau de l'intersection avec la RD70.
- Le lotissement des Grands Bois implanté le long de la RD70, sur le versant.

Du fait de la présence de plusieurs zones inondables inconstructibles en cœur de bourg, ce dernier présente une densité variable : les zones non concernées par des risques naturels sont densément bâties, tout en étant joutées de parcelles inondables, non urbanisées et présentant une forte végétalisation.

Le bourg a su conserver sa morphologie originelle, peu de pavillons sont venus densifier les vastes parcelles d'origine.

Le bourg se prolonge par des parcelles urbanisées le long de la RD3, au lieu-dit Sauquevillette. Cette urbanisation est continue jusqu'au Château, uniquement franchie par le tunnel permettant de passer sous la RN27.

**Le bourg de Sauqueville ne présente plus de dents creuses urbanisables, compte tenu des risques d'inondation et de remontée de nappe. De très nombreuses parcelles de ce secteur sont classées en zone inconstructible par le PPRI.**

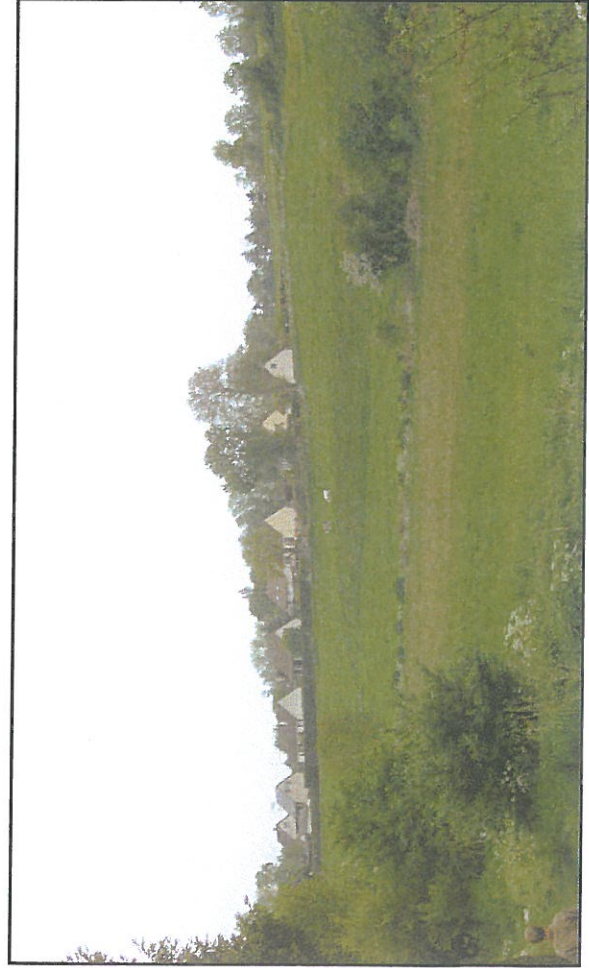
Quelques vues du bourg....



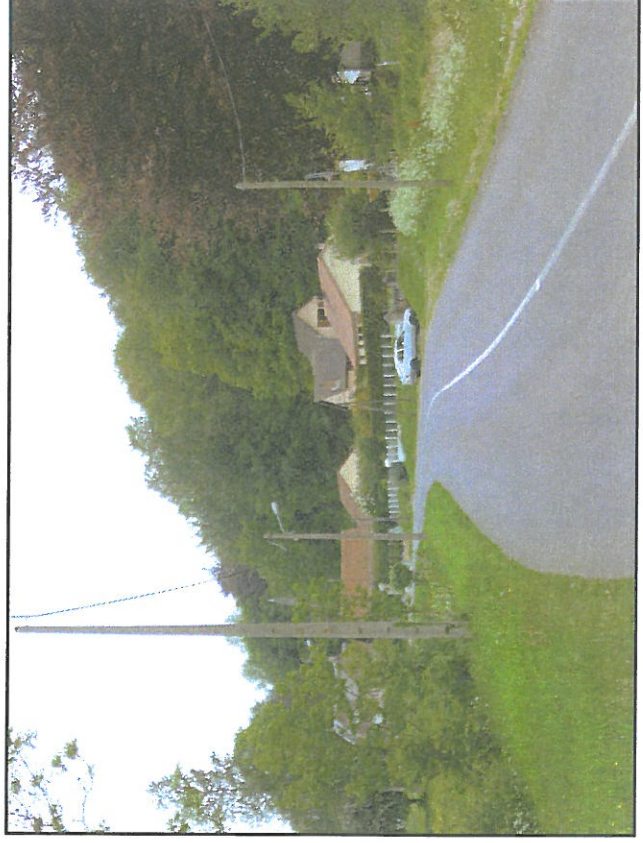
Parcelles urbanisées le long de la Scie



Le cœur de bourg (rue de la Mairie)



Le lotissement des Grands Bois, vu depuis le CR3

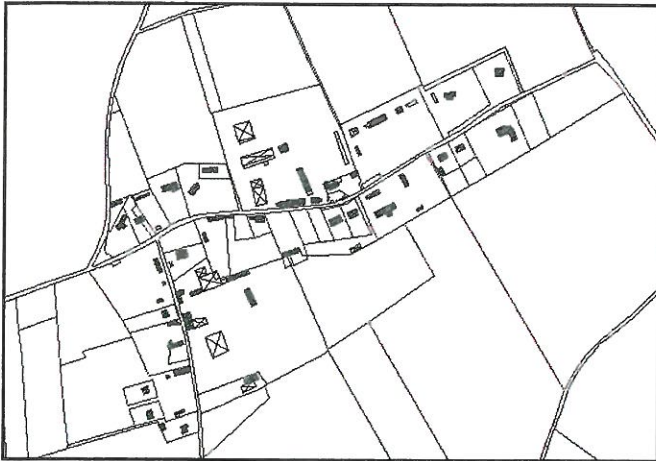


Sauquevillette, le long de la RD3



## Les hameaux

### *Le Hameau de Patteville*



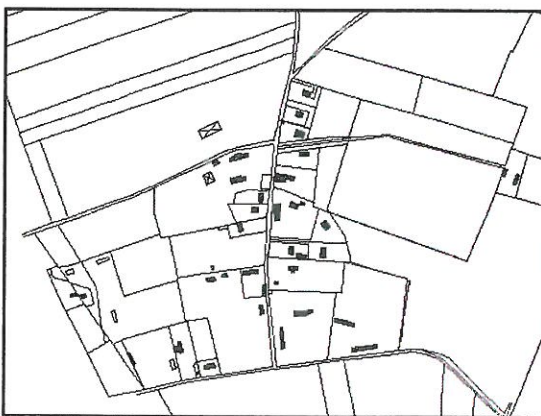
*Sources : extrait cadastral et photoexplorer*

Le Hameau de Patteville s'organise autour deux centres d'exploitation agricole. Il est composé à la fois de vastes parcelles peu denses et de petites parcelles comportant des pavillons. Les nouvelles constructions s'intègrent convenablement dans le paysage du quartier.

Il est desservi par deux voies, la RD70 et la VC 3, relativement étroites et longées par endroits par des talus plantés. La végétation est omniprésente.

Le hameau de Patteville ne présente que peu de dents creuses urbanisables, compte tenu de la présence de centres d'exploitations agricoles. Il comporte cependant des parcelles situées à proximité immédiate de parcelles bâties, dont la configuration permettrait une urbanisation cohérente. Ce hameau est énormément touché par la présence de risques de cavités souterraines, à l'image de l'ensemble du plateau agricole.

### *Le Hameau de Bibos*

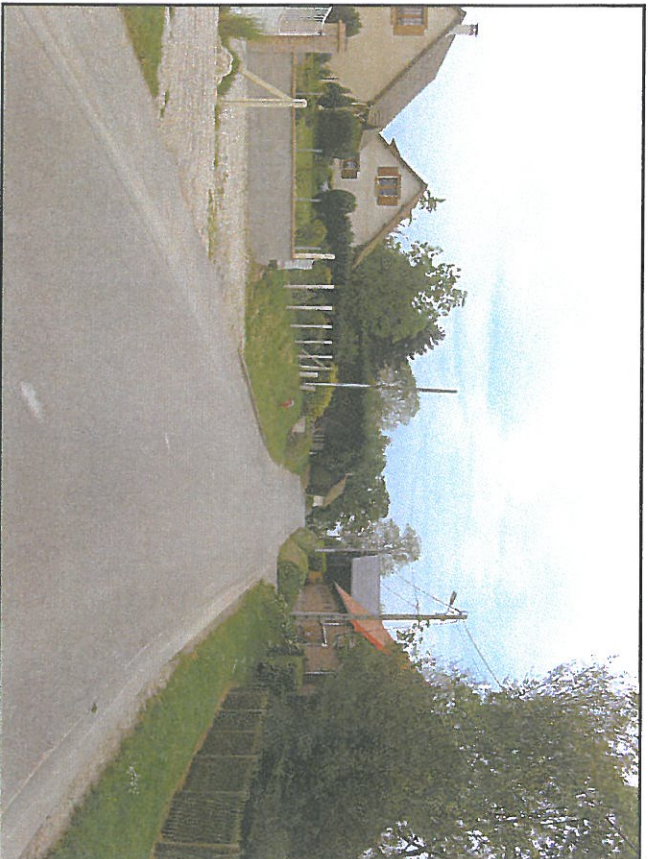


*Sources : extrait cadastral et photoexplorer*

Ce hameau se compose d'une part de parcelles moyennement denses et d'autre part de vastes parcelles typiques, accueillant des constructions de caractère cauchois. La végétation est une nouvelles fois omniprésente.

Dans la partie moyennement dense, le paysage bâti peut laisser place au comblement d'une dent creuse. Dans la partie lâche, la configuration ne permettrait pas à de nouvelles constructions de s'insérer convenablement dans ce paysage.

Le Hameau de Partheville, de part et d'autre de la RD70



Vue du Hameau de Bibos



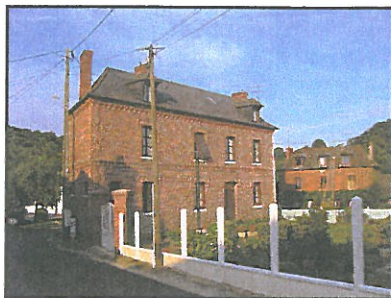


### 1.6. Une architecture typique du Pays de Caux

L'habitat de la commune de Sauqueville est riche et diversifié. On constate une dominance de l'habitat ancien de type cauchois sur l'ensemble du territoire communal: quelques constructions récentes de style pavillonnaire se sont cependant insérées dans les espaces libres laissés par l'habitat traditionnel épars.

Les matériaux de l'habitat traditionnel normand sont la brique, le silex, le torchis, le bois, le chaume et l'ardoise. Tous ces composants sont présents à Sauqueville.

Nous retrouvons notamment :



**Les maisons de maître** construites dans la seconde partie du XIX<sup>ème</sup> siècle : ce sont des constructions à double corps avec une façade ordonnancée, les chaînes et nervures sont en brique et sa tapisserie en moellons enduits. Les constructions de ce type se retrouvent aussi bien dans le bourg que dans les hameaux.

**La maison à colombage**, à pans de bois sur un solin en pierre et silex. Elles étaient habitées par des ouvriers agricoles ou servaient de granges. Leur réhabilitation ou transformation en maison d'habitation a nécessité l'aménagement des combles.

**La chaumière** est une construction à pans de bois avec colombes apparentes verticales très serrées. Les murs sont en torchis recouverts d'un enduit de couleur ocre ou blanc-gris. Le torchis est remplacé dans certains cas par de la brique rouge. La toiture est végétale en chaume issu des roselières de l'estuaire de la Seine. Très souvent elle comporte en une extrémité une "queue de geai" abritant une échelle de meunier. Pour assurer l'étanchéité, le faîtage est en terre, il est souvent planté d'iris.

**Le manoir** d'une exploitation agricole est une construction à pans de bois sur un solin en pierre et silex. Le hourdis entre les bois est en torchis recouvert d'enduit, la couverture était à l'origine en chaume.

Parmi les bâtiments agricoles typiques conservés dans quelques clos masure, il y a le colombier. Il est de forme circulaire ou carrée avec un toit conique en petites tuiles plates. Les murs sont appareillés en brique et silex avec des motifs "losange, frise...".

Le contrat d'agglomération de la Région Dieppoise prévoit l'établissement d'un inventaire patrimonial. La Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime a ainsi répertorié la liste des monuments et des propriétés présentant un intérêt, soit pour l'histoire de la commune, soit sur le plan architectural.

La commission communale a repris cet inventaire et l'a intégré dans le document des éléments naturels et bâtis à protéger.

L'attention des propriétaires est attirée sur le fait que ces bâtiments devront être conservés en l'état et rester caractéristiques du patrimoine cauchois.



## 2. Un paysage qui évolue...

Sous l'influence de plusieurs facteurs, tels que la modernisation de l'agriculture ou le changement des mentalités de la société rurale, le paysage communal se transforme.

On remarque notamment :

- La diminution des surfaces de prairies
- La disparition de certains vergers, situés dans les clos-masures ou dans les prairies de pâture. Les vergers actuels ont une densité beaucoup moins importante.
- La disparition d'alignements d'arbres autour de cours de fermes ou de prairies. Les arbres sont abattus car ils sont vieillissants et jugés dangereux ou gênants. Dans le cas de replantations, les chênes, hêtres ou frênes sont remplacés par des essences à croissance plus rapide ou à feuillage persistant (essences non communes à la région). Les villages et hameaux perdent peu à peu leur caractère boisé. Les talus sont arasés.
- La régression des mares. Même s'il est difficile de quantifier sur la commune le nombre de mares qui ont disparu, leur régression est évidente. L'apparition des citernes au 19<sup>ème</sup> siècle puis plus récemment de l'adduction d'eau potable leur a fait perdre leur usage premier. Beaucoup de mares se combleront naturellement et par manque d'entretien. Pourtant, elles jouent un rôle évident dans la gestion des eaux de ruissellement.
- La détérioration du patrimoine bâti. De nombreux bâtiments d'architecture traditionnelle ont perdu leur vocation première du fait d'une inutilité ou de leur inadaptation aux nouveaux besoins de l'agriculture ou de la société rurale en général. Ils sont délaissés et se dégradent. Pourtant, cet ensemble bâti constitue un véritable patrimoine pour la commune. Ils présentent une qualité architecturale évidente de par leurs volumes ou le soin apporté dans la mise en œuvre des matériaux.

En fonction de leurs caractéristiques de leur position et de leur état de conservation, certains pourraient être réhabilités et transformés en habitation.

- L'apparition de nouvelles formes bâties qui banalisent le paysage. De nouvelles constructions à usage d'habitation s'implantent en marge du village ou dans des clos-masures qui ont perdu leur vocation agricole. L'environnement paysager et architectural est insuffisamment pris en compte.

Ces nouvelles constructions introduisent de nouveaux modèles bâtis et végétaux qui s'inscrivent en décalage avec le paysage existant : pentes et matériaux de toitures, couleurs des enduits, clôtures préfabriquées, haies de conifères ou de lauriers de Caucase...

L'installation des bâtiments agricoles se fait selon les mêmes logiques.

Les dynamiques contemporaines d'évolution du paysage engendrent une banalisation de celui-ci. Les éléments naturels ou bâtis qui font l'identité de la commune s'effacent au profit de nouvelles formes paysagères et architecturales standardisées. C'est pourquoi, la mise en place d'une démarche de préservation du paysage est nécessaire pour garantir la pérennité du paysage "traditionnel" et un cadre de vie de qualité.

Cette démarche passe d'une part par la protection des éléments existants et d'autre part par une meilleure insertion des nouvelles constructions.



### 3. Les protections naturelles et culturelles

#### 3.1. Pas de protection naturelle ou bâtie

Il n'existe pas sur le territoire communal de Sauqueville de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), ni de sites et monuments inscrits ou classés.

#### 3.2. Protection des éléments du paysage

L'article L.442-2 du Code de l'urbanisme permet aux Conseils Municipaux d'identifier par une délibération prise après enquête publique, les éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur. Ainsi, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage visé précédemment et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

La municipalité de Sauqueville, consciente de la richesse de son patrimoine naturel et bâti, a décidé de protéger les éléments de paysage suivants :

- Des talus, qu'ils soient plantés d'arbres de haut-jet d'essences locales (ou talus cauchois) ou non,
- Des alignements d'arbres,
- Des mares,
- Des éléments bâtis de caractère.

L'ensemble des éléments paysagers à protéger sur la commune de Sauqueville figure sur un fond de plan accompagné d'une notice explicative, soumis à l'enquête publique en même temps que le présent dossier de Carte Communale.

#### 3.3. Les protections culturelles et archéologiques

Il n'existe pas, actuellement, de protection au titre des Sites ou des Monuments Historiques.

Sur la commune de Sauqueville, un site archéologique a été recensé: La Collégiale Saint-Jean, démolie en 1827.

Cette liste est un état de la documentation archéologique disponible et ne constitue en aucun cas une représentation exhaustive du patrimoine archéologique de la commune. D'autres sites non localisés dont la documentation est trop partielle peuvent ne pas avoir été mentionnés. Des découvertes fortuites sont donc toujours possibles.

Ces découvertes fortuites sont protégées par les articles L.531-14, L.531-15 et L.531-16 du Code du Patrimoine. Les textes indiquent en substance que, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute-Normandie, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional.



## CONSTAT : DES CONTRAINTES OMNIPRESENTES

Le territoire communal de Sauqueville est soumis à de fortes contraintes, détaillées dans les pages précédentes.

Les risques naturels (cavités souterraines, inondations et ruissellement) ont un impact très fort sur le développement de la commune. Les périmètres de risques, inconstructibles, institués suite au recensement des indices de vides, au zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation et au bilan hydrologique touchent fortement le bourg, les hameaux de Patteville et Bibos.

L'absence actuelle de réseau d'assainissement collectif est également une contrainte dans le développement de l'urbanisation, d'autant plus que l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est faible.

Le périmètre de protection rapprochée autour du captage d'eau potable d'Offranville constitue une forte contrainte supplémentaire.

Le territoire communal connaît également d'autres contraintes : loi bruit et Amendement Dupont s'appliquant de part et d'autre de la RN 27 ; ligne ferroviaire,...

Enfin, les élus regrettent la présence d'une "cassure" entre le haut et le bas de la commune.

## ESQUISSE DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Pour les raisons précédentes, les choix en terme de développement de la commune sont très compromis. Les zones ouvertes à l'urbanisation prennent en compte l'ensemble de ces contraintes et tentent de s'en affranchir.

Aujourd'hui, les élus souhaitent répondre à la demande en terrains à bâtir. Ils désirent augmenter leur nombre d'habitants. Cette volonté est légitimée par la volonté de conserver une commune vivante et dynamique ; et la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants dans un territoire attractif.

Les élus gardent en tête la nécessité de ne pas contraindre davantage les exploitations agricoles situées au cœur des zones urbanisées. Garants d'une activité économique à protéger et d'une identité paysagère attrayante, les espaces agricoles doivent être sauvegardés.



### III. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Actuellement, la commune de Sauqueville n'est dotée d'aucun document d'urbanisme : l'ensemble de son territoire est donc soumis au Règlement National d'Urbanisme constitué des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme.

La commune souhaite à nouveau être pourvue d'un document d'urbanisme, afin de clarifier l'application du Règlement National d'Urbanisme sur le territoire. Par le biais de l'élaboration de la présente carte communale, les élus ont tenté de prévoir un développement du territoire communal compatible avec la prise en compte des risques. Les élus sont cependant conscients que l'augmentation du nombre d'habitants risque d'être limitée du fait des nombreuses contraintes.

Pourtant, la commune fait l'objet d'une forte pression foncière, liée à la proximité d'Offranville et de Dieppe, à sa bonne desserte et à son cadre de vie de qualité. Elle connaît de nombreuses demandes concernant la création de terrains à bâtir. Les élus souhaitent pouvoir répondre à la demande et augmenter le nombre d'habitants. Ils désirent choisir quelles sont les parcelles qui pourront accueillir de nouvelles habitations.

L'élaboration d'un document d'urbanisme s'est alors imposée. La commune a retenu la carte communale.

#### 1. L'encadrement de la carte communale de Sauqueville

Si l'élaboration de la carte communale relève de la compétence communale, cette compétence est fortement encadrée. Cet encadrement se manifeste par le fait que :

- La carte communale doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs et les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Principalement, la carte communale doit permettre d'assurer :
  - un équilibre entre l'aménagement et la protection,
  - le redéploiement de la ville sur elle-même au lieu de favoriser son extension spatiale ou son étalement au détriment des espaces agricoles et naturels,
  - un développement durable,
  - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
  - la gestion économe et équilibrée de l'espace.
- La carte communale s'insère dans une hiérarchie des normes avec lesquelles elle doit être compatible :

Article L.124-2 du Code de l'Urbanisme :

*" (...) Les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat."*

La commune de Sauqueville est couverte par un Programme Local de l'Habitat, lequel a été pris en compte lors de l'élaboration de la carte communale. Il n'institue pas d'objectifs chiffrés pour Sauqueville.

Extrait du PLH page 39 "La commune n'est pas en capacité actuellement de participer aux objectifs fixés pour les 6 ans à venir. Mais à plus long terme, elle pourrait envisager d'accueillir des logements, une fois le réseau d'assainissement créé (en projet) et l'accessibilité renforcée par la 2\*2 voies.

La Directive territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine a été approuvée le 10/07/2006 par décret ministériel.



- Les autres documents, lois ou principes opposables à la carte communale de Sauqueville  
Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie est pris en compte dans la présente carte communale. Approuvé le 20 septembre 1996, il concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.  
Une révision du SDAGE a été engagée au début de l'année 2005. Son approbation devrait intervenir à la fin de l'année 2008.

\* La loi sur l'eau a modifié le code des communes en instituant un article L.372.3 ainsi rédigé :

" Les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique:

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- ..."

Un schéma d'assainissement de la commune de Sauqueville a été réalisé et pris en compte dans le présent document. Sa mise à jour est en cours de réalisation au sein de la Communauté d'Agglomération.

## 2. Objectifs communaux chiffrés

Comme nous l'avons vu page 42, les élus souhaitent accueillir de nouveaux habitants et pour cela, permettre la construction de nouvelles habitations et la réhabilitation d'anciens bâtiments existants. Cette nouvelle urbanisation aura sa place à proximité immédiate de zones déjà bâties.

Ils désirent engendrer une progression continue de la commune, de l'ordre d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2015-2020.

Pour cela, ils devront permettre la constructibilité d'un certain nombre de parcelles. Le nombre de nouveaux logements à accueillir devra répondre aux exigences suivantes :

- \* le besoin de maintenir le nombre d'habitants actuel face au phénomène de desserrement des ménages,
- \* la volonté d'augmenter le nombre d'habitants.

D'une part, la commune connaît une diminution du taux d'occupation moyen des logements (3.1 en 1990, 2.7 en 1999, tendance actuelle de 2.6). Pour prendre en compte ce phénomène de desserrement des ménages, la commune a besoin de permettre la construction d'une petite dizaine de logements dans le seul but de maintenir le nombre d'habitants actuel (environ 6 logements nécessaires).

D'autre part, pour accueillir une cinquantaine d'habitants supplémentaires, la commune devra permettre la construction d'une vingtaine de logements.

La carte communale doit donc permettre la création d'une petite trentaine de nouveaux logements.

Cet effort de construction reviendra alors à diminuer de moitié la tendance actuelle qui voit une moyenne de 5 nouvelles constructions par an depuis 10 ans.

Partagée entre le désir de se développer pour assurer sa pérennité et la volonté de préserver un caractère rural, les élus souhaitent pouvoir maîtriser le foncier. Ils désirent choisir quelles sont les parcelles qui pourront accueillir de nouvelles habitations, face à un territoire communal qui est touché par de très nombreuses contraintes.



### 3. Traduction des objectifs communaux

Les membres de la commission urbanisme ont fait le tour de la commune pour fixer :

- Les zones qui pourraient accueillir de nouvelles constructions
- Les zones qui ne pourront pas (ou plus) accueillir de nouvelles constructions
- Les hêtraies et les talus à conserver
- Les mares à conserver

Les objectifs communaux se traduisent par :

- la délimitation de plusieurs zones urbaines, dans le centre bourg, dans les hameaux de Patteville et Bibos,
- la prise en compte des risques liés aux ruissellements des eaux pluviales, aux indices de cavités,
- l'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel et en choisissant d'urbaniser des terrains de faible valeur agricole.

#### 3.1. Zonage et justifications

La matérialisation sur le fond de plan des objectifs communaux crée deux types de zones :

- **Une zone constructible (U)**  
A Sauqueville, tous les terrains situés en zone U appartiennent à la Partie Actuellement Urbanisée de la commune ou en sont limitrophes. A l'exception des parcelles touchées par des risques d'inondation et de ruissellement et de parcelles peu denses, la totalité des parties actuellement urbanisées (PAU) a été reprise dans la zone U. Les élus ont du faire des choix en matière de développement de la zone constructible, de manière à ouvrir à l'urbanisation une superficie répondant aux objectifs communaux d'accueil de nouveaux habitants.
- **Une zone à constructibilité limitée (N)**  
Elle correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles, agricoles ou de hameaux. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité. Elle doit donc permettre d'assurer la pérennité de l'activité agricole sans que la protection du territoire soit occultée.

Les zones de risques liés aux indices de cavités sont définies pour des aléas dont l'existence n'est pas certaine et qui peuvent être supprimés. Ces risques ne justifient donc pas de créer des zones inconstructibles sur le plan de zonage. L'inconstructibilité découlant d'un indice affiché au plan des risques pouvant être levée suite à des études ou des travaux.

Les zones de risques liés aux ruissellements sont de fait inconstructibles en vertu de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Ce principe souffre toutefois d'exceptions lorsqu'il est avéré que le risque est faible.

Tous les secteurs classés en zones rouge ou bleue du PPRI de la Vallée de la Scie ont été exclues de la zone U. Il en est de même pour les secteurs touchés par des ruissellements recensés par l'AREAS. (cf. plan des risques en annexe du présent rapport de présentation).

Les informations concernant les risques liés aux indices de cavités et aux ruissellements ne sont données qu'à titre indicatif et devront être vérifiées par le pétitionnaire lors de tout projet.



### La zone constructible U

C'est une zone à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités. Elle est déjà pourvue d'équipements sans cesse en cours d'amélioration.

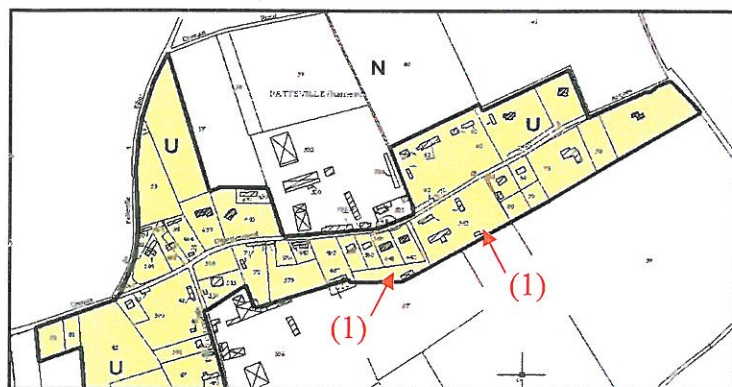
Plusieurs zones constructibles ont été définies, dans le bourg et les hameaux. Elle recouvre les zones agglomérées décrites dans la partie 2 du présent rapport, quelques dents creuses déjà constructibles, ainsi que les zones choisies pour le développement de l'urbanisation.

#### 3.1.1. Les possibilités de constructions au sein des dents creuses

Du fait de la morphologie de la commune, rares sont les dents creuses présentes au sein des espaces bâtis. Ces parcelles sont toutes constructibles, et ce avant l'entrée en vigueur de la carte communale. Elles sont classées en zone U dans un souci de cohérence.

#### Parcelles déjà constructibles, conservées en zone U:

La zone U inscrite dans le bourg ne semble comporter aucune dent creuse. Elle a été délimitée strictement autour de l'enveloppe bâtie existante, en excluant les secteurs touchés par un risque d'inondation.



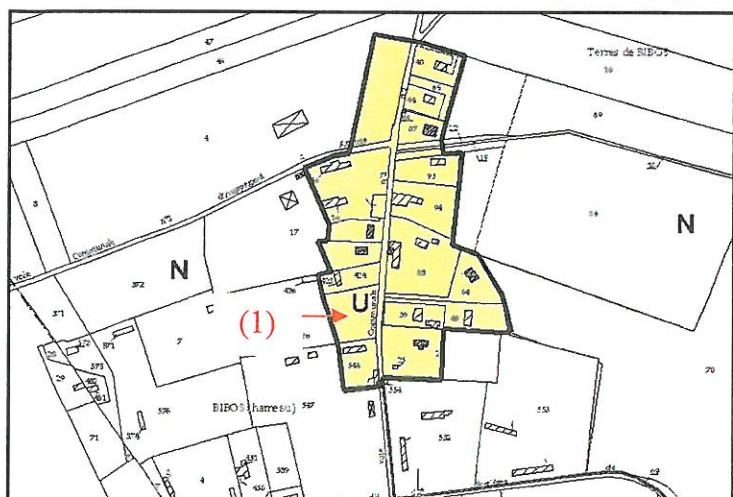
Quelques rares dents creuses trouvent leur place au sein du hameau de Patteville. Certaines parcelles pourraient également être densifiées en vue de la construction de nouvelles habitations.

(Sans échelle)

Légende

→ Localisation des dents creuses

(1) Nombre envisagé de logements pouvant être édifiés



Une dent creuse existe au hameau de Bibos.

(Sans échelle)

Légende

→ Localisation des dents creuses

(1) Nombre envisagé de logements pouvant être édifiés

Dans chacune des zones agglomérées, ce sont trois habitations qui seraient susceptibles d'être édifiées, en l'absence de rétention foncière.

Les quelques possibilités présentées ci-avant appartiennent aux parties actuellement urbanisées de la commune. Elles sont donc constructibles, que le territoire soit doté d'un document d'urbanisme ou non. Pourtant, elles n'ont pas été construites jusqu'à présent. N'ayant pas d'autres projets qui justifieraient de les exclure de la zone constructible, les élus ont maintenu leur constructibilité.



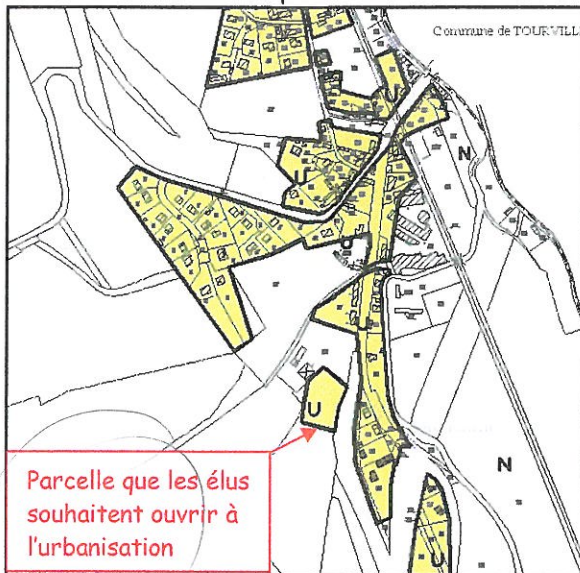
Au vu de ces rares possibilités de construction à l'intérieur des dents creuses et afin de permettre la construction d'une petite trentaine de nouveaux logements, les élus doivent donc ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation.

Les secteurs choisis découlent d'une réflexion encadrée par les Services de l'Etat.

### 3.1.2. La nécessaire ouverture de parcelles à l'urbanisation

Le paragraphe suivant décrit les parcelles ouvertes à l'urbanisation par la carte communale, c'est à dire celles qui peuvent être considérées comme situées à l'extérieur des Parties Actuellement Urbanisées.

#### - Une seule parcelle ouverte à l'urbanisation dans le bourg



#### *Extrait du plan de zonage sans échelle*

Du fait de la forte présence de terrains touchés par des risques d'inondation, le bourg comporte de nombreuses parcelles non urbanisées mais qui restent inconstructibles.

Pour cause de risque, le lieu du développement de l'urbanisation de la commune ne peut se situer dans le bourg.

Seule une parcelle recensée par les élus pourrait être urbanisée, le long de la route de Rouen.

Cette parcelle se situe dans la zone agglomérée du bourg, elle longe et fait face à des parcelles déjà bâties. D'une superficie d'environ 3400 m<sup>2</sup>, elle pourrait accueillir une à deux nouvelles habitations.

Cette zone sera directement desservie par la route de Rouen. Les futures parcelles pourront être raccordées aux réseaux d'eau et d'électricité longeant cette voie. Le projet de mise en place d'un assainissement collectif dans la commune prévoit le raccordement de cette parcelle au futur réseau.

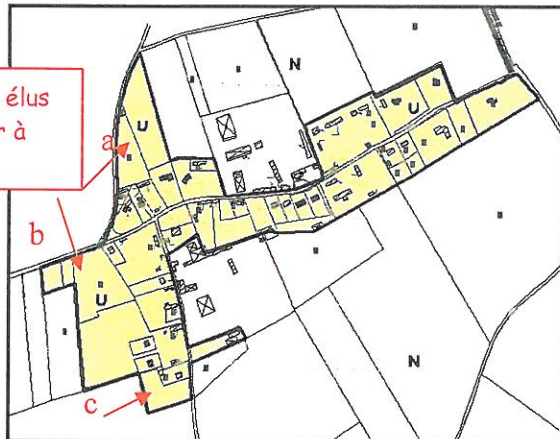
Une faible partie de cette parcelle est touchée par un périmètre de risque lié à la présence d'un indice de cavité souterraine.

#### - Trois secteurs pourront être urbanisés au hameau de Patteville

Devant l'ensemble des contraintes touchant le bourg et empêchant son développement, les élus ont souhaité privilégier les ouvertures à l'urbanisation au hameau de Patteville. Ce hameau est le 2<sup>nd</sup> site d'habitat de la commune de part le nombre de constructions et sa densité. Il est correctement desservi par les voies de communication et les réseaux. Sa densification ne viendra pas bouleverser le fonctionnement général du quartier, ni le paysage bâti.

Le développement de l'urbanisation au hameau de Patteville est fortement contraint : à l'est par le périmètre de protection rapprochée autour du captage d'eau potable, au nord et au sud par la présence des deux exploitations agricoles.

Les seules possibilités de développement du hameau se situent donc dans sa partie ouest.



Extrait du plan de zonage sans échelle

Les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation le secteur "a" présenté sur l'extrait de plan ci-contre.

Ces parcelles se situent le long du chemin de Patteville à Bibos, à proximité immédiate de la zone agglomérée du hameau. Elles sont longées par le réseau d'eau potable et desservies par le réseau d'électricité, en limite sud de la parcelle.

Ces parcelles se situent à plus de 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation agricole voisine.

Entièrement situées dans un périmètre de risques de cavités souterraines, ces parcelles d'une superficie d'environ 1,2 hectares, pourraient accueillir entre 6 et 8 nouvelles habitations, une fois les risques levés.

Les élus souhaitent également ouvrir à l'urbanisation le secteur "b" présenté sur l'extrait de plan ci-dessus.

Ces parcelles se situent à l'arrière des parcelles déjà bâties, le long de la RD 70. Elles sont longées par les réseaux d'eau potable et d'électricité, en limite nord.

Ces parcelles sont limitées à l'ouest par un alignement d'arbres qui devra être conservé<sup>3</sup>.

Aux  $\frac{3}{4}$  situées dans un périmètre de risques de cavités souterraines, ces parcelles d'une superficie d'environ 2,3 hectares, pourraient accueillir entre 10 et 12 nouvelles habitations, une fois les risques levés.

Enfin, les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation le secteur "c", faisant face à une propriété bâtie entourée d'arbres. L'arrivée d'une habitation dans ce secteur créerait une entité bâtie de part et d'autre de la voie communale n°3.

La parcelle est longée par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

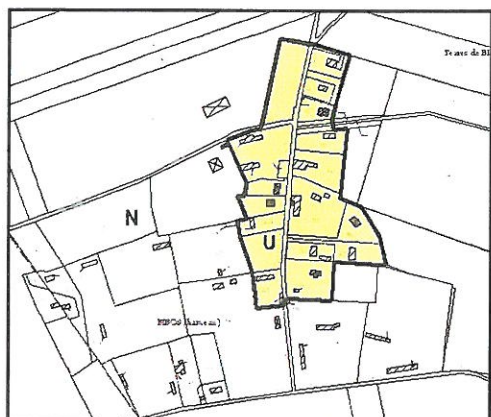
Elle est entièrement située dans un périmètre de risques de cavités souterraines. D'une superficie d'environ 2900 m<sup>2</sup>, cette parcelle pourrait accueillir une ou deux nouvelles habitations, une fois les risques levés.

Au total, ce seraient donc entre 17 et 22 nouvelles habitations qui pourraient être édifiées, à condition que tous les risques de cavités souterraines soient levés.

- Une seule parcelle ouverte à l'urbanisation au hameau de Bibos

Les élus souhaitent permettre au hameau de Bibos de vivre. Pour cela, ils ont classé en zone constructible le cœur du hameau moyennement dense, permettant ainsi le comblement d'une dent creuse.

<sup>3</sup> Pour cela, cet alignement d'arbres a été repéré dans le dossier des éléments du paysage à protéger.



#### *Extrait du plan de zonage sans échelle*

Ils souhaitent également permettre l'urbanisation d'une parcelle, à l'entrée du hameau, favorisant la création d'un espace bâti de part et d'autre de la voie communale n°3.

Ces parcelles seront desservies directement par la VC3. Les futures parcelles pourront être raccordées aux réseaux d'eau et d'électricité longeant cette voie.

Ces parcelles se situent à plus de 50 mètres du bâtiment de l'exploitation agricole voisine.

Une grande partie de cette parcelle est touchée par un périmètre de risque lié à la présence d'un indice de cavité souterraine. D'une superficie d'environ 4350 m<sup>2</sup>, elle pourrait accueillir 2 à 3 nouvelles habitations, une fois les risques levés.

### BILAN DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES

Rappelons que l'objectif principal des élus est de pouvoir accueillir une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2015-2020. Pour cela, ils désirent permettre la création d'une **petite trentaine de terrains à bâtir** pour les dix-quinze années à venir (cf. rapport de présentation p44).

Le dimensionnement de la zone U pourrait permettre à la commune de créer environ **25 nouvelles habitations** (entre 23 et 30), si tous les risques de cavités souterraines étaient levés et si aucun phénomène de rétention foncière n'était présent.

La superficie constructible au sein des dents creuses est d'environ 6500 m<sup>2</sup>.

La superficie constructible des parcelles ouvertes à l'urbanisation est d'environ 4,5 hectares.

**D'un point de vue rationnel**, les élus estiment que l'ensemble de ces parcelles ne sera pas urbanisé prochainement, du fait de l'importance des contraintes liés aux cavités souterraines.

Les chiffres ci-dessus montrent que **les choix retenus par la commune sont compatibles avec ses objectifs, voire même inférieurs.**

Les élus préfèrent se cantonner à ces ouvertures à l'urbanisation de manière à pouvoir "absorber" convenablement les nouveaux habitants, si toutes les parcelles constructibles étaient bâties. Ils sont conscients que la forte présence des périmètres de risques engendrera très probablement un développement faible de l'urbanisation. Si le besoin se présentait, la carte communale pourrait être révisée à moyen terme.

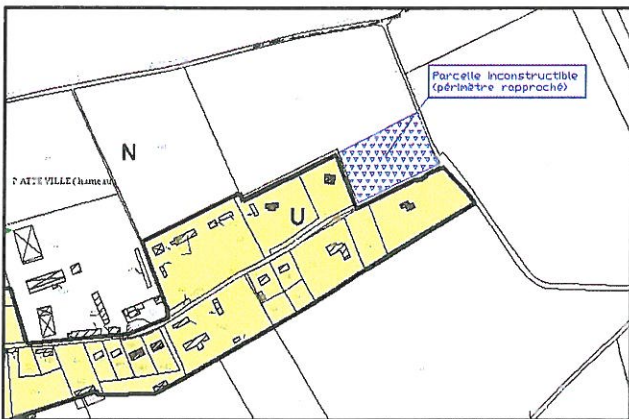
L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que les futures constructions **ne devront pas augmenter les phénomènes de ruissellement**, déjà présents dans la commune. La DDASS préconise actuellement une superficie minimale de terrain constructible de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> dans le but de permettre une gestion appropriée des eaux pluviales et usées.



### Zone à constructibilité limitée

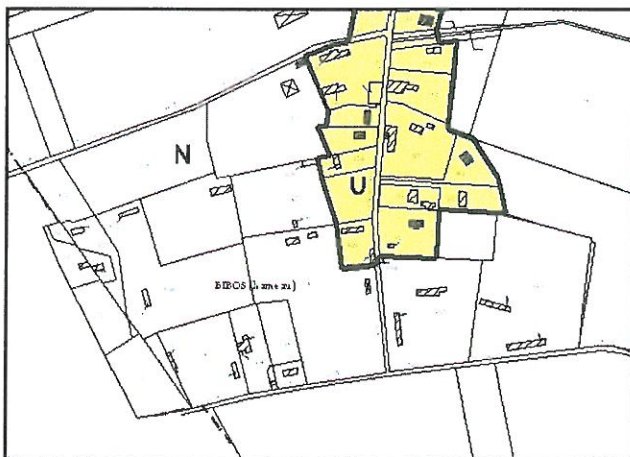
A Sauqueville, la zone N couvre les centres d'exploitation agricole, les terres cultivées et naturelles, les parcelles soumises à des risques de ruissellement ou d'inondation, et enfin, les parcelles que les élus ne souhaitent pas voir se densifier. Dans ce dernier cas, les parcelles retenues présentent une morphologie lâche, un paysage de qualité, une faible desserte par les réseaux, ... Pour ces raisons, les élus ne souhaitent pas y voir arriver de nouvelles constructions.

Dans le bourg, toutes les zones classées en zone N présentent des risques d'inondation.  
 Dans le prolongement du bourg, seul le château est classé en N, dans un souci de préservation du paysage et de la morphologie bâtie de qualité.



Au hameau de Patteville, toutes les parcelles bâties sont classées en zone U, à l'exception des corps de ferme.

Les élus auraient souhaité ouvrir à l'urbanisation la parcelle teintée en bleu ci-contre, dans le but de créer une cohérence de part et d'autre de la RD70 à l'entrée du hameau. Or, cette parcelle est inconstructible du fait de sa situation à l'intérieur du périmètre rapproché du captage d'eau potable d'Offranville, elle reste donc en zone N.



Au hameau de Bibos, le cœur de hameau moyennement dense a été classé en zone U. Les parcelles peu denses, notamment l'ancien corps de ferme et le site accueillant le manoir sont classées en zone N dans un souci de préservation du paysage cauchois existant.

Dans cette zone ne sont autorisées que :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Selon cette disposition du Code de l'Urbanisme, l'attention des habitants est attirée sur le fait que **les annexes non attenantes aux constructions existantes seront interdites.**



### 3.2. L'instauration de périmètres de risques

#### *Les secteurs r relatifs à l'existence de vides et de cavités souterraines*

Le risque inhérent au recensement des vides et indices de vides est signifié sur le plan des risques par une inscription en secteur r.

Un périmètre sectorisé r a été défini autour de chaque indice de cavité n'ayant fait l'objet d'aucune étude particulière :

- pour les marnières, ce périmètre est un cercle de 60 mètres de rayon centré sur l'indice,
- pour les cailloutières, argilières et les bétoires, ce périmètre est un cercle de 35 mètres de rayon centré sur l'indice de cavité.
- pour les cavités non repérables géographiquement mais recensées sur une ancienne parcelle cadastrale, le périmètre de restriction s'étend sur la totalité de la parcelle identifiée et sur une bande périmétrique de 60 mètres ou 35 mètres de large selon la nature de l'indice.
- pour les puits et les carrières à ciel ouvert il n'y a pas lieu de créer de périmètre.

Le plan des risques reprend l'existence de ces risques à un instant donné mais ces risques évoluent continuellement : de nouveaux risques apparaissent, d'autres sont confirmés, précisés et certains sont supprimés. Malgré toutes les investigations déjà mises en œuvre, l'absence d'indice de cavité n'exclut pas l'existence de risque.

L'instauration de ces périmètres peut limiter la faisabilité de certaines opérations d'urbanisme. Toutefois, des études de sondage et de décapage **peuvent permettre de lever le risque** si un professionnel certifié soit l'inexistence du risque soit sa suppression après comblement.

#### *Les axes d'écoulement des eaux de ruissellement*

Les risques liés aux ruissellements figurent également sur le plan des risques par le report des axes d'écoulement.

Les zones de risques découlant du Plan de Prévention Risques d'Inondation (zones rouge et bleue) sont réglementées par le règlement du PPRI.

Le paragraphe ci-après est relatif aux zones de risques découlant du bilan hydrologique réalisé par l'AREAS :

Extrait d'un courrier de Monsieur Retout, responsable de la filière Aménagement au sein de la DDE - Subdivision de Pavilly :

« (...) Une doctrine de prise en compte du risque inondation-ruissellement existe au sein des services de l'Équipement de la Seine Maritime, doctrine qui peut effectivement être évolutive au fil de certaines jurisprudences. Le principe de base est le principe de précaution.

Ainsi, dans les zones où l'on ne connaît pas l'aléa, il convient d'interdire :

- toute construction nouvelle de quelque nature qu'elle soit,
- les changements d'affectation de constructions existantes ayant pour effet d'exposer davantage de personnes au risque, d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque,
- les sous-sols,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux.

Toutefois peuvent être autorisés :

- les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques,



- les équipements d'intérêt général sous réserve que soient assurés le libre écoulement des eaux, le respect des zones d'expansion des crues, (...). Il en est de même pour les ouvrages hydrauliques,
- les extensions mesurées des habitations à condition de ne porter que sur la mise aux normes sanitaires ou la mise en sécurité des installations existantes ou l'agrandissement de la famille. Cette dérogation ne concerne nullement l'augmentation du nombre de logements ni même l'extension de la surface habitable en vue d'améliorer la qualité du logement,
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés sous réserve d'assurer la sécurité des occupants et de réduire la vulnérabilité des biens (sauf lorsque la destruction est la conséquence d'une inondation),
- la mise en conformité des installations agricoles après examen de toutes les autres possibilités d'implantation hors zone inondable et sous réserve que soit assurés le libre écoulement des eaux, le respect des zones d'expansion de crues, (...)
- ...

### 3.3. La zone U et les périmètres de risques

Les élus ont prêté une attention particulière à la présence des risques lors de la délimitation des futures zones constructibles. D'une manière générale, ils ont fait en sorte que les secteurs d'urbanisation future soient exempts de périmètres de risques d'inondation et de ruissellement.

Devant l'importance des périmètres de risques de cavités souterraines, ils n'ont pu s'affranchir de ces périmètres lors du classement des zones constructibles. Les parcelles nouvellement ouvertes à l'urbanisation devront faire l'objet d'investigations supplémentaires destinées à lever le risque, préalablement à toute édification de construction.



#### **IV. LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les élus ont prêté une attention particulière à la préservation de l'environnement lors du choix des zones ouvertes à l'urbanisation. L'arrivée de nouvelles constructions aura inévitablement un impact sur l'environnement. Les élus ont essayé de le minimiser au maximum.

##### **1. Les conséquences fonctionnelles des ouvertures à l'urbanisation**

Les élus ont veillé à permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le fonctionnement actuel.

En ouvrant à l'urbanisation des parcelles situées à proximité immédiate de zones déjà urbanisées, les élus ont pris le parti de conserver le cadre de vie existant.

Les nouvelles habitations engendreront une augmentation des déplacements. Les nouveaux habitants utiliseront inévitablement leur véhicule afin de se rendre à leur emploi, dans le cadre des loisirs,... L'absence d'emplois dans la commune et l'absence de desserte par les transports en commun ne permet pas de diminuer ces déplacements.

##### **2. Les conséquences paysagères des ouvertures à l'urbanisation**

Très contraints dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation, les élus ont cependant veillé à conserver le paysage existant.

La construction de nouvelles habitations ne viendra pas défigurer le paysage existant, alliant déjà les anciennes bâtisses et les nouvelles constructions.

La parcelle ouverte à l'urbanisation dans le bourg est entourée d'espaces boisés<sup>4</sup> permettant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

La parcelle ouverte à l'urbanisation, à l'ouest du hameau de Patteville est longée par un alignement d'arbres<sup>5</sup> qui jouera la même fonction.

##### **3. Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en terme de consommation des espaces**

Les élus ont veillé à ne pas réaliser d'étalement urbain très consommateur d'espace, dont les conséquences seraient la dégradation de la qualité des sites, la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, la création de nouveaux besoins de déplacements motorisés, ... Conforter l'urbanisation des quartiers existants participe à la conservation du paysage local.

Poursuivant l'objectif de densifier les zones urbanisées, les élus de Sauqueville ont opté pour un développement futur à proximité immédiate des espaces déjà urbanisés. Les parcelles constructibles (U) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes et au vu de la morphologie bâtie existante. Elles sont situées à proximité de zones déjà urbanisées, sur des parcelles dont la vocation agricole a disparu.

Le dimensionnement des zones U répond entièrement aux objectifs préalablement fixés par la commission communale, en l'absence d'objectifs chiffrés dans le Programme Local de l'Habitat.

<sup>4</sup> Cet espace boisé a été repéré dans le dossier des éléments du paysage à protéger dans un souci de conservation.

<sup>5</sup> Cet alignement d'arbres a également été repéré dans le dossier des éléments du paysage à protéger dans un souci de conservation.



#### **4. Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en terme de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur**

En supplément des quelques dents creuses, seules des parcelles voisines de parcelles urbanisées pourront être bâties, leur urbanisation ne perturbera pas les équilibres naturels.

Les élus ont également établi les choix en terme d'ouverture à l'urbanisation en fonction de la desserte des terrains par les réseaux.

Dans l'impossibilité de développer fortement le bourg compte tenu des risques d'inondation, les futures habitations auront majoritairement leur place au hameau de Patteville. A l'exception de la parcelle ouverte à l'urbanisation dans le bourg, les nouvelles constructions ne pourront profiter de la mise en place du futur réseau d'assainissement collectif.

L'urbanisation de nouvelles parcelles aura également un effet inévitable sur l'accroissement de la production des déchets. Les élus essaient de réduire cette incidence en sensibilisant les habitants aux pratiques de tri.

#### **5. Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en terme de risques**

Les études effectuées dans le but de recenser les risques naturels de cavités souterraines et de ruissellement, leur prise en compte dans le dossier de carte communale (plan des risques en annexe du présent rapport de présentation) permettent de gérer le plus en amont possible les problèmes liés à ces risques et de veiller à la protection de la population actuelle et future.

Conformément à ce qu'impose le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Scie, lors de l'élaboration du zonage de la carte communale, les élus ont veillé à ne pas augmenter les risques existants et à ne pas en générer de nouveaux.



## V. L'AVENIR DE SAUQUEVILLE

### 1. Les effets de la carte communale : le règlement national d'urbanisme continue à s'appliquer

Conformément à l'article R.124-3 du Code de l'Urbanisme : « (...) Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme (...) et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

|| Les autorisations d'urbanisme continueront à être délivrées au nom de l'Etat.

### 2. Une possibilité : instituer un droit de préemption

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de **préemption** dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

|| Les élus de Sauqueville comptent instituer un droit de préemption sur une partie de la parcelle n°319 située rue de la Mairie, de manière à aménager le carrefour et à rétrocéder le bâtiment à un bailleur social en vue de sa transformation en logements sociaux.

### 3. Une possibilité : instituer un permis de démolir

L'article L.430-1 du code de l'urbanisme permet à toutes les communes, dotées ou non d'un document d'urbanisme, d'instituer le **permis de démolir**. Les communes peuvent ainsi protéger leur patrimoine.

|| Les élus n'envisagent pas d'instituer un permis de démolir à ce jour.

### 4. Une possibilité : instituer la Participation pour voirie et réseaux (P.V.R.)

En vertu de l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme :

« *Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux (P.V.R.) en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.* »

La participation pour voirie et réseaux est instituée sur le territoire communal par une simple délibération du conseil municipal. Cette participation peut être instituée dans toutes les communes, qu'elles soient ou non dotées d'un document d'urbanisme.

|| Une délibération instituant la PVR (électricité) a été prise dans la commune.



#### **5. Une possibilité : récupérer une partie de la plus-value de la vente de terrains**

La loi du 13 juillet 2006 a introduit un article 1529 dans le Code Général des Impôts : *"Les communes peuvent, par délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible"*.

Le but de cet article est de récupérer une partie de la plus-value réalisée par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu lors de la vente de leurs terrains, grâce aux équipements et réseaux réalisés par la commune.

L'article connaît des exceptions. La taxe n'est pas due, notamment, sur les cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de 18 ans.

Les dispositions de cet article s'appliqueront aux cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

#### **6. Une possibilité : inciter les propriétaires à urbaniser ou vendre leurs terrains constructibles**

La loi du 13 juillet 2006 a également donné dans son article 24 la possibilité aux communes de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles situés en zones urbaines pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, jusqu'à 3 euros par mètre carré. Cette mesure vise à lutter contre la rétention spéculative du foncier non bâti en incitant les propriétaires paisibles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à vendre leurs terrains ou à y réaliser des constructions. Plusieurs cas d'exemption sont toutefois prévus.

L'application de ces dispositions portera sur les impositions établies à compter de l'année 2007.



## CONCLUSION GENERALE

L'objectif initial de la commune de Sauqueville est de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants, dans un contexte communal soumis à de nombreuses contraintes. Actuellement, les logements de la commune sont pour la plupart des résidences principales et leur vacance est quasi inexistante. Seule l'ouverture de terrains à bâtir peut alors permettre de concrétiser un tel objectif.

Cet objectif a permis d'établir le plan de zonage (pièces n°2 et 3 du présent document).

Tout au long de l'élaboration, la commune a particulièrement fait attention:

- à créer et maintenir des perspectives cohérentes de développement urbain
- à conforter l'activité agricole
- à prendre en compte les différents risques naturels (Secteurs r pour les indices de cavités, matérialisation des axes d'écoulement et de zones de remontée de nappe pour les ruissellements et les inondations)
- à appliquer une politique réfléchie de conservation et d'enrichissement du paysage ainsi que du patrimoine communal
- à respecter la réglementation en vigueur
- à respecter la qualité de vie de chacun des habitants.

Les objectifs de la commune de Sauqueville sont cohérents avec son développement précédent et limités au cadre de son territoire : ils n'entravent pas le fonctionnement général de la commune ni celui de l'intercommunalité.

L'ensemble des choix communaux s'inscrit dans une démarche de développement durable, pour plus de cohérence et de respect de l'environnement naturel et humain.



### ANNEXE 1 - Indices recensés par le CETE - Récapitulatif

Note : Ce tableau est issu du dossier « Recensement des vides et indices de vides naturels et artificiels sur le territoire communal », réalisé par le CETE en juin 2006, consultable en mairie. Votre attention est attirée sur le fait que d'autres rapports peuvent venir le compléter.

N° indice	Nature	N° indice	Nature	N° indice	Nature
1	Cailloutière	41	Indéterminée	81	Indéterminée
2	Indéterminée	42	Non reporté	82	Indéterminée
3	Souterraine	43	Souterraine	83	Indéterminée
4	Souterraine	44	Souterraine	84	Indéterminée
5	Souterraine	45	Souterraine	85	Indéterminée
6	Souterraine	46	Souterraine	86	Indéterminée
7	Souterraine	47	Souterraine	87	Indéterminée
8	Souterraine	48	Souterraine	88	Indéterminée
9	Souterraine	49	Indéterminée	89	Indéterminée
10	Souterraine	50	Indéterminée	90	Indéterminée
11	Souterraine	51	Indéterminée	91	Karstique
12	Souterraine	52	Non reporté	92	Indéterminée
13	Souterraine	53	Cailloutière	93	Indéterminée
14	Non reporté	54	Cailloutière	94	Karstique
15	Souterraine	55	Indéterminée	95	Indéterminée
16	Souterraine	56	Souterraine	96	Indéterminée
17	Souterraine	57	Souterraine	97	Indéterminée
18	Souterraine	58	Indéterminée	98	Karstique
20	Souterraine	60	Souterraine	99	Ciel ouvert
21	Non reporté	61	Souterraine	100	Ciel ouvert
22	Souterraine	62	Souterraine	101	Ciel ouvert
23	Souterraine	63	Souterraine	102	Indéterminée
24	Puisard	64	Ciel ouvert	103	Ciel ouvert
25	Puisard	65	Ciel ouvert	104	Ciel ouvert
26	Puisard	66	Cailloutière	105	Ciel ouvert
27	Puisard	67	Indéterminée	106	Indéterminée
28	Puisard	68	Indéterminée	107	Indéterminée
29	Indéterminée	69	Ciel ouvert	108	Indéterminée
30	Indéterminée	70	Indéterminée	109	Karstique
31	Indéterminée	71	Indéterminée	110	Indéterminée
32	Indéterminée	72	Indéterminée	111	Indéterminée
33	Indéterminée	73	Indéterminée	112	Indéterminée
34	Indéterminée	74	Indéterminée	113	Indéterminée
35	Indéterminée	75	Souterraine	114	Indéterminée
36	Puisard	76	Indéterminée	115	Indéterminée
37	Puisard	77	Indéterminée	116	Indéterminée
38	Puisard	78	Indéterminée	117	Indéterminée
39	Souterraine	79	Indéterminée	118	Indéterminée
40	Souterraine	80	Karstique	119	Indéterminée







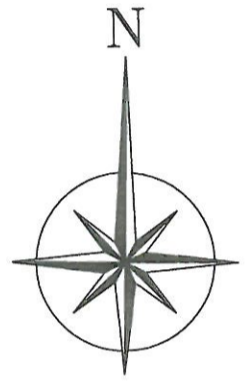
120	Indéterminée
121	Indéterminée
122	Indéterminée
123	Indéterminée
124	Indéterminée
125	Indéterminée

126	Ciel ouvert
127	Karstique
128	Karstique
129	Karstique
130	Indéterminée
76036-001	Indéterminée

76707-054	Puisard
76482-003	Puisard
76482-004	Karstique
76405-007	Ciel ouvert
76405-008	Karstique
76184-001	Indéterminée

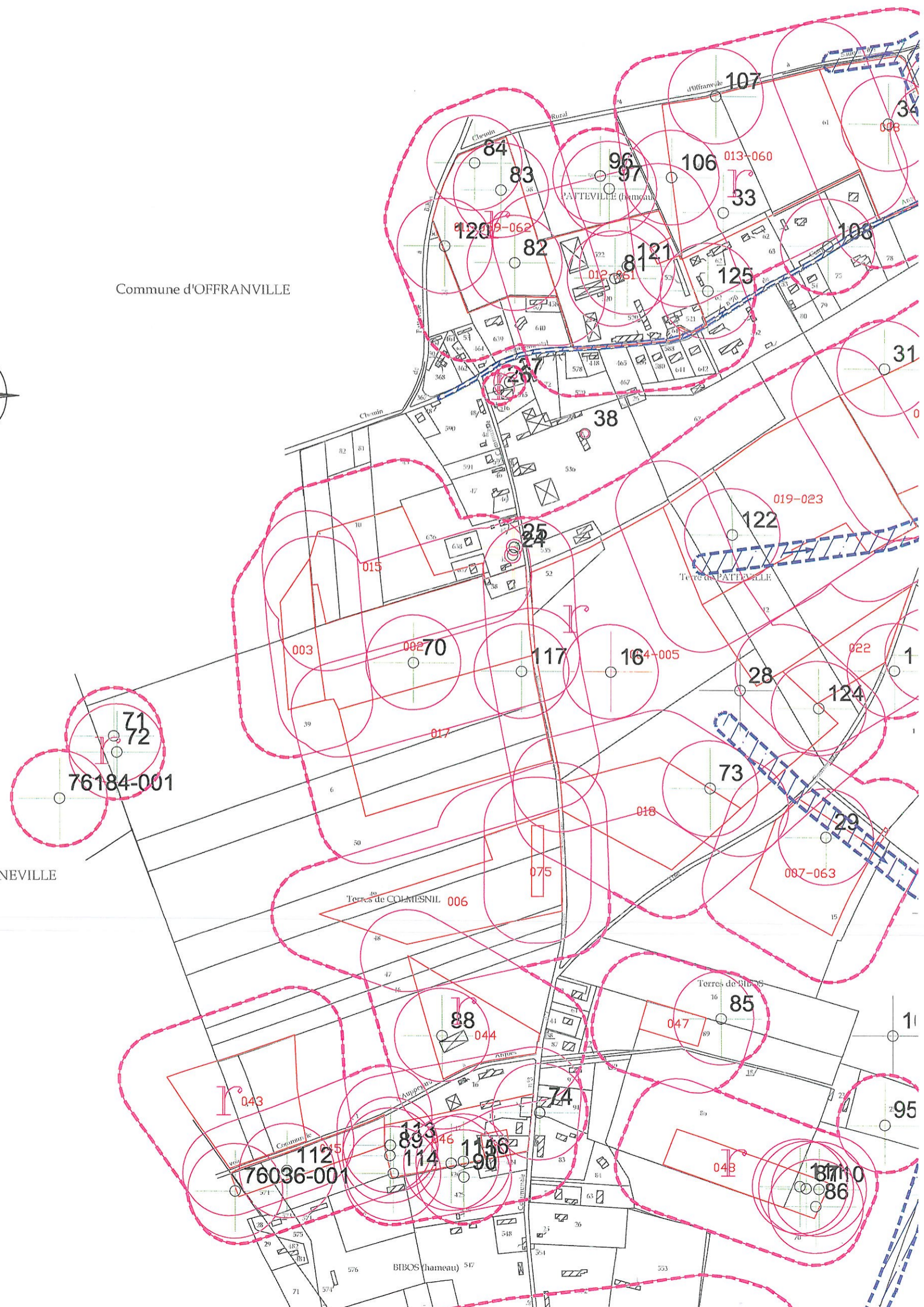
CONSTRUCTION DES PERIMETRES  
DE RISQUES – Echelle 1/5000

-  Risques liés à la présence d'une cavité souterraine.
-  Risques liés à la présence de ruissellements
-  PPRI – Zone fortement exposée
-  PPRI – Zone moyennement exposée



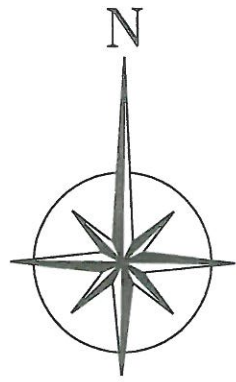
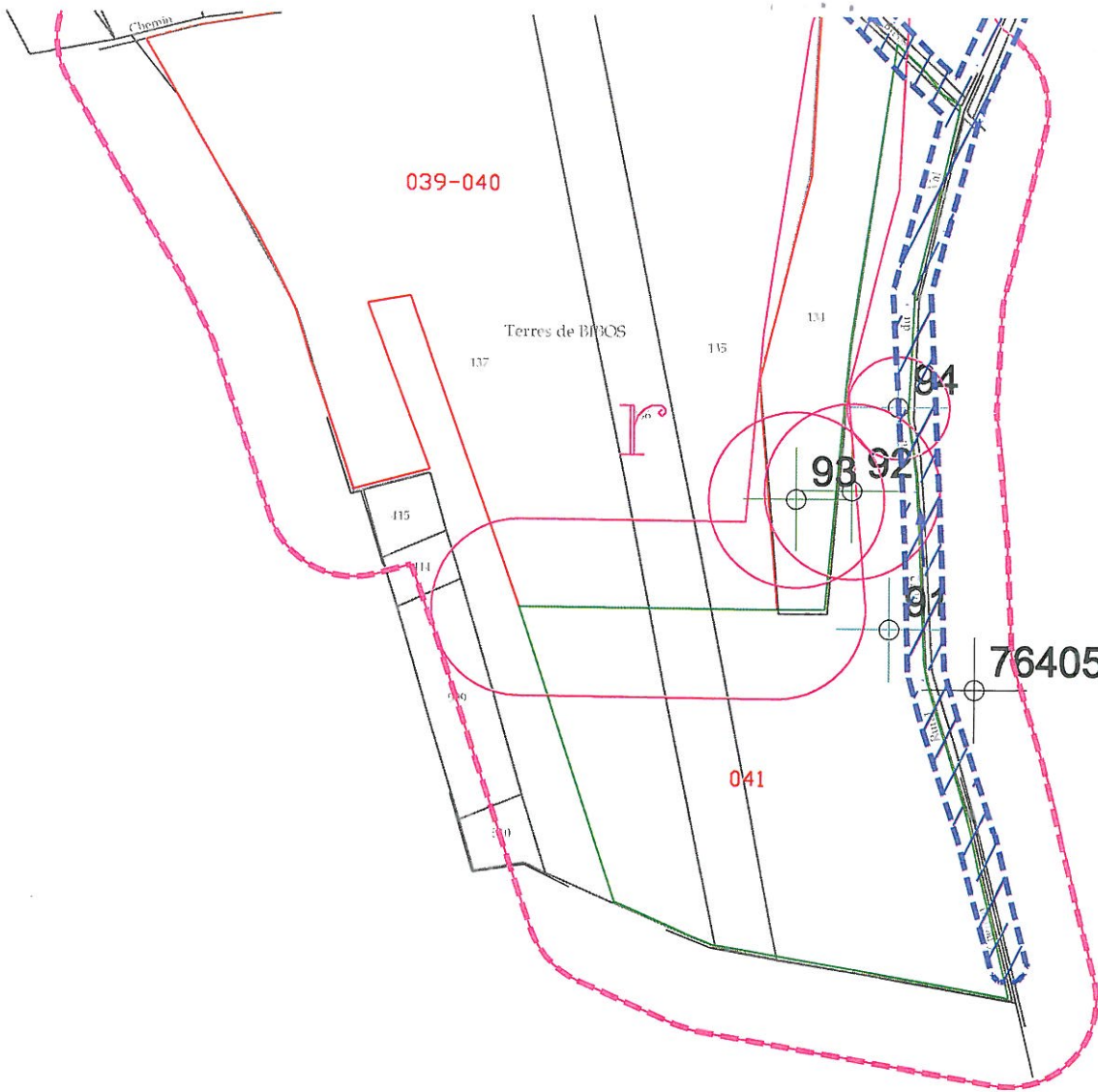
Commune d'OFFRANVILLE

Commune de COLMESNIL-MANNEVILLE




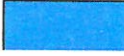


d'AUPPEGARD

Commune de MANEHOUVILLE



CONSTRUCTION DES PERIMETRES  
DE RISQUES - Echelle 1/5000

-  Risques liés à la présence d'une cavité souterraine.
-  Risques liés à la présence de ruissellements
-  PPRI - Zone fortement exposée
-  PPRI - Zone mouvement exposée