

Le secteur Urbain Economique (Ue) :

Caractère du secteur :

Le secteur Urbain Economique, noté Ue, correspond aux espaces bâtis de la zone d'activités du Gal, située à l'entrée Nord du bourg de Sahurs. Il s'étend sur une surface globale de 3 ha, réparti sur deux sites.

Dans l'enveloppe des zones de risque liées aux inondations (par ruissellement ou par débordement de cours d'eau), reportée sur le règlement graphique, il s'agit de se référer à l'annexe du règlement graphique intitulée « zones de risques liées au ruissellement et au débordement de cours d'eau », qui précise les niveaux d'aléas identifiés, et au titre V du présent règlement écrit pour connaître les occupations et utilisations du sol interdites / soumises à condition.

Article Ue.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation agricole, de commerce et d'hébergement hôtelier.
- 1.2. Les habitations autres que celles visées à l'article Ue.2.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.4. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Le stationnement des caravanes.
- 1.6. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article Ue.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.
- 2.3. Les constructions à vocation de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).
- 2.4. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement et activités des bâtiments économiques.
- 2.5. Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ;
 - ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
 - ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

2.7. Les aires de stationnement collectives sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m² ;
- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Article Ue.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. La notion de sécurité est appréciée au regard, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, tout nouvel accès doit être jointif à un accès existant lorsque ce dernier est situé en limite séparative. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement d'un véhicule ou l'arrêt d'un véhicule de passage.

3.6. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voie publique.

3.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

3.8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.9. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

3.10. Les voies en impasse doivent être évitées lors de la programmation de nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

3.11. Tous les aménagements de voirie publique ou d'accès public doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ue.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- ✓ Soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur ;
- ✓ Soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation.

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des superficies inférieures à 3000 m² :

- ✓ La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- ✓ Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée.

4.4. Pour les projets sur des superficies supérieures à 3000 m² :

- ✓ La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- ✓ Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé.
- ✓ Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- ✓ Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de superficie :

- ✓ La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- ✓ Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de

dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

- ✓ Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures.
- ✓ Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- ✓ Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

Collecte des déchets :

4.8. Pour tout projet de construction, il est recommandé de prendre contact avec les services de la Métropole Rouen Normandie, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Article Ue.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ue.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant un alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article Ue.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant un alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article Ue.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ue.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées (annexes et extensions comprises).

Article Ue.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère et/ou au faîtage.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 9 mètres hors tout. Des dépassements de hauteur pourront être accordés pour des installations de caractère technique, indispensable au fonctionnement des établissements.

10.3. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

Article Ue.11. Aspect extérieur

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.4. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.6. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.7. Les toitures doivent être de teinte sombre.

11.8. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les façades :

11.9. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.10. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

11.11. Les couleurs des agrandissements et des annexes doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

11.12. Le blanc pur, les tons pierre, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives et sombres pour souligner le parti architectural.

11.13. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur et les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les clôtures :

11.14. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. L'utilisation du blanc et des couleurs vives est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et galvanisé sont privilégiées.

11.15. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures pleines sont interdites. Les portails pleins sont autorisés jusqu'à 1,50 m.

11.16. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes.

11.17. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

Article Ue.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

12.5. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière pratique et sécurisée.

12.6. Pour les constructions à vocation d'activités, et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

12.7. Dans tous les cas, le stationnement PMR doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Article Ue.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

13.2. Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et/ou matériaux perméables.

13.3. Une surface minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. De plus, ces espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² d'unité foncière.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,...

13.5. En limite avec la zone Agricole identifiée sur le règlement graphique, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé, haie arbustive éventuellement avec fossé,...).

Article Ue.14. Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article Ue.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

15.2. Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

Article Ue.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement au réseau de communications numériques.