

Révision du POS en PLU de Sahurs

Réunion Publique – zonage & règlement écrit



GeoDev
LE HAVRE

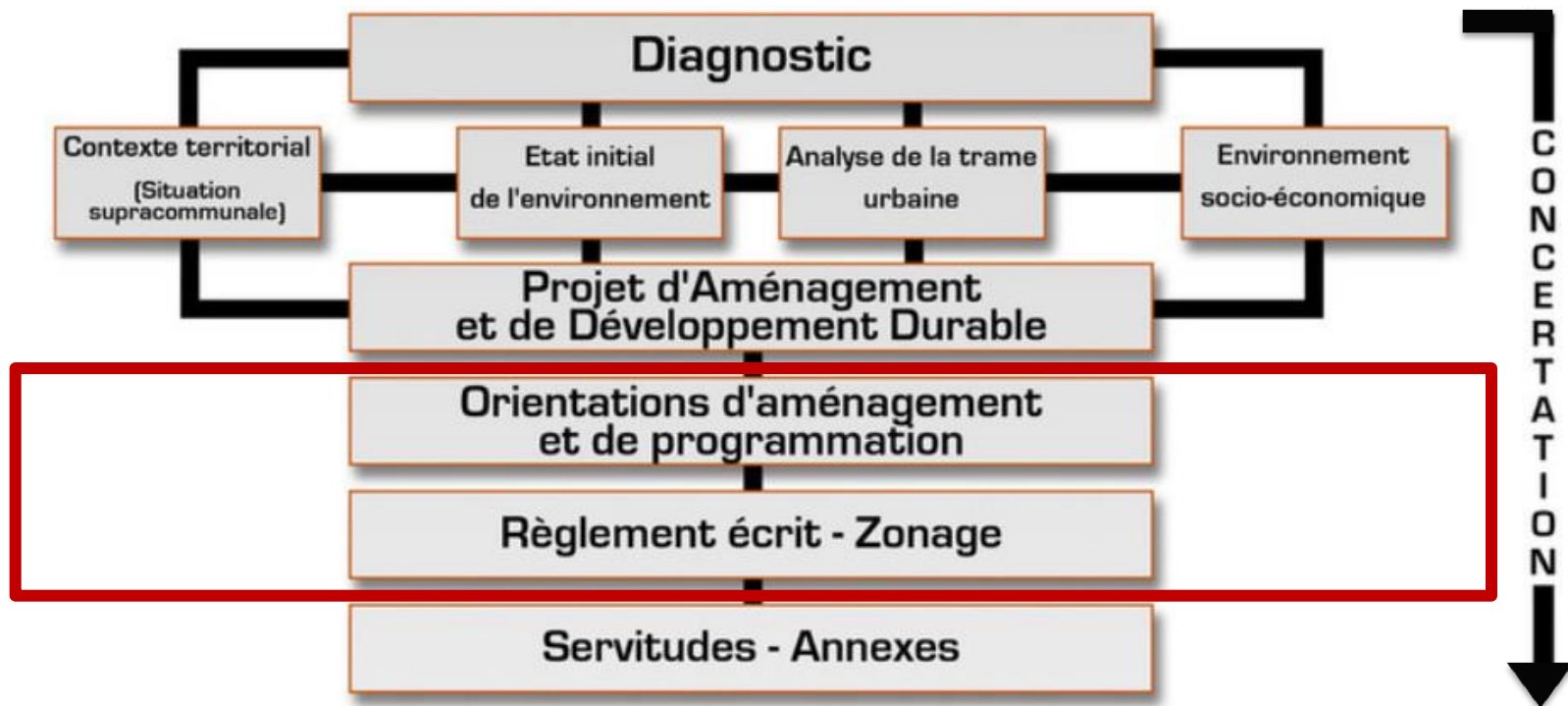
Téléphone : 02 35 46 55 08
www.geodev-conseil.com

Le 04 avril 2016



Les grandes phases du dossier

METHODE D'ELABORATION DU PLU





Sommaire de la présentation

- ☐ Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- ☐ Zonage
 - ☐ Zone Urbaine (U) et ses secteurs (4)
 - ☐ Zone A Urbaniser (AU) (1)
 - ☐ Zone Agricole (A) (1)
 - ☐ Zone Naturelle (N) et son secteur (1)
- ☐ Règlement écrit
- ☐ Éléments de superposition

Objectifs de développement

Pour les 10 prochaines années :

- ✓ **1330 habitants** au 1^{er} janvier 2016 ;
- ✓ Une composition des ménages qui atteindra **2,5 en 2026** (estimation) ;
- ✓ Un besoin de **22 nouvelles habitations** pour maintenir le niveau actuel de population ;
- ✓ Un objectif d'accueil d'environ **70 nouveaux habitants** d'ici 2026 (soit environ 1400 habitants en 2026) ;
- ✓ Volonté de permettre la réalisation d'environ **50 logements sur dix ans** (environ 80 logements produits depuis 2003).





A. HABITAT ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Les grands objectifs pour Sahurs sont...

... promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité (7)

... adapter l'offre de logements aux besoins de la commune (3)

... conforter l'offre en équipements et services publics (4)



- **Suppression d'une zone d'ouverture à l'urbanisation au Nord-Ouest du bourg ;**
- **Redéfinition des enveloppes bâties (notamment au Puits Fouquet)**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

HABITAT ET FONCTIONNEMENT URBAIN

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- La Seine
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

A1. PROMOUVOIR UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET CONFIRMER LA CENTRALITE

- Favoriser la densification des espaces urbanisés
- Mettre un terme aux processus d'urbanisation linéaire
- Limiter l'étalement urbain
- Développer des programmes de logements denses
- Autoriser les nouvelles constructions dans les hameaux structurés sans extension urbaine
- Interdire les nouvelles constructions dans les espaces périphériques peu urbanisés

A2. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX BESOINS DE LA COMMUNE

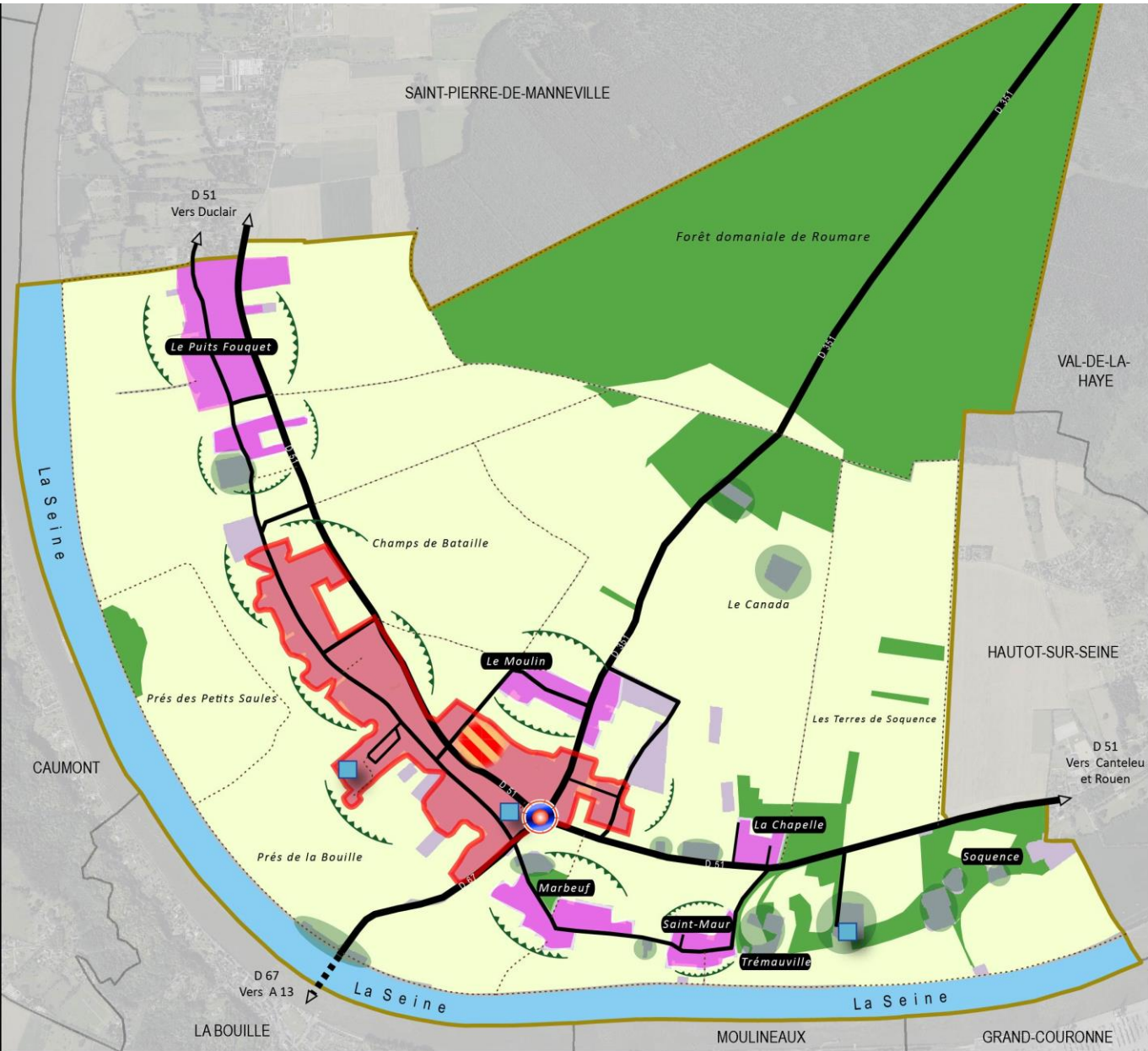
- Augmenter la capacité du parc de logements
- Créer une offre de logements adaptée pour les séniors
- Veiller à la mixité des formes urbaines et des types de logements

A3. CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

- Conforter les structures d'équipement public existantes
- Valoriser les abords de la salle polyvalente, près du carrefour de la RD.67 et de la RD.51
- Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle



Sources : IGN - www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Réalisation & Conception GeoDev - Mars 2016
© IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho





B. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

Les grands objectifs pour Sahurs sont...

... sécuriser le réseau viaire actuel (4)

... compléter le réseau de cheminements doux (5)

... encourager le développement des transports collectifs (2)



• Principe de sécurisation des déplacements doux le long de la RD.51

SAHURS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- La Seine
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

B.1 ENCADRER L'EVOLUTION DU RESEAU VIAIRE ACTUEL

- Sécuriser toutes les circulations sur la RD.51
- Encadrer la création de nouveaux accès sur les axes routiers structurants
- Intégrer le bac de Seine comme une spécificité de l'accessibilité communale
- Limiter la création de nouvelles voies en impasse

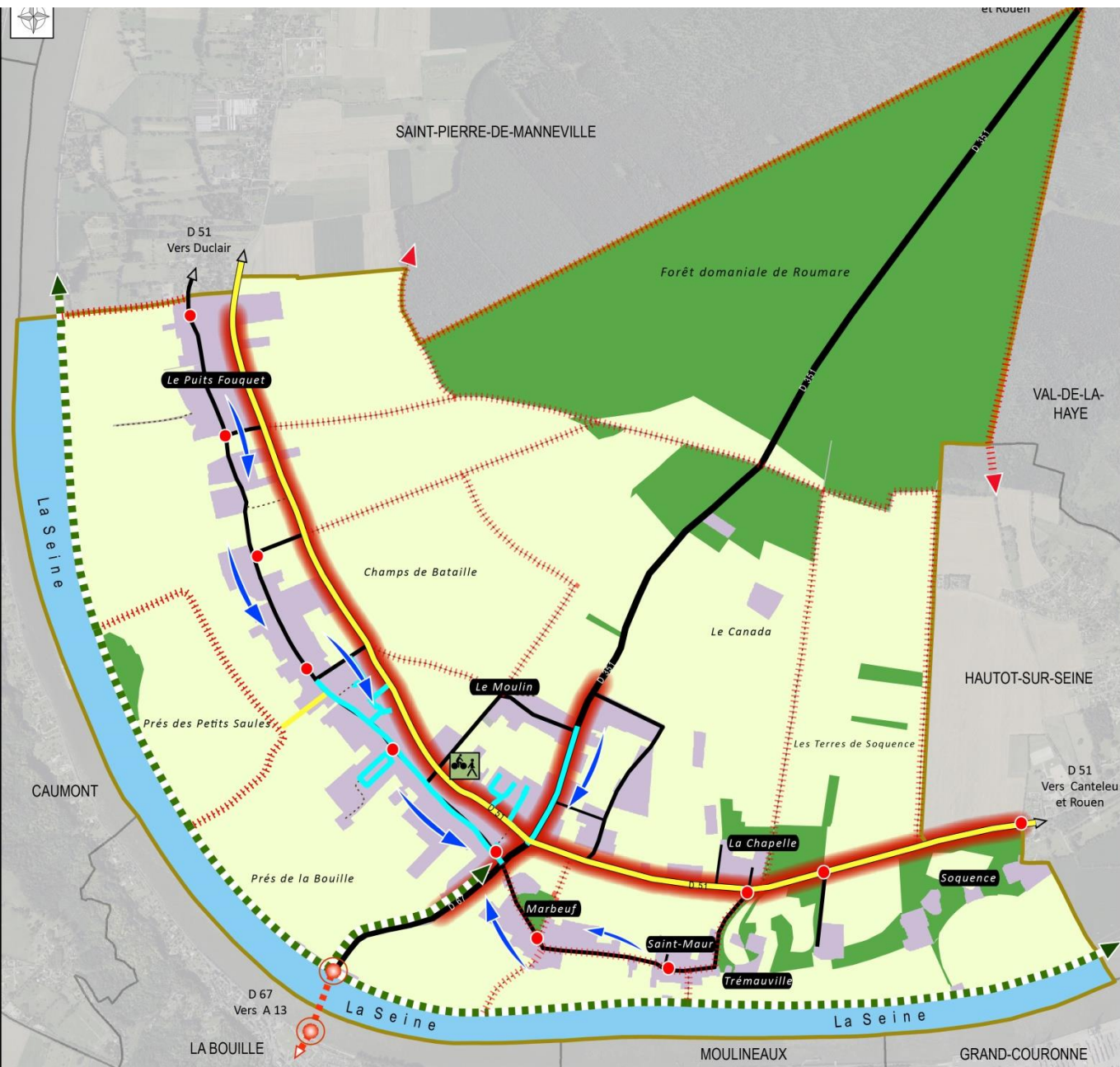
B.2 COMPLETER LE RESEAU DE CHEMINEMENT DOUX

- Organiser les déplacements doux vers les pôles de vies salhuciens
- Créer des continuités piétonnes
 - A conforter
 - A créer
- Conforter le réseau de chemins de randonnées et proposer des circuits touristiques
- Valoriser le lien entre bourg et la Seine
- Imposer la réalisation d'infrastructures sécurisées pour les déplacements doux lors de la réalisation des programmes de logements

B.3 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS COLLECTIFS

- Accompagner l'optimisation de la desserte en transport en commun
- Faciliter l'accès aux arrêts de car

Sources : IGN - www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Réalisation & Conception GeoDev - Mars 2016
© IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho®





C. ACTIVITES ECONOMIQUES

Les grands objectifs pour Sahurs sont...

... pérenniser l'activité agricole (4)

... soutenir l'offre commerciale de proximité (3)

... développer l'activité touristique (4)



• Identification du bac de Seine de comme point de départ pour les randonnées

SAHURS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ACTIVITES ECONOMIQUES

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- La Seine
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

C.1 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir normand
- Maintenir le bâti agricole à distance du bâti à dominante d'habitat
- Assurer les continuités agricoles à l'échelle du terroir
- Ne pas mitiger les grands ensembles agricoles

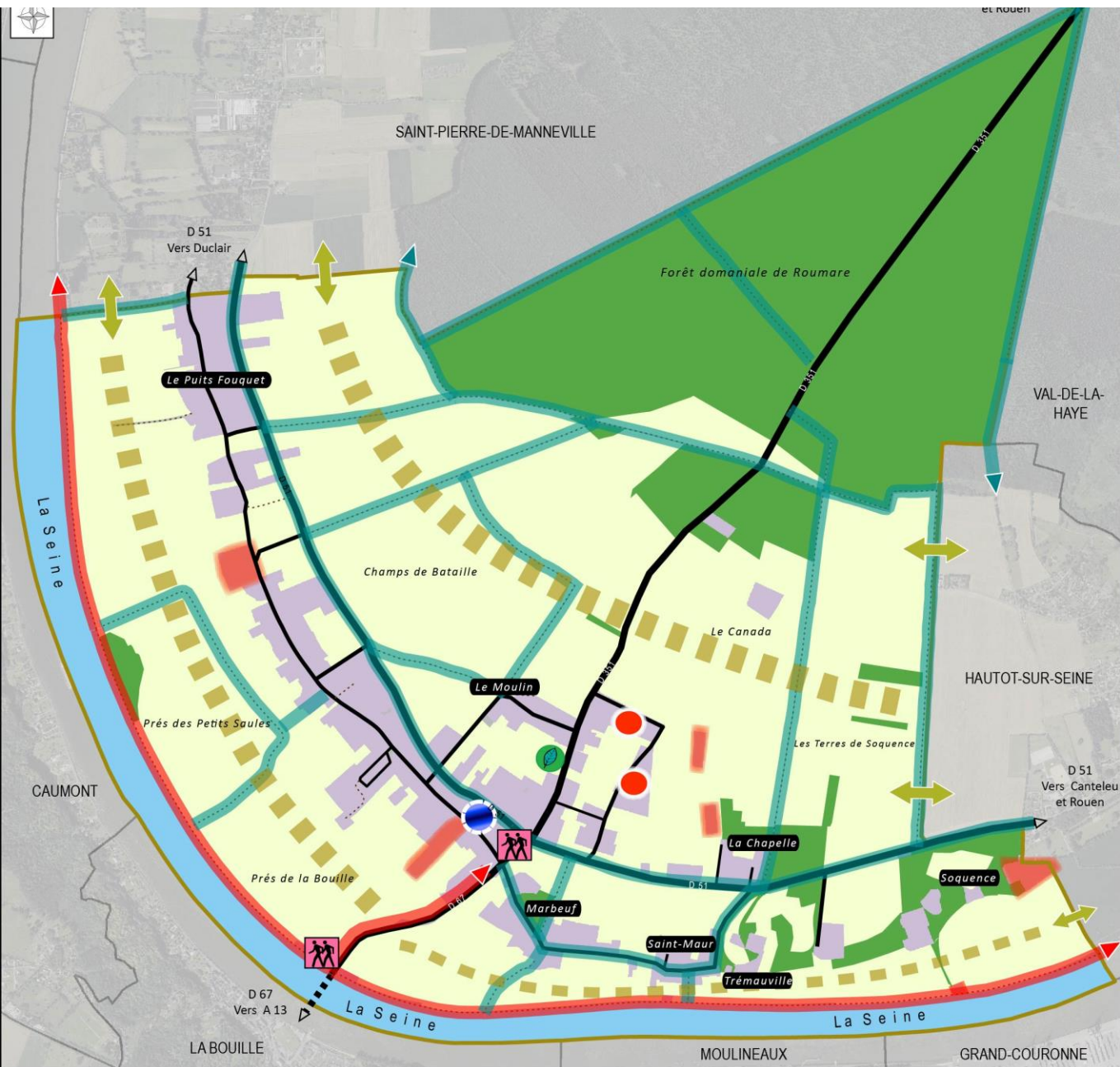
C.2. SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

- Identifier le linéaire commercial dans la rue du Bas
- Favoriser le maintien des commerces de proximité et compléter l'offre commerciale
- Permettre le maintien des activités artisanales et de services sur la ZA du Gal et sur la commune

C.3 DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

- Encourager le développement de l'offre d'hébergements touristiques
- Identifier la Place Maurice Alexandre et le bac de Seine comme points de départ pour les randonneurs
- Développer les grandes infrastructures de déplacements à des fins touristiques
- Chemin
- Piste cyclable
- Créer un espace public paysagé le long de la RD.351 aire de pique-nique,, stationnement,...)

Sources : IGN - www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Réalisation & Conception GeoDev - Mars 2016
© IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho





D. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Les grands objectifs pour Sahurs sont...

... conforter l'identité rurale d'une commune du bord de Seine (6)

... préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels (5)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PATRIMOINE ET PAYSAGE

ELEMENTS DE CONTEXTE

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| Bâti | Réseau viaire principal |
| Espaces boisés | Réseau viaire secondaire |
| Espaces agricoles | Chemins piétons |
| La Seine | Limites communales |

D.1 CONFORTER L'IDENTITE RURALE D'UNE COMMUNE DU BORD DE SEINE

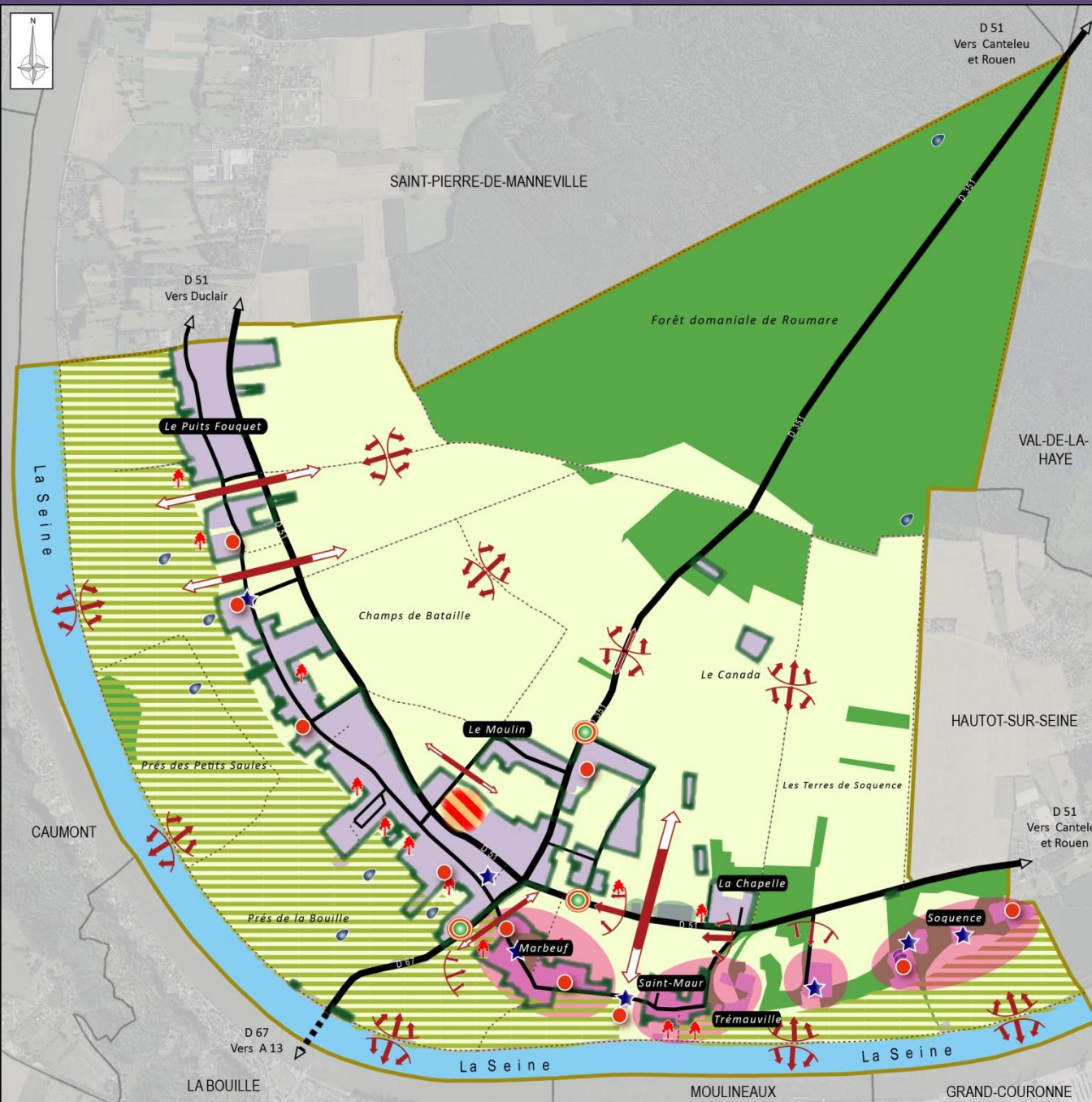
- Identifier les constructions remarquables qui contribuent à l'identité rurale de Sahurs
entités principales identifiées uniquement sur ce cartogramme
- Encadrer l'évolution urbaine des ensembles à forte valeur patrimoniale
- Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement
- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments de caractère
- Soigner les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles
- Valoriser les entrées de village par un traitement paysager soigné

D.2 PRÉSERVER LES UNITES PAYSAGERES ET LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS

- Préserver les grands sites naturels remarquables
 - Protéger les éléments du patrimoine naturel
 - Fossé
 - Vergers
 - Mares
- Préserver et conforter la ceinture verte autour des zones bâties
- Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation
 - Coupures
 - Perspectives
- Imposer les plantations en essences locales



Sources : IGN - www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Réalisation & Conception GeoDev - Mars 2016
 © IGN-PARIS Juin 2012 © IGN-BD Ortho





E. ENVIRONNEMENT

Les grands objectifs pour Sahurs sont...

... préserver et valoriser les ressources (4)

... limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques (5)



Mise à jour de la représentation des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

SAHURS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ENVIRONNEMENT

ELEMENTS DE CONTEXTE

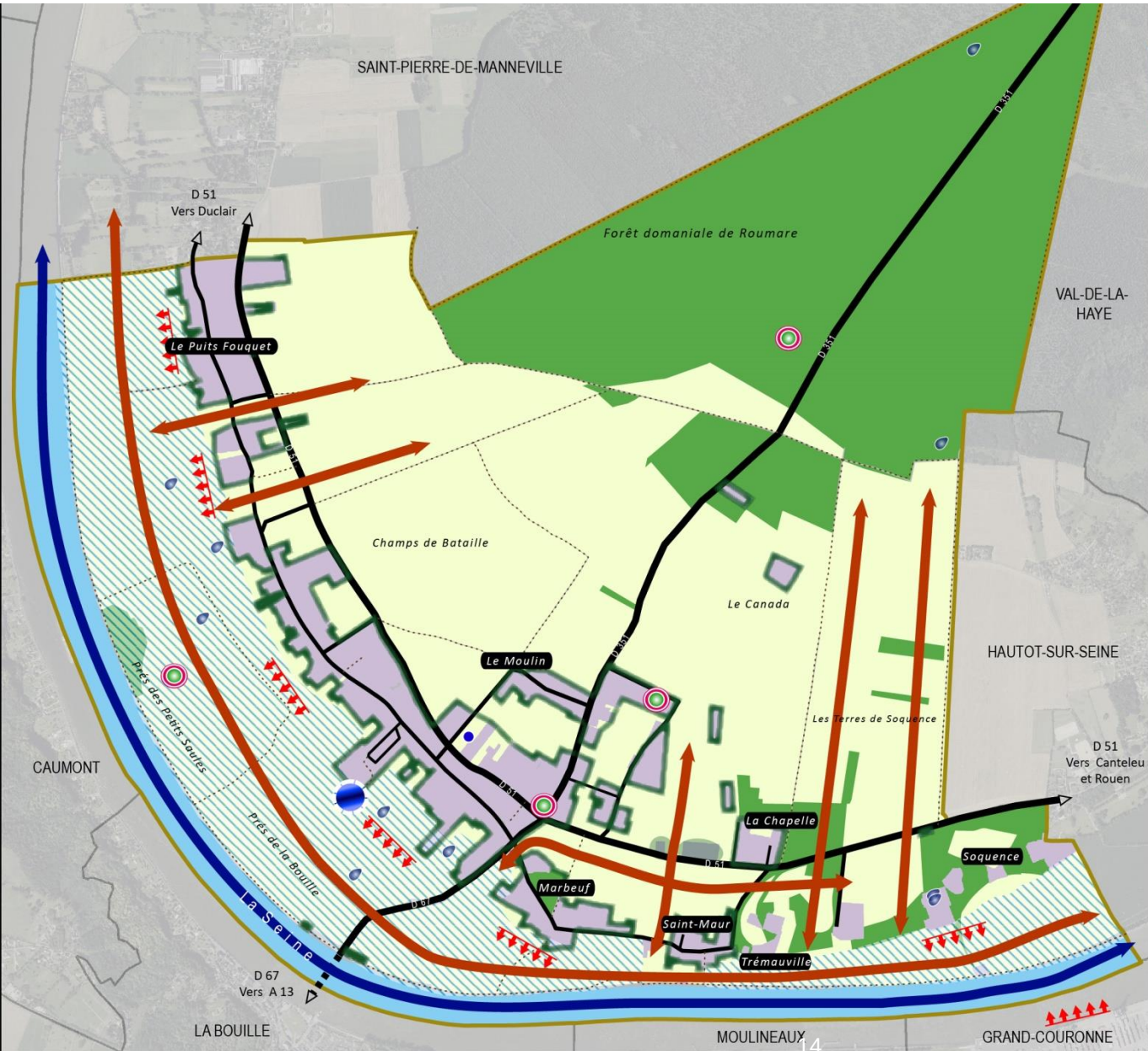
- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- La Seine
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

E.1 PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES

- Préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité
- Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables
- Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu
- Anticiper les besoins éventuels liés à la station d'épuration

E.2 LIMITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES

- Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risque
- Conserver et créer les fossés, les alignements boisés et les prairies naturelles
- Gérer les eaux pluviales pour éviter les risques d'inondation
- Interdire les activités dangereuses ou générant d'importantes nuisances
- Informez sur les anciennes activités industrielles





Sommaire de la présentation

- ☐ Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- ☐ **Zonage**
 - ☐ Zone Urbaine (U) et ses secteurs (4)
 - ☐ Zone A Urbaniser (AU) (1)
 - ☐ Zone Agricole (A) (1)
 - ☐ Zone Naturelle (N) et son secteur (1)
- ☐ Règlement écrit
- ☐ Éléments de superposition

La zone Urbaine

4 secteurs identifiés

- ✓ **Urbain Dense (Ud) : 9,2 ha ;**
- ✓ **Urbain Central (Uc) : 36,2 ha ;**
- ✓ **Urbain de Hameau (Uh) : 32,4 ha ;**
- ✓ **Urbain Economique (Ue) : 3,6 ha.**



Secteur Ud

Le **secteur Urbain Dense**, noté Ud, correspond aux espaces urbains du centre-bourg les plus denses, caractérisés par la mixité des fonctions urbaines représentées : habitat, commerces, équipements, services,... Ce secteur comprend le cœur de village, entre la Rue du Bas et le lotissement « les Charmilles ».

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Ud

Limite communale de Sahurs

Commune limitrophe

Secteur Ud

Éléments de superposition :

Périmètre de cavité souterraine

Espace Boisé Classé

Zone humide identifiée

Alignement boisé protégé

Alignement boisé protégé à créer

Mare protégée

Verger protégé

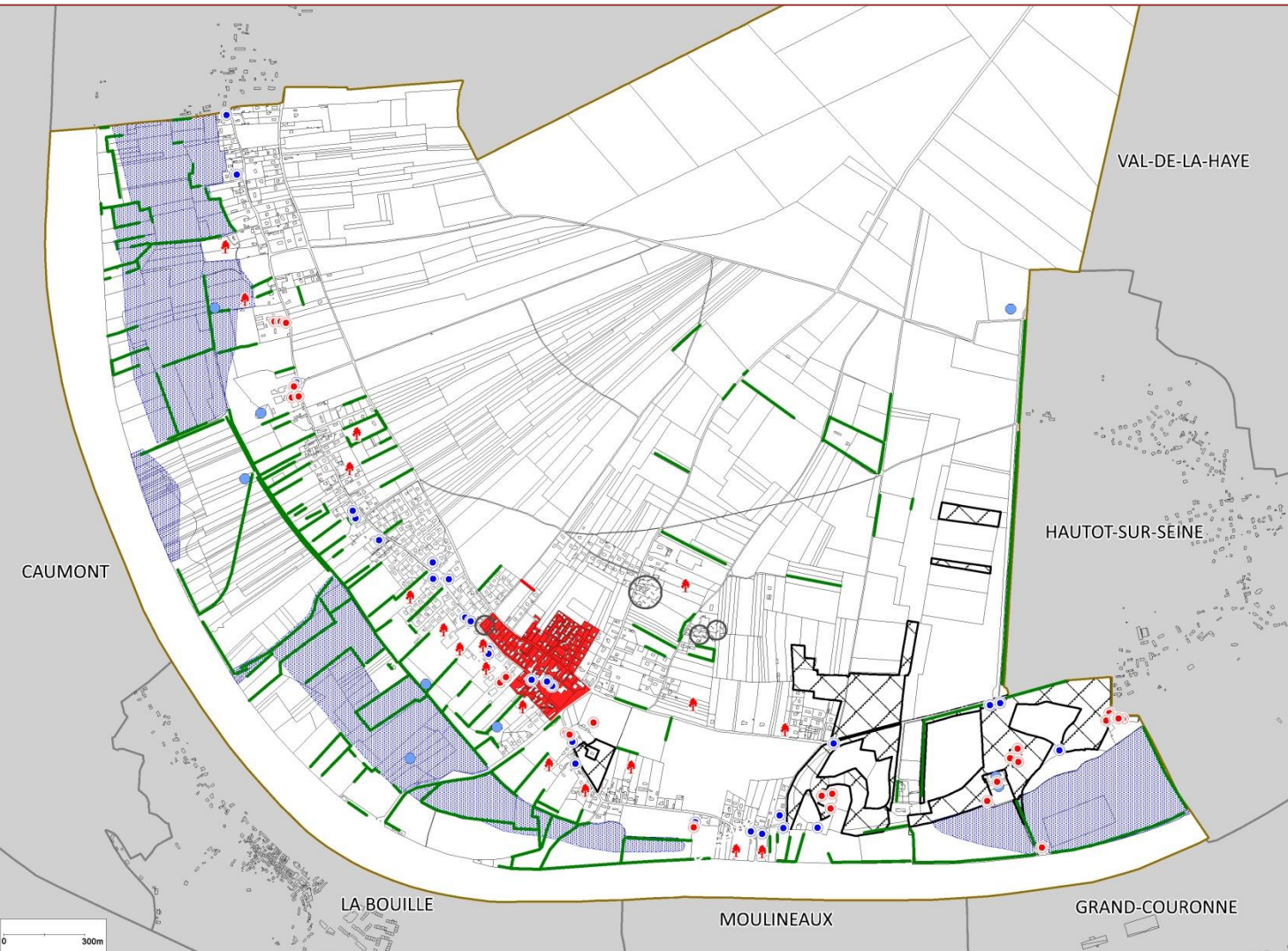
Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

Bâtiment remarquable

Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mars 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ud



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Ud

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ud

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mars 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



0 30m

Secteur Ud (Urbain Dense)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces (- 300 m de surface de plancher)

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



Emprise au sol : 40 % (dérogation pour unités foncières de – de 200 m²)

Entrées charretières le long des RD.51 et RD.67

Hauteur : 6,5 mètres maximum à l'égout soit R+1+C et 12 mètres au faîtage

La zone Urbaine

4 secteurs identifiés

- ✓ Urbain Dense (Ud) : 9,2 ha ;
- ✓ **Urbain Central (Uc) : 36,2 ha ;**
- ✓ Urbain de Hameau (Uh) : 32,4 ha ;
- ✓ Urbain Economique (Ue) : 3,6 ha.



Secteur Uc

Le **secteur Urbain Central**, noté Uc, correspond aux espaces urbains développés autour du cœur de bourg. Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle qui intègre le développement urbain en lotissement des dernières décennies. Ce secteur, qui s'étend le long des Rues du Bas et du Haut. Il comprend également quelques sites d'équipements publics, et notamment les équipements sportifs.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Uc

Limite communale de Sahurs

Commune limitrophe

Secteur Uc

Éléments de superposition :

Périmètre de cavité souterraine

Espace Boisé Classé

Zone humide identifiée

Alignement boisé protégé

Alignement boisé protégé à créer

Mare protégée

Verger protégé

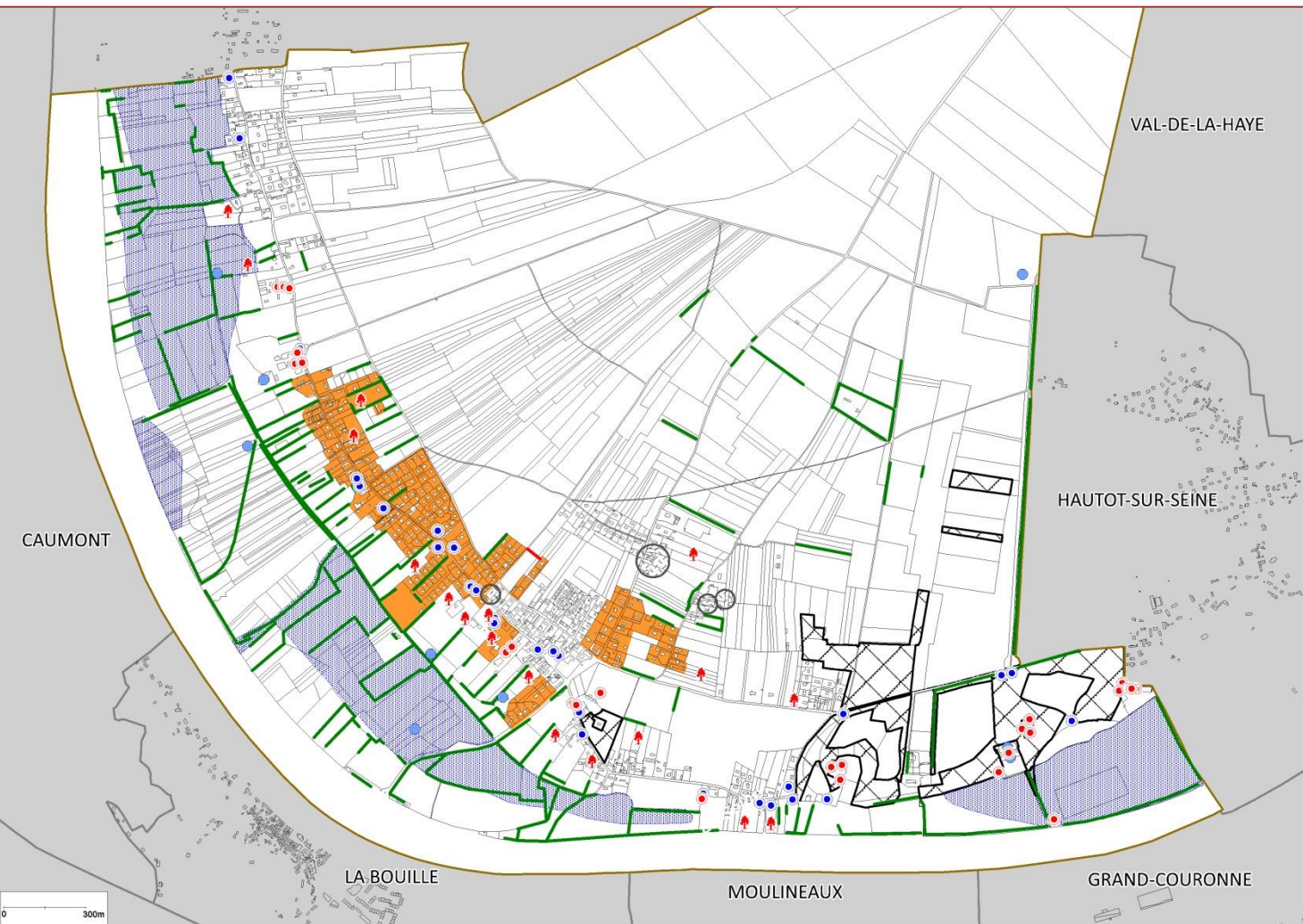
Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

Bâtiment remarquable

Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mars 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Uc

Le **secteur Urbain Central**, noté Uc, correspond aux espaces urbains développés autour du cœur de bourg. Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle qui intègre le développement urbain en lotissement des dernières décennies. Ce secteur, qui s'étend le long des Rues du Bas et du Haut. Il comprend également quelques sites d'équipements publics, et notamment les équipements sportifs.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Uc

 Limite communale de Sahurs

 Commune limitrophe

 Secteur Uc

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mars 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Uc (Urbain Central)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



Emprise au sol : 30 %

Entrées charretières le long des RD.51, RD.351 et RD.67

Hauteur : 6,5 mètres maximum à l'égout soit R+1+C et 12 mètres au faîtage

20% d'espaces verts par unité foncière, plantés à raison **d'un arbre / 200 m²** d'unité foncière

La zone Urbaine

4 secteurs identifiés

- ✓ Urbain Dense (Ud) : 9,2 ha ;
- ✓ Urbain Central (Uc) : 36,2 ha ;
- ✓ **Urbain de Hameau (Uh) : 32,4 ha ;**
- ✓ **Urbain Economique (Ue) : 3,6 ha.**



Secteur Uh

Le secteur **Urbain de Hameau**, noté Uh, correspond aux espaces urbains structurés, d'au moins 15-20 logements, disjoints du centre-bourg.

- Le Puits Fouquet, au Nord-Ouest du territoire ;
- Le Moulin, au Nord du bourg ;
- La Chapelle, le long de la RD.51, à l'Est du village ;
- La résidence du Petit Château, sur le secteur de Trémauville ;
- Marbeuf et Saint-Maur à l'Est du bourg.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Uh

Limite communale de Sahurs

Commune limitrophe

Secteur Uh

Éléments de superposition :

Périmètre de cavité souterraine

Espace Boisé Classé

Zone humide identifiée

Alignement boisé protégé

Alignement boisé protégé à créer

Mare protégée

Verger protégé

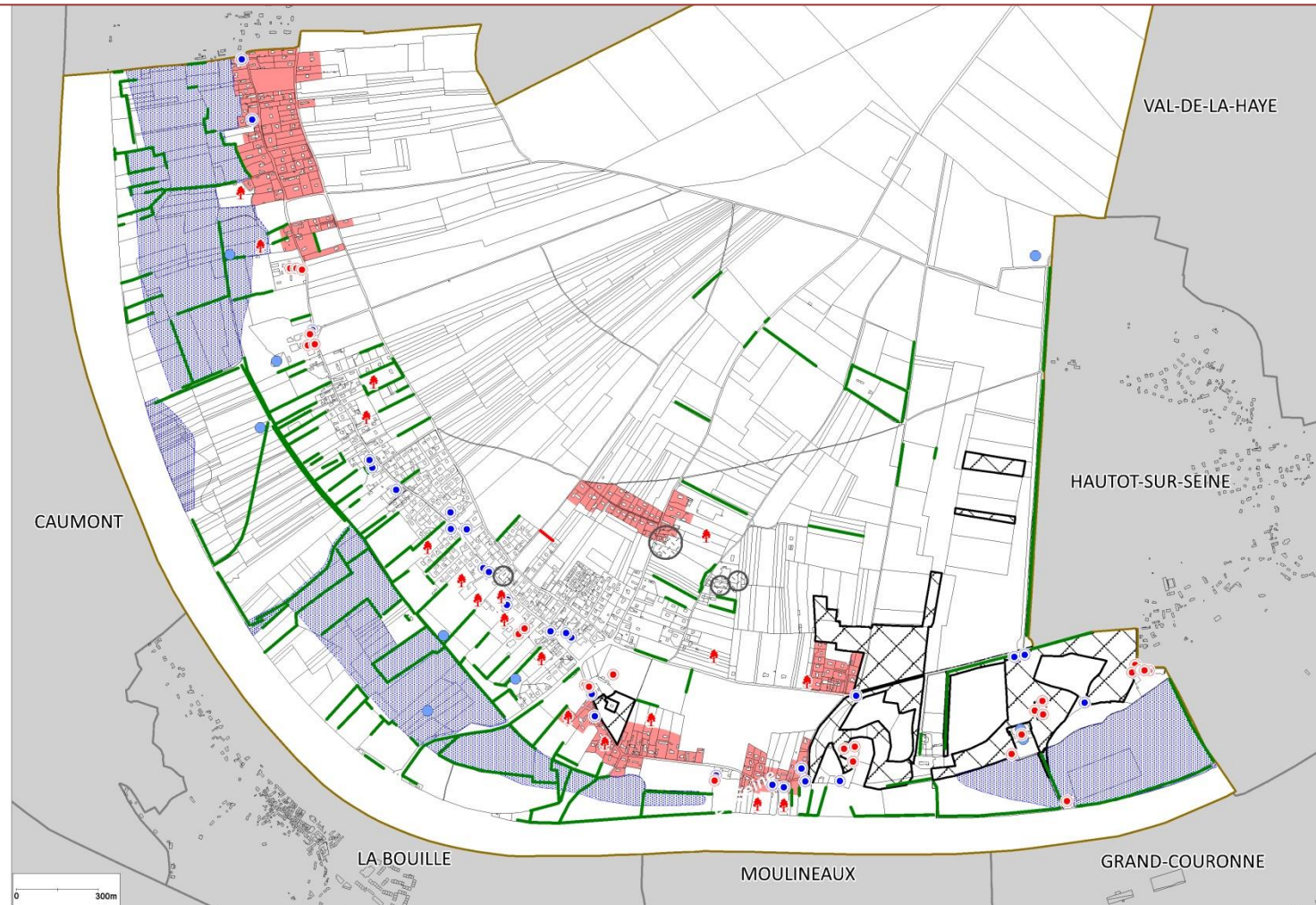
Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

Bâtiment remarquable

Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mars 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Uh

Le secteur **Urbain de Hameau**, noté Uh, correspond aux espaces urbains structurés, d'au moins 15-20 logements, disjointes du centre-bourg.

- Le Puits Fouquet, au Nord-Ouest du territoire ;
- Le Moulin, au Nord du bourg ;
- La Chapelle, le long de la RD.51, à l'Est du village ;
- La résidence du Petit Château, sur le secteur de Trémauville ;
- Marbeuf et Saint-Maur à l'Est du bourg.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Uh

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uh



Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mars 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Uh – Le Puits Fouquet

SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Uh

Le Puits Fouquet

 Limite communale de Sahurs

 Commune limitrophe

 Secteur Uh

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



0 60m

Secteur Uh – Le Moulin



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Uh

Le Moulin

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uh

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



0 30m

Secteur Uh – Est du bourg



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Uh

Saint-Maur - Trémauville - La Chapelle

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uh

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



0 80m

Secteur Uh (Urbain de Hameau)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



Emprise au sol : 20 %

Entrées charretières obligatoires

Hauteur : 6,5 mètres maximum à l'égout soit R+1+C et 12 mètres au faîtage

30% d'espaces verts par unité foncière, plantés à raison **d'un arbre / 200 m²** d'unité foncière

La zone Urbaine

4 secteurs identifiés

- ✓ Urbain Dense (Ud) : 9,2 ha ;
- ✓ Urbain Central (Uc) : 36,2 ha ;
- ✓ Urbain de Hameau (Uh) : 32,4 ha ;
- ✓ **Urbain Economique (Ue) : 3,6 ha.**



Secteur Ue

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.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Ue

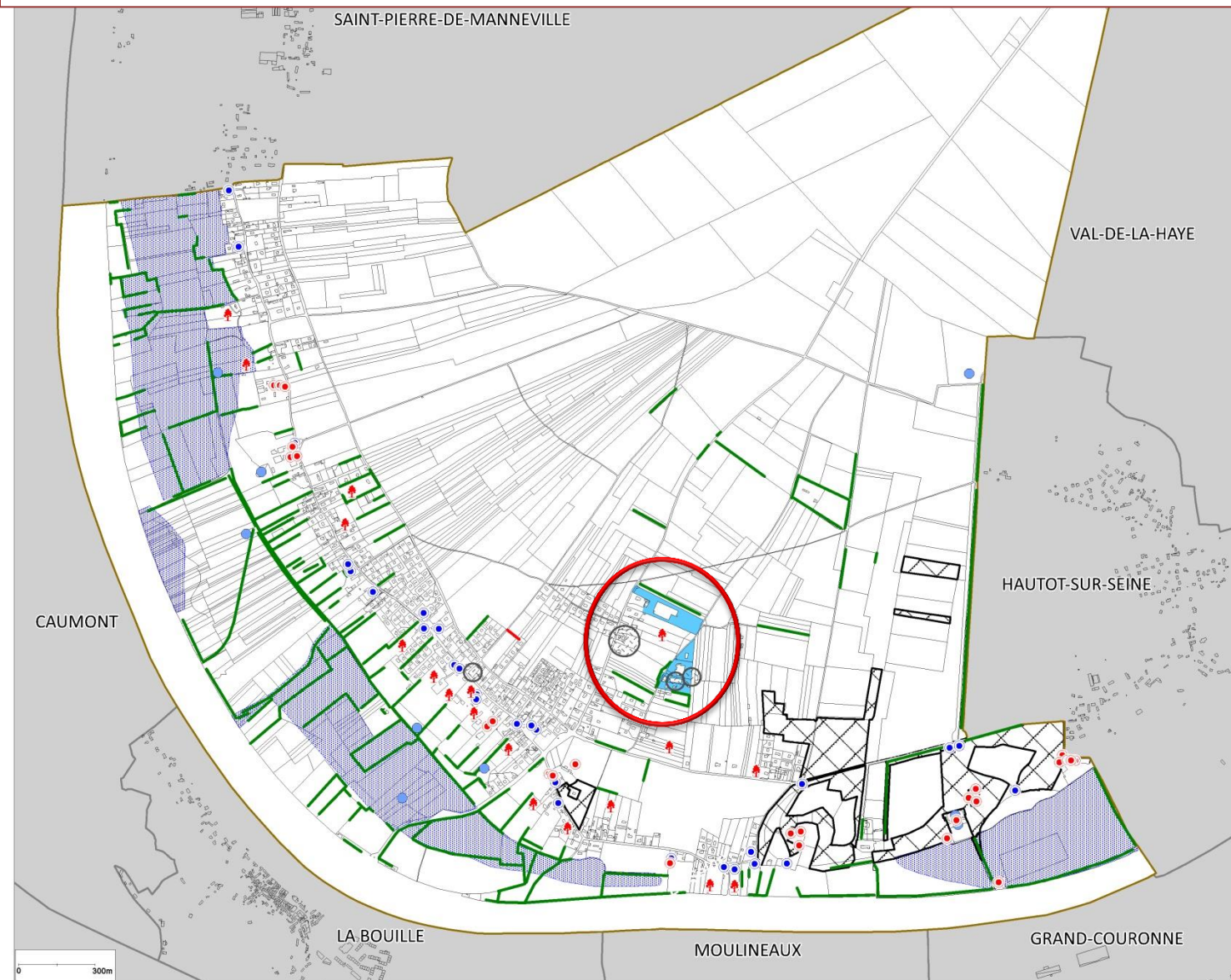
- Limite communale de Sahurs
- Commune limitrophe
- Secteur Ue

Eléments de superposition :

- Périmètre de cavité souterraine
- Espace Boisé Classé
- Zone humide identifiée
- Alignement boisé protégé
- Alignement boisé protégé à créer
- Mare protégée
- Verger protégé
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N
- Bâtiment remarquable
- Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ue

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.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Ue

 Limite communale de Sahurs

 Commune limitrophe

 Secteur Ue

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ue (Urbain d'Activités)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations (gardiennage)

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



Emprise au sol : 40 %

Entrées charretières obligatoires

Hauteur : 9 mètres hors tout

20% d'espaces verts par unité foncière, plantés à raison **d'un arbre par tranche de 200 m²** d'unité foncière

Zone Urbaine

Commune de SAHURS

Justification du zonage

La zone Urbaine

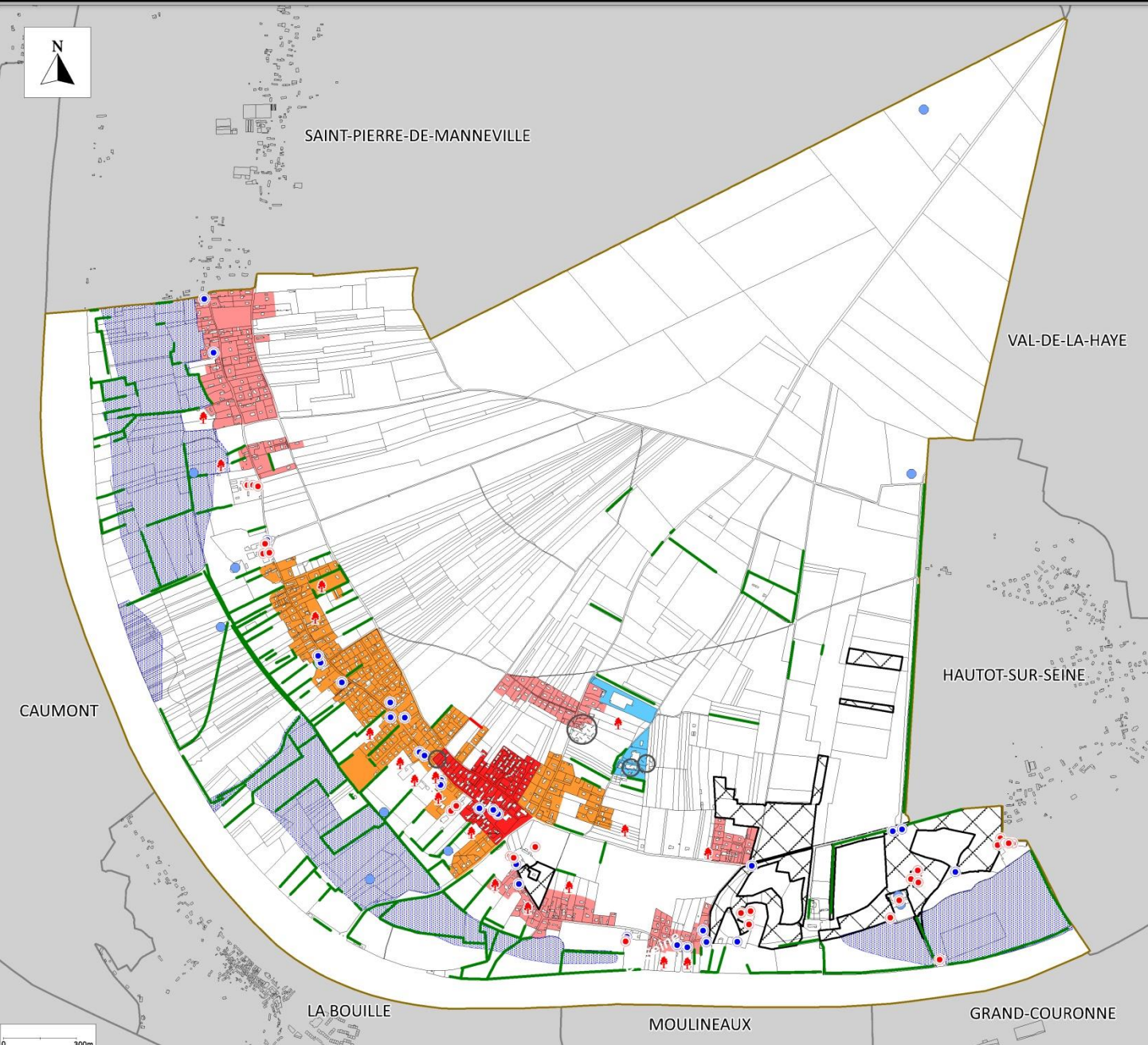
- Limite communale de Sahurs
- Commune limitrophe
- Secteur Ud
- Secteur Uh
- Secteur Ue
- Secteur Uo

Éléments de superposition :

- Périmètre de cavité souterraine
- Espace Boisé Classé
- Zone humide identifiée
- Alignement boisé protégé
- Alignement boisé protégé à créer
- Mare protégée
- Verger protégé
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N
- Bâtiment remarquable
- Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Février 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



La zone A Urbaniser

1 secteur identifié

✓ **A Urbaniser Dense (AUd) : 1,4 ha.**



Secteur AUd

Le **secteur A Urbaniser Dense**, noté AUd, correspond au secteur de développement urbain de forte densité, localisé en continuité du cœur de bourg, entre le Chemin du Fief Noble et la RD.51 (Rue du Haut). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les principes d'urbanisation de ce secteur.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur AUd

Limite communale de Sahurs

Commune limitrophe

Secteur AUd

Éléments de superposition :

Périmètre de cavité souterraine

Espace Boisé Classé

Zone humide identifiée

Alignement boisé protégé

Alignement boisé protégé à créer

Mare protégée

Verger protégé

Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

Bâtiment remarquable

Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mars 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



1 OAP prévue sur le
secteur AUd

CAUMONT

VAL-DE-LA-HAYE

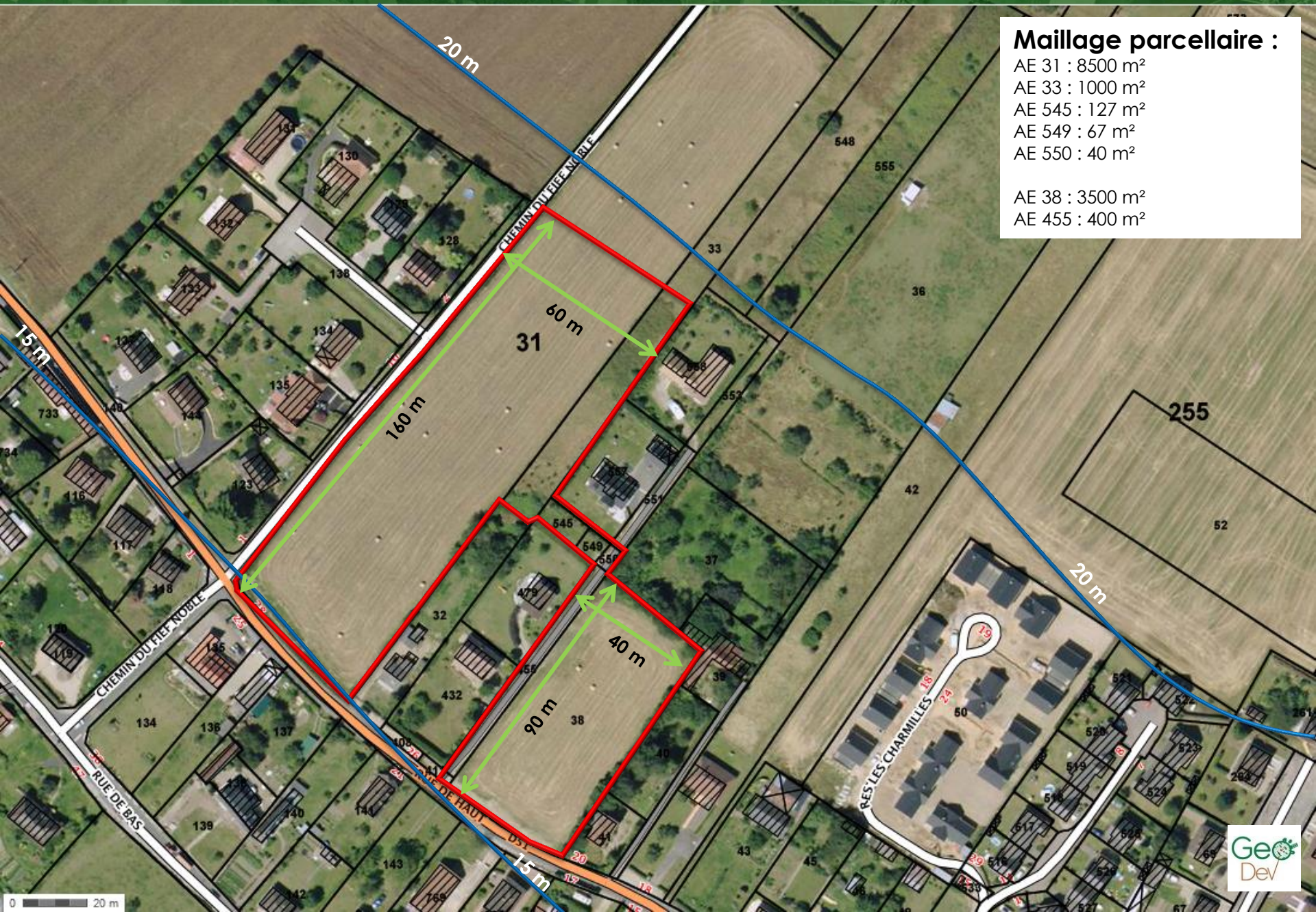
HAUTOT-SUR-SEINE

LA BOUILLE

MOULINEAUX

GRAND-COURONNE

0 300m



Maillage parcellaire :	
AE 31	: 8500 m ²
AE 33	: 1000 m ²
AE 545	: 127 m ²
AE 549	: 67 m ²
AE 550	: 40 m ²
AE 38	: 3500 m ²
AE 455	: 400 m ²



Commune de SAHURS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUE

Zone AUc

Forme urbaine et organisation du bâti

- Secteur d'habitat individuel ou groupé
- Secteur d'habitat de forte densité
- Espace public de qualité (moblier urbain, zone de rencontre, circulation apaisée,...)
- Construction existante

Organisation de la desserte et des déplacements

- Réseau viaire existant
- Principe de voirie principale traversante
- Requalification de la voirie
- Réseau piéton existant
- Liaisons douces à développer
- Accès routier unique
- Sécurisation du carrefour
- Poche de stationnement
- Préserver des accroches fonctionnelles en vue d'un développement urbain à long terme

Insertion paysagère et environnement

- Masque végétal à créer
- Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce,...)

Juin 2015 - Réalisation GeoDev

Ces orientations d'aménagement présentent les principes d'urbanisation de la zone à respecter, dans une logique de compatibilité.

Secteur AUd (A Urbaniser Dense)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces (- 300 m de surface de plancher)

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



Emprise au sol : 40 %

Hauteur : 6,5 mètres maximum à l'égout soit R+1+C et 12 mètres au faîtage

Clôtures pleines interdites

Synthèse du potentiel de logements

Sur la zone d'ouverture à l'urbanisation (secteur AUd) :

✓ Environ **25 logements** sur 1,4 ha

Dans le centre-bourg et les hameaux urbains (secteurs Ud, Uc et Uh) :

✓ Environ **24 nouvelles constructions** par densification

Réhabilitations à la marge du territoire communal (zones A et N) :

✓ Environ **5 réhabilitations** envisageables

**Soit une production potentielle d'environ 50 logements sur 10 ans
pour accueillir environ 70 habitants**



La zone Agricole

1 zone stricte :

✓ **Zone Agricole Stricte (A) : 413,7 ha.**



Zone A

La **zone Agricole stricte**, notée A, correspond aux espaces agricoles de Sahurs, localisés entre les espaces urbains développés le long de la RD.51 et la forêt de Roumare. Elle intègre les différentes exploitations agricoles recensées sur la commune, ainsi que quelques sites d'habitat diffus. Certaines règles sont assouplies pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Zone A

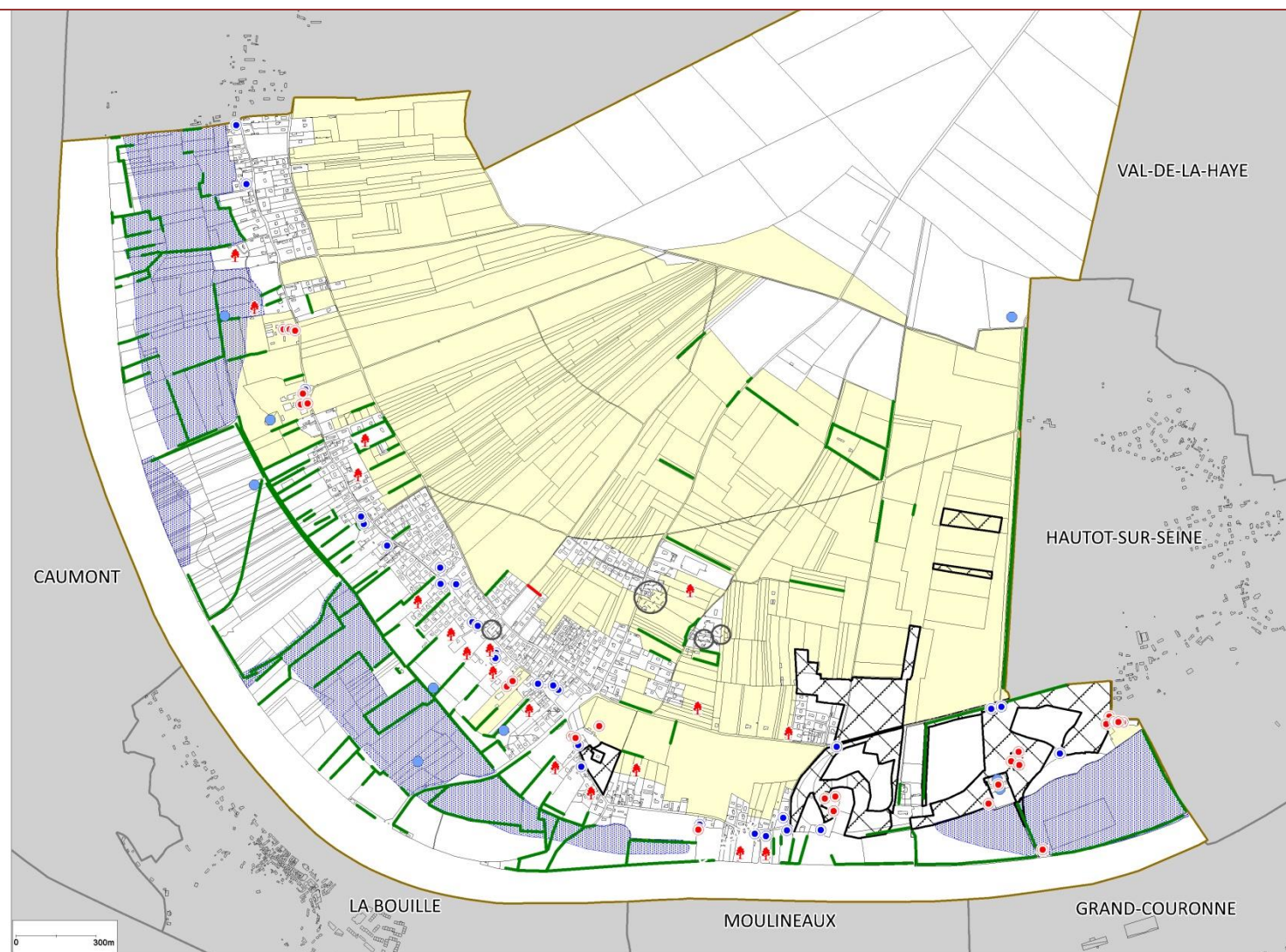
- Limite communale de Sahurs
- Commune limitrophe
- Zone A

Éléments de superposition :

- Périmètre de cavité souterraine
- Espace Boisé Classé
- Zone humide identifiée
- Alignement boisé protégé
- Alignement boisé protégé à créer
- Mare protégée
- Verger protégé
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N
- Bâtiment remarquable
- Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Zone A

La **zone Agricole stricte**, notée A, correspond aux espaces agricoles de Sahurs, localisés entre les espaces urbains développés le long de la RD.51 et la forêt de Roumare. Elle intègre les différentes exploitations agricoles recensées sur la commune, ainsi que quelques sites d'habitat diffus. Certaines règles sont assouplies pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Zone A

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Zone A



Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Zone Agricole Stricte (A)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



Habitations des exploitants autorisées sous conditions

Aucune limite d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles

Hauteur maximale de 12 mètres pour les bâtiments agricoles

Changement de destination autorisé pour les constructions identifiées

Annexes et extensions des habitations autorisées sous conditions (emprise au sol, hauteur)

La zone Naturelle

1 zone stricte et 1 secteur identifié :

- ✓ **Zone Naturelle Stricte (N) : 627 ha ;**
- ✓ **Secteur Naturel Paysager (Np) : 0,25 ha.**



Zone N

La **zone Naturelle stricte**, notée N, correspond aux espaces naturels de Sahurs : prairies, plaines alluviales humides, fleuve et boisements...

Quelques constructions à vocation d'habitation, isolées dans un plus vaste ensemble naturel sont également compris dans la zone Naturelle, notamment autour de l'église et aux lieux-dits de Trémauville et de Soquence.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Zone N

 Limite communale de Sahurs

 Commune limitrophe

 Zone N

Eléments de superposition :

 Périmètre de cavité souterraine

 Espace Boisé Classé

 Zone humide identifiée

 Alignement boisé protégé

 Alignement boisé protégé à créer

 Mare protégée

 Verger protégé

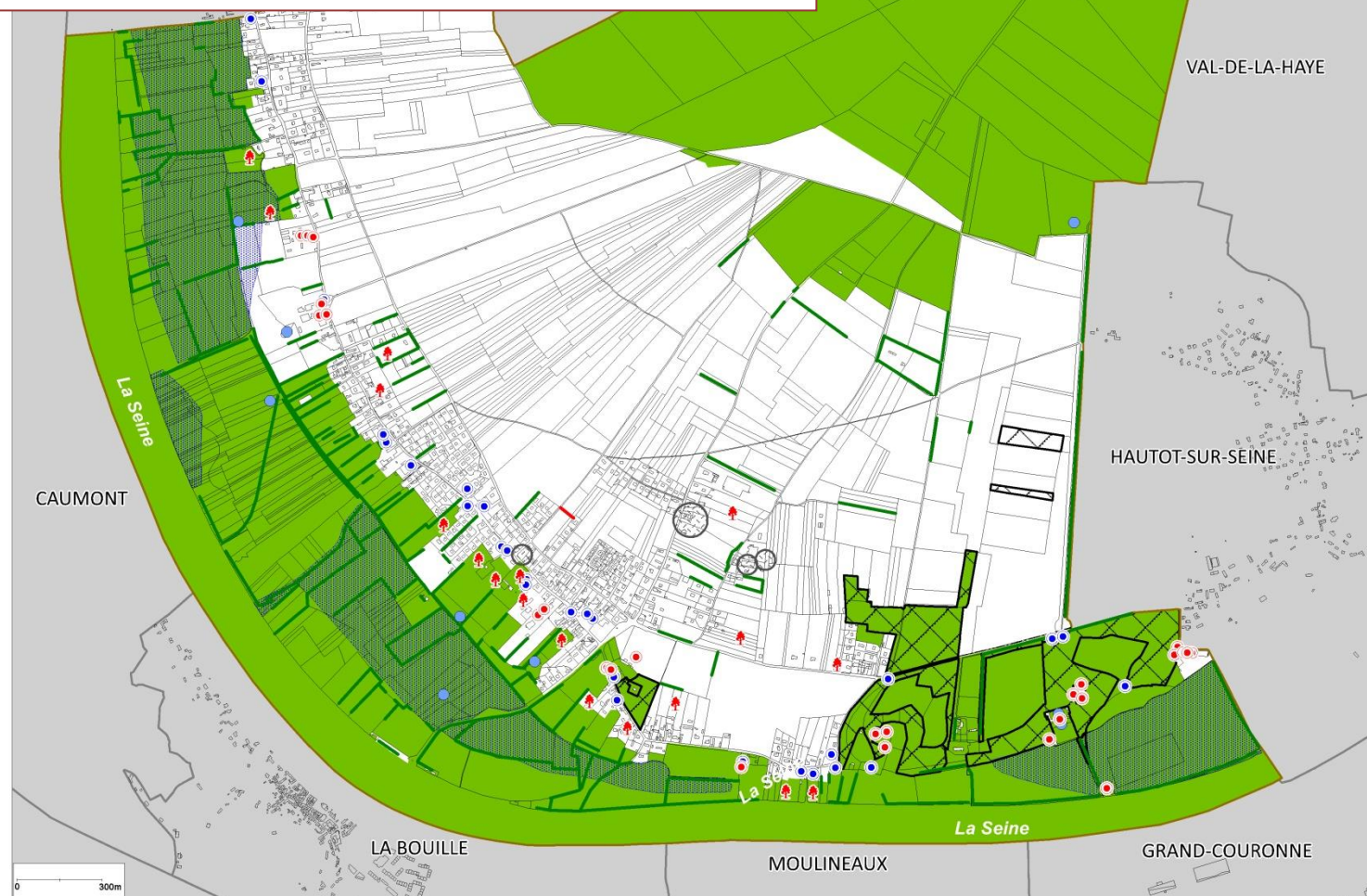
 Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

 Bâtiment remarquable

 Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Zone N

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Zone N

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Zone N

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE

VAL-DE-LA-HAYE

HAUTOT-SUR-SEINE

LA BOUILLE

LA BOUILLE

MOULINEAUX

GRAND-COURONNE

0 320m

Zone Naturelle Stricte (N)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



Aménagements pour la navigation et l'exploitation de la voie d'eau autorisés en bord de Seine

Changement de destination autorisé pour les constructions identifiées

Constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière autorisées

Annexes et extensions des habitations autorisées sous conditions (emprise au sol, hauteur)

La zone Naturelle

1 zone stricte et 1 secteur identifié :

- ✓ Zone Naturelle Stricte (N) : 627 ha ;
- ✓ Secteur Naturel Paysager (Np) : 0,25 ha.



Secteur Np

Le **secteur Naturel Paysager**, noté Np, correspond à une surface d'environ 2500 m² situé en bord de Seine, à proximité du passage d'eau Sahurs – La Bouille et sous la maîtrise foncière du Grand Port Maritime de Rouen. Il est identifié afin d'aménager un espace de stationnement adapté pour :

- remédier aux pratiques de stationnement sauvage constatées ;
- faciliter la traversée de la Seine par le bac de Seine (pour les piétons) ;
- matérialiser un point de départ pour les randonneurs.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Np

Limite communale de Sahurs

Commune limitrophe

Secteur Np

Eléments de superposition :

Périmètre de cavité souterraine

Espace Boisé Classé

Zone humide identifiée

Alignement boisé protégé

Alignement boisé protégé à créer

Mare protégée

Vergers protégés

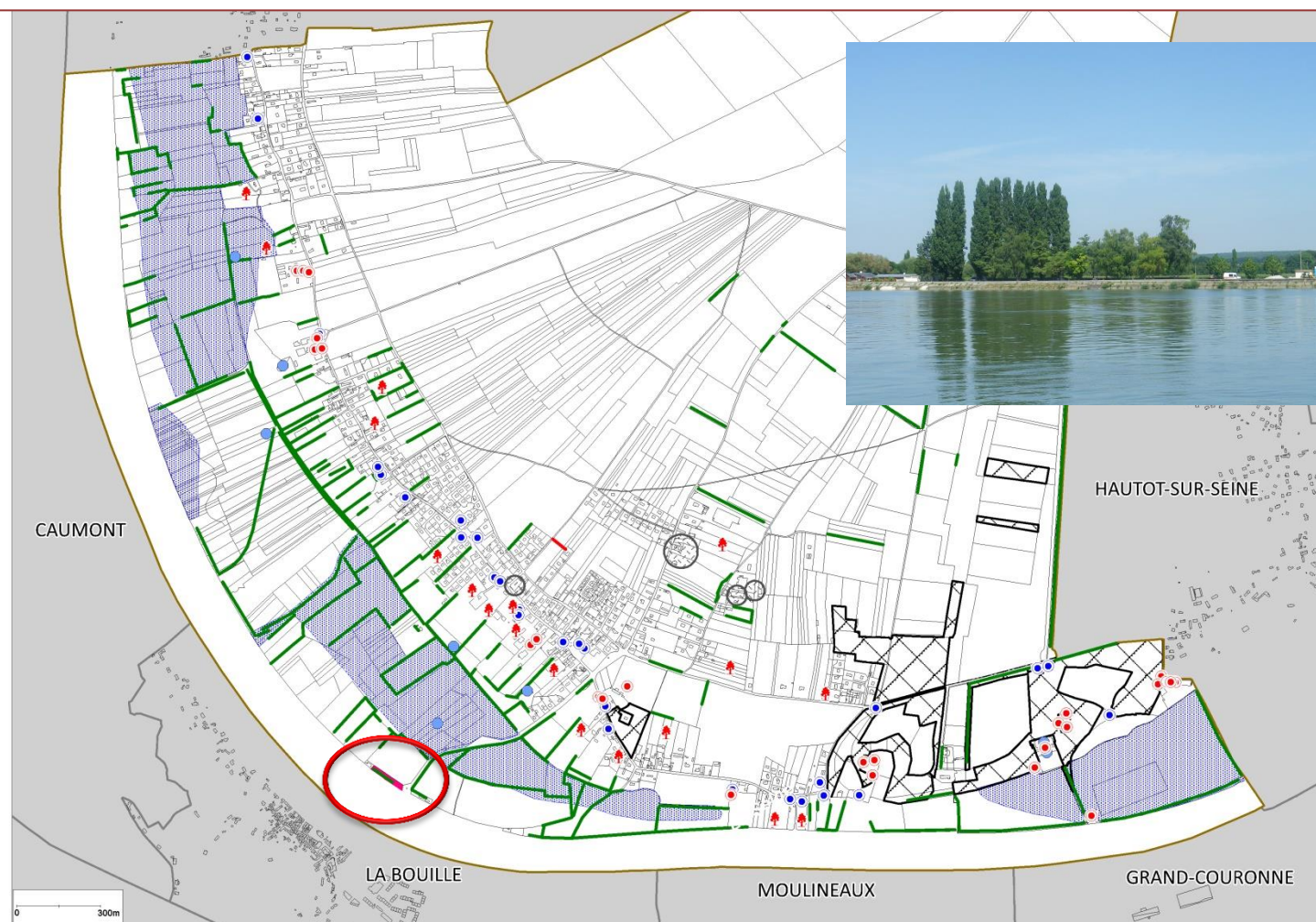
Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

Bâtiment remarquable

Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Np

Le **secteur Naturel Paysager**, noté Np, correspond à une surface d'environ 1000 m² situé en bord de Seine, à proximité du passage d'eau Sahurs – La Bouille et sous la maîtrise foncière du Grand Port Maritime de Rouen.

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Secteur Np

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Secteur Np

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Aires de stationnement autorisées sous réserve d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, revêtement perméable,...)

Zonage complet

Commune de SAHURS

Justification du zonage

Zonage complet

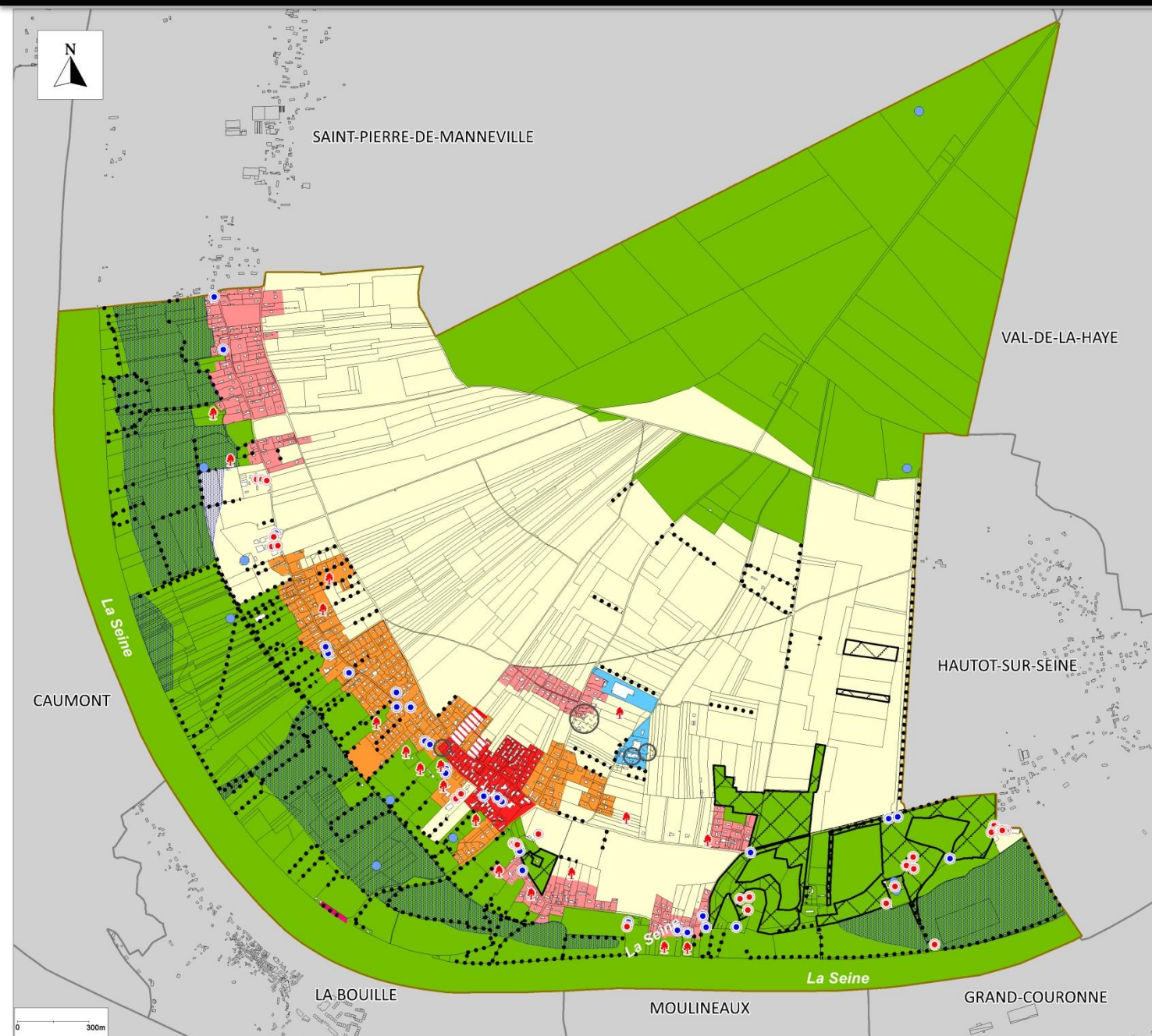
-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ud
-  Secteur Uc
-  Secteur Uh
-  Secteur Ue
-  Secteur AUd
-  Zone A
-  Zone N
-  Secteur Np

Eléments de superposition :

-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Zone humide identifiée
-  Alignement boisé protégé
-  Alignement boisé protégé à créer
-  Mare protégée
-  Verger protégé
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N
-  Bâtiment remarquable
-  Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
 & Conception GeoDev -
 Mars 2016
 © IGN-PARIS Novembre
 2011, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®





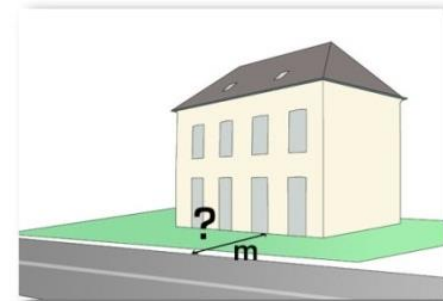
Sommaire de la présentation

- ☐ Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- ☐ Zonage
 - ☐ Zone Urbaine (U) et ses secteurs (4)
 - ☐ Zone A Urbaniser (AU) (1)
 - ☐ Zone Agricole (A) (1)
 - ☐ Zone Naturelle (N) et son secteur (1)
- ☐ **Règlement écrit**
- ☐ **Éléments de superposition**

Quelques points réglementaires

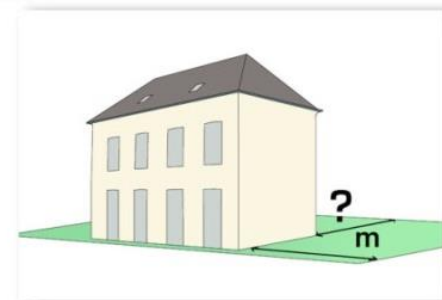
Article 6 – Reculs par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ **Dans le centre-bourg** : implantation en respectant l'ordre bâti continu ou avec un recul minimum de **3 mètres**
- ✓ **Dans les hameaux** : implantation en respectant l'ordre bâti continu ou avec un recul minimum de **5 mètres**



Article 7 – Reculs par rapport aux limites séparatives

- ✓ **Dans le centre-bourg** : implantation en limite séparative ou ordre bâti continu s'il existe ou recul minimum de **3 mètres**
- ✓ **Dans les hameaux** : respect de l'ordre bâti continu s'il existe ou recul minimum de **3 mètres**

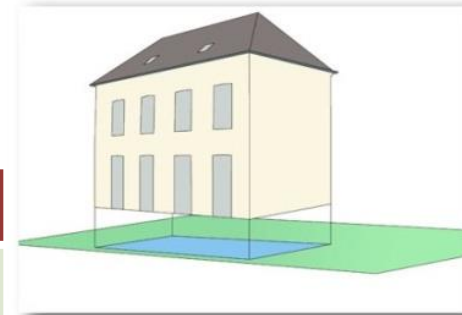


Quelques points réglementaires

Article 9 – Emprise au sol

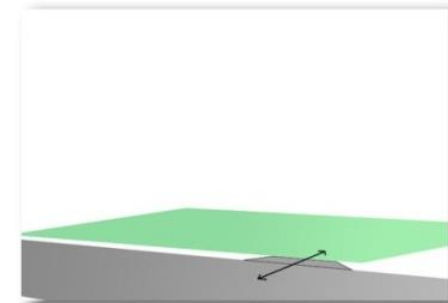
Exemple : dans le secteur Uh, pour une parcelle de **1000 m²**, il est possible de bâtir une habitation de **200 m²** d'emprise au sol

Ud	Uc	Uh	Ue	AUd	A	N	Np
40 %	30 %	20%	40%	40 %	Aucune	Aucune	Aucune



Article 3 – Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (servitude de passage obligatoire si terrain enclavé)
- ✓ Entrées charretières obligatoires dans les hameaux



Article 12 – Stationnement des véhicules

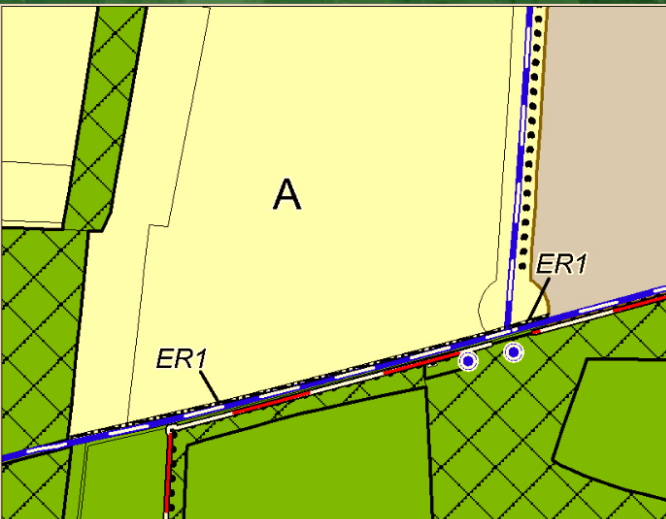
- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher.





Sommaire de la présentation

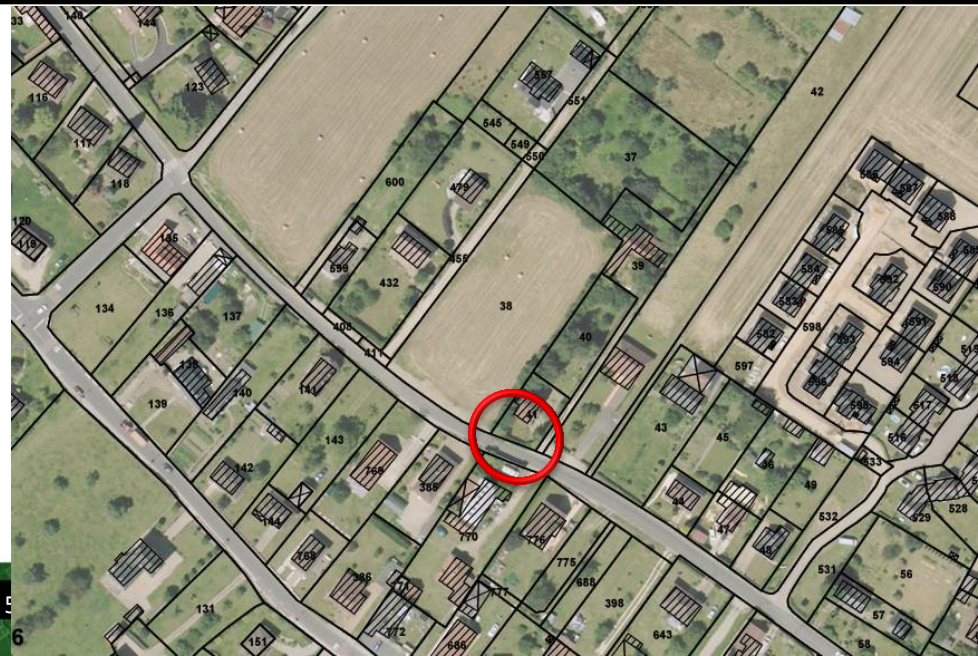
- ☐ Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- ☐ Zonage
 - ☐ Zone Urbaine (U) et ses secteurs (4)
 - ☐ Zone A Urbaniser (AU) (1)
 - ☐ Zone Agricole (A) (1)
 - ☐ Zone Naturelle (N) et son secteur (1)
- ☐ Règlement écrit
- ☐ **Éléments de superposition**

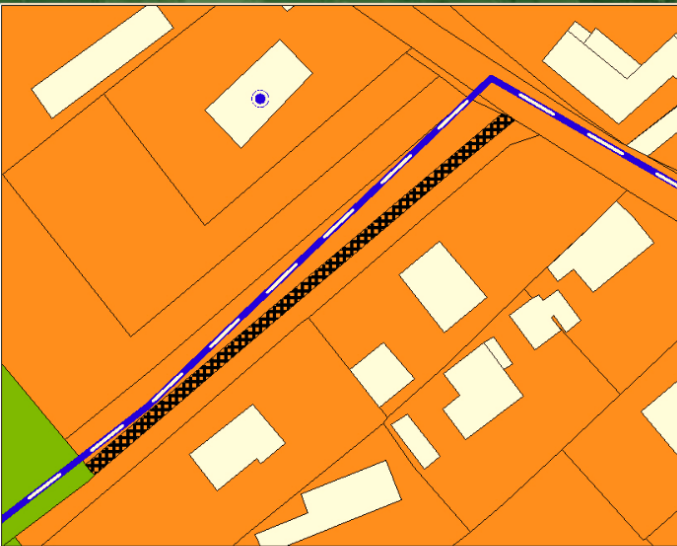


Emplacement réservé n°1 :
Bénéficiaire : Métropole Rouen Normandie
Vocation : Réalisation d'un cheminement piéton et cyclable en direction
du bourg de Sahurs
Parcelles concernées : AE 211, AE 232, AE 234, AE 235
Surface : 1228 m² (bande de 3 m)

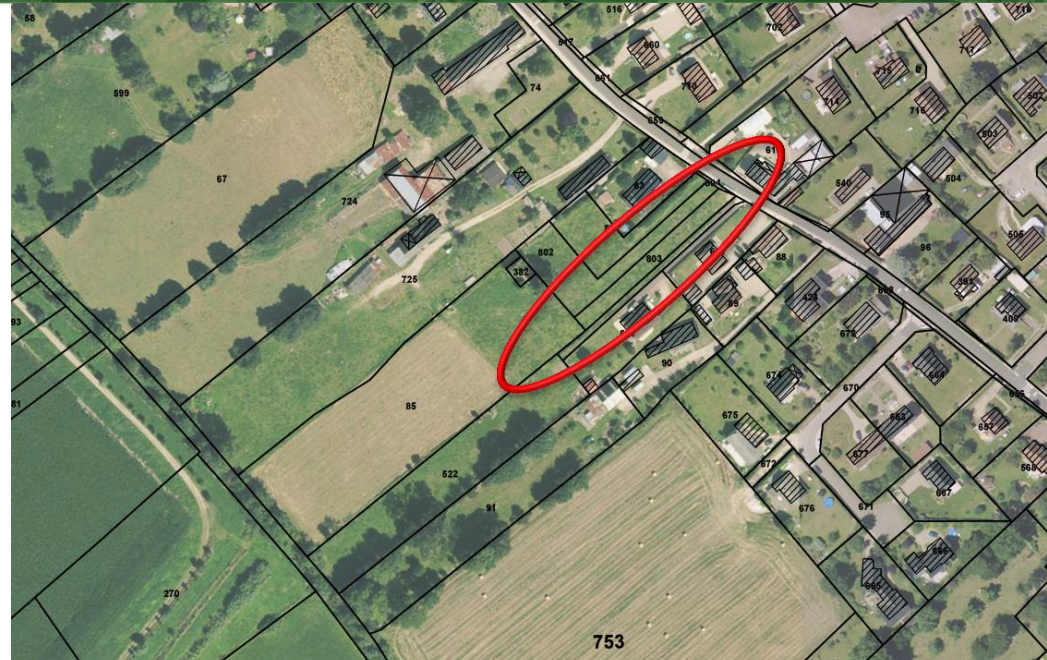


Emplacement réservé n°2 :
Bénéficiaire : Métropole Rouen Normandie
Vocation : Réalisation d'un cheminement piéton
Parcelle concernée : AE 41
Surface : 27 m² (bande de 1,5 m)

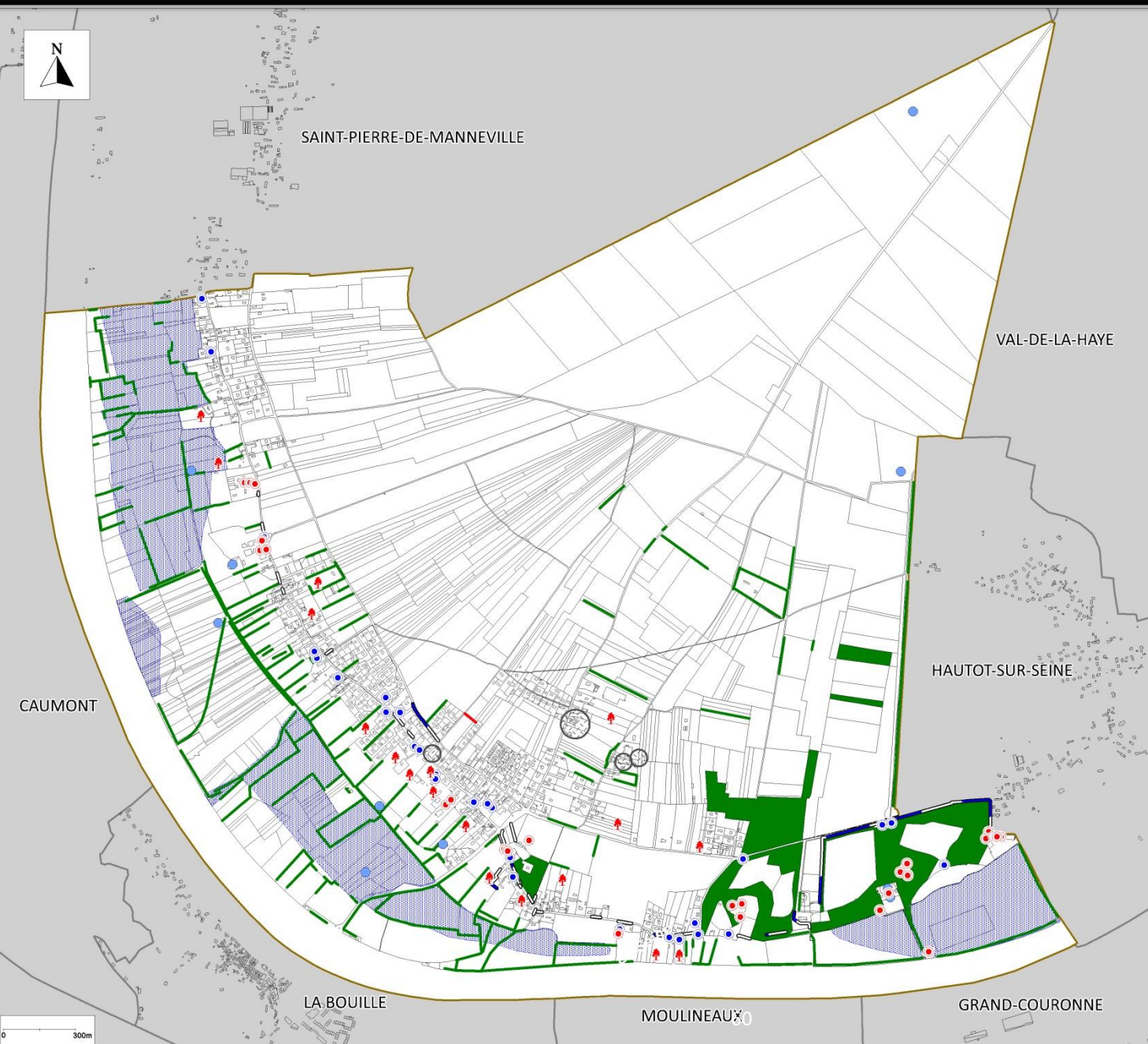




Emplacement réservé n°3 :
Bénéficiaire : Métropole Rouen Normandie
Vocation : Réalisation d'un cheminement piéton
Parcelle concernée : AK 803
Surface : 165 m² (bande de 2 m le long de la voirie existante)



Le patrimoine naturel et bâti protégé



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Patrimoine naturel et bâti

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Espace Boisé Classé (L113-1 et L113-2 du CU)
-  Zone humide identifiée à préserver (L 151-23 du CU)
-  Alignement boisé identifié à préserver (L 151-23 du CU)
-  Alignement boisé identifié à créer (L 151-23 du CU)
-  Mur remarquable identifié à préserver (L 151-19 du CU)
-  Verger identifié (L 151-23 du CU)
-  Élément bâti identifié (L151-19 du CU)
-  Bâtiment agricole réhabilitable en zone A et N
-  Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
 & Conception GeoDev -
 Mars 2016
 © IGN-PARIS Novembre
 2011, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®



Les grands axes de cheminement doux



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Cheminement doux

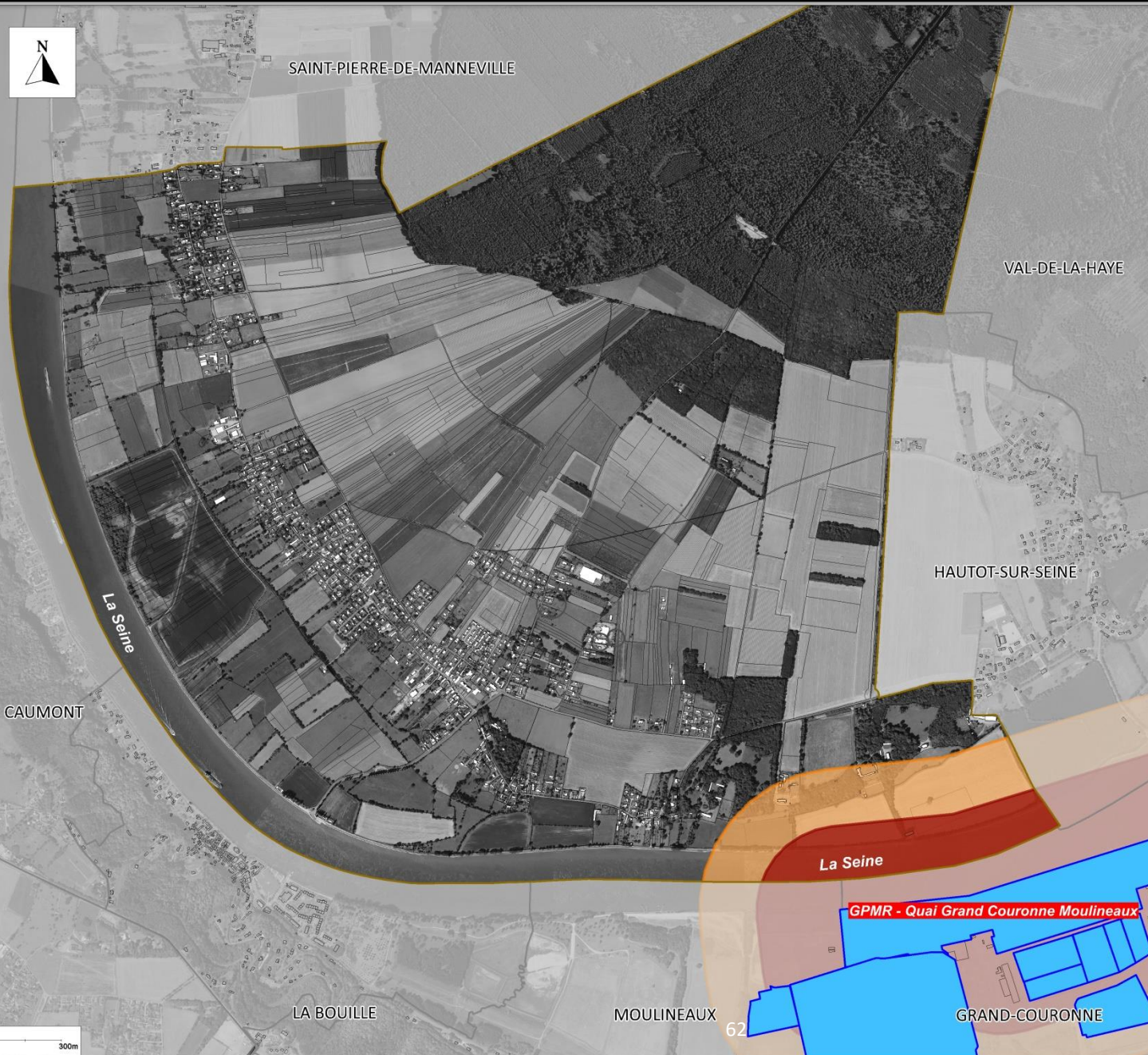
- Limite communale de Sahurs
- Commune limitrophe
- Sentier piétonnier ou itinéraire cyclable à créer au titre de l'article L 151-38 du CU
- Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Février 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Les risques industriels



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Risques technologiques

-  Limite communale de Sahurs
-  Commune limitrophe
-  Zone d'effets des ICPE "A" (A-D) - Zone d'effets létaux significatifs - A à D - Zels et zone des premiers effets létaux (A à D - Zpel)
-  Zone d'effets des ICPE "A" (A-D) - Zone d'effets irréversibles - A à D - Zei
-  Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
-  Construction non reportée sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "risques technologiques" - DREAL Normandie - Janvier 2016

Réalisation
& Conception GeoDev -
Février 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Les cases commerciales



Commune de SAHURS

Justification du zonage

Cases commerciales

 Limite communale de Sahurs

 Commune limitrophe

 Case commerciale identifiée

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans
ce document sont issues des dernières
éditions IGN dont les millésimes peuvent être
différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
Avril 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Merci de votre attention

