
CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE LA ZONE AU

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de l'extension de la ZAC du Madrillet, labellisée Technopôle Régional. La réalisation de cette extension sera engagée par phases successives dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Les terrains constituant cette zone AU, se situent de part et d'autre de la RN 138 et sont délimités

à l'Est : par le chemin de la Mare Sansoure

à l'Ouest : par l'emprise du CETE

au Nord : par le parking du zénith, et par un terrain triangulaire reliant le parvis du zénith et la voie de liaison entre la RN 138 et la ZAC du Madrillet

au Sud : par la future rocade sud.

La zone AU est destinée à recevoir différents types d'activités compatibles avec la vocation de la ZAC du Madrillet.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Zone AU et secteur AUb : les constructions à usage d'activités tertiaires à caractère technologique y compris les établissements de recherche.
- Secteur AUc : ce secteur correspond à la parcelle de forme triangulaire située entre l'Avenue de l'Université, la rue de la Mare Sansoure et la RN 138. Il est réservé à un équipement structurant à vocation économique ayant un lien avec l'activité du Technopôle du Madrillet. Ce secteur peut également recevoir des constructions à caractère technologique ou de service.

Article AU 1- Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2- Les constructions à usage d'activités tertiaires à caractère non technologique, sauf celles directement liées au fonctionnement de la zone.
- 1.3- Les constructions à usage de commerce de vente de détail.
- 1.4- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- 1.5- Les terrains de camping ou de parage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6- Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.
- 1.7- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- 1.8- Les activités créant des nuisances à l'environnement.
- 1.9- De manière générale toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la ZAC d'extension du Madrillet.

Article AU 2 – Les utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1- Les établissements et activités comportant des installations classées sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la Loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement.
- 2.2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3- Les clôtures sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'article AU 11
- 2.4- Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logement de service et de gardiennage).

- 2.5- Les nouvelles constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent respecter les normes d'isolement acoustique :
- une largeur de secteur de 100 mètres sera respectée de part et d'autre de RN 138, classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures des transports terrestres

En dérogation de l'article L111.1.4 sont autorisés :

- 2.6- Les constructions le long de la RN 138 à l'intérieur de la limite des 100m, sous réserve de respecter les dispositions des articles 3 à 14 du présent secteur garantissant un ensemble bâti homogène depuis le pôle d'activité du Zénith jusqu'à la Rocade Sud.

Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.1- Accès

Aucun accès n'est admis depuis la RN 138, sur l'Avenue de l'Université côté rive sud, ni sur les chemins publics d'entretien.

- Chaque terrain devant recevoir un programme de construction autorisé, doit disposer d'un accès à partir de la voie permettant l'accès aux véhicules lourds et aux véhicules légers.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.
- Le permis de construire sera refusé si un accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie de desserte ou pour celle des personnes qui utilisent ces accès.
- Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés), comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

3.2- Voiries

- Les voies publiques ou privées desservant les terrains à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre la manœuvre des véhicules de services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

- 4.1- **Eau** : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

Les ouvrages de raccordement individuels feront l'objet d'une étude d'intégration au bâtiment.

- 4.2- **Assainissement** : toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées – eaux pluviales.

- 4.3- **Eaux usées** : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

4. 4- **Eaux pluviales** : Les eaux pluviales, les eaux de lavage et les eaux ayant ruisselé sur les aires d'évolution et de stationnement doivent n'être rejetées dans le réseau public qu'après un traitement approprié, conforme au schéma directeur d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les noues et réseaux collectant les eaux pluviales sur le domaine public.

Le rejet des eaux pluviales de chaque parcelle sera limité à 10 litres/seconde moyen par hectare cessible.

Les espaces verts seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement et pour assurer une rétention et une infiltration des eaux de ruissellement à faible profondeur dans des noues et bassins paysagers réalisés dans l'emprise de la parcelle.

4.5- **Electricité - Téléphone** : Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1- Suivant les indications du schéma d'aménagement, les constructions respecteront une marge minimale de recul de :

- de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise de l'avenue de l'Université et des voies secondaires transversales.
- de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise de la rue Marcel Cavelier, côté Nord et de 5 mètres côté Ouest.
- de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise de la RN 138 .
- de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise de la nouvelle voie Nord-sud créée à l'Est de l'extension.

6.2- **Pour le secteur AUb**

En façade de la RN 138, les constructions ou installations doivent être édifiées suivant un alignement du bâti en retrait de 5.00 m par rapport à la limite d'emprise publique. A l'échelle du traitement architectural des façades, cet alignement pourra être interrompu partiellement à la condition que les interruptions ne nuisent pas à l'impression générale de continuité recherchée le long de la RN 138.

Cet alignement sera prolongé par des retours des pignons en limite de lot tel que défini par le schéma d'aménagement.

6.3- **Pour le secteur AUc**

Si des constructions ou installations devaient être édifiées en façade de la RN 138 et de l'Avenue de l'Université, elles devraient respecter un retrait minimum de 10.00 m par rapport à la limite d'emprise publique.

Toutes constructions ou installations devront respecter un retrait minimum de 8.00 m par rapport à la limite d'emprise publique de la rue de la Mare Sansouère.

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Les constructions devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

7.2- L'implantation à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 7.1 pourra être autorisée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1- Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

Article AU 9 – Emprise au sol des constructions

9.1- Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions est de 0.25 appliqué à chaque parcelle, exception faite pour le secteur AUc où ce coefficient est fixé à 0,30.

Article AU 10 – Hauteur maximum des constructions

Remarque : Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'éégout de la toiture dans le cas de toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

10.1- De manière générale la hauteur des constructions dans la zone AU ne doit pas excéder 12 mètres.

10.2- Dans le secteur AUb la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

10.3- Dans le secteur AUc il n'est pas fixé de limite de hauteur

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions

11.1- Volumétrie

L'aménagement de la ZAC d'extension Madrillet requiert l'implantation de bâtiments à l'architecture de qualité.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant ou marcescent (non résineuses).

Les escaliers de secours ne devront pas être visibles de la rue, sauf traitement spécifique.

11.1.1 - Pour le secteur AUb

L'aménagement de ce secteur de la ZAC d'extension du Madrillet requiert l'implantation de bâtiments d'architecture permettant de qualifier et mettre en valeur l'entrée de l'agglomération Rouennaise.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer un ensemble bâti homogène depuis le pôle d'activités du zénith jusqu'à la rocade Sud.. Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume compatible avec celles prévues dans le secteur AUZ.

Aucun escalier de service ou de secours ne sera localisé sur les façades Sud-Nord et Est

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique et de la RN 138 et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant ou marcescent (non résineuses).

11.1.2 - Pour le secteur AUc

Nota : Toutes les constructions réalisées dans la partie Nord couverte de boisement auront une importance considérable :

- En terme d'image pour l'entrée de ville de l'agglomération rouennaise
- En terme de qualité architecturale en face du bâtiment du Zénith
- En terme de signal pour le Technopôle du Madrillet, et notamment sur les parties du bâtiment situées en contact visuel direct avec la RN 138.
- En terme de modification de l'environnement urbain immédiat et tout particulièrement pour les activités présentes le long de la rue de la Mare Sansouire

Le projet architectural devra ainsi rechercher :

- Une fusion intime avec le boisement existant
- Une organisation interne permettant la valorisation de chacune des façades
- Une écriture contemporaine, valorisante, réponse aux interrogations écologiques du moment (bâtiment de type HQE).

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. Certaines parties des bâtiments pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes garages et logements de service mais aussi ouvrages connexes liés aux livraisons, stockages divers, escaliers de secours devront être intégrés au volume même de l'architecture.

11.2- Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

11.2.1 - Pour le secteur AUb

Les toitures seront de type toit terrasse. Les toitures en pente ne sont pas autorisées. Les acrotères intégreront dans une même volumétrie la hauteur de garde-corps nécessaire aux visites d'entretien.

11.3- Matériaux

Le choix des teintes et des matériaux de construction est un des éléments majeurs du mode d'intégration des constructions dans le paysage. Ce choix devra procéder d'un parti architectural cohérent et raisonné en fonction de l'ambiance générale des lieux et de la nécessité de s'inscrire dans un projet d'ensemble à l'échelle de l'entrée d'agglomération. Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

11.3.1 - Pour le secteur AUb

Le choix des teintes et des matériaux de construction est un des éléments majeurs du mode d'intégration des constructions dans le paysage dans l'objectif de créer une véritable continuité architecturale allant du Pôle d'activités du Zénith jusqu'au giratoire de la Rocade Sud..

Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Matériaux de façade proscrits :

- Les briques ou parements de briques,
- Le bardage métallique avec onde utilisé dans la construction du hall de la salle de spectacle du Zénith,
- Les vitrages réfléchissants,

Matériaux souhaitables

- Le béton poli,
- Les cassettes métalliques planes ou non,

- Le bardage bois,

11.4- Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur la façade des bâtiments ou sur des murets techniques localisés à chacun des accès. Les enseignes implantées perpendiculairement à la façade sont interdites.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises devront faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique devra être intégré dès le début de la conception du bâtiment afin qu'il fasse partie en amont, de la réflexion architecturale. Il devra être présenté dans le cadre du permis de construire. Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

Néanmoins :

- Aucun élément de signalétique n'est autorisé en superstructure des constructions. En particulier aucune enseigne ne pourra dépasser le niveau de l'acrotère des bâtiments.
- Les panneaux d'affichage de 4mx3m sont interdits
- Les enseignes et affichages publicitaires sont strictement proscrits

11.5- Clôtures

D'une manière générale, le traitement des clôtures dans la zone AU fera l'objet d'une attention particulière.

Des fossés de collecte et d'évacuation des eaux pluviales délimitent l'espace privé de l'espace public. Ils constituent des barrières naturelles.

Néanmoins, des clôtures complémentaires sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Elles seront constituées de treillis soudés galvanisés à maille rectangulaire plastifié de teinte gris foncé ou vert foncé d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- Les clôtures seront implantées en limite séparative entre deux parcelles.
- En fond de parcelle boisées, elles seront intégrées à la végétation et situées en retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- Quand les fossés d'évacuation des eaux pluviales délimitent l'espace privé de l'espace public la clôture est installée en bas de la pente du fossé, en limite de l'emprise publique.
- Quand des éléments de murs de gabion délimitent l'espace privé de l'espace public la clôture est installée en arrière de ceux-ci, côté parcelle privée.

11.5.1 - Pour le secteur AUB

En limite de la RN138, la clôture est intégrée dans une bande de plantation arbustive de 2 mètres d'épaisseur minimum.

11.5.2 - Pour le secteur AUC

Les clôtures devront être intégrées au paysage dans l'objectif d'en limiter l'impact :

- Réalisation de clôture sous forme de fossés permettant également la collecte et le traitement des eaux pluviales.
- Réalisation de plantation arbustives en pied de clôture
- Mise en place des clôtures en fond de fossé afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6- Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque lot.

Article AU 12 - Stationnement

12.1 - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque entreprise devra prévoir dans l'aménagement de sa parcelle les places de stationnement qui lui sont nécessaires.

12.2 - Il sera en principe exigé au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100 m2 de bureaux ou d'équipement

- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités.
- 12.3 - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement devra en tenir compte. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situés à l'arrière des bâtiments.
- 12.4 - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places. De manière générale les aires de stationnement devront être plantées d'au moins 1 arbre (taille minimum 16/18, fosses de plantation de 6 m³ de terre végétale minimum) pour cinq places de stationnement afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.
- 12.5 - Par ailleurs, sur chaque terrain, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.
- 12.6 - Dans tous les programmes de construction, il est également exigé :
 - la création d'installations (de préférence couvertes) pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ;
 - l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés :

Remarque : La ZAC d'extension du Madrillet se caractérise par l'importance des masses boisées qui seront conservées ou replantées. Les constructions s'intègrent dans un environnement forestier que les plantations nouvelles réalisées par chaque entrepreneur devront préserver et/ou amplifier.

- 13.1 - Sauf contrainte technique, les arbres existants en dehors des emprises du projet devront être conservés et protégés. L'organisation générale du projet devra privilégier la préservation de « bosquets » ou « poches de boisement » plutôt que d'arbres isolés.
- 13.2 - Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.
- 13.3 - La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 35 %
- 13.4- **Pour le secteur AUc**
30% minimum de la surface boisée présente sur le site sera conservée principalement dans l'espace triangulaire situé au Sud-Ouest du secteur, tel qu'illustré sur le schéma d'aménagement de la zone d'extension du Madrillet. Ce pourcentage peut inclure les arbres existants conservés dans les espaces de stationnement.
- 13.5 - Une bande de 5m par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie devra être aménagée en espace vert, sauf indication différente sur le schéma d'aménagement.
- 13.6 - En limite séparative, chaque entrepreneur devra planter contre la clôture une haie bocagère constituée d'essences locales de 2.00 mètres d'épaisseur minimum.
- 13.7 - Espaces boisés classés en zone N et E.B.C
Les constructions ou installations respecteront une marge minimale de 8 mètres de recul minimum par rapport à la lisière des E.B.C. et des espaces boisés classés en zone N.
- 13.8 - Protection de la bande boisée classée en zone N au PLU.
Dans les bandes boisées, tout aménagement de parking et toute construction sont interdits. Chaque entrepreneur aura à sa charge la protection et la gestion des espaces de boisement présents sur sa parcelle.

Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

**Le droit à construire maximum autorisé pour l'ensemble de la zone AU est fixé à 185 000 m²
Dont 12 300 m² pour le secteur AUB et 20 000 m² pour le secteur AUc**