

Cette zone située à proximité du Zénith, est une zone à urbaniser à vocation mixte d'activités tertiaires, de services et de commerces.

L'ouverture à l'urbanisation se fera en cohérence avec le secteur environnant, sous réserve des aménagements et équipements nécessaires défini dans le présent règlement ainsi que le schéma d'aménagement du Parc d'Aménagement du Parc du Zénith joint en annexe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Un cône de vision privilégié figurant sur le schéma d'aménagement détermine les règles d'alignement du bâti, ainsi que le retrait des constructions sur l'espace public.

La zone AUZ est constituée des secteurs AUZa et AUZb correspondants aux lots A et B du schéma d'aménagement.

Article AUZ 1- Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1- Les nouvelles installations publiques ou privées engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement urbain existant ou projeté.
- 1.2- L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf celles visées à l'article AUZ 2.
- 1.4- Les exploitations de carrières.
- 1.5- Toute décharge permanente de déchets.
- 1.6- Les activités hôtelières.

Article AUZ 2- Les utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1- L'implantation de constructions ou d'installations accueillant des programmes compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.2- La construction d'infrastructures d'accès, de parcs de stationnement et d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des programmes définis ci-dessus, conformément aux orientations du schéma d'aménagement annexé au présent règlement.
- 2.3- 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 :

- 2.4- Dans les secteurs AUZa et AUZb, 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'activités du Zénith jusqu'à la rocade Sud.

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

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères etc..., conformément aux prescriptions techniques édictées par les services concernés.

Les voies d'accès vers les parkings arrières font partie du domaine privé.

- 3.2- Les accès aux constructions et installations s'effectueront depuis la RN 138.
- 3.3- Tout accès direct depuis le giratoire est interdit.
- 3.4- L'accès depuis la rue Marcel Cavelier, le long de la limite mitoyenne sud, est autorisé.
- 3.5- L'emprise des rampes d'accès à d'éventuels parcs de stationnement sera limitée à l'alignement des bâtiments sans empiéter sur la bande de retrait de 5,00 mètres (cf article AUZ 6.1).

Article AUZ 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Toute construction projetée abritant une activité doit être raccordée aux réseaux.

- 4.1- **Eau** : toute construction projetée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement** : toute construction projetée abritant une activité doit être desservie par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Lorsque la dimension du terrain l'autorise, un assainissement pluvial alternatif sera mis en œuvre. Celui ci devra être conforme aux prescriptions de la communauté d'agglomération de Rouen Direction Assainissement .
- 4.3- **Autres réseaux** : pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Article AUZ 5- Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUZ 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- 6.1- Dans le secteur AUZa :
 - sur la RN 138 et le long de la rue Marcel Cavelier suivant un alignement du bâti en retrait de 5,00 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
 - au droit du giratoire : à l'alignement sur la limite séparative
- 6.2- Dans le secteur AUZb :
 - Selon marge de recul indiquée sur le plan de zonage

Article AUZ 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1- Pour la limite séparative nord (parvis de la salle de spectacle), les constructions seront édifiées à une distance minimum de 11,50 mètres de cette limite, parallèlement à celle-ci.
- 7.2- Pour la limite séparative ouest (parc de stationnement) :
 - concernant les pignons en retour des bâtiments dont les façades principales se développent sur la limite séparative ouest devant le parc de stationnement du Zénith, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 7 mètres de cette limite,
 - en dehors des pignons ci-dessus définis, les constructions seront édifiées dans une bande constructible telle que définie sur le schéma d'aménagement.
- 7.3- Pour la limite séparative entre les deux lots :
 - Dans le secteur AUZa, dans la limite de la bande constructible définie au § 7.2, la construction sera impérativement édifiée sur la limite séparative,
 - Dans le secteur AUZb, dans la limite de la bande constructible définie au § 7.2, la construction sera implantée à une distance de 13,00 mètres de la limite séparative, parallèlement à celle-ci.

Article AUZ 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1- Chaque lot comprend deux entités constructibles dont les emprises sont précisées par un schéma d'aménagement.
- 8.2- Les constructions implantées sur une même propriété sont séparées par une voie privée :
- l'axe de ces voies est précisé par le schéma d'aménagement,
 - la largeur de ces voies est de 14,00 mètres (7,00 mètres de part et d'autre de l'axe). La chaussée sera strictement axée sur la voie.
- 8.3- Les constructions seront édifiées de part et d'autre de ces voies privées, dans une bande constructible définie à l'article 7.2 et en respectant une inter distance de 14,00 mètres entre les deux pignons implantés sur une même propriété, conformément au schéma d'aménagement.

Article AUZ 9- Emprise au sol des constructions

- 9.1- Les emprises au sol ou zones constructibles sont définies dans le schéma d'aménagement du pôle d'aménagement du Zénith joint en annexe.

Article AUZ 10- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Cette limitation s'applique à tous les volumes bâtis, y compris installations techniques, gardes corps, éléments de signalétique, d'éclairage,...

Article AUZ 11- Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages

- 11.1- Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère de leur environnement.
- 11.2- Matériaux de façades proscrits :
- les briques ou parements de briques,
 - le bardage métallique avec l'onde utilisée pour le hall d'exposition et la salle de spectacle,
 - les vitrages réfléchissants.
- 11.3- Matériaux de façades souhaitables :
- les cassettes métalliques, planes ou non,
 - le béton poli,
 - le bardage bois.
- 11.4- Les couleurs utilisées seront neutres et éviteront les gammes claires de blancs, blancs cassés, etc...
- 11.5- Aucun escalier de secours ou de service ne sera localisé sur les façades sud, est et nord.

Couvertures

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

Clôtures

- 11.9- Sur la RN 138 et la limite séparative Nord, l'implantation de clôtures, fixes ou mobiles, se fera dans le plan d'alignement du bâti tel que défini à l'article 6.
- 11.10-Sur la rue Marcel Cavelier, s'il y a nécessité d'une clôture sur la limite de propriété, elle sera constituée d'un grillage gris sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- 11.11-Une clôture identique sera prévue sur le merlon pour signaler la limite séparative ouest.
- 11.12-Les clôtures en murs pleins sont proscrites.

Signalétique

- 11.13-L'organisation des informations devra s'intégrer parfaitement aux bâtiments ainsi qu'aux espaces libres et circulations :
- aucun élément de signalétique n'est autorisé dans le cône de vision privilégié,

- aucune signalétique n'est autorisée en superstructure des constructions, ni perpendiculairement aux façades est, sud et nord. En particulier, aucune enseigne ne pourra dépasser le niveau d'acrotère des bâtiments,
- les panneaux d'affichage de 4 mètres x 3 mètres sont interdits,
- dans le cône de vision privilégié, la hauteur maximale des éléments de signalétique au sol ou d'affichage sur façade des constructions est limitée à 1,50 mètres de hauteur. Ces éléments de signalétique devront être installés sur un seul niveau en suivant le même plan horizontal.

Article AUZ 12- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules liés aux besoins des programmes implantés sur cette zone doit être assuré en dehors des voies publiques

12.1- Des parcs de stationnement souterrains sont autorisés, leurs accès seront conformes aux directives de l'article 3.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est prévu au minimum :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON de restaurant.

Article AUZ 13- Espaces verts et plantations

Les espaces verts figurant sous l'indice EBC (Espaces Classés Boisés) sont classés et soumis aux dispositions de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres, perceptibles ou non depuis l'espace public, feront l'objet du même soin que les constructions.

Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral devra être décrit dans la demande de permis de construire.

13.1- Le traitement au sol compris dans les 5,00 mètres de retrait à l'alignement, sur la RN 138 et la rue Marcel Cavellier sera en continuité de l'espace public limitrophe.

13.2- Le traitement des sols compris entre les limites de propriété sur la RN 138 et l'alignement du bâti défini par le cône de vision privilégié d'une part et entre la limite séparative nord et l'alignement du bâti défini à l'article 7.1 d'autre part, présenteront les mêmes caractéristiques que les abords aménagés sur le Parvis du zénith. En particulier, la continuité des bandes de béton nord-sud de 3,00 mètres de largeur sera assurée. Les matériaux seront de type dalles de béton lissé, dalles de pierre ou de granito de couleur grise ou noire. L'utilisation de matériaux de tonalité rouge est proscrite.

L'espace compris entre ces bandes sera soit minéral soit végétal, la hauteur des plantations n'excédera pas 1,00 mètre.

13.3- Les aires de stationnement situées en cœur d'îlot seront paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour cinq emplacements.

13.4- Le talus sur la limite séparative ouest est actuellement planté, sa végétation sera maintenue, et entretenue.

Article AUZ 14- Le coefficient d'occupation des sols

14.1- Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone est de 0,65.