



ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT



ISNEAUVILLE - SAINT-MARTIN-DU-VIVIER

ZAC A USAGE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

**Lot 21**  
Simulation n°2c avec parking en RdC sous bâtiment élargi

Echelle 1 / 1.000

PERSPECTIVES Urbanistes

5 jan. 2022

**Projet extension**  
1 880 m² SP en R+2 / R+3  
Emprise au sol = 710 m²

**Occupation totale**  
Total terrain 12 610 m²  
COS = 0,39  
Surface espaces verts = 35%

**Terrain extension 1780 m²**  
avec accès rue François Jacob

194 stationnements aériens

**Règlement PLU (URX1)**

Recul 10m des voies structurantes  
Recul 5m des voies secondaires / emprises publiques  
Recul h/2 ou 5m des limites séparatives  
Eloignement de h ou 5m entre les constructions non jointives d'une même propriété

Emprise au sol maximale 40% = 5 244 m²  
Hauteur ≤ 12m (+1,5m édicules et volumes techniques)

1 stationnement / 35m² SP de bureaux, laboratoires, salles d'exposition = 142 places  
1 stationnement / 60m² SP de locaux d'activités en ateliers  
1 stationnement / 100 m² SP de locaux d'entrepôt et de manutention  
1 stationnement / 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres  
1 stationnement / 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  
Parkings recouverts toutes les 30 places  
1 emplacement vélo pour 100 m² SP = 50 places

Surface espaces verts ≥ 35% parcelle = 4 588 m²  
Bande 10m le long des voies structurantes : en espaces verts  
Haies libres et/ou des alignements d'arbres en accompagnement des clôtures grillagées en limites séparatives