

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

## ZONE D'ACTIVITES DU TECHNOPOLE

La zone UY correspond au Technopôle du Madrillet et pour une large part au périmètre de la ZAC du Madrillet, créée par arrêté préfectoral du 10 juin 1993 et modifiée le 30 janvier 2001.

La réglementation qui s'y applique vise à permettre l'implantation d'établissements d'enseignement et de recherche et ponctuellement d'un CFA contribuant à la diversification des offres de formation ; d'activités économiques secondaires non nuisantes et tertiaires à caractère technologique ; d'équipements, services et logements liés à la vocation et au fonctionnement de la zone.

La zone UY est composée de 4 secteurs :

- **UYa**, dédié aux activités économiques tertiaires, y compris les établissements de recherche, ainsi que les activités secondaires non nuisantes, à caractère technologique.

Ce secteur se compose d'un sous-secteur UYae correspondant à l'implantation d'un CFA, qui nécessite des dispositions particulières tenant compte de la spécificité de l'activité de ce type d'établissement.

- **UYe**, dédié à l'enseignement supérieur et de recherche. Ce secteur intègre notamment le lycée du bâtiment Le Corbusier ainsi que le centre de formation CESI.
- **UYh**, dédié aux logements des étudiants et aux équipements publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle.
- **UYp**, correspondant au pôle de vie du technopôle, destiné à accueillir des équipements, services et activités tertiaires nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle, permettant d'en faire le principal point de centralité et d'animation, à proximité du terminus du Métrobus.

## **ARTICLE UY-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

### **1.1 Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article UY-2 :**

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce de vente de détail.
- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances à l'environnement.
- D'une manière générale, toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement du Technopôle du Madrillet.

### **1.2 Dans le secteur UYh, en sus des dispositions de l'article 1.1 ci-dessus, sont interdites :**

- Toutes constructions, sauf celles visées à l'article UY 2, et à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble particulier à ce secteur, préalablement approuvé par la Ville.

## **ARTICLE UY-2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières**

### **2.1 Dans le secteur UYa, sont autorisés :**

- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances compatibles avec le bon fonctionnement de la ZAC et la qualité de son environnement.
- Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements et services de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le sous-secteur UYae : les équipements nécessaires à la vie et aux loisirs des étudiants du Centre de Formation Lanfry comprenant :
  - une structure d'hébergement destinée aux seuls élèves et apprentis mineurs accueillis par le CFA, dans la limite d'une capacité maximale de 80 lits,
  - un centre de restauration,
  - un complexe sportif.

### **2.2 Dans le secteur UYe, sont autorisés :**

- Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements, services de gardiennage, internat pour le LEP Le Corbusier).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2.3 Dans le secteur UYh, sont autorisés, sous réserve qu'ils s'intègrent à un schéma d'aménagement d'ensemble particulier à ce secteur, préalablement approuvé par la Ville :**

- Les constructions à usage d'habitations liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements et services de gardiennage).
- Les constructions à usage d'habitations à destination des étudiants exclusivement (logements étudiants).
- Les constructions à usage de commerce de détail et de services de proximité destinés à satisfaire les besoins des usagers du Technopôle et complémentaire au pôle de vie.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2.4 Dans le secteur UYp, sont autorisés :**

- Les constructions à usage de commerce de détail et de services de proximité destinés à satisfaire les besoins des usagers du Technopôle et contribuant à en constituer le pôle de vie.

**ARTICLE UY-3 : Accès et voirie**

**3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les dispositions légales et réglementaires en vigueur lors de la demande d'autorisation d'urbanisme (décrets n°99-756, 99-757 et 2006-1658 et arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007, éventuellement modifiés).

**3.2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou à une voie privée aménagée.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers ... et soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux voiries principales et à l'environnement général de la zone.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

- Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux éventuels sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- Le nombre et le positionnement des accès véhicules à la voie publique pourront être limité ou imposé en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la voie publique considérée.
- En outre, lorsqu'un terrain est riverain d'une ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.
- Les accès directs de véhicules sur l'Avenue de l'Université et sur l'Avenue de la Mare aux Daims sont interdits, sauf en cas d'impossibilité d'autre mode de desserte, et sous réserve d'être compatibles avec le bon fonctionnement de la circulation générale sur ces voies.

### **3.3 Caractéristiques des voiries**

Les voiries et équipements de desserte de la zone seront réalisés par l'aménageur conformément au dossier de réalisation approuvé de la ZAC du Madrillet. Les projets techniques relatifs à ces voiries et équipements seront soumis à l'agrément de la Ville avant l'engagement des travaux.

- Les caractéristiques techniques des voies privatives (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 aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la CREA, véhicules de lutte contre l'incendie).
- Les voies et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

#### **ARTICLE UY-4 : Desserte par les réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les divers réseaux pour satisfaire aux besoins de ses futurs usagers et répondre aux exigences en matière de santé, d'hygiène et de sécurité publiques.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peuvent être refusés en cas de réseaux publics insuffisants et en l'absence d'un programme d'équipements publics ou privés suffisamment précis.

La desserte en réseaux des terrains situés dans le périmètre de la ZAC du Madrillet sera assurée par l'aménageur de la ZAC, conformément au dossier de réalisation de ladite ZAC. Les projets techniques relatifs aux réseaux à créer seront soumis à l'agrément de la Ville avant l'engagement des travaux.

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service d'eau potable.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.

Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

Le temps de séjour moyen de l'eau dans le branchement avant le compteur ou dans l'extension de réseau ne pourra pas dépasser 24 heures.

#### **4.2 Défense contre l'incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma directeur départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

#### **4.3 Assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

##### **4.3.1 Eaux pluviales**

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée devra faire réaliser par une société spécialisée, une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48H.
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) devront être recueillies, stockées et sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales seront totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, pourront être imposés.
- En l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux.

- Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.
- Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour la défense incendie et l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

#### **4.3.2 Eaux usées**

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) 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.
- Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement de la Métropole.
- En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **4.3.3 Assainissement non collectif (ANC)**

- Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire doit non desservie par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.
- Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement de service de la Métropole ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### **4.4 Réseaux électriques et de télécommunications**

- Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'électricité.
- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- Les ouvrages de surface (transformateurs et coffrets notamment) doivent être intégrés à l'environnement urbain existant, tant au niveau de leur localisation que de leur aspect extérieur.

#### **4.5 Déchets ménagers**

- Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets à l'échelle de la parcelle ou de l'opération groupée dont elle dépend.
- Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera si nécessaire aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).
- Les impasses devront disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de collecte de réaliser un demi-tour sans manœuvre (rond-point, parking...).
- Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.
- Afin que les voiries privées soient accessibles aux véhicules de collecte, elles devront satisfaire aux caractéristiques suivantes et notamment disposer :
  - d'une largeur à minima d'au moins 3 mètres pour une voie à sens unique, avec ou sans stationnement,
  - de pentes inférieures à 5 % pour les voies de circulation des camions et nulles pour les lieux de stationnement lors de la collecte,
  - d'une résistance pouvant supporter une charge de 26 tonnes afin qu'elles puissent être utilisées par les véhicules de collecte,
  - d'une aire de stationnement suffisante afin d'éviter la manipulation des équipements et de gêner la circulation générale des véhicules.
- Les points de collecte situés sur le domaine public devront être accessibles aux piétons et sécurisés aux abords des équipements et notamment prévoir :
  - l'accès direct des usagers aux équipements afin de leur éviter de traverser la route, même en présence d'un passage piéton. Un surbaissé devra être réalisé en cas de franchissement de trottoir.
  - un espace suffisant devant les équipements afin de faciliter le passage des personnes à mobilité réduite et l'accès aux bacs à roulettes.

#### **ARTICLE UY-5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1** Les constructions respecteront une marge de recul minimale de 10 m par rapport aux limites d'emprise de l'avenue de l'université, de l'avenue Galilée, de l'avenue Newton et de la rue des Cateliers.
- 6.2** Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 4 mètres, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- 6.3** Une marge de recul supérieure pourra être imposée, lorsque l'activité et l'implantation des bâtiments supposeront des manœuvres de véhicules sur la dite marge de recul. Il en ira de même lorsque la construction par son volume, son usage ou son aspect extérieur, sera de nature à porter atteinte à l'unité et au paysage des lieux avoisinants.

- 6.4** Des implantations autres, jusqu'en limite d'emprise publique, pourront être autorisées pour les constructions annexes de faible surface telles que guérites, bureau de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ainsi que pour les ouvrages publics en général.

**Dans les secteurs UYh et Uyp :**

Autour du carrefour des avenues mare aux daims, Université et Galilée, les constructions seront implantées éventuellement jusqu'en limite des emprises publiques, de manière à former des fronts bâtis permettant de structurer et d'identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du Technopôle.

**ARTICLE UY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1** Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.
- 7.2** L'implantation à une distance autre que celle fixée à l'alinéa 7.1 pourra être autorisée ou même imposée 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.
- 7.3** En limite Nord de la zone, les constructions devront respecter un retrait de 10 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.4** En limite des parties du secteur Na figurant en espace boisé classé, les constructions devront respecter un retrait de 15 m par rapport à ladite limite.
- 7.5** En limite des collines artificielles (secteur Nc du PLU), les constructions devront respecter un retrait de 10 m par rapport à la limite séparative avec les collines. Cette marge de recul devra être boisée. Ce retrait n'est pas applicable par rapport aux installations de bassins et de refoulement annexes au stockage des phosphogypses.

**Dans le secteur UYp :**

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives

**ARTICLE UY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le terrain dans de bonnes conditions et ménager l'éclairage des locaux de travail.

**Dans le secteur UYa :**

- 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.

- Des implantations différentes de celles prévues à l’alinéa précédent pourront être autorisées dans le cadre d’un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l’harmonie et la qualité paysagère de la zone.

#### **ARTICLE UY-9 : Emprise au sol**

##### **Pour le secteur UYa :**

- L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.
- En cas de réalisation d’aires de stationnements à l’intérieur des bâtiments (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette emprise au sol maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).
- En cas d’extension de bâtiment, cinq ans au moins après achèvement des constructions initiales (date d’enregistrement de la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux), l’emprise au sol maximale des constructions pourra être portée à 35% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

Pour le sous-secteur UYae, l’emprise au sol est fixée à 35%.

- En cas de réalisation d’aires de stationnements à l’intérieur des bâtiments (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette emprise au sol maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).
- En cas d’extension de bâtiment, cinq ans au moins après achèvement des constructions initiales (date d’enregistrement de la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux), l’emprise au sol maximale des constructions pourra être portée à 40% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur

##### **Pour les secteurs UYe, UYh, UYp :**

- L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface de la parcelle.
- En cas de réalisation d’aires de stationnements à l’intérieur des bâtiments (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette emprise au sol maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).
- En cas d’extension de bâtiment, cinq ans au moins après achèvement des constructions initiales (date d’enregistrement de la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux), l’emprise au sol maximale des constructions pourra être portée à 40% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

## **ARTICLE UY-10 : Hauteur 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'égout de la toiture dans le cas des toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 m (ouvrages techniques et de superstructure compris)
- Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, sous réserve de leur intégration à l'environnement.

## **ARTICLE UY-11 : Aspect extérieur**

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les extensions et modifications de constructions existantes doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la construction existante.

Les constructions doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

### **11.1 Volumétrie**

- La nature du technopôle du 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.

### **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.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés visibles.
- Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au bâtiment. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

- Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des constructions et à défaut sur les toitures ou sur les façades de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.
- Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

### **11.3 Matériaux**

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

### **11.4 Traitement des façades**

- Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté.
- L'usage en façades de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.
- Les tons des différents éléments des façades (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
- Les façades des extensions de bâtiments existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le bâtiment existant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans des murets techniques.

#### **Dans les secteurs UYh et UYp :**

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

### **11.5 Enseignes**

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments ou sur des murets localisés à chacun des accès.

### **11.6 Clôtures**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, si elle n'a pas été prévue et autorisée dans un permis de construire.
- Les clôtures, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Ils doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle.

- Les murs de clôture non réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement...) ou un enduit taloché ou gratté. L'implantation des portails en retrait du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.
- Les clôtures seront établies à l'alignement (ou à défaut à l'alignement de fait de la voie) en limite des emprises publiques.
- Les clôtures devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite des emprises publiques.
- Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites.
- Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 0,60 m.
- Les parties pleines pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie et ajouré, en treillis soudé ou barreaudage métallique, ou d'autre nature présentant une qualité au moins équivalente. L'ensemble de la clôture ne pourra excéder une hauteur de 2m décomptée à partir du niveau du sol de la voie.
- Les treillis soudés devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur fragilité et des dégradations pouvant en résulter.
- Les clôtures seront doublées intérieurement par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les haies plantées en doublement ou en place des clôtures, devront être de manière préférentielle composée d'essences tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la voie.
- En limite Est de la zone avec la forêt du Madrillet, les clôtures devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement forestier.

### **11.7 Éclairage extérieur**

- Les voies et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.
- L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque lot.

## **ARTICLE UY-12 : Stationnement des véhicules**

**12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

**12.2** Il sera exigé en principe au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de bureaux

- 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ou de services
- 1 place de stationnement pour 3 étudiants pour les établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 2 postes d'enseignant, de personnel administratif et de service, pour les établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 2 logements étudiants
- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> d'équipements

- 12.3** Un nombre différent de places de stationnement pourra être autorisé ou imposé, en fonction de la nature précise de l'activité ou de l'établissement considéré et des besoins effectifs induits.
- 12.4** A défaut d'être intégrés en sous-sol ou en rez-de-chaussée des bâtiments, le stationnement se fera principalement sur des parkings réalisés à l'arrière des bâtiments.
- 12.5** Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places. Une bande paysagère et plantée d'arbres devra être réalisée entre ces unités.
- 12.6** De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone, conformément à l'article UY 13 ci-après, pour les secteurs UYa et UYe.

### **ARTICLE UY-13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en espaces verts paysagers.

#### **Dans les secteurs UYa et UYe :**

- La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30% de la superficie totale de la parcelle considérée.
- Le maintien des arbres existants et notamment des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les espaces libres de chaque parcelle. Toutes dispositions devront être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.
- Une bande de 4 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de voie devra être aménagée en espace vert et/ou minéral, paysager.
- Des aménagements spécifiques en espace vert et/ou minéral pourront être imposés autour du carrefour des avenues mare aux Daims, Université et Galilée, afin de contribuer à structurer et identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du technopôle.
- L'implantation des constructions doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.
- Les espaces libres devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

- Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des espaces verts, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.
- Les parkings de plus de 20 places devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Notamment, des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.
- Les espaces libres des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en espaces verts plantés.
- Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les bâtiments annexes seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.
- Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.
- Les terrains et alignements classés en EBC, figurant au plan, seront soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et espaces verts puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

#### **ARTICLE UY-14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescriptions spéciales.