

## CHAPITRE 7 : REGLEMENT DE LA ZONE UM

**L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur deux phénomènes naturels marquants le territoire de Palaiseau :**

**D'une part,**

Le sous-sol de Palaiseau étant constitué d'une alternance de couches argileuses et sableuses, les variations climatiques de ces dernières années (période de sécheresse, excédents pluviométriques) ont contribué à fragiliser le sous-sol, ce qui s'est traduit en surface par l'apparition de fissures et de lézardes dans les habitations situées sur :

- des zones de replat et en haut de plateau ou zones de contact entre les argiles à Meulière et les sables de Fontainebleau où le substratum est constitué d'Argile à meulière de Montmorency ou de limons de Plateau.
- des zones en pied de versant où les fondations sont ancrées dans les Marnes à Huîtres contenant des argiles vertes qui présentent les mêmes effets de gonflement et retrait que les argiles de Montmorency
- des zones où l'implantation des constructions sur des zones à forte déclivité. Le maintien d'une couverture boisée est indispensable à la stabilité du coteau afin de limiter les glissements, ruissellements et ravinements....

**D'autre part,**

L'Yvette est alimentée par les eaux de ruissellement du bassin versant et par le drainage naturel de la nappe des Sables de Fontainebleau.

La maîtrise du risque inondation sur le bassin de l'Yvette est une des grandes préoccupations de la ville et du SIAVHY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée) De nombreux travaux et aménagements ont été réalisés ou sont programmés (recalibrage, réfection des berges, curage du cours d'eau, faucardage et fauchage des berges...).

Un réseau de télésurveillance a été mis en place sur le cours de l'Yvette, il permet d'actionner à distance des vannes de régulation de débit, limitant ainsi la propagation des inondations.

Le développement de l'urbanisation avec l'imperméabilisation des sols, la volonté de maîtriser les inondations ont aboutis à la définition de normes de rejet en sortie de parcelle aménagée pour les eaux pluviales de 1.2 l/ha/s, avec un traitement préalable avant rejet dans le réseau public (décantage et déshuilage des eaux pluviales).

De plus, régulièrement des travaux de réhabilitation et rénovation des réseaux sont entrepris afin de réduire les dysfonctionnements et d'améliorer le fonctionnement global des réseaux mis en place.

Au niveau de l'Etat, cette préoccupation de lutter contre les inondations de l'Yvette se traduit par la prescription, en janvier 1995, d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, qui aujourd'hui n'est pas approuvé au moment de l'approbation du présent PLU.

Le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation est présenté dans le rapport de présentation et dans les annexes écrites et graphiques du présent PLU.

Dans l'attente de l'approbation de ce PPRI qui constituera une servitude d'utilité publique, le projet fait état du risque connu à ce jour

**Il est rappelé qu'aux termes de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

---

**Caractère de la zone**

Zone à vocation d'activités spécialisées liée au service public ferroviaire SNCF/RATP dans le secteur urbain. Elle comprend les plates-formes ferroviaire correspondant aux emprises spécifiquement dédiées aux activités liées au chemin de fer.

**Objectif du règlement :**

Permettre l'adaptation des aménagements, constructions et installations liées aux services collectifs des transports ferroviaires.

---

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UM-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1 – Dispositions générales :**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient :

- ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- ou sans rapport avec la vocation de la zone.

**1.2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les habitations à l'exception de celles existantes et de celles strictement indispensables au fonctionnement des entreprises.
- Le stationnement des caravanes, et les installations de camping ou de caravaning.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, et d'une manière générale, toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière .

**ARTICLE UM-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions, les installations, annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation des chantiers y afférents (bâtiments provisoires).
- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols qui ont un rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UM-3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 3.1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

#### Rappel :

*Article 682 du code civil :*

*«le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»*

- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvrer et seront réalisés en retrait sur l'alignement pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures, etc.

#### Rappel :

*Article R 111-4 du code de l'urbanisme :*

*« Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ».*

### 3.2. Voirie publique ou privée :

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
  - Etre adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE UM-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 4.2 . Assainissement :

#### a) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur prenant en compte la géologie du terrain et le régime hydraulique les eaux superficielles, est obligatoire. Il sera à la charge du propriétaire et doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif, dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe ne devront pas excéder 1,2 litre/sec./hectare pour la protection d'occurrence 20 ans applicable à l'ensemble du bassin versant et des sous bassins versants de la Vallée. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.
- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**4.3. Desserte électrique, desserte téléphonique :**

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**4.4. Défense incendie :**

- Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les Services compétents.

**4.5. Déchets :**

- Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des déchets encombrants.
- Ces installations seront, dans la mesure du possible, masquées à la vue depuis la voie publique, par un paravent végétal, ou un muret.

**ARTICLE UM-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé

**ARTICLE UM-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Dispositions générales :**

- Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public ferroviaire ou dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 4 m au moins de l'alignement considéré.

**6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UM 6.1. :**

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition :
  - que la distance en tous points, de cette extension vis à vis de l'emprise publique ne soit pas inférieure à celle pré-existante.
  - et que l'extension soit au plus égale :
    - à 15 % de l'emprise au sol et de la SHOB existantes avant travaux pour les constructions à usage d'habitat
    - à 10 % de l'emprise au sol et de la SHOB existantes avant travaux pour les autres constructions.

## ARTICLE UM-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait, suivant les dispositions définies au présent article :

### **7.1. Dispositions relatives aux unités foncières en limite de zone destinée à l'habitat :**

- Aucune construction ne pourra être implantée en limite séparative avec les terrains contigus situés en zone destinée à l'habitation.
- Le retrait des limites séparatives est au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de 5 m.
  - Dans le cas de création de baie assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux, la distance minimale sera de 8 m.

### **7.2. Dispositions relatives aux autres cas :**

- Les implantations en limite séparative ne sont autorisées que pour les constructions liées à l'exploitation du service d'intérêt collectif ferroviaire.
- Pour les autres constructions la distance horizontale entre tous les points d'un bâtiment et la limite doit être égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5 m.

### **7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UM 7.1. et UM 7.2. :**

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition que :
  - la distance en tous points, de cette extension vis à vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle pré-existante.
  - Dans le cas de création de baies, il faut appliquer les dispositions UM 7.1 et UM 7.2.
  - L'extension soit au plus égale à 10 % de l'emprise au sol et de la SHOB existantes avant travaux pour les constructions à usage d'habitat.

## ARTICLE UM-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé si aucune baie n'assure l'éclairage des locaux d'activités, de bureaux ou d'habitation.
- Dans le cas de baie assurant l'éclairage des locaux d'activités, de bureaux ou d'habitation, la distance minimale sera de 8 m. Toutefois, cette distance minimale n'est pas imposée si le point bas si le point bas de toute baie éclairant des pièces principales est situé au dessus de tout point de la construction en vis à vis.

## ARTICLE UM-9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE UM-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

## ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### **11.1 Prescriptions architecturales :**

#### **a - Volumétrie - Façades - Ordonnancement - Matériaux - Couleurs**

- L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

- Les murs pignons et les murs mitoyens adossés à la limite séparative des propriétés voisines doivent être revêtus d'un parement.

#### **b - Clôtures**

- Les clôtures nouvelles à l'alignement sont constituées par :
  - une haie végétale, doublée d'un grillage,
  - ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1m. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est vivement recommandée.
- La hauteur des clôtures nouvelles sur un espace public ne pourra excéder 3 m.

## **ARTICLE UM-12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **Rappels :**

- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. (article L.421-3 al. 6 du code de l'urbanisme).

- **Le calcul des places se fera par unité entière, sauf indications contraires du présent règlement.**

### **12.1. Dispositions générales :**

- La dimension minimale des places est fixée à :
  - longueur : 5 m
  - largeur :
    - 2,50 m places couvertes
    - 2,30 m places plein air

### **12.2. Pour toute construction nouvelle :**

#### **1. Habitat**

1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.

#### **2. Hôtels et Restaurants**

1 place par chambre et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **3. Entrepôts ou partie de construction affectée aux entrepôts**

1 place par tranche de 250m<sup>2</sup> de SHOB.

#### **4. Autres constructions**

1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON.

### **12.3. Pour les extensions de constructions existantes :**

#### **12.3.1. Habitat**

- Dans le cas d'extension, sans changement de destination, égales ou de moins de 20m<sup>2</sup> de SHON nouvelle, il n'est pas exigé la création de nouvelle place de stationnement.

- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20m<sup>2</sup> SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

#### **12.3.2. Autres constructions**

- Dans le cas de réaménagement ou d'extension d'une activité commerciale ou de service ou de bureau existante, d'une surface totale inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> SHON, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.

- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 100m<sup>2</sup> SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

## **12.4. Pour les équipements publics et privés :**

### **12.4.1. Pour toutes les Constructions nouvelles**

- Cas général, il sera exigé,
  - équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100m<sup>2</sup> de SHON.
  - équipements de plein air : 1 place minimum par 250m<sup>2</sup> d'emprise foncière
- Fréquentation spécifique : Dans le cas où les besoins en stationnement sont par définition inférieurs ou supérieurs au cas général, telles école maternelle, maison de retraite..., il sera exigé un nombre de places correspondant aux besoins réels du personnel et des visiteurs.

### **12.4.2. Pour les Constructions Existantes**

- Pour les extensions de constructions existantes, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

## **12.5. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :
  - soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

## **12.6. Stationnement deux roues :**

- Il est exigé pour toute construction nouvelle:
  - 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour l'habitat
  - 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 200m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les autres constructions

## **ARTICLE UM-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Préservation des boisements existants et obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UM-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.