



## 2.2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018  
Document rectifié, suite aux remarques du contrôle de légalité, par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018





# Sommaire

|                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Introduction .....                                                                                                                                                   | 5  |
| Explication des choix retenus pour établir le PLU.....                                                                                                               | 7  |
| 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....                                                                                                           | 7  |
| 2. La prise en compte des documents supra-communaux .....                                                                                                            | 25 |
| A. Le SDRIF.....                                                                                                                                                     | 25 |
| B. Le SRCE .....                                                                                                                                                     | 30 |
| C. Le PDUIF .....                                                                                                                                                    | 33 |
| D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands .....                                                                                          | 35 |
| E. Le SAGE Orge-Yvette.....                                                                                                                                          | 37 |
| F. Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) ..... | 42 |
| G. Les documents relatifs aux risques et nuisances .....                                                                                                             | 44 |
| H. Les documents relatifs au climat et à l'énergie .....                                                                                                             | 49 |
| I. Les monuments historiques et sites classés et inscrits .....                                                                                                      | 51 |
| J. Le CDT et le protocole d'aménagement de la ZAC .....                                                                                                              | 52 |
| Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques .....           | 55 |
| 1. L'objectif de production de logements envisagée .....                                                                                                             | 55 |
| 2. Les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....                    | 59 |
| Justification des OAP .....                                                                                                                                          | 61 |
| 1. L'OAP Ilot Ferrié, paveurs de Montrouge.....                                                                                                                      | 62 |
| 2. L'OAP rue Tronchet .....                                                                                                                                          | 64 |
| 3. L'OAP Pileu .....                                                                                                                                                 | 66 |
| 4. L'OAP Plateau (Croix de Villebois) .....                                                                                                                          | 67 |
| 5. L'OAP Mobilités, circulations douces.....                                                                                                                         | 68 |
| Justification de la délimitation des zones et du règlement .....                                                                                                     | 71 |

|                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Motifs de la délimitation des zones.....                                                                                                  | 71  |
| 2. Les principales évolutions de zonage.....                                                                                                 | 76  |
| 3. Justification de la délimitation des zones et du règlement .....                                                                          | 92  |
| A. La zone UCV1 .....                                                                                                                        | 92  |
| B. La zone UCV2 .....                                                                                                                        | 97  |
| C. La zone UP .....                                                                                                                          | 101 |
| D. La zone UC1 .....                                                                                                                         | 105 |
| E. La zone UC2 .....                                                                                                                         | 109 |
| F. La zone UR .....                                                                                                                          | 112 |
| G. La zone UAE .....                                                                                                                         | 116 |
| H. La zone UL .....                                                                                                                          | 120 |
| I. La zone UM .....                                                                                                                          | 124 |
| J. La zone UX .....                                                                                                                          | 126 |
| K. La zone 1AU .....                                                                                                                         | 129 |
| L. La zone AU .....                                                                                                                          | 132 |
| M. La zone A .....                                                                                                                           | 133 |
| N. La zone N .....                                                                                                                           | 135 |
| 4. Les autres dispositifs du règlement .....                                                                                                 | 138 |
| A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement ..... | 138 |
| B. Stationnement .....                                                                                                                       | 140 |
| Les autres dispositions .....                                                                                                                | 141 |
| 1. Les emplacements réservés .....                                                                                                           | 141 |
| 2. Les espaces verts et naturels à protéger .....                                                                                            | 143 |
| 3. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger .....                                                                                 | 149 |
| 4. Le maintien et le développement du commerce .....                                                                                         | 150 |
| 5. La mixité sociale .....                                                                                                                   | 151 |
| Les indicateurs de suivi .....                                                                                                               | 153 |

# Introduction

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### A/ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 8 Avril 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants exprimés dans la délibération qui a prescrit la révision du PLU, à savoir :

- Garantir les équilibres entre les grands paysages dans une perspective de développement durable,
- Renforcer la prise en compte des caractéristiques du tissu existant, et notamment la préservation des entités pavillonnaires, en particulier pour les secteurs de coteaux (exemple : Lozère, rue Alexandre Néreau,... )
- Mettre en place une réelle stratégie sur les mobilités à toutes les échelles, pour développer l'offre en stationnement et faciliter l'accès et le rabattement vers les infrastructures de transports en commun (TCSP, gares RER,...),
- Réfléchir au devenir des secteurs mutables et dont la maîtrise foncière est publique (Ilot Ferrié, Paveurs Montrouge, Tronchet,... ),
- Favoriser le dynamisme des zones d'activités économiques existantes sur le territoire,
- Articuler les projets régionaux à l'échelle locale (normes supra-communales, tracé de la ligne 18, prise en compte des évolutions du contrat de développement territorial),
- Intégrer dans le document d'urbanisme les différentes évolutions législatives, en particulier celles qui sont liées aux lois Grenelle II et ALUR.

## B/ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La ville dispose d'une diversité de formes urbaines très importante allant du tissu ancien de centre-ville aux ensembles collectifs récents en passant par différentes formes d'habitat individuel, des résidences des années 1960, 1970, ou encore des zones d'activités.</p> <p>Cette diversité témoigne de l'histoire et des différentes périodes du développement de Palaiseau et constitue l'identité de la ville. L'enjeu est de conserver cette diversité.</p> <p>Un potentiel de densification différent selon les quartiers et les formes urbaines a été identifié :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un potentiel nul sur les espaces récemment urbanisés ou fortement organisés.</li><li>• Un potentiel faible à moyen sur une partie importante de la commune (l'habitat individuel, les grandes résidences de collectif des années 1960, 1970, le centre ancien, etc.). Quelques espaces libres ou sites de renouvellement urbain identifiés.</li><li>• Un potentiel qui pourrait être support de requalification urbaine le long des grands axes.</li></ul> | <p><b>AXE 1 / PRÉSERVER L'IDENTITÉ DES QUARTIERS ET LE CADRE DE VIE DE PALAISEAU</b></p> <p><b><i>A/ Affirmer l'identité du territoire en valorisant ses atouts : le caractère historique et patrimonial, la trame bâtie</i></b></p> <p>Valoriser le caractère historique du centre-ville.</p> <p>Conserver l'identité paysagère des quartiers d'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Préserver le caractère boisé des coteaux en garantissant le maintien des espaces de jardin, préserver les EBC</li><li>• Encadrer l'évolution des quartiers à dominante pavillonnaire, en prenant en compte les caractéristiques propres de chaque quartier.</li></ul> <p>Préserver les espaces verts et les ensembles arborés des résidences d'habitat collectif qui participent à la qualité du cadre de vie et du paysage.</p> <p>Permettre des évolutions douces au sein des quartiers pavillonnaires pour répondre aux besoins tout en préservant un équilibre entre bâti et espaces de jardin et en prenant en compte les caractéristiques propres de chaque quartier. L'objectif retenu est de faire en sorte que chaque quartier conserve ses caractéristiques qui jouent un rôle important dans la qualité du cadre de vie : présence de jardins, protection du couvert végétal, maintien des gabarits de types « maisons familiales », tout en permettant une évolution maîtrisée du</p> |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Par ailleurs, les jardins et espaces verts accompagnent les espaces bâtis et participent au patrimoine végétal de la commune. Ces espaces sont répartis sur l'ensemble du territoire urbain de Palaiseau.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>bâti afin de répondre aux besoins des habitants.</p> <p>Encadrer les évolutions de la trame foncière pour garantir que chaque nouveau projet s'intègre parfaitement dans l'environnement, notamment en s'assurant de la possibilité de planter des arbres de haute tige lorsque le cadre le justifie</p> <p>Veiller à la qualité architecturale, fonctionnelle, environnementale, et une bonne insertion de ces futurs programmes de logements</p> <p>Veiller au respect de l'équilibre sociologique et de la proportion de 25% de logements sociaux à l'échelle du territoire.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Palaiseau dispose d'un riche patrimoine qui témoigne de son histoire. 4 grands ensembles bâtis cohérents sont identifiés, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La rue de Paris correspond au village rue que fut longtemps Palaiseau.</li> <li>- La place de la Victoire, véritable lieu de vie et de centralité de la commune.</li> <li>- La rue de l'Abbé Lambert, héritée du passé rural de la commune.</li> <li>- L'ensemble bâti autour de l'Eglise Saint-Martin, ce site constituait l'ancien centre bourg qui s'organisait autour de l'église du 12<sup>ème</sup> siècle et du château de Palaiseau, qui a aujourd'hui disparu</li> </ul> <p>Plusieurs autres bâtiments remarquables, de par leur valeur architecturale ou historique, ont été identifiés</p> <p>Deux éléments forts constituent l'identité de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâti rural vernaculaire</li> <li>- Les maisons de villégiature</li> </ul> <p>Aujourd'hui encore, un riche patrimoine témoignant de l'histoire de la commune, est visible. Celui-ci doit être préservé et mis en valeur.</p> | <p><b><i>B/ Protéger le patrimoine sous toutes ses formes</i></b></p> <p>Préserver les éléments caractéristiques des ensembles historiques de la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la rue de Paris avec ses passages, cours, longères typiques, porches, lucarnes, et ses bâtiments emblématiques;</li> <li>• la place de la Victoire, bordée de bâtiments historiques;</li> <li>• la rue de l'Abbé Lambert avec son front continu, ses murs pleins, ses cours typiques;</li> <li>• l'ensemble bâti autour de l'Eglise Saint-Martin avec les dépendances du Prieuré, le collège Saint-Eugène ou encore la maison de retraite La Pie Voleuse.</li> </ul> <p>Protéger les principaux bâtiments remarquables de la ville (l'Eglise Notre-Dame de la Nativité, le centre français de protection de l'enfance, le château d'Ardenay, etc.).</p> <p>Conserver les corps de ferme isolés (notamment la ferme des Granges)</p> <p>Protéger les maisons remarquables de villégiature situées principalement boulevard Joseph Bara ou encore quartier Lozère.</p> <p>Elaborer un projet respectueux du patrimoine et au service de tous les Palaisiens sur la Batterie de la Pointe.</p> |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Palaiseau, sous-préfecture de l'Essonne, constitue un pôle administratif important et accueille plusieurs équipements à vocation intercommunale que ce soit dans le domaine administratif, culturel ou encore sportif et de loisirs. Une présence également importante sur le territoire d'équipements et d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche prestigieux.</p> <p>Par ailleurs la commune dispose d'un très bon niveau d'équipements de proximité avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une bonne couverture des besoins en accueil de la petite enfance et des accueils de loisirs qui répondent bien aux besoins</li> <li>• Un réseau d'équipements scolaires complet et bien réparti sur le territoire ainsi qu'une qualité du service d'accompagnement à la scolarité.</li> <li>• Une diversité de l'offre sportive et culturelle que ce soit concernant les équipements ou les animations grâce aussi à un tissu associatif dynamique et deux acteurs majeurs sur le territoire : la MJC et l'USP.</li> </ul> <p>En revanche, plusieurs équipements sont vieillissants, notamment concernant les écoles.</p> <p>L'enjeu est de maintenir ce bon niveau d'équipement et de service. Cela passe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la remise en bon état et l'entretien des équipements existants.</li> <li>- par l'anticipation des futurs besoins en prévoyant d'accompagner les futurs projets urbains et l'accueil de nouveaux habitants par une nouvelle offre en équipements.</li> </ul> | <p><b><i>C/ Renforcer le niveau de services et d'équipements de proximité</i></b></p> <p>Continuer d'assurer un haut niveau d'équipements de proximité ce qui passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le maintien en bon état des équipements existants et parfois vieillissants</li> <li>• la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des équipements et bâtiments municipaux</li> <li>• la poursuite de la rénovation des écoles</li> <li>• la réalisation d'équipements pour répondre aux besoins nouveaux.</li> </ul> <p>Encourager et accompagner les initiatives privées concernant le développement des services à la personne que ce soit dans le domaine de la petite enfance, de la santé, des personnes âgées, etc.</p> <p>Accompagner le développement de logements, notamment sur le plateau, avec des équipements nouveaux, afin de répondre aux besoins des futurs habitants.</p> <p>Préserver et mettre en valeur les parcs publics, squares, espaces de respiration dans la trame urbaine.</p> <p>Participer, en lien étroit avec la CPS compétente en la matière, à la définition des conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire intercommunal.</p> |
| <p>L'activité commerciale de la commune de Palaiseau se caractérise par sa vitalité et sa diversité, malgré l'absence d'une véritable locomotive commerciale et un contexte concurrentiel fort. Les activités commerciales et artisanales sont historiquement installées et à ce titre leur devenir doit être assuré.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b><i>D/ Soutenir durablement l'activité commerciale</i></b></p> <p>Conforter le centre-ville commerçant dynamique au service de tous les Palaisiens, en facilitant le développement du tissu commercial et en facilitant son accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par la signalétique et le jalonnement</li> <li>• Par le développement des capacités de stationnement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pour autant, Palaiseau bénéficie d'un large tissu commercial qui participe fortement à l'animation et à la vie de la commune. Les deux tiers des commerces de la ville sont localisés rue de Paris.</p> <p>En complément des commerces de centre-ville, la commune comprend 5 pôles commerciaux de quartier : Lozère, le Pileu, les Larris, les Garennes, les Eaux Vives.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Conforter et développer l'attractivité des marchés forains de la ville</p> <p>Affirmer les polarités secondaires qui ont un rôle important dans la vie des quartiers.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir et pérenniser les centralités existantes :</li> <li>• Maintenir la centralité du quartier de Lozère autour de la gare en travaillant au maintien d'un bon niveau de services, ce qui suppose le maintien d'une activité postale.</li> <li>• Engager la réflexion pour développer un pôle de commerces et / ou services au Pileu en valorisant les terrains de l'ancien marché dans le cadre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général.</li> <li>• Pérenniser les centralités actuelles de quartiers des Larris et des Eaux Vives.</li> </ul> <p>Accompagner le développement des nouvelles polarités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garenne/Allende,</li> <li>• Camille Claudel,</li> <li>• Gare Militaire.</li> </ul> |
| <p>La ville de Palaiseau est directement concernée par le projet de la ligne 18 du Grand Paris Express. Cette ligne constitue un tronçon du projet de rocade autour de Paris entre Versailles-Chantier et l'aéroport d'Orly. Il desservira le plateau avec un arrêt à Polytechnique.</p> <p>Hors périmètre de ZAC, mais dans sa continuité, la création d'une deuxième gare de la future ligne 18 est actuellement en discussion. Si celle-ci voit le jour, un projet urbain permettant de faire le lien entre la ZAC et le quartier Camille Claudel sera envisagé. L'objectif de ce dernier étant de créer une continuité urbaine tout en préservant et en mettant en valeur la forêt domaniale, dans la continuité du grand parc de la ZAC.</p> | <p><b><i>E/ Faire du développement des infrastructures un préalable à tout nouveau projet de développement</i></b></p> <p>La commune est très largement concernée par le projet de ligne 18. Une gare est prévue sur le territoire pour desservir la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. Une gare supplémentaire est nécessaire entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et Camille Claudel. Seule cette infrastructure permettra d'apporter une réponse efficace à l'enjeu de desserte du plateau, sur un secteur qui s'est considérablement développé sans solution efficace de transport en commun outre le TCSP.</p> <p>A défaut de gare supplémentaire, le projet communal à l'échelle de ce PLU consistera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à réaliser les opérations en centre-ville sur le foncier maîtrisé par la collectivité,</li> </ul>                                                                                                  |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Par ailleurs, il apparaît nécessaire de développer les liaisons inter quartiers, notamment entre vallée et plateau et de mettre à profit les projets sur le plateau pour aménager et développer ces liaisons.</p> <p>Aujourd'hui, il reste peu d'espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Pour autant, l'analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés qui a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU a permis de répertorier les terrains vierges (dents creuses, terrains non bâtis, friches, etc.). L'ensemble de ces terrains, qui sont identifiés dans la carte ci-après, forme un potentiel de densification important et mobilisable à court terme.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• à assurer la poursuite de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique,</li> <li>• à encadrer finement les évolutions du bâti sur le reste du territoire, tant dans le centre-ville hors périmètre de projet que sur les différents tissus pavillonnaires.</li> </ul> <p>Dans l'hypothèse de la réalisation d'une gare supplémentaire sur le plateau, il y aura alors lieu de réfléchir à la faisabilité d'un projet qui permettra d'assurer une connexion efficace entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et le plateau côté Camille Claudel / Joncherettes / Pileu. Une étude urbaine est actuellement lancée sur un périmètre élargi et sur cette thématique autour des questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La valorisation des composantes paysagères,</li> <li>• La mise en œuvre d'un système de mobilité cohérent à l'échelle du périmètre de réflexion,</li> <li>• La définition d'un projet urbain et paysager.</li> </ul> <p>A horizon 2030, l'orientation fixée est de limiter la consommation de l'espace, hors ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique intégrée en périmètre OIN :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au foncier nécessaire à la finalisation du quartier Camille Claudel</li> <li>• au secteur qui fera potentiellement l'objet d'une urbanisation en cas de réalisation d'une gare, au niveau de la Croix de Villebois,</li> </ul> <p>Cela représente un total d'environ 42 ha.</p> |
| <p>Le secteur ilot Ferrié et Paveurs de Montrouge, situé à proximité directe de la gare de Palaiseau, de part et d'autre de l'avenue des Alliés, dans le centre ancien, fait l'objet de réflexions.</p> <p>Occupé par des locaux d'activités artisanales peu qualitatifs, des bâtiments liés à l'activité ferroviaire aujourd'hui non utilisés ou encore du bâti ancien dégradé, ce secteur présente un potentiel de mutation et de densification important.</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b><i>F/ Concevoir des projets d'aménagement en centre-ville adaptés au contexte et répondant aux attentes des Palaisiens</i></b></p> <p>Conforter le centre-ville commerçant dynamique au service de tous les Palaisiens, en facilitant le développement du tissu commercial et en facilitant son accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Site Ferrié / Paveurs de Montrouge :</li> </ul> <p>L'enjeu est de requalifier et valoriser l'entrée du centre-ville et l'accès à la gare et de développer un programme mixte comprenant des commerces, des logements en accession et des logements spécifiques (étudiants, personnes</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le secteur Tronchet, situé à proximité de l'Hôtel de Ville, fait l'objet de nombreuses réflexions depuis plusieurs années. D'une superficie totale de près de 5 400 m<sup>2</sup>, ce secteur est aujourd'hui occupé par un bâtiment communal, un local d'activités, des stationnements ou encore des espaces verts. Il présente un potentiel de requalification important.</p> | <p>âgées, logements familiaux...) ainsi que des équipements structurants, au premier rang desquels un parc de stationnement public dont la réalisation est impérative pour renforcer l'accessibilité du centre-ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Site Tronchet :<br/>En plein cœur du centre historique et sur un secteur à la topographie marquée, ce projet nécessite, outre la reconstitution qualitative des éléments existants en matière d'équipements publics et d'offre de stationnement, une réflexion poussée en vue de l'intégration du bâti (gabarits, implantation) et la recherche d'une qualité résidentielle affirmée.</li> </ul> |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les trames verte et bleue sont liées sur le territoire de la commune. Elles se composent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des milieux aquatiques – Yvette, rigoles, plans d’eau, des zones humides ouvertes et des zones humides boisées</li> <li>• de milieux ouverts, herbacés et agricoles – délaissés herbacés le long des voies routières, friches et jachères, présents en accompagnement de la plupart des zones urbaines, principalement sur le plateau</li> <li>• de milieux forestiers – les coteaux boisés qui enserrant la zone urbaine, les alignements d’arbres et haies sont assez présents</li> <li>• des cœurs d’îlots verts : parcs et jardins composent des ensembles parfois importants, d’un seul tenant, favorables à la « nature en ville »</li> </ul> <p>Palaiseau bénéficie d’une trame verte bien développée mais peu porteuse de biodiversité (Pas de ZNIEFF). Des espaces boisés regroupés pour la majorité autour de la forêt domaniale et sur une ligne de coteau participent à la qualité des paysages et plus généralement à la qualité de vie sur le territoire.</p> <p>Les parcs et espaces verts, qui complètent cette trame verte, sont nombreux et bien répartis sur le territoire communal, même si peu d’espaces verts de détente sont répertoriés en centre-ville.</p> <p>Un enjeu important ressort concernant la biodiversité et la nature en ville à préserver et à développer.</p> <p>La trame bleue est centrée sur l’Yvette et ses abords, mais il faut également noter la présence des rigoles. De nombreux obstacles à l’écoulement naturel le long de l’Yvette sont répertoriés.</p> <p>Il est important de conforter les aménagements réalisés sur les bords de l’Yvette.</p> | <p><b>AXE 2 / S’INSCRIRE DANS UN URBANISME DURABLE</b></p> <p><b><i>A/ S’appuyer sur le maillage du territoire par la trame verte et bleue dans la construction du projet de territoire</i></b></p> <p>Protéger et valoriser les espaces naturels, écosystèmes fragiles, composantes de la trame verte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la forêt domaniale, véritable poumon vert au cœur des projets du plateau qui gardera son aspect naturel tout en s’ouvrant sur le reste du territoire.</li> <li>• les coteaux boisés à protéger tout particulièrement.</li> <li>• la vallée de l’Yvette</li> <li>• Prendre en compte les besoins de l’activité agricole, non seulement dans son rôle d’entretien et de gestion des paysages mais également en tant qu’activité économique à part entière.</li> </ul> <p>Préserver les différentes composantes de la trame verte et bleue : les éléments hydrauliques, éléments de la trame bleue.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l’Yvette,</li> <li>• les rigoles et zones humides avérées.</li> </ul> <p>Les éléments paysagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La qualité paysagère des terrains pour le plateau (terrains agricoles, boisements) en lien avec la ZPNAF.</li> <li>• Les parcs, espaces verts publics, espaces arborés qui accompagnent les résidences, etc.</li> <li>• Les espaces de jardin largement présents au sein des quartiers, qui participent à leur identité paysagère mais aussi à la notion de nature en ville.</li> </ul> <p>Garantir des continuités entre ces différents espaces pour la biodiversité (corridors écologiques), aussi bien dans le cadre des projets que dans les quartiers existants.</p> |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Trois grandes entités paysagères sont visibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le plateau,</li> <li>• Les coteaux très pentus qui sont restés en grande partie boisés (Lozère) offrent une qualité paysagère indéniable.</li> <li>• La vallée de l'Yvette, un secteur en partie bordé par des espaces végétalisés. Peu de densité urbaine à proximité.</li> </ul> <p>Le maintien des espaces de respiration que constituent la vallée de l'Yvette, les coteaux boisés ou encore les espaces forestiers d'intérêt régional est un enjeu important. Par ailleurs, cette topographie engendre des points de vue remarquables sur la vallée de l'Yvette, notamment depuis les coteaux, qu'il convient de préserver.</p> <p>Il conviendrait également d'améliorer la qualité paysagère dégradée par l'ensemble de ces infrastructures de transports et d'énergie de dimension régionale (autoroute/RER/ lignes hautes tensions).</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Le milieu naturel du Plateau a fait l'objet d'études spécifiques pour identifier les éléments remarquables. À ce titre, la majeure partie de la Forêt Domaniale de Palaiseau, l'étang de la Polytechnique et une partie du coteau de la Troche et de Lozère, en frange du Plateau, ont été classés comme « site naturel ou semi naturel peu dégradé ne présentant pas d'intérêt particulier en matière de faune et de flore ».</p> <p>Dans le cadre de la ZAC de l'école Polytechnique, des zones humides (mouillères) ont été identifiées et protégées.</p> <p>Sur la ZAC du quartier de l'École Polytechnique l'enjeu est de garantir des mesures afin de maintenir les fonctionnalités des zones humides et limiter les perturbations induites par le bâti.</p>                                                                                                                                                                             | <p><b><i>B/ Protéger les espèces et les espaces sensibles</i></b></p> <p>Protéger les principales zones d'intérêt écologique pour leur rôle d'habitat favorable à une faune et une flore spécifiques : la Forêt Domaniale de Palaiseau, l'étang de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et une partie du coteau de la Troche et de Lozère, la vallée de l'Yvette.</p> <p>Garantir la préservation et la gestion des mouillères.</p> <p>Sur la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, et dans le cadre de la démarche qui a été engagée pour avoir le label EcoQuartier, veiller, en lien avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du Plateau, à la mise en œuvre des mesures environnementales, tant en termes de gestion hydraulique que de gestion et de remise en état des écosystèmes, notamment sur la frange nord de l'opération.</p> <p>Faire en sorte que la valorisation des sentes s'accompagne de la protection des espaces sensibles et des corridors écologiques et plus globalement développer les actions de sensibilisation à l'écocitoyenneté.</p> |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Palaiseau dispose d'un important réseau de liaisons douces, composé principalement de sentes et de cheminements piétonniers, mais également de pistes ou bandes cyclables. D'un quartier à un autre des disparités existent toutefois.</p> <p>Cependant, des contraintes non négligeables liées à la topographie (le coteau) et à la présence d'infrastructures massives de transports (voie ferrée, autoroute) rendent les déplacements doux difficiles et notamment entre le plateau et la vallée.</p> <p>Il apparaît aujourd'hui que les liaisons plateau / vallée sont peu efficaces car trop routières ou pas suffisamment aménagées et sécurisées pour les piétons et/ou cyclistes. Les grands projets sur le plateau (ZAC Polytechnique, Camille Claudel, gares de la ligne 18, etc.) pourraient être l'occasion d'améliorer ces liaisons plateau / vallée à travers l'aménagement ou la création de circulations douces.</p> | <p><b>C/ Promouvoir les modes de déplacements doux</b></p> <p>Poursuivre la réflexion concernant la « logistique du dernier kilomètre » afin d'assurer les derniers kilomètres depuis les gares actuelles et futures de Palaiseau vers les logements, les entreprises, les équipements, les commerces, etc.</p> <p>Dans un contexte apaisé et de sécurité des déplacements améliorée par le développement des zones 30 sur l'ensemble du territoire, compléter le maillage de la commune par les liaisons douces, en concertation renforcée avec la population et les associations locales.</p> <p>Travailler d'ores et déjà sur les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur les liaisons douces et sentes existantes.</li> <li>• Développer les cheminements piétons entre vallée et plateau et notamment entre les gares du RER et le quartier Camille Claudel et la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique.</li> <li>• Développer la place du vélo via l'amélioration et la poursuite de cheminements vélos (pistes cyclables, etc.) et la création et sécurisation de stationnements vélos.</li> </ul> <p>Poursuivre une politique volontariste pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.</p> |
| <p>Un enjeu important ressort concernant la biodiversité et la nature en ville à préserver et à développer. Cela se traduit par le développement de nouveaux habitats naturels, en particulier dans les quartiers du plateau dans le cadre de leur composition. Il s'agit également de revitaliser certains bois afin de développer leur intérêt écologique et paysager (Pileu), ou encore de favoriser les essences d'origine locale afin de conforter les corridors écologiques existants, aussi bien dans le cadre des projets d'aménagement que dans les quartiers existants.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>D/ Accompagner la démarche d'écologie urbaine</b></p> <p>Favoriser la biodiversité et la nature en ville à travers le développement de nouveaux habitats en lien avec les principes de l'architecture bioclimatique, en particulier au sein des quartiers du plateau.</p> <p>Limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La trame bleue est centrée sur l'Yvette et ses abords, mais il faut également noter la présence des rigoles. De nombreux obstacles à l'écoulement naturel le long de l'Yvette sont répertoriés.</p> <p>Il est important de conforter les aménagements réalisés sur les bords de l'Yvette.</p> <p>Le maintien des espaces de respiration que constituent la vallée de l'Yvette, les coteaux boisés ou encore les espaces forestiers d'intérêt régional est un enjeu important. Par ailleurs, cette topographie engendre des points de vue remarquables sur la vallée de l'Yvette, notamment depuis les coteaux, qu'il convient de préserver.</p> <p>La végétation est parfois banalisée dans les quartiers d'habitat individuel anciens et les espaces boisés peu entretenus et de moindre qualité paysagère et écologique (le Pileu).</p> <p>En revanche, la gestion différenciée et raisonnée des espaces verts et des arbres d'alignement par la Ville est favorable à la biodiversité.</p> <p>Palaiseau est également une commune agricole. Une partie du plateau, représentant l'extrême ouest et le nord-ouest de la commune, en continuité des espaces agricoles de Vauhallan, Orsay et Saclay, est toujours cultivée aujourd'hui. Il convient de pérenniser ces surfaces agricoles.</p> | <p>Agir en faveur du développement de modes de récupération des eaux pluviales en vue notamment de leurs éventuelles réutilisations.</p> <p>Promouvoir la gestion différenciée des espaces verts ; poursuivre la réduction de l'usage des produits phytosanitaires avant de les interdire définitivement dans les espaces publics, et d'inciter les particuliers au zéro phytosanitaire.</p> <p>Réduire l'usage de l'eau pour l'arrosage des parcs publics par l'implantations d'essences adaptées.</p> <p>Conforter et poursuivre les aménagements respectueux de l'environnement sur les bords de l'Yvette.</p> <p>Rendre possible le changement de pratique agricole sur le plateau vers davantage d'agriculture périurbaine, agriculture biologique, etc.</p> <p>Valoriser la notion d'agriculture urbaine sous forme de jardins partagés pédagogiques.</p> <p>Poursuivre la mise en œuvre du plan lumière pour un meilleur respect de l'environnement.</p> <p>Accompagner la démarche qui a été engagée d'une labellisation EcoQuartier pour la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique.</p> <p>Participer activement à la définition des conditions de réalisation de la déchetterie prévue à l'entrée du site de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b><i>E/ Soutenir la démarche de transition énergétique</i></b></p> <p>Soutenir la réhabilitation des logements sociaux et faciliter la rénovation énergétique des constructions existantes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les projets les plus récents, à l'image du Quartier Camille Claudel, ont fait l'objet d'une attention particulière en matière d'économie d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Travail sur l'enveloppe du bâtiment et la lumière ;</li> <li>- Travail sur les dispositifs de production de chaleur ;</li> <li>- Gestion des orientations pour offrir aux logements des vues multiples et les meilleures conditions d'ensoleillement.</li> </ul>                                                                                                                                    | <p>Lutter contre les logements insalubres, comme cela peut être le cas dans le centre par exemple, et accompagner, dans la mesure du possible, la réhabilitation et la rénovation de résidences privées.</p> <p>Développer les exigences environnementales dans le parc de logements neufs, notamment les logements étudiants à créer dans la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, dans le respect des fiches de lots établis.</p> <p>Évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive pour anticiper les constructions à énergie positive.</p> <p>Réduire les consommations d'énergie des bâtiments municipaux, notamment dans le cadre d'un Contrat de Performance Energétique.</p> <p>Produire de l'énergie renouvelable sur les espaces et les bâtiments municipaux, à travers l'installation d'équipements producteurs d'énergie renouvelable dans les anciens et nouveaux bâtiments.</p> <p>Assurer la pérennisation de la distribution d'électricité sur le territoire.</p> |
| <p>Palaiseau est notamment concernée par le risque inondation dans la vallée de l'Yvette, les mouvements de terrain ainsi que le risque lié au transport de matières dangereuses.</p> <p>4 risques majeurs potentiels sont signalés par les services de l'Etat et peuvent survenir sur le territoire de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transport de matières dangereuses routier, ferré, canalisations</li> <li>• Inondation (PPRI approuvé)</li> <li>• Mouvement de terrain (aléa fort)</li> <li>• Le risque sismique est très faible : zone de sismicité de 1/5.</li> </ul> | <p><b><i>F/ Renforcer la prise en compte des contraintes et risques naturels dans tous les projets d'aménagement.</i></b></p> <p>Continuer, en lien avec les syndicats de gestion concernés et les services de l'Etat, à veiller au respect des règlements d'assainissement et des obligations en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et à la prise en compte des différentes servitudes dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Alerter tous les porteurs de projet sur les risques de mouvements de sol liés à la présence d'argiles sur les coteaux et plus globalement sur l'ensemble du territoire.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sur le coteau de la vallée de l'Yvette affleure la formation des Sables et Grès de Fontainebleau. Cette formation est vulnérable aux ruissellements et à l'érosion sur des terrains en forte pente. Le maintien d'une couverture boisée est indispensable à la stabilité du coteau afin de limiter les glissements, ruissellements et ravinements.</p> <p>L'ensemble du plateau est soumis à un aléa de mouvement de terrain lié aux argiles moyen. Les coteaux sont en zone rouge (risque élevé).</p> <p>Les nuisances sonores sont essentiellement dues aux différents modes de transports et à leurs infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments ainsi que les prescriptions techniques de nature à atténuer l'exposition des occupants à ces nuisances.</p> | <p>Préserver les habitants des nuisances quotidiennes liées aux infrastructures de transport, y compris aériennes. Dans les secteurs à dominante de logements, l'accueil d'activités nouvelles sera limité aux activités compatibles avec le voisinage d'habitations.</p> <p>Favoriser l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les zones situées aux abords des infrastructures de transport.</p> |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Palaiseau bénéficie d'une situation privilégiée, au cœur du réseau viaire régional. Cependant des difficultés et des points noirs ont été identifiés soit pour rejoindre ces grands axes, soit pour les franchir.</p> <p>Palaiseau est concernée par la ligne 18 dans la mesure où elle accueillera sur son territoire une partie du tracé de la ligne ainsi qu'une gare, au niveau de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. La gare de Palaiseau constituera une offre supplémentaire de transport pour les habitants et futurs habitants du quartier Polytechnique, ainsi que pour les étudiants ou les actifs qui travaillent sur le plateau. Elle sera en revanche plus difficile d'accès pour les autres quartiers ou sinon via le RER B au niveau de Massy-Palaiseau.</p> <p>Des discussions sont actuellement en cours sur une éventuelle deuxième gare au niveau de Camille Claudel. Celle-ci constituerait une réelle amélioration du service pour de nombreux habitants dans un contexte de fort développement urbain. Elle est également indispensable à la poursuite du développement urbain sur le plateau.</p> | <p><b>AXE 3 / AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE</b></p> <p><b><i>A/ Renforcer l'accessibilité du territoire et sa connexion aux dynamiques métropolitaines actuelles et futures grâce à la ligne 18</i></b></p> <p>Faire en sorte qu'en plus de la gare prévue dans la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, une deuxième gare soit créée sur le territoire, plus près des lieux de vie de la commune et du nouveau quartier résidentiel Camille Claudel pour assurer un meilleur niveau de service à de nombreux habitants.</p> <p>Dans tous les cas, accompagner l'arrivée du futur métro du Grand Paris Express en œuvrant pour développer l'accessibilité à la / aux nouvelle(s) gare(s) (bus, circulations douces, etc.) ainsi que l'intermodalité.</p> |
| <p>La ville s'organise autour d'un réseau de voirie aux contraintes importantes (village rue organisé dans un seul axe, topographie accidentée, coupures urbaines importantes avec notamment la voie ferrée, l'autoroute, etc.) et des difficultés de circulation entre les quartiers, et notamment entre la vallée, le plateau et les Garennes, apparaissent.</p> <p>L'enjeu est donc de fluidifier les déplacements que ce soit à l'intérieur du territoire, entre quartiers, ou pour rejoindre le réseau régional.</p> <p>Il paraît nécessaire de développer les liaisons inter quartiers, notamment entre vallée et plateau et de mettre à profit les projets sur le plateau pour aménager et développer ces liaisons.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b><i>B/ Faciliter les mobilités et l'intermodalité sur le territoire</i></b></p> <p>Améliorer les flux et les circulations internes au territoire en intervenant sur des carrefours qui constituent aujourd'hui des points noirs.</p> <p>Poursuivre le déploiement de zones 30 sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Renforcer les liens entre les quartiers en développement (Camille Claudel, ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique) et le reste du territoire.</p> <p>Développer le stationnement, notamment en centre-ville, à proximité des gares et des lieux de vie.</p>                                                                                                                                                                       |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La ville bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (3 gares, réseau de bus important) et sera complétée par le projet de ligne 18 du Grand Paris Express qui prévoit, a minima, une gare sur le territoire.</p> <p>L'offre en stationnement est globalement importante et une politique de stationnement se met en place (création de zones vertes, bleues, etc.). Pour autant, des difficultés persistent et l'offre reste encore limitée autour des gares.</p> <p>Palaiseau dispose d'un important réseau de liaisons douces, composé principalement de sentes et de cheminements piétonniers, mais également de pistes ou bandes cyclables. D'un quartier à un autre des disparités existent toutefois.</p> <p>Des contraintes non négligeables liées à la topographie (le coteau) et à la présence d'infrastructures massives de transport (voie ferrée, autoroute) rendent les déplacements doux difficiles et notamment entre le plateau et la vallée.</p> | <p>Œuvrer, en collaboration étroite avec l'ensemble des acteurs concernés (CPS, STIF, SGP, Etat...) dans le sens d'une amélioration du niveau de desserte en transports en commun en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>développant les liens entre les quartiers existants ou en développement (sur le plateau) et le centre-ville ;</li> <li>assurant les correspondances entre bus, RER, et la future ligne 18, notamment dans le cadre des études du comité de pôle en cours.</li> </ul> <p>Développer les liens inter quartier en s'appuyant sur un maillage de liaisons douces complet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les liaisons douces et sentes existantes.</li> <li>Développer les cheminements piétons entre vallée et plateau et notamment entre les gares du RER et le quartier Camille Claudel et la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique.</li> <li>Développer la place du vélo en poursuivant l'aménagement de pistes cyclables, de stationnements vélos, etc.</li> <li>Renforcer et sécuriser le partage de l'espace public dans ses différents usages.</li> </ul> |
| <p>Une grande polarité se dégage avec le centre-ville qui est à la fois un centre historique, un centre administratif, culturel mais aussi un centre commerçant avec le linéaire commercial riche qui existe le long de la rue de Paris ou encore un point de convergence avec la gare RER.</p> <p>Plus de deux tiers des commerces sont implantés dans le centre-ville.</p> <p>Le bâti ancien et traditionnel témoigne de l'histoire rurale de Palaiseau. Ces formes urbaines se retrouvent essentiellement dans le centre ancien. Les constructions sont anciennes et parfois dégradées.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b><i>C/ Conforter le centre-ville au cœur des dynamiques futures de Palaiseau</i></b></p> <p>Agir sur les espaces publics et les différentes fonctions qui font l'animation et l'attractivité d'un centre-ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre le réaménagement qualitatif des espaces publics et entamer une réflexion sur le devenir du secteur constitué par la place de la Victoire et de la place des Ecoles</li> <li>Faciliter les opérations d'amélioration de l'habitat,</li> <li>Conserver une fonction administrative en affirmant la présence d'équipements et en les modernisant.</li> <li>Affirmer le centre comme le principal pôle commercial de la ville.</li> <li>Œuvrer pour une plus grande visibilité et une meilleure accessibilité du centre, notamment depuis le plateau (circulations douces, bus, etc.).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un potentiel de densification présentant des enjeux spécifiques apparaît :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un enjeu lié à la poursuite de la mutation urbaine le long de ces axes qui pourrait être support à la production de logements mais aussi à une requalification urbaine.</li> <li>- Un enjeu lié à la question de l'alignement et de l'élargissement des voies afin de permettre un meilleur aménagement des espaces publics (liaisons piétonnes, vélos, etc.).</li> </ul> | <p>Concevoir les deux projets d'aménagement sur les secteurs dont le foncier est maîtrisé par la collectivité (Tronchet et ilot Ferrié / Paveurs de Montrouge) comme des moteurs de l'attractivité du futur centre-ville.</p> <p>Maintenir le rayonnement commercial du Centre à travers diverses actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la place du commerce le long de la rue de Paris.</li> <li>• Lutter contre la vacance que ce soit des locaux commerciaux ou des logements.</li> <li>• Accueillir de nouveaux habitants en développant une offre en logements attractive. Cela passe par une action sur l'existant (réhabilitation, etc.) et la réalisation de programmes neufs.</li> <li>• Améliorer les conditions d'accès au centre-ville et la signalétique.</li> </ul> <p>Encadrer finement la requalification des principaux axes et carrefours structurants afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'améliorer les espaces publics, de développer des circulations douces, du stationnement, des plantations, etc;</li> <li>• de requalifier le cadre bâti avec une architecture plus qualitative;</li> <li>• de développer une offre en logements neufs sur les secteurs de projets identifiés par la ville</li> </ul> |
| <p>Palaiseau, sous-préfecture de l'Essonne, accueille de nombreux équipements administratifs.</p> <p>Le centre-ville de Palaiseau constitue ainsi un véritable pôle administratif à l'échelle de la ville, mais également au-delà avec des équipements à vocation intercommunale.</p> <p>Grâce à l'action d'acteurs dynamiques et la présence d'un parc d'équipements sportifs varié et bien réparti sur le territoire, la vie sportive est riche à Palaiseau.</p>                                   | <p><b><i>D/ Un niveau de services et d'équipements à conforter</i></b></p> <p>Affirmer Palaiseau, sous-préfecture de l'Essonne, comme un pôle administratif et d'équipements de manière à maintenir ce niveau d'équipements et de services.</p> <p>S'assurer que la programmation de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique prévoit un niveau de services et d'équipements, dans le respect des engagements du CDT et du protocole, à la hauteur du projet.</p> <p>Renforcer les équipements sportifs sur le Plateau</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De nombreux équipements sportifs ont été réalisés sur le plateau. Il s'agit d'équipements liés à l'université et qui ne sont utilisés que par les universitaires.</p> <p>La ville de Palaiseau est le théâtre d'une vie culturelle dynamique. La programmation mise en place par le service culturel est diversifiée et de nombreuses associations viennent enrichir la vie culturelle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Elargir le rayonnement de Palaiseau à d'autres domaines comme la culture et l'innovation technologique (Lifi) par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion à mener sur un équipement culturel d'envergure.</li> <li>• Réunionification du conservatoire en un seul site.</li> </ul> <p>Assurer un niveau de desserte en communication numérique (fibre, etc.) à la hauteur des projets et qui répond aux besoins, notamment de développement économique ou des étudiants.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Palaiseau dispose d'une activité économique importante et bien implantée comme en témoigne le nombre d'entreprises, d'emplois ou encore l'indicateur de concentration d'emplois. Il convient de maintenir l'équilibre habitat/activité présent dans la ville.</p> <p>Une présence importante de TPE-PME qui constituent la grande majorité des activités de la commune. Les activités commerciales et artisanales sont notamment historiquement installées et à ce titre leur devenir doit être assuré. La commune de Palaiseau présente une offre d'activités économiques riche, répartie sur plusieurs sites accueillant généralement un tissu d'entreprises monofonctionnelles.</p> <p>Un des enjeux est de maintenir ce tissu de TPE et PME sans occulter les besoins éventuels d'installation d'entreprises de taille plus importante.</p> <p>La Ville est support de développement économique par le biais du projet d'extension du quartier de l'Ecole Polytechnique mais aussi du renouvellement des différents parcs d'activités, qui vont fortement participer au renforcement de la fonction économique de la Ville.</p> <p>Un des enjeux est donc de tirer parti de la présence du quartier Polytechnique et de son développement pour renforcer le tissu d'activités économiques et attirer des entreprises de haute technologie et/ou de recherche ;</p> <p>Les enjeux sont notamment d'établir, d'encourager, les synergies entre le plateau (Polytechnique) et les parcs d'activités de la vallée (échanges, parcours économique, etc.) et d'accompagner la mise en œuvre future de la stratégie de développement des parcs d'activités (Glaises, Gutenberg, Emile Baudot)</p> | <p><b><i>E/ Des zones d'activités économiques à dynamiser</i></b></p> <p>En lien étroit avec la Communauté Paris Saclay, renforcer l'attractivité des zones d'activités de la vallée (Les Glaises, Gutenberg, Emile Baudot).</p> <p>Offrir les meilleures conditions pour permettre aux entreprises implantées à Palaiseau de rester sur le territoire mais aussi pour accueillir de nouvelles entreprises.</p> <p>Encourager l'innovation sous toutes ses formes et notamment dans le domaine économique.</p> <p>L'étude de positionnement et de développement des espaces économiques de Palaiseau a permis à la ville, en collaboration étroite avec la Communauté d'Agglomération Paris Saclay, de dégager les axes de travail suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'image et l'attractivité des espaces économiques</li> <li>• Conforter les coopérations locales inter-entreprises</li> <li>• Améliorer l'accessibilité locale aux espaces économiques</li> <li>• Envisager la requalification urbaine et paysagère de ces espaces</li> <li>• Permettre la valorisation et la mutation des emprises foncières stratégiques, pour faciliter leur développement</li> </ul> |

| Les enjeux issus du diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Il existe une présence importante sur le territoire d'équipements et d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche prestigieux.</p> <p>La Ville est aussi support de développement économique par le biais du projet d'extension du quartier de l'Ecole Polytechnique mais aussi du renouvellement des différents parcs d'activités, qui vont fortement participer au renforcement de la fonction économique de la Ville.</p> <p>Un des enjeux est donc de tirer parti de la présence du quartier Polytechnique et de son développement pour renforcer le tissu d'activités économiques et attirer des entreprises de haute technologie et/ou de recherche ;</p> <p>Les enjeux sont notamment d'établir, d'encourager, les synergies entre le plateau (Polytechnique) et les parcs d'activités de la vallée (échanges, parcours économique, etc.) et d'accompagner la mise en œuvre future de la stratégie de développement des parcs d'activités (Glaises, Gutenberg, Emile Baudot)</p> | <p><b><i>F/ Accompagner le développement d'un campus cluster bien intégré sur le territoire</i></b></p> <p>Accompagner la réalisation de ce quartier afin d'accueillir de nouvelles entreprises, notamment dans le domaine de la recherche, de l'innovation ou encore du développement, et de nouveaux emplois dans un objectif de rapprochement emplois / lieux de vie et d'habitation.</p> <p>Mettre en place les conditions les plus favorables pour que le développement économique induit par ce nouveau quartier profite pleinement à l'ensemble du territoire. Il s'agit d'encourager une dynamique positive et des synergies entre le plateau et les zones d'activités de la vallée, notamment en attirant des startups ou des TPE / PME innovantes.</p> <p>Affirmer la situation de Palaiseau comme pôle majeur de l'enseignement supérieur en Ile-de-France.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir des établissements d'enseignement supérieur sur le territoire.</li> <li>• Accompagner ce développement en permettant aux étudiants de se loger, que ce soit sur le plateau ou dans la vallée.</li> <li>• Développer les liens entre les grandes écoles et les jeunes Palaisiens.</li> </ul> |

## 2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD, et le PLU dans son ensemble de manière générale, a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, etc.).

### A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Palaiseau doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

| Le SDRIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace urbanisé à optimiser</li> <li>Quartier à densifier à proximité d'une gare</li> <li>Secteur à fort potentiel de densification</li> </ul> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'urbanisation préférentielle</li> <li>Secteur d'urbanisation conditionnelle</li> </ul> <p>Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p><b>Les continuités</b></p> <p>Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)</p> <p><b>Les espaces agricoles</b></p> <p><b>Les espaces boisés et les espaces naturels</b></p> <p><b>Les espaces verts et les espaces de loisirs</b></p> <p>Source : SDRIF</p> <p><b>Les espaces à protéger</b></p> <p>Parmi les espaces à protéger sont identifiés les terrains agricoles situés à l'extrémité nord/ouest du territoire, sur le plateau.</p> <p>Les coteaux boisés (bois de la Vauve, la Hunière, les Rochers de Lozère, etc.), la forêt domaniale de Palaiseau, mais aussi les boisements le long de la RD36</p> | <p><b>Les espaces à protéger</b></p> <p>La préservation et la valorisation des espaces naturels tels qu'ils sont identifiés au SDRIF a été prise en compte dans le PLU. Plusieurs orientations du PADD vont dans le sens de cette préservation et notamment au sein de l'axe 2 : « s'inscrire dans un urbanisme durable ».</p> <p>Ainsi les coteaux boisés sont classés en zone N et protégés par des EBC. Par ailleurs, les espaces urbanisés du coteau font l'objet d'un zonage (UR2) et d'un règlement plus protecteurs afin de conserver des espaces perméables, de jardin, souvent boisés.</p> <p>Les autres éléments repérés par le SDRIF (forêt domaniale, espaces naturels le long de l'Yvette, etc.) font également l'objet d'un classement en zone N qui permet leur pérennisation. L'espace agricole protégé par la ZPNAF dans le cadre du CDT est classé en zone A définissant la vocation d'activité agricole du secteur.</p> <p>D'autre part, ont été instaurés dans le cadre de la présente révision du PLU des corridors écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme) sur les continuités repérées par le SDRIF. Cet outil permet, dans le règlement, d'appliquer des règles très protectrices sur ces continuités. Dans la même logique, un corridor écologique alluvial a été instauré le long de l'Yvette et de la rigole des Granges.</p> <p>Seuls des terrains classés en EBC au PLU actuel, et concernés par le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris Express, ont dû être déclassés afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt métropolitain. Ils sont compensés réglementairement à l'échelle de la Région.</p> <p>Pour autant, l'OAP Plateau (Croix de Villebois) qui présente les grands principes du futur aménagement de ce secteur identifie bien les continuités écologiques et oblige tout futur projet à être pensé de manière à les protéger.</p> |

| Le SDRIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(Croix de Villebois, etc.), ou celui des Chandeliers, le long de l'Yvette, sont identifiés comme « espaces boisés et naturels », également à protéger.</p> <p>Quelques espaces verts et de loisirs sont repérés le long de l'Yvette et sur Polytechnique.</p> <p>Par ailleurs, des continuités à maintenir ou à développer sont indiquées avec trois liaisons vertes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une liaison verte nord/sud sur le plateau.</li> <li>- Une liaison verte dans le centre en direction de Massy</li> <li>- Une continuité écologique le long des coteaux boisés</li> </ul> <p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <p>La grande majorité des espaces urbains sont identifiés comme « quartiers à densifier à proximité d'une gare ». Ce classement s'explique par la présence de trois gares sur le territoire, mais aussi par le projet d'une nouvelle gare sur le plateau, à Polytechnique, liée au projet de ligne 18 du Grand Paris Express (projet identifié sur la carte du SDRIF).</p> <p>Seuls les espaces urbanisés du nord de la commune, le quartier du Pileu, et la partie la plus à l'Est des Garennes, sont classés en espaces urbanisés à optimiser.</p> <p>Par ailleurs, des secteurs spécifiques sont ciblés par la carte du SDRIF comme étant des « secteurs à fort potentiel de densification ». Il s'agit du quartier de Polytechnique, au niveau de la future gare de la ligne 18 et des abords de l'autoroute A10 que ce soit coté Centre ou coté zone d'activités (Gutenberg, zone d'activité des Glaises et Emile Baudot). Cette densification peut se traduire par la création de nouveaux logements mais aussi par l'accueil de nouveaux locaux d'activités.</p> | <p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <p>Le nouveau PLU définit un projet de territoire qui est exprimé au sein du PADD. Le dispositif réglementaire vise avant tout à traduire et mettre en œuvre ce projet de territoire.</p> <p>Par ailleurs, ce projet participe à la poursuite de la réponse aux objectifs dictés par le SDRIF en termes d'optimisation et de densification des espaces urbanisés.</p> <p>En effet, le SDRIF définit cet objectif d'augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à partir de son approbation (2013) et à horizon 2030. En 2014, la commune comptait 14 577 logements (INSEE). Pour être conforme aux objectifs du SDRIF, la commune doit donc réaliser près de 2 200 logements au sein de ces secteurs d'habitat à horizon 2030.</p> <p>Or, comme le montre le tableau page suivante, le PLU actuel a d'ores et déjà permis la réalisation de nombreux logements sur la commune. Au total ce sont près de 1 900 logements qui ont été livrés ou qui sont en cours de réalisation à l'intérieur des espaces urbanisés. Cette production de logements a permis d'augmenter de 13,1% la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p>Par ailleurs, les chiffres présentés dans le chapitre « Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques » montrent que le PLU révisé permet largement de répondre aux objectifs du SDRIF en matière de densification des espaces d'habitat.</p> <p>Pour ce qui est des secteurs à fort potentiel de densification, la pastille identifiée sur le plateau correspond au projet de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. Le dispositif réglementaire sur ce secteur (zone spécifique UX) rend possible le projet et rend le PLU compatible avec le SDRIF.</p> |

| Le SDRIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>Les nouveaux espaces d'urbanisation</i></b></p> <p>Le SDRIF identifie également des secteurs d'urbanisation préférentielle. Au total, 9 pastilles ont été inscrites sur le plateau soit un potentiel de développement, à horizon 2030, d'environ 225 hectares (9 fois 25 hectares) répartis entre Camille Claudel, Polytechnique ou encore une partie des terrains agricoles au nord de la RD36, en continuité du quartier du Pileu.</p> | <p>Concernant les autres pastilles, les deux projets en centre-ville (zone UP) s'inscrivent bien dans cette logique d'optimisation de l'espace urbain. Pour le reste, les autres pastilles correspondent essentiellement à la zone UCV2 que le PLU identifie comme potentiel de développement et de densification dans une deuxième phase de vie du PLU. Pour l'heure, ce secteur est concerné par un périmètre d'étude et ce potentiel reste à définir.</p> <p><b><i>Les nouveaux espaces d'urbanisation</i></b></p> <p>Ces secteurs d'urbanisation préférentielle correspondent essentiellement au projet de ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. Le dispositif réglementaire rend possible la poursuite de l'aménagement de cette ZAC, avec le classement en zone UX de ces terrains, conformément au protocole.</p> <p>En revanche, pour les terrains situés à l'articulation de la ZAC et du quartier Camille Claudel, zone 1AUC comprise, au niveau de la Croix de Villebois, même si le PLU identifie la possibilité d'une urbanisation dans le futur, il la soumet à la condition préalable de la réalisation d'une deuxième gare à ce niveau.</p> |

Tableau de synthèse présentant la densification des espaces d'habitat depuis 2014 et prévue à horizon 2030 :

| Situation en 2014                 | Densification des espaces urbanisés sur le période 2014-2017/2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Densification envisagée des espaces urbanisés sur le période 2018-2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 577 logements<br>(INSEE, 2014) | <p><i>Le calcul ci-dessous exclut les programmes réalisés en extension urbaine (Camille Claudel, ZAC Polytechnique, etc.)</i></p> <p>Opération La Mesure : 500 logements<br/>Opération Salvador Allende : 170 logements<br/>Projet Redstone : 1 000 logements<br/>Diffus : 230 à 250 logements</p> <p>Total : Légèrement plus de 1 900 logements, soit une augmentation de la densité d'habitat de +13,1%</p> | <p><i>Le calcul ci-dessous exclut les programmes qui seront réalisés en extension urbaine (ZAC Polytechnique, secteur Croix de Villebois)</i></p> <p>Projet Ferrié, Paveurs de Montrouge : 200 logements familiaux et 200 logements spécifiques<br/>Projet Tronchet : 80 à 100 logements<br/>Le diffus en UCV1 et UC1 : environ 5 à 10 logements par an en moyenne<br/>Le diffus sur le reste du territoire (UR, etc.) : environ 10 à 15 logements par an en moyenne</p> |

Pour mémoire, sur la même période (2014 – 2017/2018), 1 600 logements ont été livré sur le quartier Camille Claudel et avec la résidence Antin.

## B. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

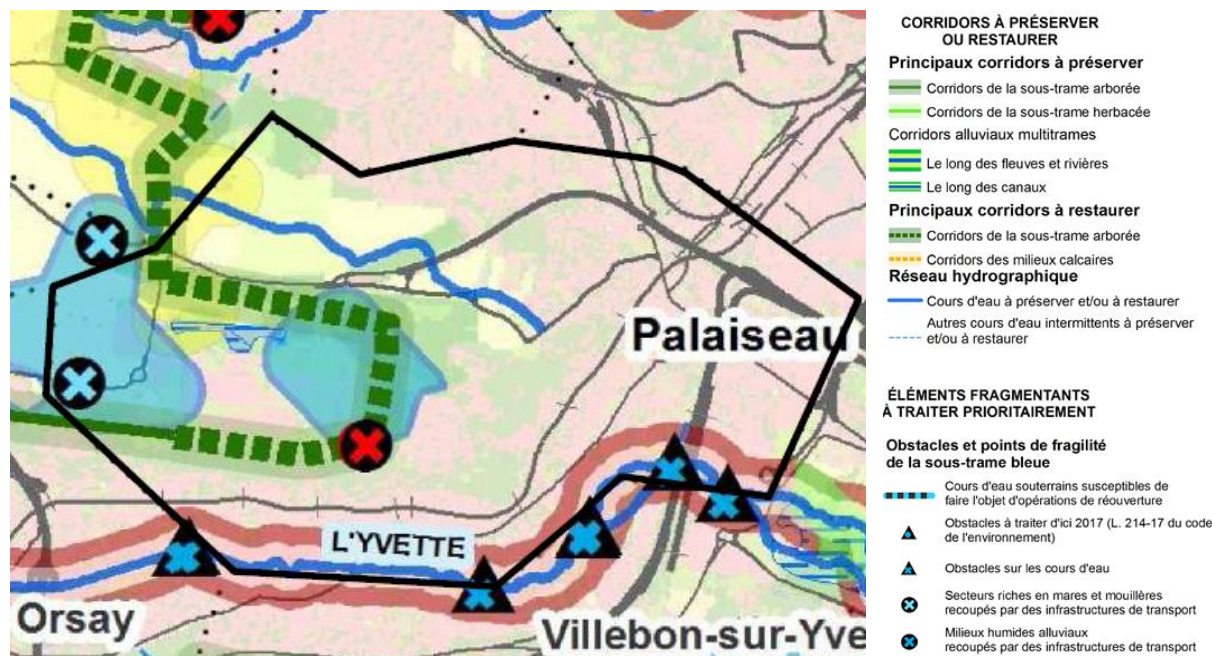
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

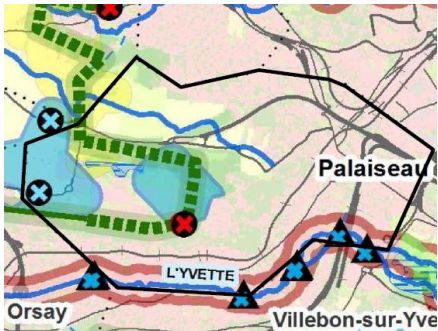
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

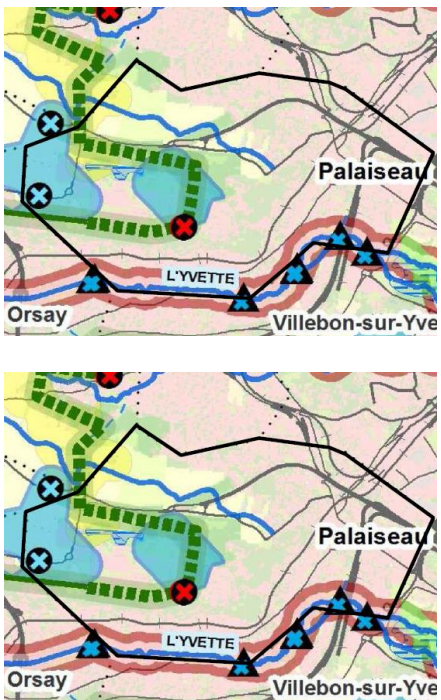
Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

Les réservoirs de biodiversité sont liés par des corridors à préserver ou restaurer sur le territoire de la commune. Ils se composent :

- des milieux aquatiques – Yvette dans la vallée, rigoles sur le plateau, plans d'eau, des zones humides ouvertes et des zones humides boisées ;
- de milieux ouverts, herbacés et agricoles – délaissés herbacés le long des voies routières, friches et jachères, présents en accompagnement de la plupart des zones urbaines, principalement sur le plateau ;
- de milieux forestiers – les coteaux boisés qui enserrant la zone urbaine ;
- des cœurs d'îlots verts : parcs et jardins composent des ensembles parfois importants, d'un seul tenant, favorables à la « nature en ville ».



| Objectifs du SRCE                                                                  | Prise en compte dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire.</p> <p>« S'appuyer sur le maillage du territoire par la trame verte et bleue dans la construction du projet de territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et valoriser les espaces naturels, écosystèmes fragiles, composantes de la trame verte. <ul style="list-style-type: none"> <li>la forêt domaniale, véritable poumon vert au cœur des projets du plateau qui gardera son aspect naturel tout en s'ouvrant sur le reste du territoire (aménagements piéton, etc.).</li> <li>les coteaux boisés à protéger tout particulièrement.</li> <li>la vallée de l'Yvette</li> <li>Prendre en compte les besoins de l'activité agricole, non seulement dans son rôle d'entretien et de gestion des paysages mais également en tant qu'activité économique à part entière.</li> </ul> </li> <li>Préserver les différentes composantes de la trame verte et bleue : les éléments hydrauliques, éléments de la trame bleue. <ul style="list-style-type: none"> <li>l'Yvette,</li> <li>les rigoles et zones humides avérées.</li> </ul> </li> <li>Les éléments paysagers : <ul style="list-style-type: none"> <li>La qualité paysagère des terrains pour le plateau (terrains agricoles, boisements) en lien avec la ZPNAF.</li> <li>Les parcs, espaces verts publics, espaces arborés qui accompagnent les résidences, etc.</li> <li>Les espaces de jardin largement présents au sein des quartiers, qui participent à leur identité paysagère mais aussi à la notion de nature en ville.</li> </ul> </li> <li>Garantir des continuités entre ces différents espaces pour la biodiversité (corridors écologiques), aussi bien dans le cadre des projets que dans les quartiers existants.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Ces orientations ont des incidences positives sur les milieux naturels, sur les continuités écologiques, et sur la biodiversité.</p> <p>Elles s'accompagnent d'objectifs en matière « d'accompagnement de la démarche d'écologie urbaine », qui ont des répercussions en matière d'aménagement ou de pratique (jardins partagés, réduction de l'usage de l'eau dans les espaces publics, aménagement des bords de l'Yvette, plan lumière...), sans pour autant avoir de traduction réglementaires directe en termes de PLU.</p> |

| Objectifs du SRCE                                                                 | Prise en compte dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>L'OAP Croix de Villebois est particulièrement protectrice des réservoirs de biodiversité (forêt Domaniale et futur parc agro-écologique (terrain de l'AEV), et des corridors écologiques entre ces différentes entités naturelles. La protection des jardins dans l'OAP rue Tronchet permettra d'assurer la sauvegarde d'un cœur d'îlot intéressant de part en part du secteur de projet.</p> <p>L'OAP mobilité vise spécifiquement le développement de liens doux entre les quartiers. Ceux-ci sont susceptibles de s'accompagner de végétalisation propice au maillage de la trame verte.</p> <p>Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturel identifié dans le PADD et les OAP tels que les espaces forestiers et boisés du plateau et du coteau, mais aussi des secteurs naturels en fond de vallée de l'Yvette. La partie centrale (axe Pileu / Forêt Domaniale, coteau boisé, Yvette) du territoire concentre historiquement davantage de protection au titre des espaces naturels et des zones boisées/paysagées que les secteurs Est et Ouest.</p> <p>Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou espaces paysagers (L151-23 du CU) qui protègent notamment les abords paysagers du centre historique, les principaux cœurs d'îlots verts à protéger dans les zones UR, les abords paysagers (mesures de protection acoustique) à l'ouest de l'autoroute A10. Dans le secteur de projet de la Croix de Villebois, une intention de protection le long du quartier Pileu est affirmée par l'apposition d'une bande d'espaces paysagers à créer. De même, les boisements existants sont protégés au nord de la RD 36, incluant la protection des corridors écologiques de la trame boisée et alluviale (rigole). Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire.</p> <p>La trame bleue et particulièrement l'Yvette sont protégées de manière forte. Le règlement impose qu'en plus du PPRI, une bande de 10 m depuis les berges soit inconstructible.</p> <p>Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier afin de préserver la trame verte en espace urbain, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville. L'évolution est forte en ce qui concerne la part des espaces verts de pleine terre et la définition qui en est donnée, c'est-à-dire une épaisseur de 4 m minimum de pleine terre pour garantir la protection des essences végétales. Un coefficient de biodiversité strict peut s'appliquer dans le cas où il est impossible de mettre en œuvre de la « vraie » pleine terre.</p> |

## C. Le PDUIF

**Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de la conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

**Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.**

| Les prescriptions du PDUIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Normes véhicules :</b></p> <p><u>Logements :</u><br/>A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pas plus d'une place de stationnement par logement</li></ul> <p>Le PDUIF préconise que les règlements des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune, à savoir 1,2 véhicule par ménage en moyenne sur Palaiseau.</p> <p style="text-align: center;"><math>1,2 \text{ (taux de motorisation)} \times 1,5 = 1,8</math></p> <p>Le PDUIF préconise donc que le PLU n'exige pas plus de 1,8 place par logement.</p> | <p><b>Normes véhicules :</b></p> <p>Le PLU, en application des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'urbanisme, fixe des normes plafond en termes de stationnement pour certaines constructions situées à moins de 500 m d'une gare. La commune est donc concernée et ces obligations sont rappelées dans les dispositions générales du règlement. Par ailleurs, ce périmètre de 500 m autour des gares figure sur un plan spécifique en annexe du PLU.</p> <p>Pour le reste, le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement sur de nombreux secteurs de la commune. Aussi, il reste nécessaire et important de prévoir suffisamment de stationnement dans les futures constructions.</p> <p>Le règlement exige donc la réalisation de places minimum par logement, en fonction de leur taille, de manière à disposer d'une offre en stationnement qui soit la plus adaptée possible à la typologie des logements. Ainsi une seule place est exigée pour les petits logements (jusqu'à 60 m<sup>2</sup>), puis une place</p> |

| Les prescriptions du PDUIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Bureaux :</u><br/>           Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare : Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.<br/>           Au-delà de 500 m autour d'une gare : Il ne pourra être construit plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Normes vélos :</b></p> <p><u>Habitat collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li> <li>- Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><u>Activités / commerces de plus de 500m<sup>2</sup>, industrie et équipements publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une place pour 10 employés</li> </ul> <p><u>Établissements scolaires et universitaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une place pour 8 à 12 élèves</li> </ul> | <p>supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup>. Au final, le nombre de places moyen exigé se rapprochera de celui prescrit par le PDUIF.</p> <p>Par ailleurs, le règlement intègre des prescriptions pour assurer le raccordement des véhicules électriques.</p> <p>Le dispositif réglementaire prend en compte le PDUIF concernant les règles de stationnement pour les bureaux.</p> <p><b>Normes vélos :</b></p> <p>Le dispositif réglementaire prend en compte ces prescriptions du PDUIF en matière de stationnement vélos. Il reprend et impose exactement les normes définies par le PDUIF que ce soit pour l'habitat, les bureaux, les activités, commerces ou encore les équipements publics. Il précise également les conditions spécifiques d'aménagement des locaux.</p> |

## D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

| Les prescriptions du SDAGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a défini 8 objectifs :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;</li> <li>2. diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;</li> <li>3. réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;</li> <li>4. réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;</li> <li>5. protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;</li> <li>6. protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;</li> <li>7. gérer la rareté de la ressource en eau ;</li> <li>8. limiter et prévenir le risque d'inondation.</li> </ol> | <p>Les choix du PADD en lien avec le SDAGE sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les différentes composantes de la trame verte et bleue : les éléments hydrauliques, éléments de la trame bleue. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'Yvette,</li> <li>○ les rigoles et zones humides.</li> </ul> </li> <li>• Garantir des continuités entre ces différents espaces pour la biodiversité (corridors écologiques), aussi bien dans le cadre des projets que dans les quartiers existants.</li> <li>• Garantir la préservation et la gestion des Mouillères.</li> <li>• Sur la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, et dans le cadre de la démarche qui a été engagée pour avoir le label EcoQuartier, veiller, en lien avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du Plateau, à la mise en œuvre des mesures environnementales, tant en termes de gestion hydraulique que de gestion et de remise en état des écosystèmes, notamment sur la frange nord de l'opération.</li> <li>• Limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales.</li> <li>• Agir en faveur du développement de modes de récupération des eaux pluviales en vue notamment de leurs éventuelles réutilisations.</li> </ul> |

| Les prescriptions du SDAGE | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir la gestion différenciée des espaces verts ; poursuivre la réduction de l'usage des produits phytosanitaires avant de les interdire définitivement dans les espaces publics, et d'inciter au zéro phytosanitaire les particuliers.</li> <li>• Réduire l'usage de l'eau pour l'arrosage des parcs publics par l'implantation d'essences adaptées.</li> <li>• Conforter et poursuivre les aménagements respectueux de l'environnement sur les bords de l'Yvette.</li> <li>• Rendre possible le changement de pratique agricole sur le plateau vers davantage d'agriculture périurbaine, agriculture biologique, etc.</li> </ul> <p>Concernant le risque inondation, les intentions sont de renforcer la prise en compte des contraintes et risques naturels dans tous les projets d'aménagement.</p> <p>Enfin, le PLU intègre les recommandations du SIAVB, jugées encore plus environnementales que celles du SIAHVY en matière de débit de rejets dans les réseaux.</p> <p>De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire (l'Yvette et la Rigole sur le plateau).</p> |

## E. Le SAGE Orge-Yvette

La commune est traversée par une ligne de partage des eaux entre deux bassins versants :

- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Orge et de l'Yvette pour la partie sud du territoire. Le SAGE Orge-Yvette est un outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 2 juillet 2014, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

- Le SAGE « Bièvre » a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2017-1415 signé le 19 avril 2017 pour la partie nord du territoire (plateau)

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec ces deux SAGE.

| Les prescriptions des SAGE Orge-Yvette et Bièvre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE Orge-Yvette :</b></p> <p>Qualité des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune</li> <li>- Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement</li> <li>- Le SDAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50 m des cours d'eau et dans les zones humides.</li> <li>- Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion</li> </ul> <p>Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau</li> <li>- Yvette : cours d'eau de la liste 2 à terme. Les cours d'eau de la liste 2 sont ceux sur lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs (amphihalins ou non), tout ouvrage doit y être géré, entretenu et équipé selon les règles définies par autorité administrative (en concertation avec le propriétaire/exploitant).</li> <li>- Zones humides : les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE. A cet effet, dans le cadre de leur révision, les documents locaux d'urbanisme tiennent compte</li> </ul> | <p>Les choix du PADD en lien avec les SAGE applicables sur le territoire communal sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les différentes composantes de la trame verte et bleue : les éléments hydrauliques, éléments de la trame bleue. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'Yvette,</li> <li>○ les rigoles et zones humides.</li> </ul> </li> <li>• Garantir des continuités entre ces différents espaces pour la biodiversité (corridors écologiques), aussi bien dans le cadre des projets que dans les quartiers existants.</li> <li>• Garantir la préservation et la gestion des Mouillères.</li> <li>• Sur la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, et dans le cadre de la démarche qui a été engagée pour avoir le label EcoQuartier, veiller, en lien avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du Plateau, à la mise en œuvre des mesures environnementales, tant en termes de gestion hydraulique que de gestion et de remise en état des écosystèmes, notamment sur la frange nord de l'opération.</li> <li>• Limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales.</li> </ul> |

| Les prescriptions des SAGE Orge-Yvette et Bièvre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE, ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.</p> <p>Gestion quantitative des ressources en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat quantitatif des nappes et cours d'eau</li> <li>- Inondations</li> <li>- Gestion des eaux pluviales</li> <li>- La Commission Locale de l'Eau (CLE) recommande aux collectivités compétentes, lors de l'élaboration et/ou de la révision de leurs documents locaux d'urbanisme, d'intégrer les zones d'aléas d'inondations et de définir des prescriptions assurant la préservation de ces zones d'écoulement et d'expansion des crues.</li> </ul> <p>Sécurisation de l'alimentation en eau potable</p> <p><b>Le Plan D'aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques validé par la Commission Locale de l'Eau du 27 Janvier 2017 ont défini les enjeux suivants :</b></p> <p><b>Enjeu 1 : Gouvernance, aménagement, sensibilisation, communication</b></p> <p>Il définit le rôle de la structure porteuse du SAGE, le rôle de la CLE, les aspects liés au suivi et à la révision du SAGE, et les thématiques de sensibilisation générale à développer. La nécessaire intégration des enjeux du SAGE dans les projets d'aménagement et dans la planification urbaine est largement soulignée.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agir en faveur du développement de modes de récupération des eaux pluviales en vue notamment de leurs éventuelles réutilisations.</li> <li>• Promouvoir la gestion différenciée des espaces verts ; poursuivre la réduction de l'usage des produits phytosanitaires avant de les interdire définitivement dans les espaces publics, et d'inciter au zéro phytosanitaire les particuliers.</li> <li>• Réduire l'usage de l'eau pour l'arrosage des parcs publics par l'implantation d'essences adaptées.</li> <li>• Conforter et poursuivre les aménagements respectueux de l'environnement sur les bords de l'Yvette.</li> <li>• Rendre possible le changement de pratique agricole sur le plateau vers davantage d'agriculture périurbaine, agriculture biologique, etc.</li> </ul> <p>Concernant le risque inondation, les intentions sont de renforcer la prise en compte des contraintes et risques naturels dans tous les projets d'aménagement.</p> <p><b>Le règlement du PLU oblige à prendre en compte les SAGE Orge Yvette et de la Bièvre en rappelant les normes en matière d'assainissement</b></p> <p><b>« Assainissement, eaux usées et eaux pluviales</b><br/> <i>Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par les SAGE approuvés du SIAHVY et du SIAVB.</i></p> <p><i>Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.</i></p> |

| Les prescriptions des SAGE Orge-Yvette et Bièvre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Cet enjeu se décompose selon les deux objectifs généraux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• faire en sorte que toutes les actions envisagées dans le cadre du SAGE puissent être mises en œuvre dans le cadre d'un portage cohérent ;</li> <li>• faciliter la cohérence et la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations et les objectifs du SAGE.</li> </ul> <p><b>Enjeu 2 : Milieux</b></p> <p>Cette partie vise l'atteinte du bon potentiel ou bon état écologique pour les masses d'eau du territoire selon les échéances fixées par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Cet enjeu s'attache à l'amélioration, la restauration et la préservation des fonctionnalités des milieux aquatiques et humides. La Commission Locale de l'Eau affiche une forte ambition sur la revalorisation de la Bièvre en milieu urbain, avec la renaturation et la réouverture de tronçons cohérents. Une meilleure intégration de la Bièvre dans les documents d'urbanisme apparaît ainsi essentielle pour permettre sur le long terme la réalisation de ces projets. La restauration hydromorphologique et l'amélioration de la continuité écologique (sédimentaire et piscicole) et hydraulique (latérale et transversale), dans le respect des usages et de la valeur patrimoniale des ouvrages, sont également affichées comme des objectifs. L'identification, la gestion et la protection des zones humides sont des orientations fondamentales du SDAGE.</p> <p><b>Enjeu 3 : Qualité</b></p> <p>Cette partie vise l'amélioration de la qualité physico-chimique et chimique des eaux en vue d'atteindre le bon potentiel ou bon état sur le territoire du SAGE. La réduction des apports permanents et temporaires d'eaux usées à la Bièvre par la maîtrise de la collecte et du transfert des effluents aux stations d'épuration est un des objectifs prioritaires du SAGE. Au vu des problématiques en micropolluants sur l'ensemble du bassin versant, la stratégie retenue par la Commission Locale de l'Eau prévoit la mise en place de mesures visant à limiter le transfert de la charge polluante des eaux de</p> | <p><i>Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux règlements d'assainissement intercommunaux en vigueur définis par le SIAHVV (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et le SIAVB (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre).</i></p> <p><b>Eaux usées</b><br/> <i>Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.</i></p> <p><i>Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.</i></p> <p><i>Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.</i></p> <p><b>Eaux pluviales</b><br/> <i>Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovation instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif, l'obligation est la suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention à minima de 80 % de la</i></li> </ul> |

| Les prescriptions des SAGE Orge-Yvette et Bièvre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ruissellement au milieu ainsi que la poursuite de la réduction des usages de produits phytosanitaires en zones agricoles et non agricoles.</p> <p><b>Enjeu 4 : Ruissellement</b></p> <p>Le fonctionnement hydrologique du bassin versant et son niveau d'urbanisation font de la gestion du ruissellement une problématique importante sur le territoire pour limiter le risque d'inondation et de submersion par débordements de réseaux. La stratégie contribue à assurer la protection des personnes et des biens par l'amélioration de la prévision des risques, par la gestion optimisée des ouvrages de régulation et par l'intégration du risque d'inondation par débordements de cours d'eau dans l'urbanisme. Un des enjeux majeurs est d'assurer une cohérence et une coordination des différentes maitrises d'ouvrage intervenant dans la gestion du système Bièvre.</p> <p>La stratégie insiste également sur la nécessité de définir les bases d'une meilleure gestion des eaux de ruissellement dans les nouveaux projets d'aménagement et rénovation urbaine ainsi que de tendre vers une régularisation de l'existant.</p> <p><b>Enjeu 5 : Patrimoine</b></p> <p>Cet enjeu vise à assurer la valorisation et la restauration du patrimoine hydraulique, du petit patrimoine bâti et du patrimoine paysager dans le respect des milieux afin de sensibiliser la population locale aux fonctionnalités et richesses de la vallée de la Bièvre.</p> | <p><i>pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;</i></p> <p>- <i>Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.</i></p> <p><i>Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.</i></p> <p><i>Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu. »</i></p> <p><b>Zones humides</b></p> <p><i>Les zones humides avérées sont reportées sur le document graphique. Le règlement précise les mesures de protection à mettre en œuvre.</i></p> <p>De ce fait, le PLU est compatible avec les enjeux et objectifs du SAGE Orge-Yvette et du SAGE de la Bièvre. Il vise une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire (l'Yvette et la Rigole sur le plateau).</p> |

| Les prescriptions des SAGE Orge-Yvette et Bièvre | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p><u>La gestion de l'eau sur la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique :</u></p> <p>La question de la gestion de l'eau constitue un enjeu majeur sur la ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique. Á ce titre le projet doit respecter les exigences décrites dans le dossier loi sur l'eau de la ZAC qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 7 octobre 2013. Les principales exigences sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter le débit de fuite préconisé (0.7L/s/ha plafonné à 3L/s pour les parcelles inférieures à 4.3ha, une participation étant demandée pour compenser l'écart) pour une pluie vingtennale de 2h (37 mm).</li> <li>- Les pluies courantes (jusqu'à 10 mm) doivent pouvoir être gérées sur la parcelle avec un débit de fuite nul.</li> <li>- Les projets devront respecter le coefficient d'imperméabilisation définit par l'EPAPS.</li> <li>- Mettre en place des solutions pérennes de traitement des eaux pluviales. Les solutions retenues pour la gestion des eaux pluviales sont des dispositifs à fonctionnement gravitaires. Les pompes de relevage sont proscrites.</li> <li>- Limiter la consommation d'eau et favoriser la réutilisation des eaux pluviales</li> </ul> |

## F. Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le PREDMA et le PDEDMA.

| LE PREDMA ET LE PDEDMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseils Départementaux partout ailleurs en France.</p> <p>Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles...),</li> <li>- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,</li> <li>- Les boues de l'assainissement collectif.</li> </ul> <p>Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant par an,</li> <li>- Augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers,</li> <li>- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,</li> <li>- Diminuer de 25 % les déchets incinérés et de 35 % les déchets enfouis,</li> <li>- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.</li> </ul> | <p><b><u>Règlement :</u></b></p> <p>Dans chaque zone, le règlement définit l'obligation de réaliser un lieu de stockage pour les déchets : « <i>Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.</i> »</p> <p><b><u>Annexes :</u></b></p> <p>Les annexes du PLU contiennent une notice sanitaire concernant notamment la gestion des déchets et rappelant les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PREDMA ainsi que le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés</p> <p><b><u>La gestion des déchets sur la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique :</u></b></p> <p>La ZAC prévoit la réalisation de bornes d'apport volontaire.</p> |

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

Le PDEDMA de l'Essonne a été approuvé le 19 novembre 2002.

## G. Les documents relatifs aux risques et nuisances

### Les risques naturels et technologiques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

À Palaiseau, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture. Ce dernier identifie les risques naturels suivants sur le territoire : risque d'inondation, aléa retrait-gonflement des argiles (rouge – fort) Transport de matières dangereuses : canalisations, voie ferrée.

### Le risque d'inondation

La commune de Palaiseau est concernée par le PGRI et par le PPRI de l'Yvette.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PGRI.

| LE PGRI                                                                                                                                                                                                            | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Le PGRI, approuvé en décembre 2015, définit pour la période 2016-2021 des objectifs visant à réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. |                             |

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est une servitude s'appliquant au PLU.

| LE PPRI                                                                                                                       | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006. | <p><b>PADD :</b></p> <p>Le PADD définit les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement naturel de Palaiseau :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>« Renforcer la prise en compte des contraintes et risques naturels dans tous les projets d'aménagement.</li><li>Lors des crues de juin 2016, il a été constaté une bonne adéquation sur le territoire entre le zonage réglementaire du PPRI et les inondations. Il est donc important de continuer, en lien avec les syndicats de gestion concernés et les services de l'Etat, à veiller au respect des règlements d'assainissement et des obligations en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et à la prise en compte des différentes servitudes dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. »</li></ul> |

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

Le PPRI constitue donc un élément cadre pour les nouveaux projets. Aucune OAP n'est concerné directement par le PPRI.

### Règlement

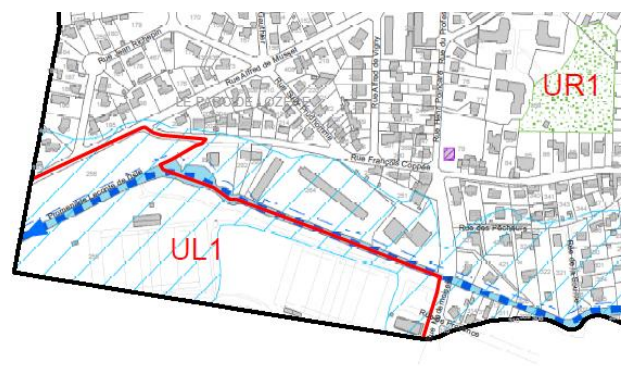
Les dispositions générales applicables en toutes zones du règlement du PLU mentionnent le risque d'inondation et l'application du PPRI : « *Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Yvette sur le territoire de la commune de Palaiseau a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.*

*Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones oranges, rouges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation ».*

Ce rappel est également fait dans le règlement de chaque zone concernée.

### Zonage :

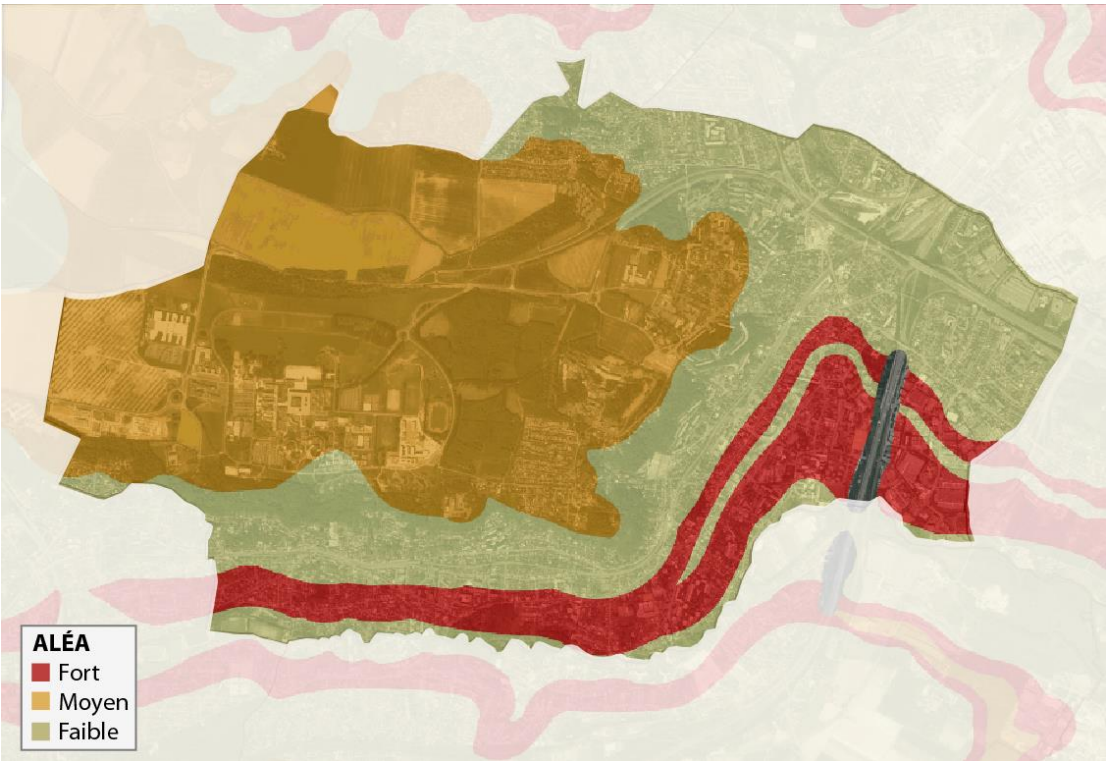
Extrait du plan de zonage superposé au PPRI :

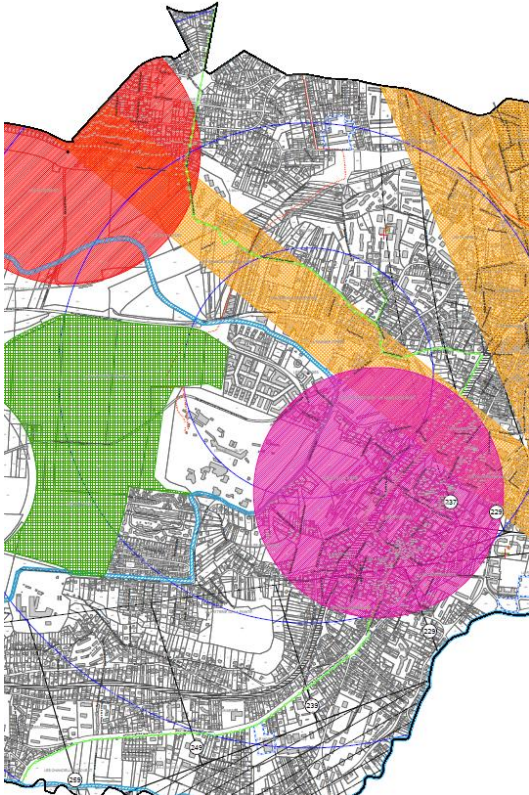


Limite de zone inondable selon le PPRI de l'Yvette

Certaines zones rouges du PPRI sont identifiées en zone U car il s'agit de secteurs construits avant l'élaboration du PPRI ; Il s'agit donc d'une prise en compte de l'existant, tout en rappelant que le PPRI s'applique et que de fait ces terrains sont presque inconstructibles ; seul le bâti existant pourra être reconnu et conforté.

## Les autres risques et nuisances

| RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le diagnostic a permis d'identifier le risque de retrait et gonflement des argiles consécutif à la réhydratation et déshydratation des sols en présence d'argiles.</p>  <p>La partie basse du coteau est impactée par un aléa fort. Toute la partie du plateau est quant à elle impactée par un aléa moyen</p> | <p><b>PADD :</b></p> <p>Le PADD définit les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement à Palaiseau :</p> <p><i>« Renforcer la prise en compte des contraintes et risques naturels dans tous les projets d'aménagement. Il est également important d'alerter tous les porteurs de projets sur les risques de mouvements de sol liés à la présence d'argiles sur les coteaux et plus globalement sur l'ensemble du territoire. »</i></p> <p><b>Règlement :</b></p> <p>Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, la présence du risque : <i>« Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du P.L.U. »</i></p> <p><b>Zonage :</b></p> <p>Les secteurs concernés sont classés majoritairement en zones UR1 et UR2, mais également en zones UL et UCV2.</p> <p>Dans le cas de nouvelles constructions dans les zones U, les projets prendront en compte cet aléa qui ne rend pas inconstructible les terrains, mais qui nécessite des prescriptions particulières de construction.</p> |

| CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses - canalisation de gaz haute pression. La présence de canalisations engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies par les arrêtés figurant en annexe du dossier de PLU</p> <p>Une canalisation de gaz à haute pression traverse la commune.</p> <p><i>Extrait du plan des servitudes</i></p>  <p>I3_Servitude liée au transport de gaz</p> | <p><b><u>PADD :</u></b></p> <p>Le PADD définit les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement à Palaiseau :</p> <p>« S'inscrire dans un urbanisme durable ; renforcer la prise en compte des contraintes et risques naturels dans tous les projets d'aménagement. »</p> <p><b><u>Règlement :</u></b></p> <p>Le règlement mentionne en dispositions générales du règlement : « s'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ».</p> |

| Classement sonore des infrastructures de transport terrestre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le Préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.</p> <p>Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.</p> <p>Le long des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur.</p> <p>Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.</p> | <p><b><u>PADD :</u></b></p> <p>Le PADD définit les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement à Palaiseau :</p> <p><i>« Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement : atténuer les nuisances telles que les nuisances sonores par exemple. »</i></p> <p><b><u>Règlement :</u></b></p> <p>Le règlement rappelle le classement sonore dans les dispositions générales. Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée</p> <p>« Le long des voies de circulation classées axes bruyants, reportées en annexes du PLU, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005, et des arrêtés N°108 et N° 0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore respectivement du réseau ferroviaire et du réseau routier national dans les différentes communes de l'Essonne.</p> <p>Sont concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les différentes infrastructures autoroutières ou nationales : A.10, RN.118, RN.188 et RN.444 ; les routes départementales : RD.36, RD.36G, RD.117, RD.128, RD.156, RD.988 et tronçons de RD.59 et RD.591 ; les voies ferrées (RER B, SNCF) et leurs gares (accélération et décélération des trains).</li> </ul> <p>La Ville est par ailleurs concernée par le PGS d'Orly. »</p> |

## H. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

### Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le SRCAE.

| ORIENTATIONS DU SRCAE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;</li> <li>- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;</li> <li>- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique</li> </ul> <p>En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique ;</li> <li>- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement ;</li> </ul> | <p>Le PLU permet une densification de la zone urbaine à travers des opérations ciblées de densification, mais aussi à travers un travail sur les règles du PLU, conformément aux objectifs du SDRIF (<i>cf. justification du PLU par rapport au SDRIF</i>). Par ailleurs, la commune porte des objectifs forts en matière de développement d'activités et équipements sur son territoire, afin d'assurer un meilleur équilibre entre habitat et emploi, de limiter les déplacements en voiture et parallèlement de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le PLU accompagne les projets de développement de transports en commun « lourds » en particulier le projet d'implantation de la future ligne 18 du Métro du Grand Paris Express avec un objectif d'accueillir une seconde gare sur le Plateau à proximité du Quartier Camille Claudel.</p> <p>Le PLU permet l'utilisation de matériaux et de techniques de performances énergétiques. Il encourage également, sur les secteurs de projet, à définir des normes environnementales fortes afin de pouvoir bénéficier d'un gain en droits à construire.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public ;</li> <li>- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison) ;</li> <li>- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements ;</li> <li>- Mutualiser les services et les équipements ;</li> <li>- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid ;</li> <li>- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.</li> </ul> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## I. Les monuments historiques et sites classés et inscrits

| MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES CLASSES ET INSCRITS                                                                                                                                                                                                                                                        | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>L'Eglise Saint-Martin est classée monument historique.</p> <p>Elle fait l'objet d'une protection au titre des servitudes d'utilité publique (périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques).</p>  | <p><b><u>PADD :</u></b></p> <p>Le PADD définit des orientations sur le patrimoine :</p> <p>« Préserver les éléments caractéristiques des ensembles historiques de la ville.</p> <p>[...]</p> <p>l'ensemble bâti autour de l'Eglise Saint-Martin avec les dépendances du Prieuré, le collège Saint-Eugène ou encore la maison de retraite La Pie Voleuse. »</p> <p><b><u>Annexes :</u></b></p> <p>Cet élément constitue une servitude d'utilité publique et est donc intégré en annexe du dossier de PLU.</p> <p><b><u>Zonage :</u></b></p> <p>Les abords de l'Eglise sont protégés au titre des espaces paysagers protégés (L151-19 du Code de l'urbanisme) afin de maintenir les vues sur l'église et l'équilibre entre les espaces paysagers et les bâtis patrimoniaux dans ce secteur.</p>  |

## J. Le CDT et le protocole d'aménagement de la ZAC

Palaiseau fait partie, avec l'État, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, le Conseil départemental de l'Essonne, la Région Île-de-France et les six autres communes directement concernées (Gif-sur-Yvette, Orsay, Bures-sur-Yvette, Les Ulis, Saint-Aubin et Saclay), des partenaires concernés par le Contrat de Développement Territorial Paris-Saclay Territoire Sud. Ce document décline 5 priorités, à savoir :

- Priorité A : accompagner la montée en puissance scientifique et économique de Paris-Saclay comme un pôle de l'innovation de rang mondial
- Priorité B : l'habitat, un développement équilibré et conjoint avec celui de l'emploi et la présence étudiante
- Priorité C : assurer un déploiement cohérent et progressif des infrastructures de mobilités et des opérations d'aménagement sur le territoire
- Priorité D : créer un éco-territoire au bénéfice de la qualité de vie de l'ensemble des usagers du territoire
- Priorité E : veiller à l'équilibre et l'intégration entre les dimensions universitaire, industrielle et territoriale du projet

Ces priorités sont elles-même déclinées en objectifs. Enfin, le CDT liste des actions, opérations, et projets, qui visent à mettre en œuvre ces priorités et objectifs.

Le territoire de Palaiseau est particulièrement concerné par les éléments suivants :

- l'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique
- la réalisation du quartier du lycée Camille Claudel
- la mise en place de la ligne 18 du Grand Paris Express
- le développement de mobilités innovantes plateau / vallée

| Les prescriptions du CDT et du protocole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>L'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique</i></b></p> <p>L'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique s'inscrit dans la logique de plusieurs priorités du CDT comme la priorité A : « accompagner la montée en puissance scientifique et économique de Paris-Saclay comme un pôle de l'innovation de rang mondial » ou la priorité B : « l'habitat, un développement équilibré et conjoint avec celui de l'emploi et la présence étudiante »</p> <p>Par ailleurs, de nombreux projets et actions concrètes, inscrits au CDT, sont prévus au sein de cette ZAC</p> | <p><b><i>L'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique</i></b></p> <p>L'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique fait partie intégrante du projet de territoire de Palaiseau tel qu'il est défini dans le PADD. L'axe 3 du PADD notamment affiche la volonté d'accompagner le développement d'un campus cluster bien intégré sur le territoire avec son volet universitaire mais aussi économique et innovation.</p> <p>Le dispositif réglementaire du nouveau PLU intègre donc logiquement cette ZAC. Elle dispose d'un zonage (zone UX) et d'un règlement spécifique qui permet sa mise en œuvre.</p> |

| Les prescriptions du CDT et du protocole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>La réalisation du quartier du lycée Camille Claudel</i></b></p> <p>La réalisation de ce quartier constitue une action et un projet inscrit au CDT, qui s'inscrit dans la réponse à la priorité B : « l'habitat, un développement équilibré et conjoint avec celui de l'emploi et la présence étudiante »</p> <p><b><i>La mise en place de la ligne 18 du Grand Paris Express</i></b></p> <p>Ce projet s'inscrit dans le cadre de la priorité C du CDT : « Assurer un déploiement cohérent et progressif des infrastructures de mobilité et des opérations d'aménagement sur le territoire ».</p> <p>Palaiseau est directement concerné par la desserte d'une des gares de la ligne 18. Par ailleurs, le CDT indique que : « L'opportunité de la réalisation d'une gare pour desservir le quartier Camille Claudel de Palaiseau reste ouverte, cette gare n'étant actuellement pas inscrite au schéma d'ensemble du Réseau du Grand Paris ».</p> | <p><b><i>La réalisation du quartier du lycée Camille Claudel</i></b></p> <p>Le quartier Camille Claudel est en partie réalisé aujourd'hui. Du foncier reste encore disponible sur ce secteur et le dispositif réglementaire, avec le classement en zone UC2 et le règlement qui l'accompagne, permet, comme cela est affiché dans le PADD, la finalisation du quartier.</p> <p>Par ailleurs, le PLU identifie la possibilité d'étendre le quartier vers le secteur Croix de Villebois, avec une deuxième phase du projet, à travers le dispositif réglementaire (zone 1AUC) et l'OAP Plateau (Croix de Villebois). Pour autant, cette nouvelle extension urbaine ne pourra se faire qu'en cas de réalisation d'une gare sur ce secteur.</p> <p><b><i>La mise en place de la ligne 18 du Grand Paris Express</i></b></p> <p>Le PLU révisé intègre ce projet et permet sa réalisation à travers un zonage et un règlement spécifiques. Ainsi, une zone UX2agp a été créée pour permettre la réalisation des infrastructures liées à la ligne 18 du Grand Paris Express, un emplacement réservé pour le réseau de transport public du Grand Paris, dont le bénéficiaire est la Société du Grand Paris, a été instauré et, enfin, le règlement de la zone AU, zone traversée par la future ligne, autorise tous travaux et aménagements liés à sa réalisation.</p> <p>Concernant l'opportunité de la réalisation d'une gare pour desservir le quartier Camille Claudel qui, comme indiqué dans le CDT, reste ouverte, elle est inscrite et affichée dans le projet de PLU comme une volonté forte portée par la ville et un préalable indispensable à un développement du secteur Croix de Villebois qui permettrait une continuité et une articulation entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et le quartier Camille Claudel. Cela se traduit dans le dispositif réglementaire tout d'abord dans l'OAP Plateau (Croix de Villebois) qui rappelle la nécessité de réalisation d'une seconde gare, puis dans le plan zonage et le règlement avec l'instauration des zones 1AUC et AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation de cette gare.</p> |

| Les prescriptions du CDT et du protocole                                                                                                                                                                                                                  | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>Le développement de mobilités innovantes plateau / vallée</i></b></p> <p>La question des mobilités et du développement des liaisons plateau / vallée est également un élément important du CDT qui concerne en partie la ville de Palaiseau.</p> | <p><b><i>Le développement de mobilités innovantes plateau / vallée</i></b></p> <p>Cet élément du CDT qui concerne le territoire est repris et traduit dans le PLU révisé.</p> <p>Le PADD, tout d’abord, décline de nombreuses orientations concernant les mobilités, le développement des circulations douces et tout particulièrement la question des liaisons plateau / vallée.</p> <p>Ces orientations sont affinées dans le cadre d’une OAP thématique sur la question des mobilités et circulations douces. Celle-ci définit des orientations à l’échelle de l’ensemble du territoire mais identifie aussi l’aménagement de liaisons douces entre le plateau et la vallée comme une action prioritaire. Ainsi, des zooms sur les liaisons plateau / vallée sont intégrés à l’OAP.</p> <p>Cela se traduit enfin dans le dispositif réglementaire, avec, lorsque cela était possible, l’instauration d’emplacements réservés permettant la mise en œuvre de l’aménagement de ces liaisons.</p> |

# ■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

## 1. L'objectif de production de logements envisagée

### ***1/ La production de logements inscrite au PLU à horizon 2024***

Le PLU identifie et permet la réalisation de plusieurs projets à court ou moyen terme. Il s'agit de projets qui ont été validés dans le cadre du protocole du 13 décembre 2016 relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, protocole signé entre l'EPA Paris-Saclay, la Ville de Palaiseau, et l'État, mais aussi de projets envisagés sur des terrains qui ont été clairement identifiés et qui fait l'objet d'une maîtrise foncière publique. Tout cela est inscrit au projet de territoire (PADD) avec pour ambition d'assurer un développement équilibré entre plateau et vallée.

#### Les projets sur le plateau :

- ***La poursuite de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique selon les termes du protocole de décembre 2016***

Depuis 2009, une partie du plateau est classée en opération d'intérêt national (OIN) avec pour objectif de mettre en œuvre le projet de cluster Paris-Saclay. C'est l'Etablissement public Paris-Saclay (EPPS), devenu l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS), établissement placé sous la tutelle de l'Etat, qui a pour mission d'impulser et de coordonner le développement du pôle scientifique et technologique sur le plateau de Saclay.

Les discussions qui ont permis d'aboutir à la signature du protocole ont conduit, à la demande de la commune, une réduction significative du nombre de logements familiaux initialement prévus dans la ZAC : 1500 au lieu de 2500.

Le protocole a également permis aux différents acteurs concernés de stabiliser le calendrier et la programmation de la réalisation de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. Le document d'urbanisme révisé de la ville de Palaiseau prend donc en compte ces projets à travers un dispositif réglementaire (zone UX du PLU) qui permet la poursuite de l'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, sur 217 hectares au total coté Palaiseau, ainsi que la réalisation de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express.

- ***La situation spécifique du quartier Camille Claudel***

Dans le prolongement du quartier qui a été livré entre 2015 et début 2016, deux secteurs différents sont à mentionner :

Le premier est situé au Nord, classé en zone UC 2 dans le projet de PLU (secteur déjà constructible dans le PLU approuvé en 2006). Un potentiel de 200 à 250 logements est identifié sur ces terrains. Toutefois, même si le dispositif réglementaire (classement en zone UC2) permet la réalisation de logements, le foncier disponible est en partie maîtrisé et il sera nécessaire que toutes les conditions, notamment en terme d'accès, de desserte (gare supplémentaire sur la ligne 18), d'équipements, etc. soient réunies avant d'accueillir ces nouveaux logements.

Le second est situé à l'ouest du quartier livré, classé en zone 1AUc au PLU, classement identique au PLU précédent et traité dans la partie suivante de ce chapitre, dans le prolongement et la même perspective que le secteur dit de « la Croix de Villebois ».

*Les projets en centre-ville :*

En centre-ville, la ville a identifié deux secteurs avec un potentiel de revalorisation et de mutation et dont le foncier est aujourd'hui maîtrisé. Il s'agit des secteurs Ferrié / Pavieurs de Montrouge et Tronchet, sur lesquels des études ont été menées et un projet urbain a été élaboré. Pour Ferrié est identifié un potentiel de construction de 200 logements familiaux et 200 logements spécifiques (étudiants et RPA). Pour le secteur Tronchet, une centaine de logements en accession à la propriété peuvent être envisagés.

Afin de permettre leur réalisation, le dispositif réglementaire a été ajusté sur ces secteurs. Ils font désormais l'objet d'un zonage (zone UP) et d'un règlement spécifique qui décline des règles (emprises, hauteurs, implantations, etc.) compatibles avec les projets. Par ailleurs, deux OAP ont été élaborées sur ces sites de projets. Elles précisent des éléments de programmation et de composition, organisation urbaine.

*Le potentiel en diffus :*

Par ailleurs, le dispositif réglementaire permet également la réalisation de logements dans le diffus. Ainsi, en centre-ville (zone UCV1) et au sein des polarités de quartier (zone UC1), ce sont environ 5 à 10 logements par an qui sont envisagés et permis. En effet, même si ces zones sont aujourd'hui fortement constituées et que le potentiel de densification et d'accueil de nouveaux logements reste limité, il est tout à fait possible d'y envisager la réalisation de près de 100 logements à horizon 2030. Ce potentiel existe notamment en centre-ville mais aussi dans les polarités secondaires avec, par exemple, la centralité du Pileu qui fait par ailleurs l'objet d'une OAP.

Concernant les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire, le dispositif réglementaire (zones UR1 et UR2) a été ajusté de manière à mieux prendre en compte les caractéristiques de ces ensembles et ainsi mieux encadrer leur évolution et la réalisation de nouveaux logements. Pour autant, le dispositif réglementaire ne fige pas les choses et permet toujours la réalisation de nouveaux logements. Au total, ce sont environ 10 à 15 logements par an qui sont envisagés et permis au sein de ces zones UR.

*Synthèse de la production de logements inscrite au PLU à horizon 2024 et comprenant le potentiel identifié de logements en diffus ainsi que les projets actés et validés :*

| Projets et potentiels identifiés                                                  | Nombre de logements envisagés                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La ZAC du quartier de l'école Polytechnique (zone UX) dans le cadre du protocole  | 3 080 logements lits étudiants (2 600 + 480 pour le programme Bachelor), ce qui représente environ 2100 logements étudiants.<br>1 500 logements familiaux |
| La finalisation de Camille Claudel (zone UC2)                                     | Environ 200 logements                                                                                                                                     |
| Les sites de projet en centre-ville (zone UP)                                     | Ferrié, Paveurs de Montrouge : 200 logements familiaux et 200 logements spécifiques<br>Tronchet : 80 à 100 logements                                      |
| Le potentiel en diffus dans le centre-ville (UCV1) et polarités de quartier (UC1) | 5 à 10 logements par an                                                                                                                                   |
| Le potentiel diffus dans les quartiers à dominante pavillonnaire (UR1 et UR2)     | 10 à 15 logements par an                                                                                                                                  |

## **2/ Le potentiel identifié à plus long terme**

Le PLU identifie également un potentiel à plus long terme, envisagé dans un second temps du PLU (période 2024-2030). Ce potentiel concerne deux secteurs de la commune, à savoir le centre-ville élargi, le long de l'avenue du 8 mai 1945, et le plateau au niveau de l'articulation entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et le quartier Camille Claudel. Pour autant, ce potentiel reste à définir et il s'agit également de s'assurer que les infrastructures, notamment les infrastructures en ce qui concerne le plateau, permettent réellement un développement supplémentaire.

### Le centre-ville élargi :

Le centre-ville élargi (zone UCV2), qui correspond à l'extension naturelle et plus moderne du centre historique, le long d'un axe parallèle à la rue de Paris composé de l'avenue du 8 mai 1945 et des rues Victor Hugo et Edouard Branly, présente des enjeux spécifiques. Il s'agit d'un secteur qui a entamé une certaine mutation depuis quelques années. Celle-ci s'est avérée non maîtrisée et s'est faite au coup par coup, au gré des initiatives privées, sans réflexion d'ensemble préalable et sans dispositif réglementaire suffisamment fin pour l'encadrer. Aussi, au regard de ce constat, et de l'importance de ce secteur à l'échelle du territoire, il semble indispensable de penser de manière globale son évolution et de l'accompagner d'un véritable projet de requalification urbaine.

Afin de prendre le temps de la réflexion et notamment d'engager des études fines sur l'évolution de ce secteur, le choix retenu dans le cadre de la révision du PLU a été d'instaurer un périmètre de constructibilité limitée. Cet outil permet d'instaurer, comme l'indique l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme : « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la

commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Au final, si ce secteur présente donc un potentiel de densification et d'accueil de futures constructions et logements, à ce stade ce potentiel n'est pas identifiable. Cela fera l'objet d'un travail ultérieur qui sera pris en compte dans une deuxième phase du PLU.

#### Le secteur Croix de Villebois :

Le PLU intègre le développement sur le plateau en permettant la poursuite de la ZAC du quartier de l'école Polytechnique (zone UX), la finalisation du quartier Camille Claudel (zone UC2) ou encore la réalisation de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express. Pour autant, l'avenir du secteur qui fait la jonction entre la ZAC du quartier de l'école Polytechnique et le quartier Camille Claudel n'est pas encore acté. En effet, celui-ci dépend de la réalisation ou non d'une deuxième gare à Palaiseau sur ce secteur. La ville a eu l'occasion de demander officiellement l'intégration de cette gare supplémentaire dans le projet d'origine. Il s'agit d'un élément nécessaire pour apporter une réponse efficace à l'enjeu de desserte du plateau, sur un secteur qui s'est considérablement développé, au cours des dernières années, sans solution efficace de transport en commun outre le TCSP.

Dans le cas où cette gare verrait le jour, elle justifierait une urbanisation de ses abords et il y aurait lieu de réfléchir à la faisabilité d'un projet qui permettrait d'assurer une connexion efficace entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et le plateau côté Camille Claudel. C'est dans cette logique que des zones à urbaniser ont été mises en place (1AUC et AU), avec une ouverture à l'urbanisation qui dépend de la réalisation ou non de cette gare. Quoiqu'il en soit, à ce stade, ces zones restent fermées à l'urbanisation, et constituent un potentiel de développement de logements pour l'avenir qu'il faudra définir de manière fine en temps voulu et uniquement si une seconde gare de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express voit le jour dans ce secteur.

Au final, entre la production de logements envisagée à court et moyen terme et le potentiel identifié pour une seconde phase du PLU (après 2024), il s'avère que le PLU révisé répond pleinement aux prescriptions définies par les documents supra communaux tels que le SDRIF ou le CDT, et plus généralement permet de participer aux efforts en termes de production de logements qui sont nécessaires, notamment au regard du contexte francilien, des potentialités existantes sur le territoire communal, ou encore des projets engagés ou envisagés, et de répondre de manière aux enjeux métropolitains en termes de logements.

**Il garantit un développement équilibré et cohérent au regard de l'enjeu fondamental pour le territoire palaisien : concilier le développement métropolitain et la préservation du cadre de vie.**

## 2. Les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre de la révision du PLU vise à permettre la réalisation des logements, tels qu'ils ont été identifiés dans le paragraphe précédent, dans un souci de modération de la consommation de l'espace et avec l'objectif de limiter l'étalement urbain mais en prenant en compte les enjeux supra communaux qui s'imposent à la commune.

Aussi, une part importante de la production de logement envisagée se fera à l'intérieur du périmètre de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, qui est également concernée par un périmètre OIN. Ce secteur s'étend sur 217 hectares au total coté Palaiseau. Il est classé en zone UX au sein du PLU avec un règlement qui permet donc la réalisation de la programmation envisagée et actée dans le cadre du protocole du 13 décembre 2016 relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, et signé entre l'EPA Paris-Saclay, la Ville de Palaiseau, et l'État.

Au-delà du projet de ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, le projet de territoire a pour ambition d'assurer un développement équilibré entre plateau et vallée, entre renouvellement et extension urbaine. Ainsi, la priorité a été donnée aux potentiels identifiés, dans le diagnostic foncier, au sein des zones déjà urbanisées, à savoir :

- Les deux projets situés en centre-ville (zone UP).
- Une densification maîtrisée des espaces d'habitat avec 5 à 10 logements par an envisagés en centre-ville et dans les polarités secondaires de quartiers (UC1) et 10 à 15 logements par an dans les quartiers résidentiels (UR1 et UR2).

Pour autant, le PLU intègre aussi des projets qui auront pour conséquence une forme d'étalement urbain et de consommation d'espace, en lien avec la création d'une gare supplémentaire de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express sur le territoire. Il s'agit de :

- La finalisation du quartier Camille Claudel sur des terrains non urbanisés à ce jour, mais classé en zone à urbaniser depuis 2006, et sous réserve de la mise en place d'une station supplémentaire sur la future ligne 18. Cela concerne environ 3 ha dont 2,5 ha environ qui sont classés en zone UC2. Un potentiel d'environ 200 logements y est identifié.
- L'éventuelle urbanisation du secteur Croix de Villebois, à la jonction entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et le quartier Camille Claudel. Ce secteur dispose d'une situation stratégique au regard des évolutions récentes, en cours, et à venir sur le plateau. En effet, il sera traversé par la ligne 18 du métro du Grand Paris Express et accueillera peut-être (sujet en discussion à ce jour) une gare. Celle-ci permettrait avant tout de desservir le quartier Camille Claudel mais plus généralement les quartiers situés à proximité dont le quartier de l'Ecole Polytechnique. Elle permettrait également d'imaginer un projet urbain qui permette d'accueillir des logements et de créer du lien entre la ZAC Polytechnique et le quartier Camille Claudel. Le PLU inscrit donc ce potentiel pour l'avenir à travers un classement en zone à urbaniser, avec une zone 1AUC (6,6 ha) pour les terrains situés en continuité du quartier Camille Claudel et une AU (32,5 ha) pour les

terrains situés au niveau de Croix de Villebois, autour de l'éventuelle future gare. Dans les deux cas, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à la condition préalable de la réalisation d'une gare sur le secteur. Si celle-ci est actée et voit le jour, il y aura alors lieu de réfléchir à un projet urbain d'ensemble qui prenne en compte les enjeux spécifiques liés au site et qui s'inscrive dans le cadre de l'OAP Plateau (Croix de Villebois) qui définit les grandes orientations et les grandes lignes directrices pour le devenir du secteur. En revanche, aucune urbanisation ne pourra être envisagée en l'absence de cette gare. Dans tous les cas, il s'agit d'un projet envisagé dans un second temps du PLU, voire à plus long terme, et le potentiel d'accueil de logements reste à définir.

Au total, hors consommation d'espaces liée à la poursuite de la réalisation de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, en périmètre OIN, le projet de PLU prévoit donc l'urbanisation de légèrement plus de 42 ha, dont environ 3 ha à court terme sur Camille Claudel et légèrement plus de 39 ha à plus long terme, et sous condition de la réalisation d'une seconde gare de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express sur le territoire, au niveau de Croix de Villebois.

# Justification des OAP

La ville de Palaiseau a défini, au sein du PADD, le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Celui-ci repose sur les principes d'un développement respectueux de l'histoire, de l'identité de la ville, et au service des habitants mais également inscrit dans la dynamique métropolitaine. Afin de compléter et de préciser ces grandes orientations, cinq OAP ont été élaborées avec la volonté de mettre en œuvre de manière concrète des éléments clés du PADD.

Trois OAP ont pour objectif d'encadrer l'évolution de sites qui présentent un caractère mutable, donc qui sont susceptibles de faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain au cours des prochaines années :

- 1 OAP Ilot Ferrié, paveurs de Montrouge
- 2 OAP rue Tronchet
- 3 OAP Pileu

Une OAP vise à compléter le projet actuellement en cours de réalisation sur le site du Plateau, avec l'achèvement du Quartier Camille Claudel et la réalisation de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique en affirmant la nécessité de la création d'une deuxième gare sur le territoire, autour de laquelle devrait être développé un projet permettant de créer du lien entre la ZAC et les quartiers existants (Pileu, Camille Claudel, Joncherettes) :

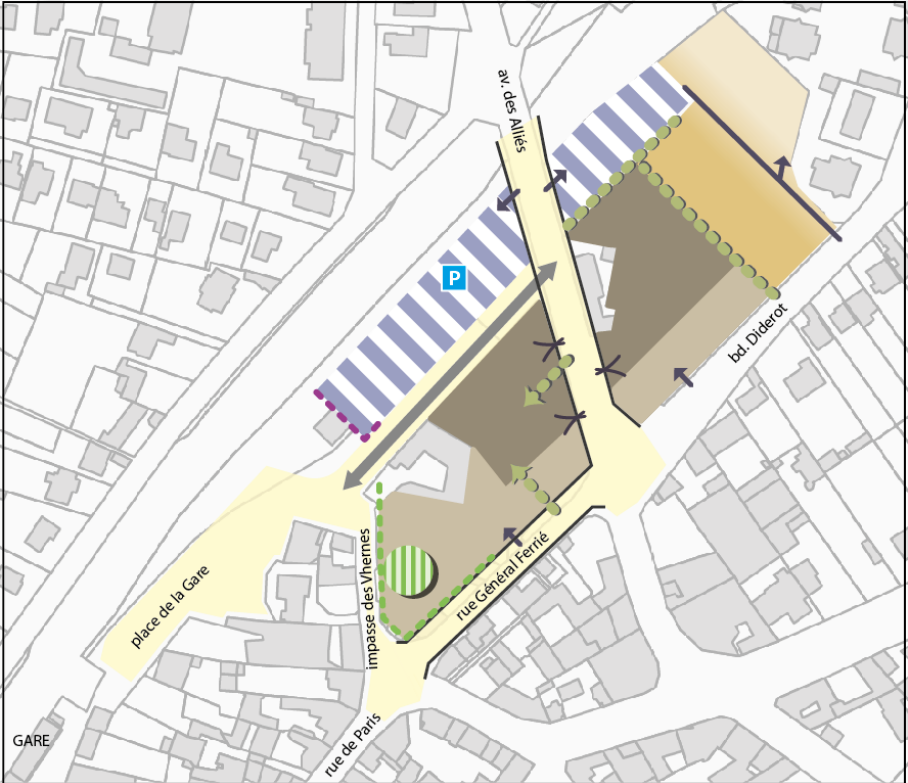
- 4 OAP Plateau

Une OAP thématique couvrant l'ensemble du territoire, porte sur la définition de mesures destinées à encourager la mobilité à travers le développement des circulations douces :

- 5 OAP mobilités, circulations douces



## 1. L'OAP Ilot Ferrié, paveurs de Montrouge

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>AXE1/ E/ Faire du développement des infrastructures un préalable à tout nouveau projet de développement</b></p> <p>A défaut de gare supplémentaire, le projet communal à l'échelle de ce PLU consistera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à réaliser les opérations en centre-ville sur le foncier maîtrisé par la collectivité,</li> <li>- à assurer la poursuite de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique dans le respect strict des termes du Contrat de Développement Territorial CDT mais avec une discussion approfondie avec l'Etat sur les conditions d'implantation des logements familiaux (localisation, rythme, typologie..),</li> <li>- à encadrer finement les évolutions du bâti sur le reste du territoire, tant dans le centre-ville hors périmètre de projets que sur les différents tissus pavillonnaires.</li> </ul> <p><b>AXE1/ F/ concevoir des projets d'aménagement en centre-ville adaptés au contexte et répondant aux attentes des Palaisiens</b></p> <p><b>Site Ferrié/paveurs Montrouge :</b><br/>L'enjeu est de requalifier et valoriser l'entrée du centre-ville de Palaiseau et l'accès à la gare et de développer un programme mixte comprenant des commerces, des logements en accession et des</p> | <p>Le site Ferrié Paveurs de Montrouge, tout comme le site rue Tronchet, présente un potentiel important en termes de renouvellement urbain, en plein cœur du centre-ville. Ce potentiel a été identifié depuis plusieurs années et un travail d'acquisition foncière a été mené par la ville. Suite à cela, des études ont permis d'affiner un projet urbain et une programmation sur le site.</p>  <p>L'OAP traduit les principaux éléments de cadrage du futur projet envisagé et décline à la fois des éléments de programmation mais aussi de composition urbaine.</p> <p>La programmation prévoit ainsi de développer plusieurs fonctions avec du logement (accession, logements étudiants, personnes âgées), des commerces (une locomotive commerciale et des RDC commerciaux), ou encore du bureau, le long de la voie ferrée.</p> |

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                  | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, logements familiaux...) ainsi que des équipements structurants, au premier rang desquels un parc de stationnement public dont la réalisation est impérative pour renforcer l'accessibilité du centre-ville.</p> | <p>Concernant la composition urbaine, l'OAP identifie un principe d'épannelage avec des hauteurs au cœur du site de projet, de part et d'autre de l'avenue des alliés pouvant aller jusqu'à R+5, puis des hauteurs dégressives (jusqu'à R+2) ou encore des formes urbaines (habitat de type maisons groupées, superposées) moins denses au contact des quartiers pavillonnaires par exemple.</p> <p>Enfin, des principes d'aménagement des espaces publics et d'organisation des flux sont aussi identifiés. Il s'agit par exemple de prévoir l'offre en stationnement, de sécuriser le carrefour dit « de l'Eléphant », mais aussi de développer et de sécuriser les déplacements piétons ou encore de requalifier les espaces publics.</p> |

## 2. L'OAP rue Tronchet

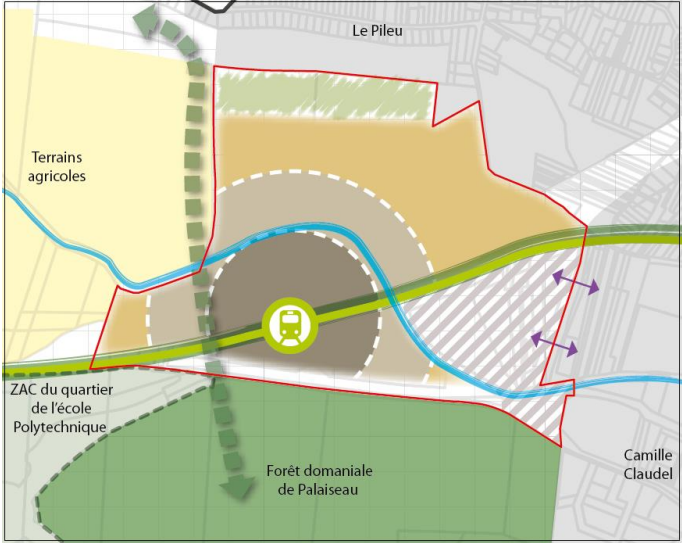
| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>AXE1/ E/ Faire du développement des infrastructures un préalable à tout nouveau projet de développement</b></p> <p>A défaut de gare supplémentaire, le projet communal à l'échelle de ce PLU consistera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à réaliser les opérations en centre-ville sur le foncier maîtrisé par la collectivité,</li> <li>- à assurer la poursuite de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique dans le respect strict des termes du Contrat de Développement Territorial CDT mais avec une discussion approfondie avec l'Etat sur les conditions d'implantation des logements familiaux (localisation, rythme, typologie..),</li> <li>- à encadrer finement les évolutions du bâti sur le reste du territoire, tant dans le centre-ville hors périmètre de projet que sur les différents tissus pavillonnaires.</li> </ul> <p><b>AXE1/ F/ concevoir des projets d'aménagement en centre-ville adaptés au contexte et répondant aux attentes des Palaisiens</b></p> <p><b>Site Tronchet :</b><br/>En plein cœur du centre historique et sur un secteur à la topographie marquée, ce projet nécessite, outre la reconstitution qualitative des éléments existants en matière d'équipements publics et d'offre de</p> | <p>Le site rue Tronchet présente également un potentiel en termes de renouvellement urbain, potentiel qui a été identifié et qui a donné lieu à un travail d'acquisition foncière mené par la ville. Tout comme sur le secteur Ferrié Paveurs de Montrouge, des études urbaines ont été menées sur le site et ont permis d'affiner un projet urbain.</p>  <p>L'OAP traduit des principes ressortis de ces études et décline des éléments de cadrage du futur projet envisagé que ce soit sur le volet programmatique ou de composition urbaine.</p> <p>La programmation prévoit essentiellement du logement avec l'objectif de développer une offre nouvelle en logements à l'accession modernes au sein d'un tissu urbain très constitué et qui laisse peu de possibilités de développer de tels logements. Les futures constructions devront également permettre de relocaliser certains services et fonctions qui s'effectuaient jusqu'alors au sein du foyer Drouillette.</p> |

| Orientations du PADD                                                                                                                                       | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>stationnement, une réflexion poussée en vue de l'intégration du bâti (gabarits, implantation) et la recherche d'une qualité résidentielle affirmée.</p> | <p>Ainsi, le foyer des anciens (foyer Drouillette) sera reconstruit sur site et mis aux normes PMR. Les autres équipements seront relocalisés sur d'autres sites plus adaptés.</p> <p>Pour le reste l'OAP précise des éléments de composition urbaine, de gabarits et d'implantation des constructions, d'aménagements des espaces d'accompagnement et des espaces publics. Le principe retenu est de développer des hauteurs plus importantes le long de l'avenue du 8 mai 1945 jusqu'à R+5, ce qui est cohérent au regard de la hauteur des constructions existantes situées de l'autre côté de la rue Tronchet (immeuble à R+8) ou de l'avenue du 8 mai 1945 (immeuble à R+5), et progressivement plus basses vers la rue de Paris (jusqu'à R+2).</p> <p>La question des flux piétons et routiers est également intégrée avec l'aménagement de liaisons piétonnes, la requalification des espaces publics mais aussi le réaménagement de la voie (rue Tronchet) et la création d'un parking public.</p> |

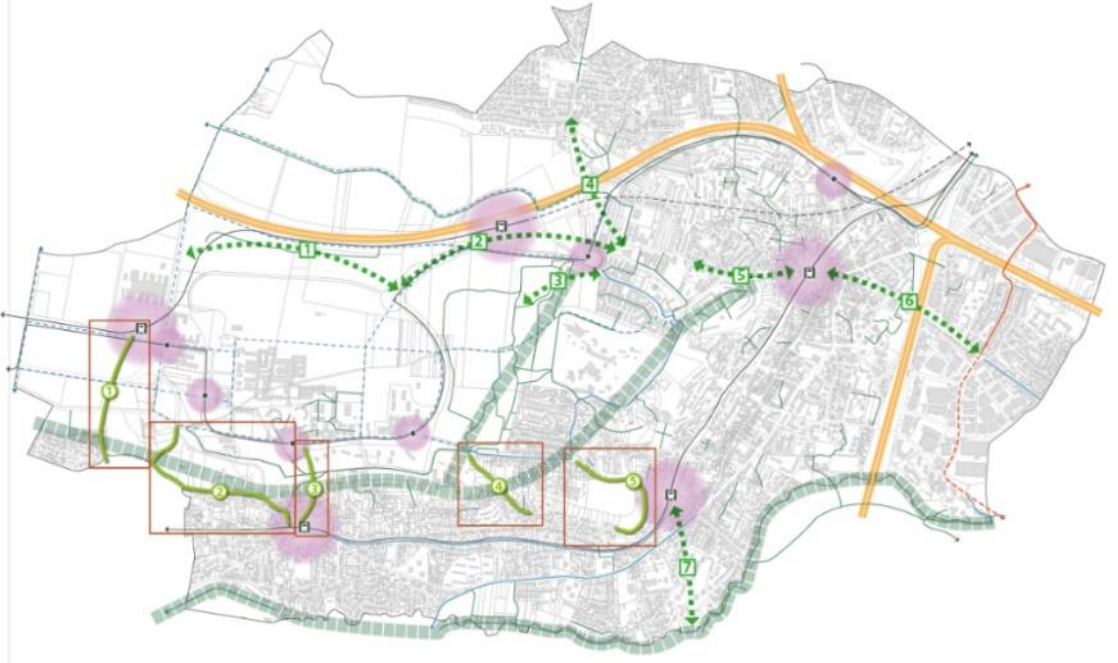
### 3. L'OAP Pileu

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>AXE1/ D/ Soutenir durablement l'activité commerciale</b></p> <p>Affirmer les polarités secondaires qui ont un rôle important dans la vie des quartiers.</p> <p>Soutenir et pérenniser les centralités existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la centralité du quartier de Lozère autour de la gare en travaillant au maintien d'un bon niveau de services, ce qui suppose le maintien d'une activité postale.</li> <li>- Engager la réflexion pour développer un pôle de commerces et / ou services au Pileu en valorisant les terrains de l'ancien marché dans le cadre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général.</li> <li>- Pérenniser les centralités actuelles de quartiers des Larris et des Eaux Vives.</li> </ul> <p><b>AXE1/ C/ Renforcer le niveau de services et d'équipements de proximité</b></p> <p>Continuer d'assurer un haut niveau d'équipements de proximité ce qui passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]</li> <li>- la réalisation d'équipements pour répondre aux besoins nouveaux (jeunes, personnes âgées, etc.).</li> </ul> |  <p>Le site du marché du Pileu constitue un petit pôle de vie à l'échelle du quartier. Or, depuis quelques temps, le marché a cessé. La volonté ici est, dans la logique des orientations déclinées par le PADD, de maintenir des fonctions et des activités qui feront vivre cette polarité.</p> <p>Même si, à ce jour, il n'existe pas de projet défini et mature sur ce site, l'OAP encadre et fixe des grands principes sur le devenir de ce site de manière à ce qu'il garde sa fonction de centralité. Pour cela, elle précise, en termes de programmation, les types de constructions et de destinations qui pourraient s'implanter à la place de l'ancien marché à l'avenir, mais également des éléments d'organisation et de composition urbaine qui permettent au secteur de fonctionner. Ainsi, seuls des équipements, services ou commerces, pourront s'implanter à la place de l'ancien marché. Ils pourront éventuellement être accompagnés de logements sur les niveaux supérieurs. La maison de quartier sera maintenue, avec un objectif de rénovation des locaux.</p> <p>Par ailleurs, l'objectif défini dans cette OAP est également d'aménager, en accompagnement des futurs équipements et/ou commerces, un espace public convivial, sous forme d'un parvis. Le stationnement, qui a le mérite d'exister sur le site, devra être conservé.</p> |

## 4. L'OAP Plateau (Croix de Villebois)

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>AXE1/ E/ Faire du développement des infrastructures un préalable à tout nouveau projet de développement</b></p> <p>La commune est concernée par le projet de ligne 18, projet qui dans le cadre du grand Paris Express vise à connecter les différents pôles du quart sud-ouest de l'arc francilien, entre Orly et Versailles. Une gare est prévue sur le territoire pour desservir la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. Une gare supplémentaire est nécessaire entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et Camille Claudel. Seule cette infrastructure permettra d'apporter une réponse efficace à l'enjeu de desserte du plateau, sur un secteur qui s'est considérablement développé sans solution efficace de transport en commun outre le TCSP. La commune a eu l'occasion de demander officiellement l'intégration de cette gare supplémentaire dans le projet d'origine à de multiples reprises.</p> <p>Dans l'hypothèse de la réalisation d'une gare supplémentaire sur le plateau, il y aura alors lieu de réfléchir à la faisabilité d'un projet qui permettra d'assurer une connexion efficace entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et le plateau côté Camille Claudel / Joncherettes / Pileu. Une étude urbaine est actuellement lancée sur un périmètre élargi et sur cette thématique autour des questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation des composantes paysagères,</li> <li>- La mise en œuvre d'un système de mobilité cohérent à l'échelle du périmètre de réflexion,</li> <li>- La définition d'un projet urbain et paysager.</li> </ul> | <p>Ce secteur spécifique de la commune est à la jonction de différents quartiers, dont certains récents et en plein développement, ainsi que d'espaces naturels et paysagers. Il est également concerné par un projet majeur à l'échelle régionale, la future ligne 18 du métro du Grand Paris. Aussi, de nombreux enjeux et des problématiques variés concernent ce secteur.</p> <p>Parmi eux nous pouvons notamment citer l'enjeu de desserte du nouveau quartier Camille Claudel, et plus largement des quartiers résidentiels du plateau, celui de créer du lien, notamment entre la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique et le quartier Camille Claudel, ou encore l'enjeu écologique qui consiste à maintenir des continuités écologiques qui sont par exemple identifiées dans le SRCE et le SDRIF.</p> <p>Aussi, tous ces éléments ont justifié la mise en place d'une OAP. Celle-ci a pour objectif premier de rappeler la volonté mais surtout la nécessité de réaliser une gare sur ce secteur où environ 1 500 logements ont été créés ou vont l'être sur Camille Claudel et qui est également concerné par la ZAC Polytechnique.</p> <p>Mais au-delà de ce préalable, il s'agissait également, au regard des enjeux spécifiques du site, de fixer d'ores et déjà dans le PLU des « invariants » et les grandes lignes directrices à tout éventuel futur projet. En effet, même si des sujets sont encore en discussion à ce jour, et que l'on se situe très en amont d'un projet, il était important de définir l'esprit souhaité pour l'avenir du secteur, qui devra notamment s'inscrire dans le respect de son environnement direct et intégrer des questions écologiques importantes à l'échelle du territoire.</p>  <p>Le Pileu</p> <p>Terrains agricoles</p> <p>ZAC du quartier de l'école Polytechnique</p> <p>Forêt domaniale de Palaiseau</p> <p>Camille Claudel</p> |

## 5. L'OAP Mobilités, circulations douces

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>AXE2/ C/ Promouvoir les modes de déplacements doux</b></p> <p>Compléter le maillage de la commune par les liaisons douces, en concertation renforcée avec la population et les associations locales.</p> <p>Travailler d'ores et déjà sur les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur les liaisons douces et sentes existantes.</li> <li>- Développer les cheminements piétons entre vallée et plateau et notamment entre les gares du RER et le quartier Camille Claudel et la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique.</li> <li>- Développer la place du vélo via l'amélioration et la poursuite de cheminements vélos (pistes cyclables, etc.) et la création et sécurisation de stationnements vélos.</li> </ul> <p>Poursuivre une politique volontariste pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.</p> <p><b>AXE3/ B/ Faciliter les mobilités et l'intermodalité sur le territoire</b></p> <p>Poursuivre le déploiement de zones 30 sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Renforcer les liens entre les quartiers en développement (Camille Claudel, ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique) et le reste du territoire.</p> <p>Mettre en valeur les liaisons douces et sentes existantes.</p> <p>Développer les cheminements piétons entre vallée et plateau et notamment entre les gares du RER et le quartier Camille Claudel et la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique.</p> |  <p>La question des mobilités, et notamment des circulations douces, est un élément important sur le territoire et a fait l'objet de plusieurs orientations au sein du PADD. Ce sujet avait toute légitimité à être affiné et développé dans le cadre d'une OAP thématique.</p> <p>Cette OAP a été conçue comme un document qui exprime la stratégie globale pour les années à venir, en termes de circulations douces, de manière à développer un maillage complet et efficient à l'échelle du territoire.</p> <p>Ainsi, l'OAP décline des actions à mener sur le réseau existant de circulations douces (sentes, cheminements, pistes cyclables, etc.), puis définit les continuités à créer, aménager, et les axes à développer de manière prioritaire. Des liaisons douces et aménagements cyclables à créer sont par exemple identifiés de manière précise. 8 axes à développer ont également été ciblés, avec pour</p> |

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                       | Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Développer la place du vélo en poursuivant l'aménagement de pistes cyclables, de stationnements vélos, etc.</p> <p>Renforcer et sécuriser le partage de l'espace public dans ses différents usages.</p> | <p>objectif de créer du lien entre les quartiers. La volonté de faciliter l'accès aux infrastructures de transport en commun est également affichée.</p> <p>L'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique a également été pris en compte dans l'élaboration de cette OAP. En effet, celle-ci intègre des principes d'aménagement de circulations douces au sein de son périmètre. Des connexions et des liens sont donc prévus entre ces circulations douces et les autres sur le territoire, et notamment les axes plateau / vallée à développer.</p> <p>Par ailleurs, cette OAP est complétée avec des zooms spécifiques sur 5 aménagements à réaliser pour assurer une meilleure connexion entre le plateau et la vallée.</p> <p>Le choix des axes à développer et du maillage à créer, intègre une logique globale de territoire (relier les quartiers entre eux, rejoindre les points stratégiques de la ville : centre-ville, commerces, équipements, transports en commun, etc.). Il exclut de fait d'autres axes qui auraient pu être développés, par exemple pour ne pas engendrer la fréquentation d'espaces naturels à préserver.</p> |



# Justification de la délimitation des zones et du règlement

## 1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Le nombre des zones, leurs limites, ou encore leurs dénominations ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, etc. tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le dispositif réglementaire, et donc le plan de zonage, s'appuient sur le travail qui a été fait dans le diagnostic et notamment l'analyse fine des quartiers et de leur occupation ou encore le diagnostic foncier qui a permis de repérer les potentialités d'évolution des quartiers et de mettre en avant les sites d'enjeux et de projets. Ce travail a permis d'élaborer un plan de zonage, et un règlement qui l'accompagne, qui prennent en compte les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain.

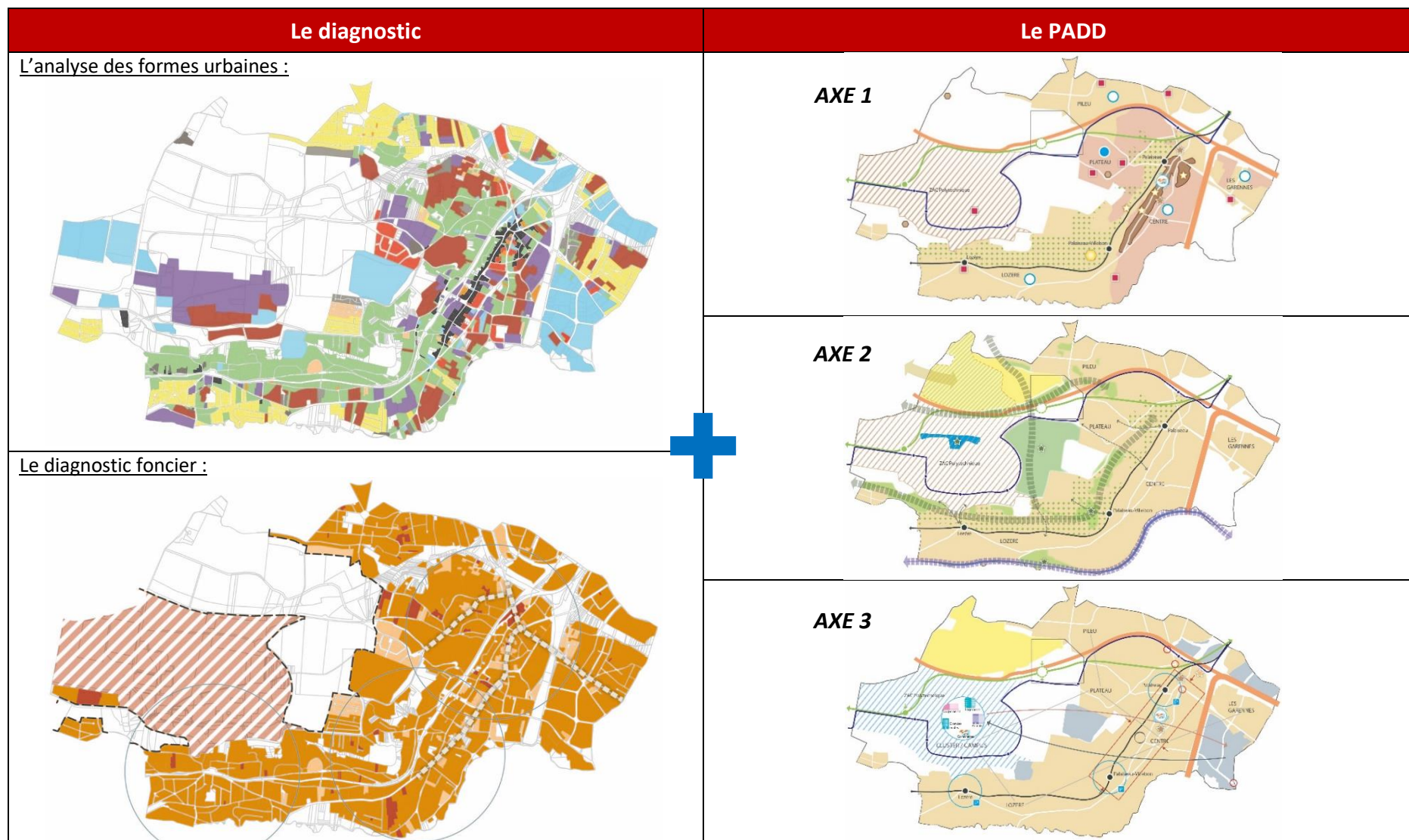
Au-delà du diagnostic, le dispositif réglementaire vise également à traduire le PADD. Celui-ci définit des sites d'enjeux ou de projet (logements, équipements, etc.) spécifiques, des orientations fortes en termes de préservation d'équilibre, de respect des caractéristiques des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou environnementale en se basant là aussi sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.).

La méthode a donc été de se baser d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements, espaces naturels, espaces sensibles, etc.), et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.). Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi de différentes zones urbaines, de trois zones à urbaniser, de zones naturelles (N), et d'une zone agricole, comme présentées dans le tableau qui suit.

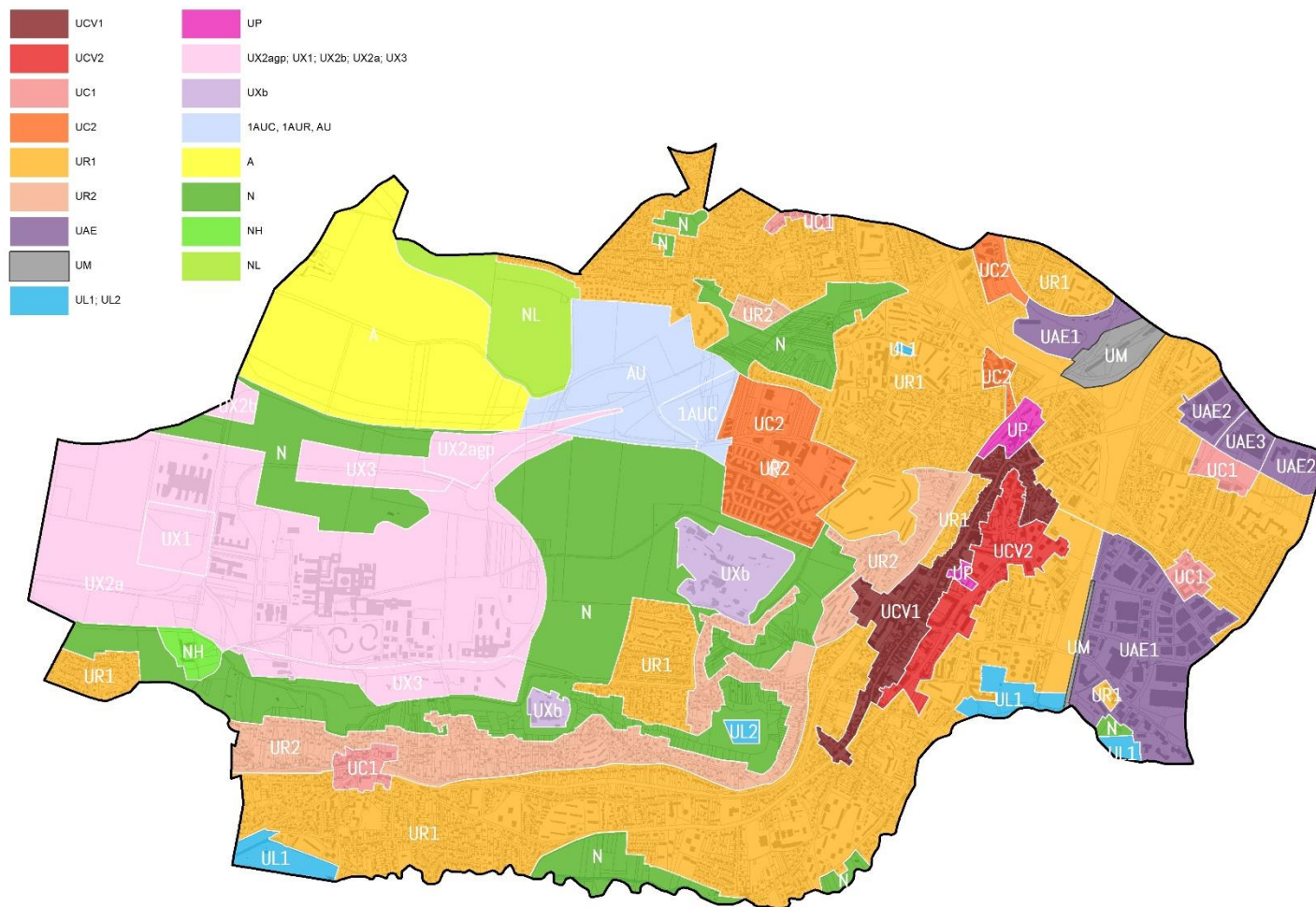
| Zones du PLU actuel                                                                                                             | Zones du PLU révisé                                                                                                                                                                    | Evolutions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE UA</b><br>Zone mixte à vocation centrale. Elle se décompose en 8 secteurs : de UA1 à UA8.                               | <b>ZONE UCV 1 (Centre-Ville 1)</b><br>Le centre-ville historique de Palaiseau.                                                                                                         | Cette zone est restée sensiblement la même dans ses limites, sous un nouveau nom. En revanche, les multiples sous-secteurs ont été supprimés pour ne former qu'une seule et même zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                 | <b>ZONES UP (Projets)</b><br>Les sites de projet en centre-ville.                                                                                                                      | Cette zone a été créée dans le cadre de la révision du PLU pour permettre, en lien avec les OAP, la réalisation de 2 projets urbains spécifiques en centre-ville (Ilôt Ferrié, paveurs de Montrouge et Tronchet).                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ZONE UB</b><br>Zone résidentielle mixte le long des avenues et principaux axes de la commune qui se décompose en 5 secteurs. | <b>ZONE UCV 2 (Centre-Ville 2)</b><br>L'extension moderne du centre-ville.                                                                                                             | Cette zone a été maintenue, sous un nouveau nom, de part et d'autre de l'axe composé de l'av. du 8 mai 1945 et des rues V.Hugo et E.Branly. Les autres zones UB ont été supprimées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ZONE UE</b><br>Zone de micro-centralité, résidentielle dotée de commerces ou de services.                                    | <b>ZONES UC (Centralités)</b><br><u>UC1</u> : centralités de quartiers historiques (Lozère, Garenne, Pileu)<br><u>UC2</u> : centralités récentes (C.Claudé, Gare militaire, La Mesure) | La zone UE a peu évolué dans ses limites. Elle a été reprise et ajustée à la marge, sous la dénomination UC1.<br>La zone UC2 a été créée dans le cadre de la révision du PLU. Elle recouvre des projets urbains qui ont été réalisés au cours des dernières années, sur des zones 1AUB de l'actuel PLU, et qui présentent des formes urbaines semblables (La Mesure, ancienne gare militaire, Camille Claudé).                                                                                                                 |
| <b>ZONE UH</b><br>Zone résidentielle (habitat individuel et collectif) qui comporte 1 sous-secteur (UHp).                       | <b>ZONES UR (Résidentielles)</b><br><u>UR1</u> : quartiers résidentiels<br><u>UR2</u> : ensembles pavillonnaires du coteau                                                             | Le principe de la zone UH, qui comportait un sous-secteur sur les ensembles pavillonnaires du coteau, a été maintenu sous la dénomination UR1 pour les quartiers résidentiels (ex UH) et UR2 pour les ensembles pavillonnaires du coteau (ex UHp). Les limites de la zone UR1 ont été revues. Celle-ci est plus étendue en englobant par exemple d'anciennes zones UB, situées le long d'axes structurants, dans la mesure où ces secteurs ont été identifiés, dans le PADD, comme secteurs d'évolution encadrée et maîtrisée. |
| <b>ZONE UI</b><br>Zone à vocation économique qui comprend 3 secteurs.                                                           | <b>ZONE UAE (Activités Economiques)</b><br>Les zones à vocation économique : UAE1, UAE2 et UAE3                                                                                        | Cette zone a simplement été renommée. Les sous-secteurs qui la composent et leurs limites n'ont pas évolué.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ZONE UL</b><br>Zone affectée aux loisirs et aux équipements publics.                                                         | <b>ZONE UL (Batterie de la Pointe et équipements vallée)</b><br><u>UL1</u> : Equipements sportifs dans la vallée.                                                                      | Cette zone a été maintenue dans sa quasi-totalité. La zone UL1 correspond aux équipements de loisirs et sportifs, essentiellement situés le long de l'Yvette. La zone UL2 correspond à la Batterie de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Zones du PLU actuel                                                                                                                                            | Zones du PLU révisé                                                                                                            | Evolutions                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                | <u>UL2</u> : Batterie de la Pointe                                                                                             | la Pointe où l'objectif serait de développer un projet de valorisation du site à l'avenir.                                                                                                                                                                          |
| <b>ZONE UM</b><br>Zone affectée aux emprises ferroviaires (SNCF/RATP).                                                                                         | <b>ZONE UM (emprises Ferroviaires)</b><br>Zone affectée aux emprises ferroviaires (SNCF/RATP).                                 | Cette zone est restée inchangée que ce soit dans sa dénomination ou dans ses limites.                                                                                                                                                                               |
| <b>ZONE UX</b><br>Zone correspondant au quartier de l'Ecole Polytechnique. Elle comporte 5 secteurs.                                                           | <b>ZONE UX (Zac Polytechnique)</b><br>Zone correspondant au quartier de l'Ecole Polytechnique qui comporte 5 secteurs.         | Le PLU révisé ne prévoit pas de modification concernant la zone UX.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ZONE 1AUB</b><br>Extensions résidentielles à court terme (ancienne gare militaire).                                                                         |                                                                                                                                | Cette zone a été urbanisée et n'a plus lieu d'être dans le nouveau PLU. Le quartier de l'ancienne gare militaire est classé en UC2 dans le PLU révisé.                                                                                                              |
| <b>ZONE 1AUH</b><br>Extensions résidentielles à court terme (5 secteurs).                                                                                      | <b>ZONE 1AU (A Urbaniser à court terme)</b><br><u>1AUC</u> : Extension résidentielle à court terme (poursuite de C.Claudel).   | Cette zone a été réduite à une seule et même zone 1AUC de manière à permettre la deuxième phase du projet urbain sur Camille Claudel, sous condition de la réalisation d'une deuxième gare sur le plateau. Le reste de la zone 1AUH a été classé en zone AU fermée. |
|                                                                                                                                                                | <b>ZONE AU (A Urbaniser à moyen / long terme)</b><br>Projet urbain sur le plateau.                                             | Cette zone AU fermée a été instaurée en lieu et place d'une partie de l'ancienne zone 1AUH. Il s'agit désormais d'une zone fermée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une gare sur la ligne 18 du métro du Grand Paris Express. |
| <b>ZONE A</b><br>Les espaces agricoles                                                                                                                         | <b>ZONE A (Agricole)</b><br>Les espaces agricoles                                                                              | La zone A agricole reste inchangée entre l'actuel PLU et le PLU révisé.                                                                                                                                                                                             |
| <b>ZONE N</b><br>Zone correspondant aux espaces naturels qui comprend 2 sous-secteur : NL pour la création d'un parc paysager et NH pour la ferme de la Vauve. | <b>ZONE N (Naturelle)</b><br>Les espaces naturels<br><u>NL</u> : création d'un parc paysager.<br><u>NH</u> : ferme de la Vauve | La zone N est également maintenue que ce soit la zone N sur les espaces naturels du territoire ou les deux sous-secteurs spécifiques pour la création d'un parc paysager et d'un espace agroécologique (NL) et sur la ferme de la Vauve (NH).                       |

## Du diagnostic et PADD au plan de zonage :

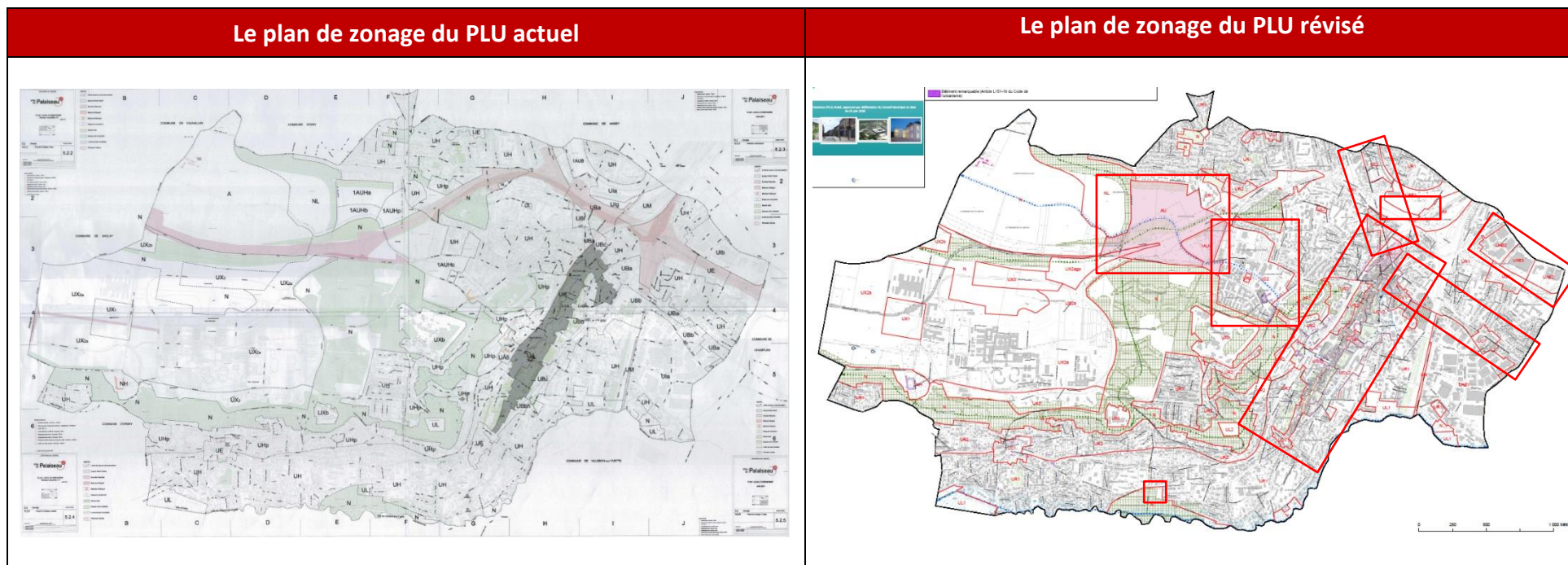


## Le plan de zonage

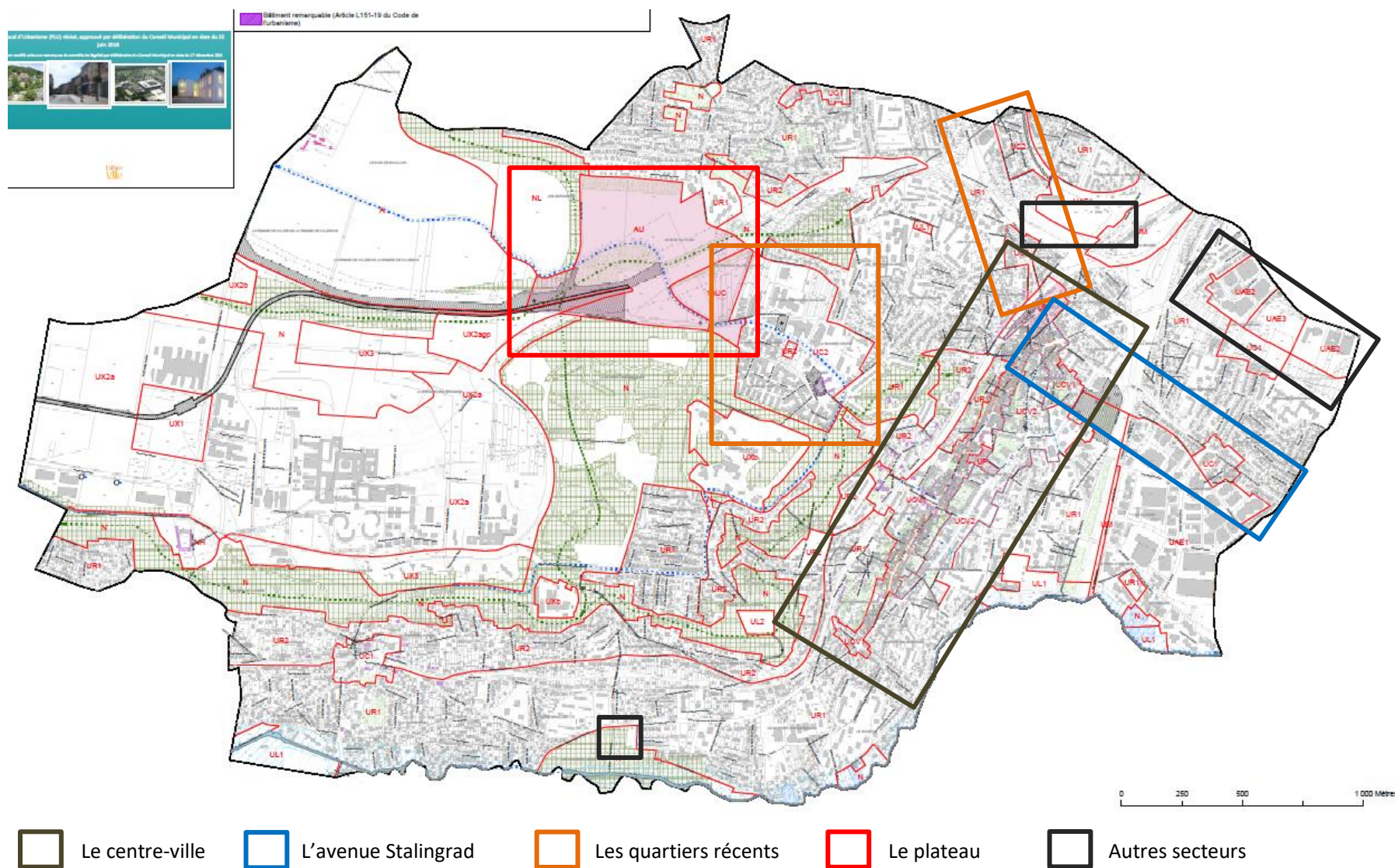


## 2. Les principales évolutions de zonage

Le PADD ayant été complètement révisé, des ajustements de zonage se sont avérés nécessaires afin de répondre à ses orientations et au projet urbain global. Le zonage est également adapté pour mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation des projets envisagés, qui font notamment l'objet d'OAP.



Les principales évolutions entre le plan de zonage du PLU de 2006 et le PLU révisé concernent quatre secteurs, à savoir :



## Le centre-ville

| Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p><b>Justification :</b></p> <p>Le PLU de 2006 découpait le centre historique en 8 sous-secteurs. L'analyse du règlement de ces sous-secteurs a montré peu de différences d'un règlement à un autre (cf. tableau comparatif des principales règles concernant les sous-secteurs de la zone UA page suivante), a fortiori suite aux différentes réformes législatives qui ont rendu inopérants les articles 5 et 14. Aussi, au regard de l'homogénéité des formes urbaines présentes sur ce secteur, et dans un souci de simplification du dispositif réglementaire pour en assurer une meilleure compréhension, le choix a été fait de simplifier le zonage en regroupant l'ensemble du tissu ancien du centre-bourg en une seule et même zone (zone UCV1).</p> <p>Pour autant, quelques sous-secteurs de cette zone présentent des caractéristiques propres, notamment en termes patrimoniaux, paysagers, ou encore de composition urbaine, qu'il convient de conserver. Des outils complémentaires sont donc mis en place sur le plan de zonage et dans le règlement, pour garantir, par exemple, la présence de murs en pierre, des hauteurs moins élevées le long de la rue de l'Abbé Lambert ou encore des espaces verts paysagers et des cœurs d'îlots verts.</p> |                                                                                     |

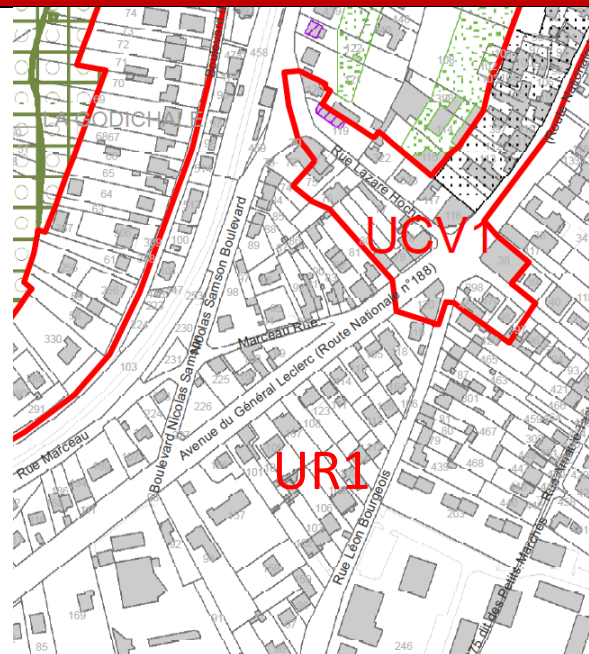
tableau comparatif des principales règles concernant les sous-secteurs de la zone UA :

|            | UA1                                                                                                                                                                                                                                                                                               | UA2                                                                                                                                                                                                                                                                                               | UA3                                                                                                                                                                                                                                                                                               | UA4                                                                                                                                                                                                                                                                                               | UA5                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | UA6                                                                                                                                | UA7                                                                                                                                                                                        | UA8                                                                                                                                                                                        |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 5  | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 400 m <sup>2</sup>                                                                                                                 | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         |
| Article 6  | A l'alignement                                                                                                                                                                                                                                                                                    | A l'alignement                                                                                                                                                                                                                                                                                    | A l'alignement                                                                                                                                                                                                                                                                                    | A l'alignement                                                                                                                                                                                                                                                                                    | A l'alignement                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Retrait de 4m                                                                                                                      | A l'alignement                                                                                                                                                                             | A l'alignement                                                                                                                                                                             |
| Article 7  | <u>Bande de 13m :</u><br>• Font bâti :<br>- Linéaire rue ≤ 20m :<br>En limite<br>- Linéaire rue ≥ 20m :<br>Cour possible<br>• Pas de front bâti :<br>- En limite ou retrait<br><u>Au-delà de 13m :</u><br>- Sur une limite<br>- Sur 2 limites si cour pour bâti arrière<br>- Retrait fond terrain | <u>Bande de 13m :</u><br>• Font bâti :<br>- Linéaire rue ≤ 20m :<br>En limite<br>- Linéaire rue ≥ 20m :<br>Cour possible<br>• Pas de front bâti :<br>- En limite ou retrait<br><u>Au-delà de 13m :</u><br>- Sur une limite<br>- Sur 2 limites si cour pour bâti arrière<br>- Retrait fond terrain | <u>Bande de 13m :</u><br>• Font bâti :<br>- Linéaire rue ≤ 20m :<br>En limite<br>- Linéaire rue ≥ 20m :<br>Cour possible<br>• Pas de front bâti :<br>- En limite ou retrait<br><u>Au-delà de 13m :</u><br>- Sur une limite<br>- Sur 2 limites si cour pour bâti arrière<br>- Retrait fond terrain | <u>Bande de 13m :</u><br>• Font bâti :<br>- Linéaire rue ≤ 20m :<br>En limite<br>- Linéaire rue ≥ 20m :<br>Cour possible<br>• Pas de front bâti :<br>- En limite ou retrait<br><u>Au-delà de 13m :</u><br>- Sur une limite<br>- Sur 2 limites si cour pour bâti arrière<br>- Retrait fond terrain | <u>Bande de 13m :</u><br>• Font bâti :<br>- Linéaire rue ≤ 20m :<br>En limite<br>- Linéaire rue ≥ 20m :<br>Cour possible<br>• Pas de front bâti :<br>- En limite ou retrait<br><u>Au-delà de 13m :</u><br>- Sur une limite<br>- Sur 2 limites si cour pour bâti arrière –<br>- Retrait fond terrain | - En limite séparative<br>- En retrait                                                                                             | - En limite séparative<br>- En retrait                                                                                                                                                     | - En limite séparative<br>- En retrait                                                                                                                                                     |
| Article 8  | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m)                                                                                                                                                                | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m)                                                                                                                                                                | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m)                                                                                                                                                                | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m)                                                                                                                                                                | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m)                                                                                                                                                                  | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m) | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m)                                                         | Retrait entre 2 constructions (baies : hauteur à l'égout et mini. 6m / pas de baie : moitié de la hauteur à l'égout et mini. 2,5m)                                                         |
| Article 9  | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 35%                                                                                                                                | 70%                                                                                                                                                                                        | 60%                                                                                                                                                                                        |
| Article 10 | <u>Bande de 13m :</u><br>- 8m / 12,5m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                                                                                                                                                                                 | <u>Bande de 13m :</u><br>- 9m / 14m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                                                                                                                                                                                   | <u>Bande de 13m :</u><br>- 9m / 14m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                                                                                                                                                                                   | <u>Bande de 13m :</u><br>- 8m / 12,5m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                                                                                                                                                                                 | <u>Bande de 13m :</u><br>- 8m / 12,5m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                                                                                                                                                                                   | <u>Bande de 13m :</u><br>- 8m / 12,5m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                  | <u>Bande de 13m :</u><br>- 8m / 12,5m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                                                                          | <u>Bande de 13m :</u><br>- 8m / 12,5m<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- 7m / 11,5m                                                                                                          |
| Article 13 | <u>Bande de 13m :</u><br>- Aucune obligation<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- terrain ≤ 300m <sup>2</sup> :<br>aucune obligation<br>- terrain ≥ 300m <sup>2</sup> :<br>20% d'espaces verts                                                                                                        | <u>Bande de 13m :</u><br>- Aucune obligation<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- terrain ≤ 300m <sup>2</sup> :<br>aucune obligation<br>- terrain ≥ 300m <sup>2</sup> :<br>20% d'espaces verts                                                                                                        | <u>Bande de 13m :</u><br>- Aucune obligation<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- terrain ≤ 300m <sup>2</sup> :<br>aucune obligation<br>- terrain ≥ 300m <sup>2</sup> :<br>20% d'espaces verts                                                                                                        | <u>Bande de 13m :</u><br>- Aucune obligation<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- terrain ≤ 300m <sup>2</sup> :<br>aucune obligation<br>- terrain ≥ 300m <sup>2</sup> :<br>20% d'espaces verts                                                                                                        | <u>Bande de 13m :</u><br>- Aucune obligation<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- terrain ≤ 300m <sup>2</sup> :<br>aucune obligation<br>- terrain ≥ 300m <sup>2</sup> :<br>20% d'espaces verts                                                                                                          | 40% de la surface du terrain laissé libre                                                                                          | <u>Bande de 13m :</u><br>- Aucune obligation<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- terrain ≤ 300m <sup>2</sup> :<br>aucune obligation<br>- terrain ≥ 300m <sup>2</sup> :<br>20% d'espaces verts | <u>Bande de 13m :</u><br>- Aucune obligation<br><u>Au-delà des 13m :</u><br>- terrain ≤ 300m <sup>2</sup> :<br>aucune obligation<br>- terrain ≥ 300m <sup>2</sup> :<br>20% d'espaces verts |
| Article 14 | 0,8 + 0,3 (RDC commerce, artisanat)                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 + 0,3 (RDC commerce, artisanat)                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,2 + 0,3 (RDC commerce, artisanat)                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 + 0,3 (RDC commerce, artisanat)                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,4                                                                                                                                | 1 + 0,3 (RDC commerce, artisanat)                                                                                                                                                          | 0,5                                                                                                                                                                                        |

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé

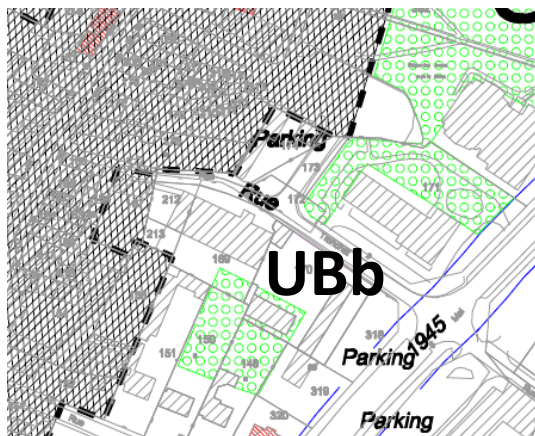
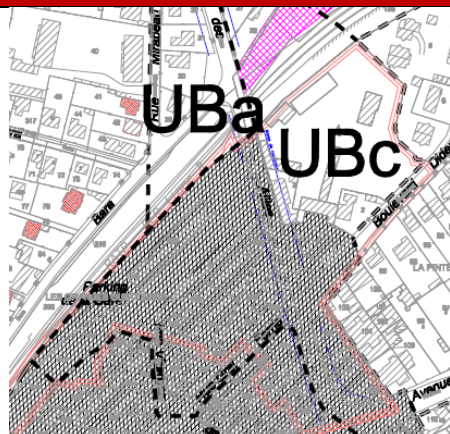


### Justification :

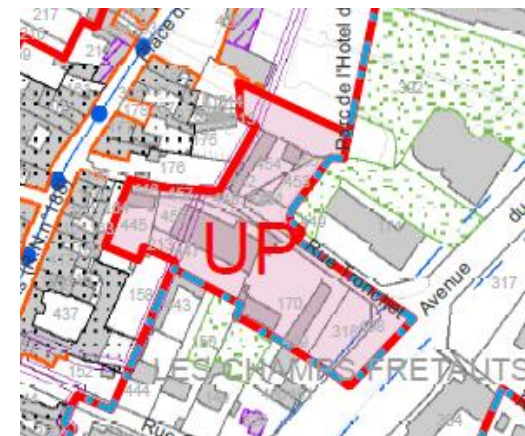
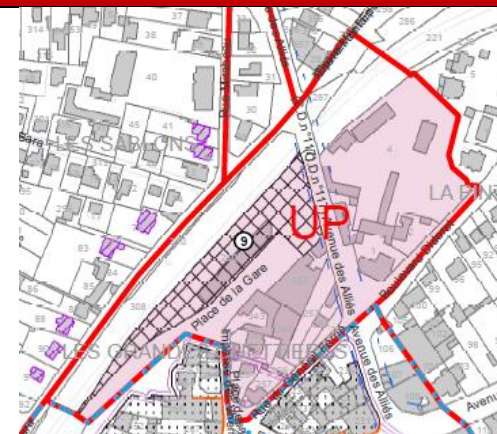
Si le zonage a été simplifié en passant de 8 sous-secteurs à une seule zone, les limites extérieures de l'ancienne zone UA ont été conservées quasiment sans ajustement. La seule modification concerne le secteur au niveau de la gare de Palaiseau-Villebon. Ce secteur était classé en zone UE, zone correspondant aux polarités secondaires de quartier. Cette zone englobait un tissu pavillonnaire important qui, dans une logique de préservation telle qu'affichée dans le PADD, a été reclassé en zone UR1 avec un règlement qui correspond davantage aux caractéristique du tissu urbain existant.

Pour le reste de l'ancienne zone UE, celle-ci a été intégrée à la zone UCV1. En effet, cette zone se situe dans le prolongement et la continuité du centre ancien avec la fin de la rue de Paris. Par ailleurs, les formes urbaines présentes au pied de la gare de Palaiseau-Villebon et de part et d'autre de la rue Lazare Hoche sont semblables à celles que l'on retrouve le long de la rue de Paris.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé



**Justification :**

Autre modification de zonage sur le secteur du centre-ville, deux zones UP ont été créées. Elles correspondent aux secteurs de projet en renouvellement urbain Ferrié Paveurs de Montrouge et Tronchet. Leurs délimitations sont calquées sur celles des OAP qui encadrent la réalisation de ces deux projets. L'instauration de ces deux zones UP permet d'intégrer un règlement spécifique sur ces deux sites dans le but de garantir la faisabilité de ces projets.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé



### **Justification :**

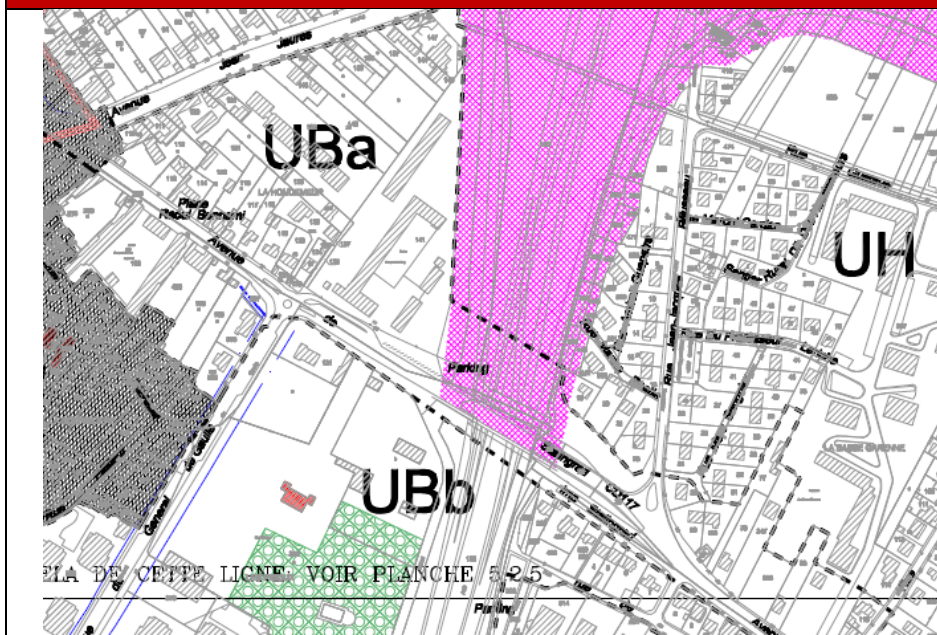
Le secteur situé de part et d'autre de l'axe composé de l'avenue du 8 mai 1945 et des rues Victor Hugo et Edouard Branly était classé en zone UB, zone permettant la densification le long des grands axes structurants du territoire. Ce secteur présente des enjeux spécifiques avec un réel potentiel de mutation et de densification. Pour autant, cette densification s'est entamée de manière non maîtrisée et s'est faite au coup par coup, au gré des initiatives privées, et sans réflexion d'ensemble préalable au cours des dernières années.

Aussi, dans un contexte où la ville s'est développée depuis quelques années et où des projets vont voir le jour dans les années à venir, il était indispensable de prendre le temps de la réflexion sur le devenir de ce secteur, qui sera amené à muter à plus long terme, et de penser son évolution dans son ensemble et dans un objectif de qualité urbaine.

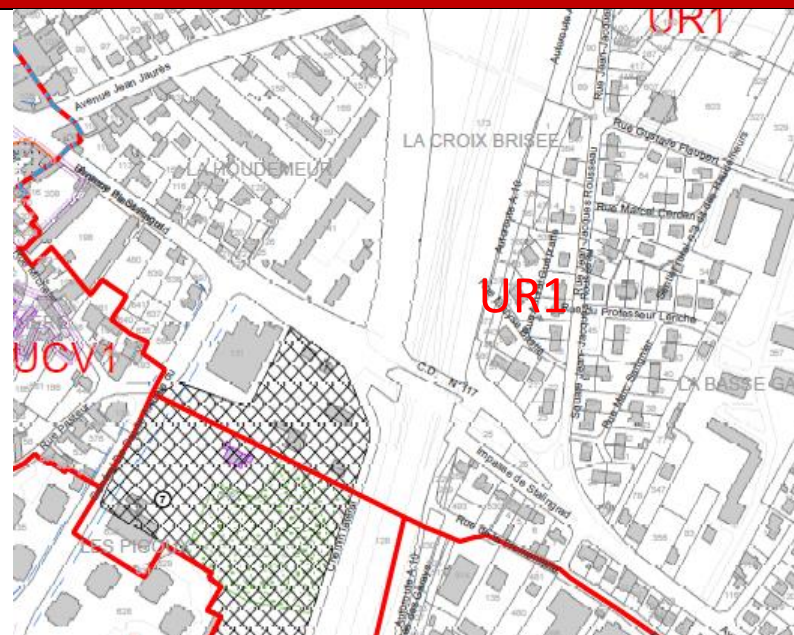
Afin de traduire cet objectif, les ajustements réglementaires ont consisté d'une part à simplifier le zonage avec l'instauration d'une seule zone UCV2 et d'un seul règlement, là où il existait plusieurs sous-secteur de la zone UB, puis d'autre part d'instaurer un outil spécifique, le périmètre de constructibilité limitée, qui permet d'encadrer l'évolution de ce secteur et de ne pas compromettre un futur aménagement d'ensemble de la zone.

## L'axe avenue Stalingrad

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé



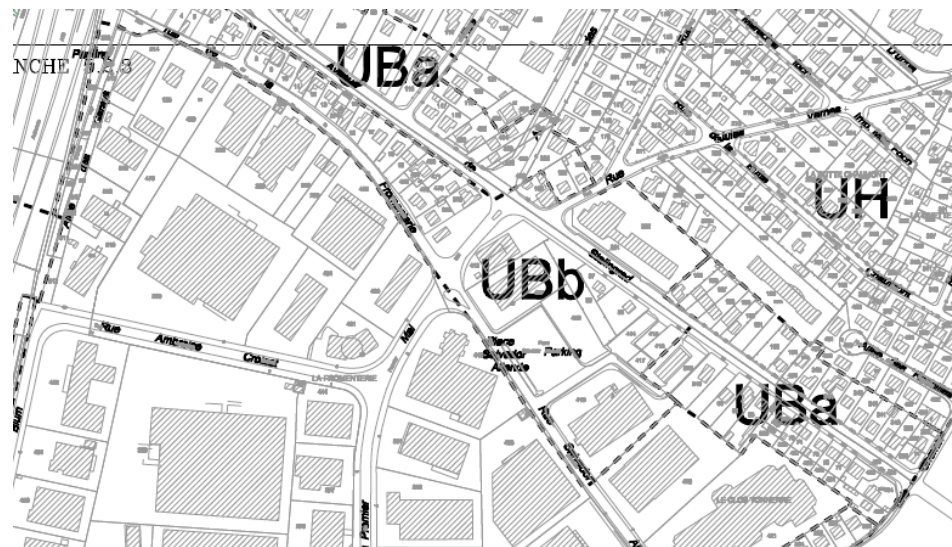
### Justification :

L'axe de l'avenue Stalingrad, tout comme l'axe de l'avenue du 8 mai 1945 et des rues Victor Hugo et Edouard Branly, était classé en zone UB au PLU de 2006. Ce classement permettait une densification importante et une mutation non maîtrisée des ensembles pavillonnaires existants. Or, le nouveau PADD identifie clairement l'objectif de respecter le cadre de vie présent dans les quartiers pavillonnaires.

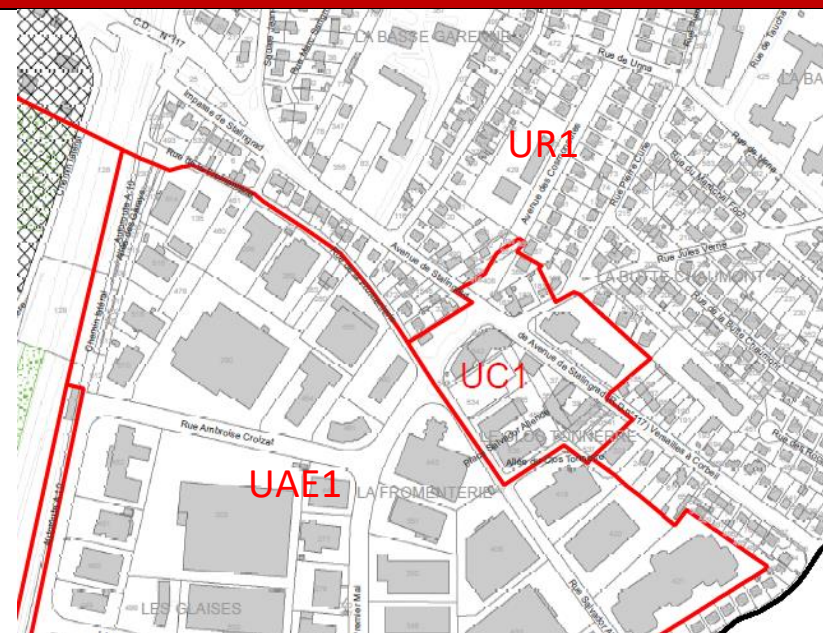
Aussi, compte tenu des projets qui vont voir le jour à proximité des gares, en centre-ville, ou encore sur le plateau, il n'apparaissait pas judicieux, et contraire au PADD, de maintenir cette zone UB.

L'ensemble de ce secteur a donc été classé en zone UR1 avec un règlement qui est bien plus adapté à la réalité des formes urbaines qui y sont présentes et qui permet donc de mieux préserver le tissu urbain existant.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé

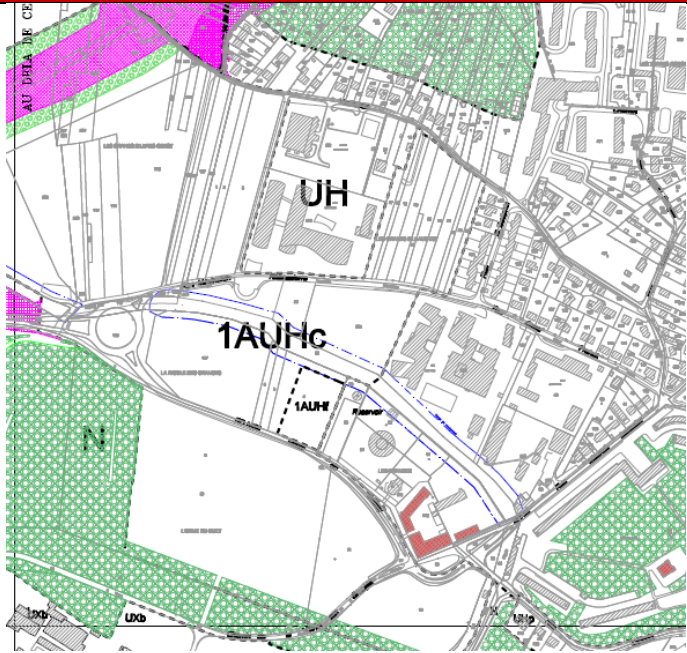
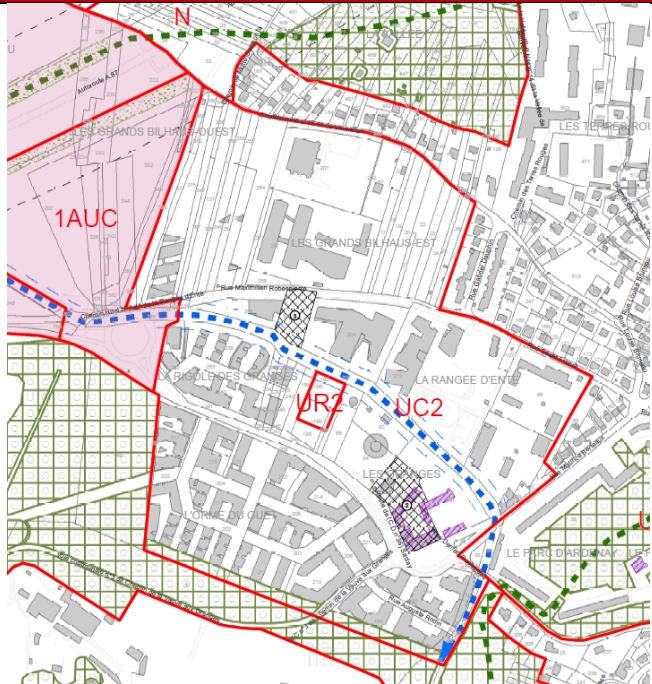


### Justification :

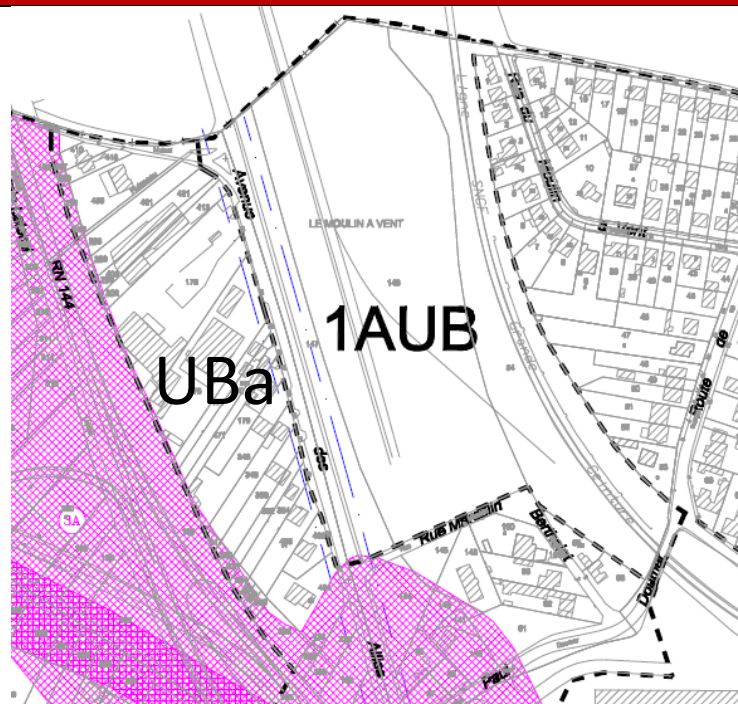
L'axe de l'avenue Stalingrad, dans sa grande majorité, est donc bordé par un tissu pavillonnaire, comme indiqué dans le PADD, à maintenir. Pour autant, un pôle de quartier s'y est développé au cours des dernières années, autour du programme Salvador Allende, avec des commerces, des équipements et des formes urbaines plus denses et plus élevées que dans le reste du quartier des Garennes.

Afin d'affirmer ce pôle de quartier, et d'assurer une cohérence entre la réalité de l'occupation du sol et le dispositif réglementaire qui s'y applique, une zone UC1, zone correspondant aux polarités secondaires de quartier, a été instaurée. Elle remplace une partie de l'ancienne zone UB, qui dans le cadre du nouveau PLU et des nouvelles orientations définies par le PADD, n'a plus lieu d'être maintenue.

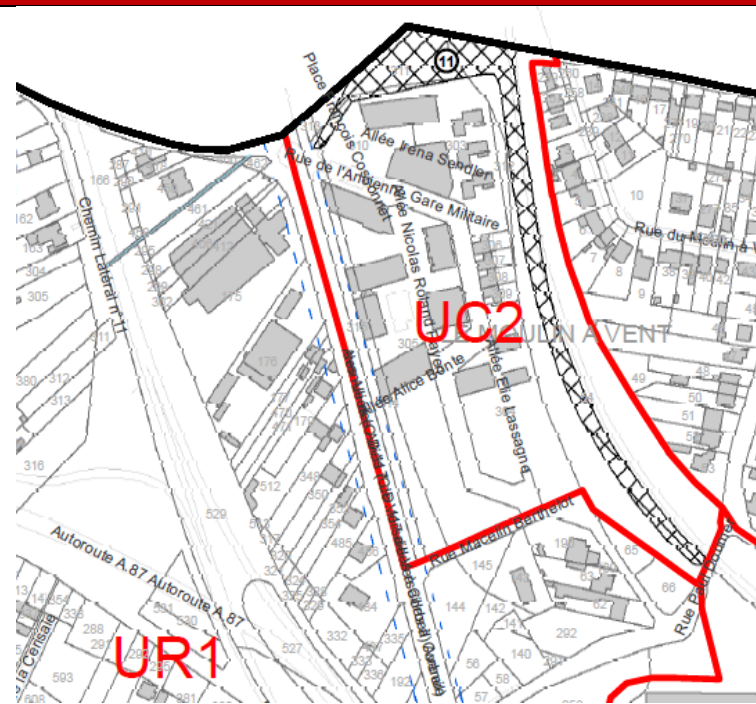
## Les quartiers et projets urbains récemment réalisés

| Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p><b>Justification :</b></p> <p>Le secteur correspondant au quartier Camille Claudel était classé en zone à urbaniser 1AUHc dans le PLU de 2006. Aujourd'hui ce quartier est en grande partie réalisé. Seuls quelques terrains encore libres accueilleront d'autres constructions à court terme.</p> <p>Les modifications du dispositif règlementaires ont deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit tout d'abord de prendre acte de la situation et d'intégrer ce nouveau quartier au sein d'une zone urbaine dans ce nouveau PLU. C'est pour cette raison qu'une zone U (zone UC2) vient remplacer l'ex zone 1AUH.</li> <li>- Mais il s'agit également de mettre en place une zone au sein de laquelle le règlement est cohérent avec les formes bâties du quartier et qui permette de poursuivre l'opération sur les terrains encore disponibles sous des formes urbaines semblables.</li> </ul> |                                                                                      |

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé



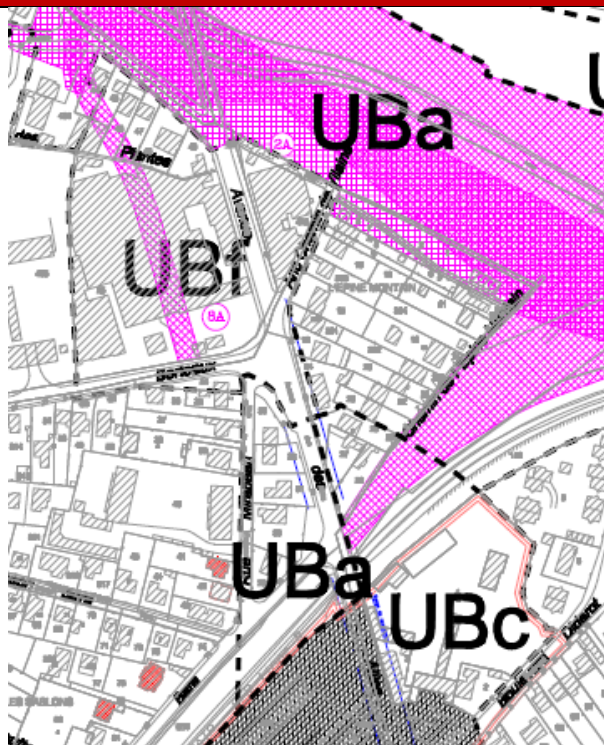
#### Justification :

Les modifications qui ont été apportées sur le secteur de l'ancienne gare militaire suivent la même logique que pour le quartier Camille Claudel. Ce secteur faisait l'objet d'un projet d'urbanisation dans le cadre du PLU de 2006. Il était donc classé en zone à urbaniser (zone 1AUB). Depuis, le projet a vu le jour et il n'y a plus de raison de maintenir le zonage actuel.

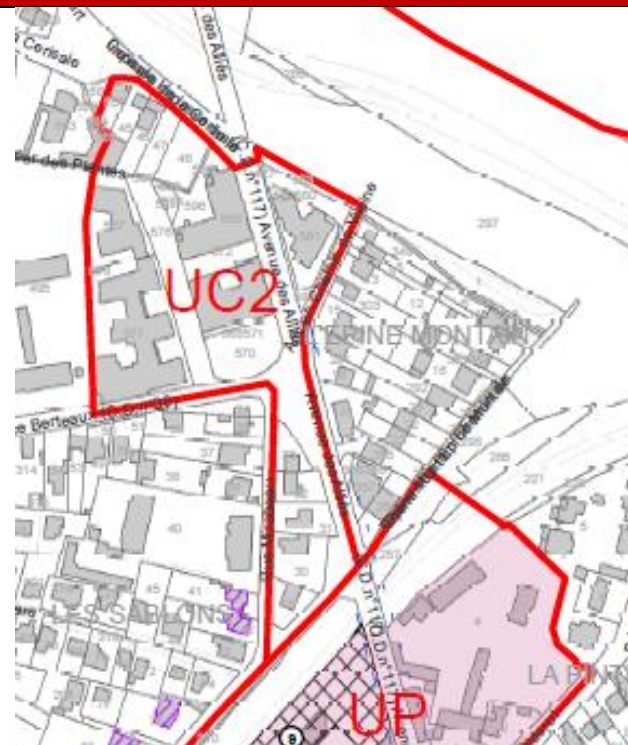
Le classement de ce secteur en zone U (UC2) vise donc à prendre acte de la réalité de ce nouveau quartier avec un règlement qui a été établi de manière cohérente avec la réalité des formes urbaines existantes (emprises, implantations, hauteurs, etc.).

Par ailleurs, l'autre côté de l'avenue des Alliés était classé en zone UB. De la même manière que pour l'avenue Stalingrad, ce classement permettait une densification importante et une mutation non maîtrisée des ensembles pavillonnaires existants, ce qui est contraire aux orientations du nouveau PADD. De plus, ce secteur n'a pas été identifié dans le projet de territoire, porté à travers le PADD, comme un secteur de développement à court et moyen terme. Et s'il peut faire l'objet d'une réflexion à plus long terme, l'orientation ici est bien de préserver ce tissu pavillonnaire. Cette partie du secteur a donc été classée en zone UR1 avec un règlement qui est bien plus adapté à la réalité des formes urbaines qui y sont présentes et qui permet de mieux préserver le tissu urbain existant.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé



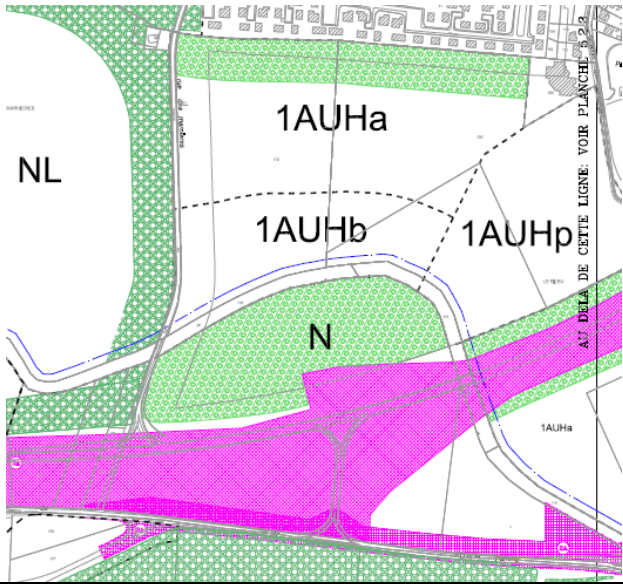
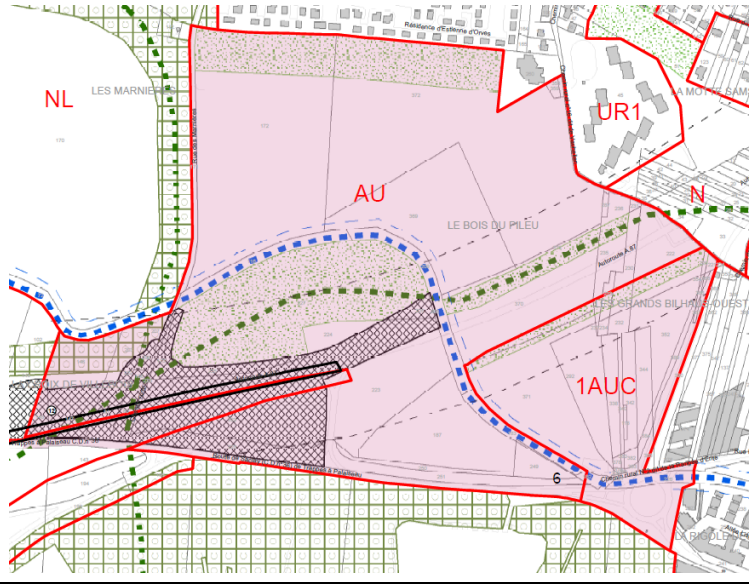
**Justification :**

Le classement de ce secteur en zone UB au PLU de 2006 a permis la réalisation du projet urbain La Mesure.

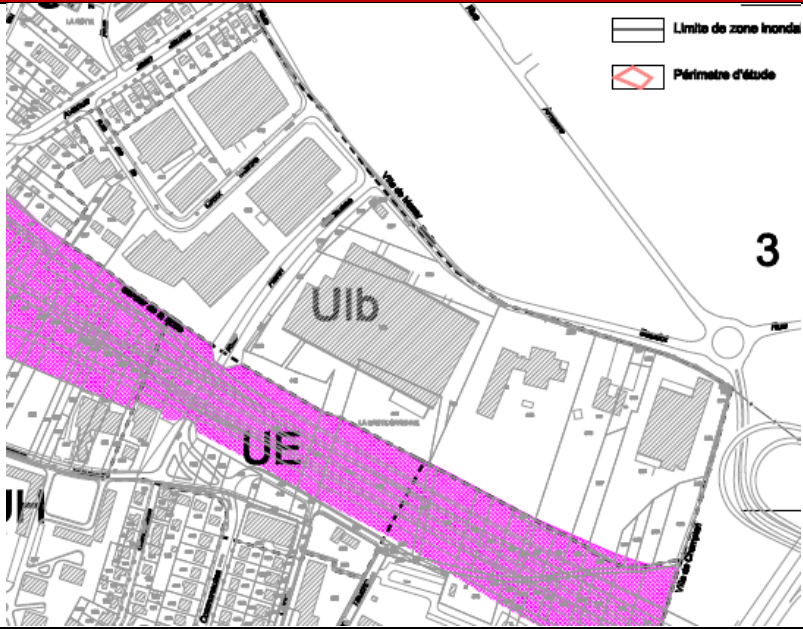
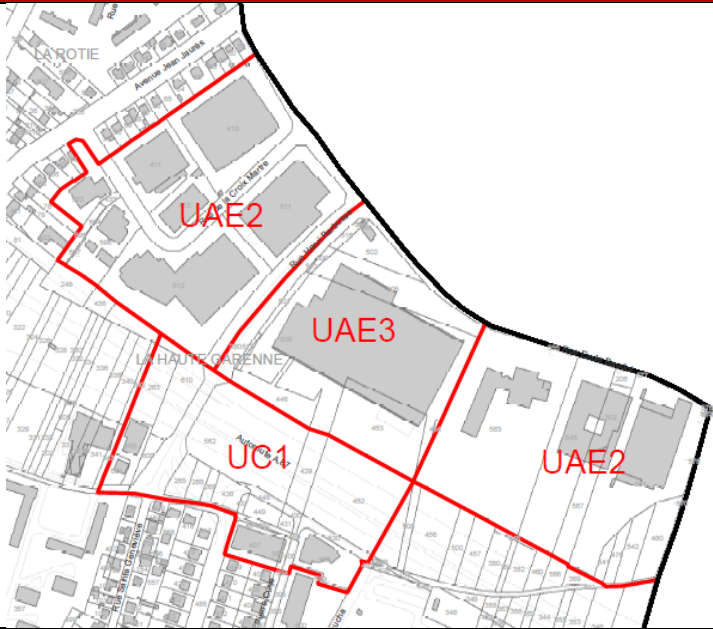
La zone UB a été supprimée dans le cadre de la révision car elle visait à répondre à des objectifs qui n'ont pas été repris dans le nouveau PADD. Aussi, ces différentes zones sont passées, selon le tissu urbain qu'elles couvraient, en zones UCV2, UC1 ou encore UR.

Dans le cas du quartier La Mesure, les formes urbaines présentes correspondent à celles que l'on retrouve sur Camille Claudel ou sur l'opération ancienne gare militaire (emprises, implantations, hauteurs, etc.). Il était donc logique de classer ce secteur avec le même zonage, à savoir en zone UC2, où le règlement qui s'applique est adapté à cet ensemble.

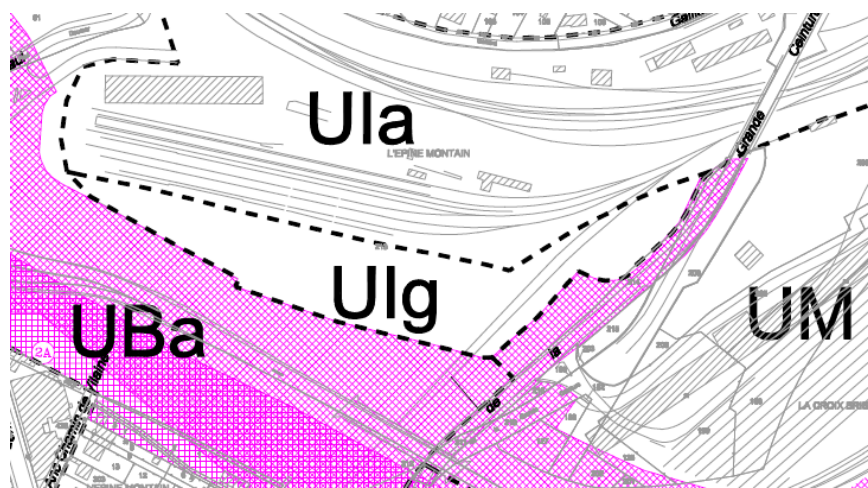
## Le plateau au niveau de l'articulation ZAC quartier de l'Ecole Polytechnique / quartier Camille Claudel

| Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le plan de zonage du PLU actuel montre une configuration de zones d'urbanisation future. Les zones 1AUHa, 1AUHb, et 1AUHp sont délimitées par des lignes pointillées. La zone N est une zone verte en forme de triangle. La zone NL est une zone blanche à gauche. Une légende indique 'AU DELA DE CETTE LIGNE: VOIR PLANCHE 3.2'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  <p>Le plan de zonage du PLU révisé montre des modifications. La zone AU (rose) est étendue au sud. La zone 1AUC (rose) est ajoutée. La zone UR1 (rouge) est ajoutée. La zone N (bleu) est réduite. La zone NL (blanche) est à gauche. Des lignes bleues et rouges indiquent des limites ou des tracés.</p> |
| <p><b>Justification :</b></p> <p>Le PLU actuel prévoyait des zones d'urbanisation future sur le plateau. Le contexte a évolué depuis et le projet communal, exprimé dans le PADD, identifie des orientations claires et précises sur le devenir de ce secteur. Il est ainsi rappelé que la réalisation d'une seconde gare est un préalable indispensable à la poursuite de son urbanisation.</p> <p>Cette éventuelle future gare a amené à modifier le périmètre de la zone AU qui est étendue au sud avec pour conséquence le déclassement d'une partie de la zone N de l'actuel PLU. Pour autant, en lien avec les orientations définies dans l'OAP Plateau (Croix de Villebois), des protections ont été conservées et ajoutées afin de préserver les continuités écologiques repérées notamment au SDRIF et au SRCE.</p> <p>D'autre part, cette zone AU est fermée à l'urbanisation et son ouverture est soumise à la réalisation d'une gare supplémentaire sur le tracé de la ligne 18.</p> <p>Pour le reste, les ajustements ont pour objectif de permettre la réalisation de la ligne 18 du métro du Grand Paris. A cet effet, les éléments du dossier de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP en lien avec la ligne 18 ont été repris dans le dossier.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

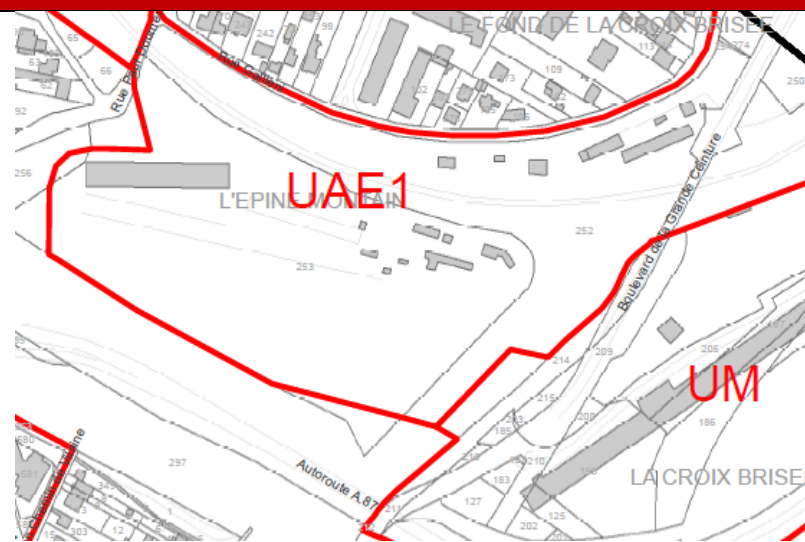
## Les autres ajustements de zonage

| Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Map of the current PLU zoning plan. A pink hatched area is labeled 'UE'. A legend indicates 'Limite de zone inondée' (flooded area limit) and 'Périmètre d'étude' (study perimeter). The number '3' is visible in the bottom right corner.</p>                                                                                                                                                                                                                |  <p>Map of the revised PLU zoning plan. The area is divided into new zones labeled 'UAE2', 'UAE3', and 'UC1'. The map shows the same area as the current plan but with different zoning boundaries.</p> |
| <p><b>Justification :</b></p> <p>La zone d'activités Emile Baudot fait l'objet d'un projet de réalisation de logements étudiants. Ce projet, qui est en cours de réalisation, a d'ores et déjà été intégré au PLU via une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet menée en 2016.</p> <p>La présente révision du PLU reprend les ajustements effectués dans le cadre de cette procédure avec la création d'un nouveau sous-secteur (UAE3) qui est compatible avec le projet en cours de réalisation.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé



**Justification :**

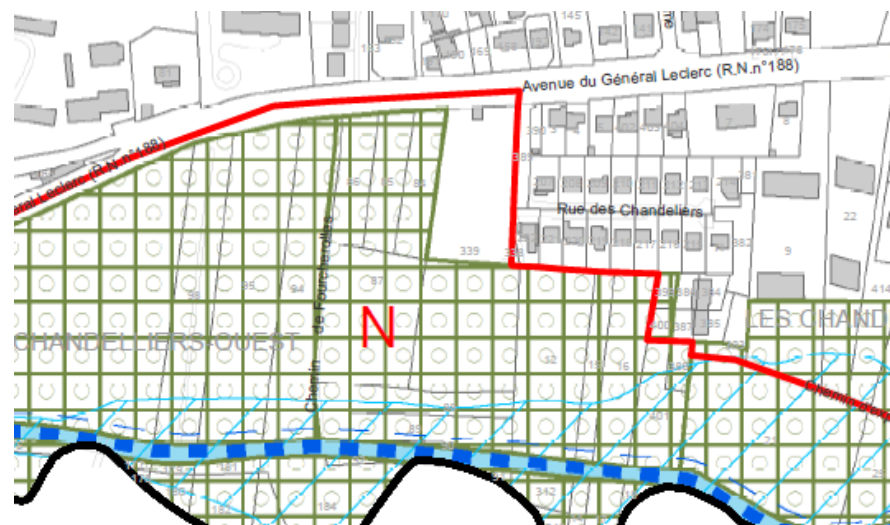
La zone Ulg avait été instaurée en vue de l'accueil d'une aire des gens du voyage.

Aujourd'hui le sujet est une compétence Agglomération et la réflexion doit donc se mener à cette échelle. Il n'y a donc pas lieu, aujourd'hui, de conserver cette zone qui repasse en zone d'activités classique (UAE1).

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage du PLU révisé



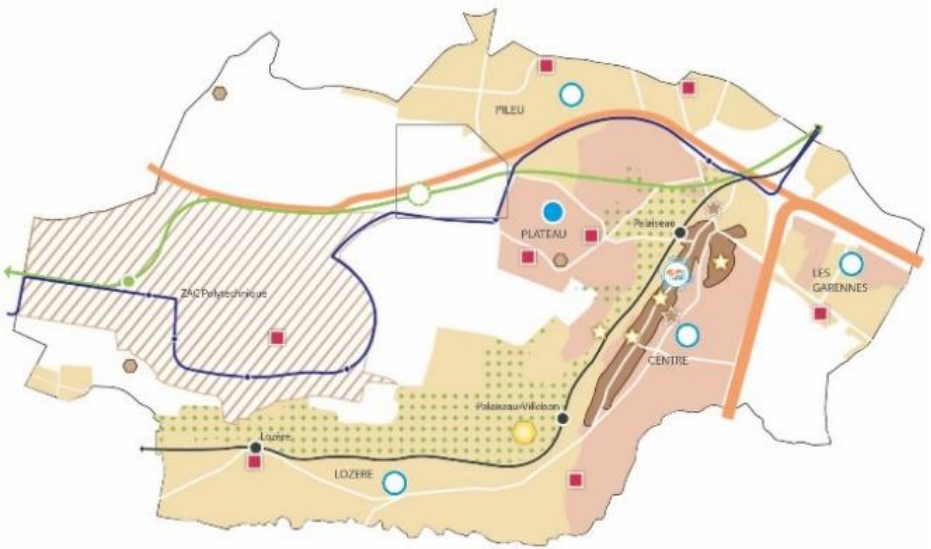
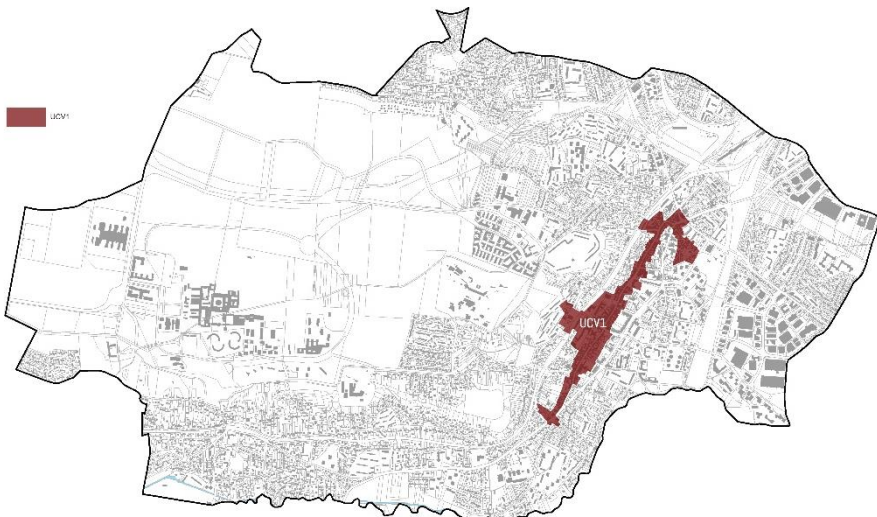
**Justification :**

Ce secteur, qui était classé en zone UL au PLU de 2006, n'accueille aucun équipement de loisirs ou sportif. Par ailleurs, il est en grande partie boisé et couvert par de l'Espace Boisé Classé protégé.

Afin de prendre en compte l'occupation actuelle du site, et dans un objectif de préservation des espaces naturels de fond de vallée, la zone N est donc étendue de manière à intégrer l'ex zone UL.

### 3. Justification de la délimitation des zones et du règlement

#### A. La zone UCV1

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UCV1 a été élaboré pour répondre à plusieurs orientations fortes du PADD qui concernent le centre-ville que ce soit en termes patrimoniaux, historiques, mais aussi d'équipements ou de commerces.</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) du règlement de la zone UCV1 vise à maintenir et à développer la mixité fonctionnelle qui caractérise un centre-ville vivant et animé avec des logements, des commerces, des services, des activités tertiaires et des équipements collectifs. Toutefois en application de l'orientation du PADD : « préserver les habitants contre les risques de nuisance », le règlement interdit certaines activités : industrie, entrepôts, commerces de grande surface.</p> |

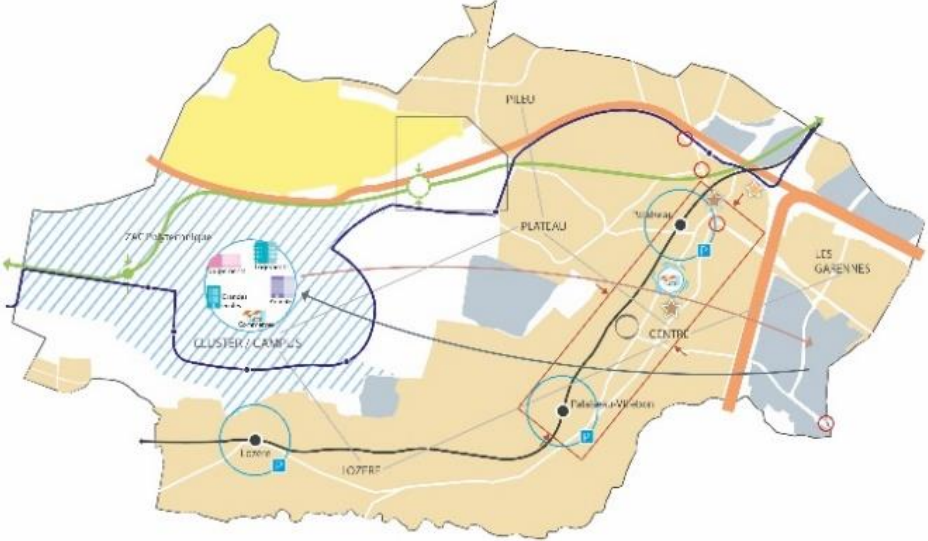
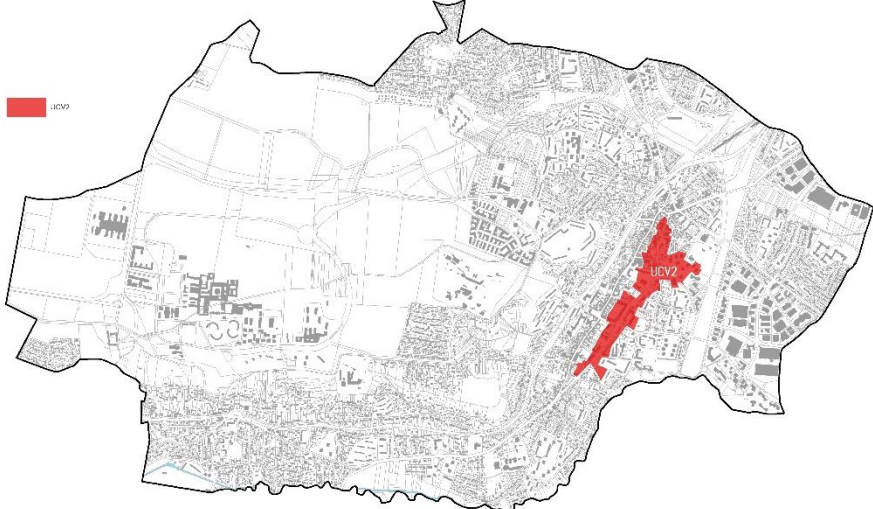
| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>À l'alignement.<br/> <u>UA6 :</u><br/>           En retrait avec un minimum de 4m</p> <p>Si « front bâti » sur le plan :<br/>           Implantation en ordre continu pour toute la hauteur de façade ou par une clôture à l'aplomb de l'alignement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>A l'alignement dans le cas où elles s'implantent en continuité d'une construction existante à l'alignement.<br/>           En retrait dans le cas où elles s'implantent en continuité d'une construction existante en retrait. Privilégier le respect de l'implantation des constructions voisines dans les autres cas.<br/> <u>Si « front bâti » sur le plan :</u><br/>           Implantation en ordre continu pour toute la hauteur de façade ou par une clôture à l'aplomb de l'alignement.</p>                                                                                                                                                                                      | <p>L'évolution apportée dans le cadre de la révision a pour objet de garantir une meilleure intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant et en conséquence, préserver et améliorer la qualité du paysage urbain.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>En limite séparative ou en retrait et en fond de parcelle.<br/> <u>UA1 à 5 :</u><br/> <b>1/ Dans la bande constructible :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans une 1<sup>ère</sup> bande de 13m depuis l'alignement :</li> </ul> <u>Cas 1 : front continu au plan de zonage :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Linéaire de façade sur rue inférieur à 20m : implantation en limite séparative obligatoire</li> <li>Linéaire de façade sur rue supérieur à 20m : en limite séparative mais possibilité de créer une cour.</li> </ul> <u>Cas 2 : aucun front continu au plan de zonage :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>En limite où en retrait</li> </ul> </p> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Implantation autorisée en limite séparative ou en retrait.</p> <p><b>1/ Dans la bande constructible :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans une 1<sup>ère</sup> bande de 13m depuis l'alignement :</li> </ul> <u>Cas 1 : front continu au plan de zonage :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Linéaire de façade sur rue inférieur à 20m : implantation en limite séparative obligatoire</li> <li>Linéaire de façade sur rue supérieur à 20m : en limite séparative mais possibilité de créer une cour.</li> </ul> <u>Cas 2 : aucun front continu au plan de zonage :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>En limite où en retrait</li> </ul> </p> | <p>Ces règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été en grande partie maintenues dans le cadre de la révision du PLU dans la mesure où elles traduisent bien les orientations du PADD visant à valoriser le caractère historique du centre-ville.</p> <p>Elles ont aussi pour conséquence de protéger les fonds de parcelle ainsi que l'agrément et l'intimité des riverains notamment ceux qui sont situés dans les quartiers de maisons limitrophes du centre-ville.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Au-delà de la bande de 13m : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de l'une des limites latérales avec une épaisseur maximale de 8 m.</li> <li>- d'une limite latérale à l'autre si une cour entre la construction sur rue et la nouvelle construction est laissée.</li> </ul> </li> </ul> <p>En retrait des limites de fond de parcelle sauf cas particulier (limites de l'héberge d'une construction voisine existante en limite de propriété / différence de niveau, sur le terrain le plus basse)</p> <p><b>2/ Au-delà de la bande constructible :</b><br/> Sur l'une des limites séparatives latérales uniquement pour les annexes, garages, dépendances, etc.</p> <p><u>UA6 à 8 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En limite</li> <li>- En retrait</li> </ul> <p>En cas de retrait, celui doit être au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6m si baies</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Au-delà de la bande de 13m : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de l'une des limites latérales avec une épaisseur maximale de 8 m.</li> <li>- d'une limite latérale à l'autre si une cour entre la construction sur rue et la nouvelle construction est laissée.</li> </ul> </li> </ul> <p>En retrait des limites de fond de parcelle sauf cas particulier (limites de l'héberge d'une construction voisine existante en limite de propriété / différence de niveau, sur le terrain le plus basse)</p> <p><b>2/ Au-delà de la bande constructible :</b><br/> Sur l'une des limites séparatives latérales uniquement pour les annexes.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6m si baies</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies.</li> </ul> | <p>La règle concernant l'implantation des constructions sur un même terrain vise par ailleurs à ménager des marges de retrait suffisantes entre deux constructions afin de garantir des conditions de confort et d'agrément dans les futurs logements qui seront créés : vue, aération, ensoleillement.</p> |
| <p><b><i>Implantation des constructions sur un même terrain</i></b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6m si baies</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies</li> </ul> <p>Exception en cas d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces distances.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b><i>Implantation des constructions sur un même terrain</i></b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6m si baies</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2.5m si pas de baies</li> </ul> <p>Exception en cas d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces distances.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b><br><br><u>UA2, 3, 4 et 7 :</u><br>70% de la superficie du terrain.<br><u>UA1, 5 et 8 :</u><br>60% de la superficie du terrain.<br><u>UA6 :</u><br>35% de l'assiette du terrain.                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b><br><br>60% max de la superficie du terrain.<br><br>70% max le long du linéaire commercial identifié au plan de zonage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dans le cadre de la révision, l'emprise au sol a été légèrement diminuée (70% à 60 %) afin de mieux maîtriser la densification du centre-ville, tout en conservant une emprise au sol significative conformément à l'occupation actuelle du bâti. Cette légère diminution favorisera le maintien de cours, de jardins et d'espaces perméables.                                                                                                                                                                                   |
| <b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b><br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la bande de 13m :<br/>Aucune obligation</li> <li>Au-delà de la bande de 13m :<br/>Terrain de moins de 300m<sup>2</sup> : aucune obligation<br/>Terrain de plus de 300m<sup>2</sup> : 20% d'espaces plantés, de jardin, libres de toute construction ou infrastructure.</li> </ul> <u>UA6 :</u><br>40% de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure. | <b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b><br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la bande de 13m :<br/>Aucune obligation</li> <li>Au-delà de la bande de 13m :<br/>Terrain de moins de 300m<sup>2</sup> : aucune obligation<br/>Terrain de plus de 300m<sup>2</sup> : 30% d'espaces de pleine terre.</li> </ul> <u>Coefficient de biodiversité :</u><br>Les espaces éco-aménageables sur dalle, peuvent être considérés comme de la pleine terre de coefficients de :<br>- Espaces verts de pleine terre : 1<br>- Espaces verts sur dalle (1,5m de terre) : 0,9<br>- Espaces verts sur dalle (0,20m de terre) : 0,8 | Cette règle va dans le sens des orientations du PADD en termes de présence de la nature en ville et de démarche d'écologie urbaine (limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la biodiversité et la nature en ville, etc.)<br><br>Les évolutions instaurées dans le cadre de la révision, et notamment l'instauration d'un coefficient de biodiversité, visent à mieux traduire ces orientations sur le plan réglementaire en augmentant la part d'espaces de pleine terre et en favorisant les espaces verts sur dalles. |
| <b><i>La hauteur des constructions</i></b><br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la bande de 13m :<br/><u>En toutes zones (à l'exception des zones UA2 et 3) :</u> 8m à l'égout / 12,5m au faitage.<br/><u>En zone UA2 et 3 :</u> 9m à l'égout / 14m au faitage.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             | <b><i>La hauteur des constructions</i></b><br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la bande de 13m :<br/>8m à l'égout / 12,5m au faitage.<br/>Possibilité de monter plus haut, dans la limite de 9m / 14m, en cas d'implantation en continuité d'une construction voisine plus élevée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | L'évolution apportée dans le cadre de la révision est justifiée par la volonté de mieux harmoniser les gabarits entre les constructions nouvelles et le bâti ancien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Au-delà d'une bande de 13m :<br/>7m à l'égout / 11,5m au faitage</li> </ul> <p><u>Rues étroites (moins de 6m) :</u><br/>Gabarit des futures constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- H = distance à l'alignement opposé + 3m</li> <li>- oblique à 45°</li> <li>- La hauteur maximale</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Au-delà d'une bande de 13m :<br/>7m à l'égout / 11,5m au faitage</li> </ul> <p><u>Rues étroites (moins de 6m) :</u><br/>Gabarit des futures constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- H = distance à l'alignement opposé + 3m</li> <li>- oblique à 45°</li> <li>- La hauteur maximale</li> </ul> | <p>L'objectif est également d'avoir une certaine souplesse permettant une meilleure intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.</p>                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Au final le règlement de la zone UCV1 encadre fortement l'évolution de cette zone dans le but de protéger au mieux le patrimoine historique et architectural du centre-ville.</p> <p>C'est dans cet objectif que de nombreuses dispositions ont été reprises de l'ancien PLU et d'autres, nouvelles, édictées.</p> |

## B. La zone UCV2

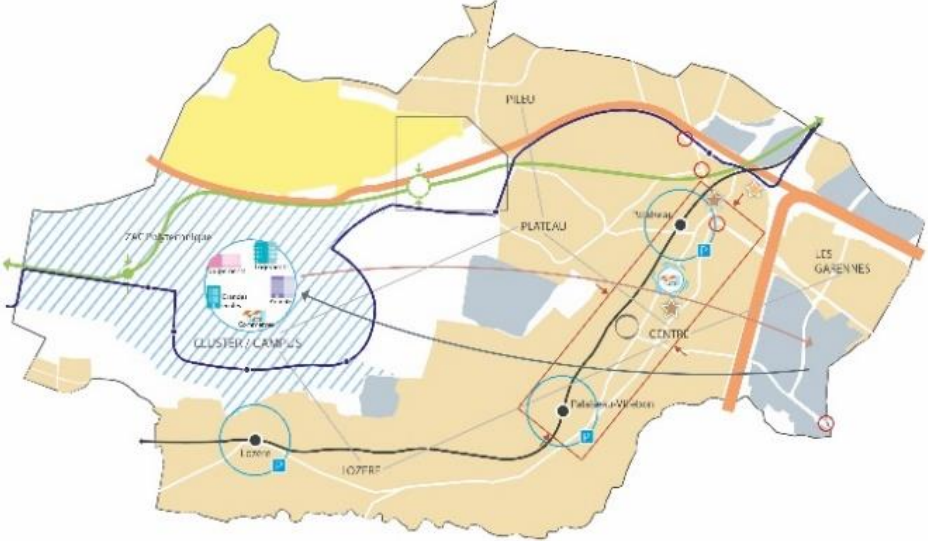
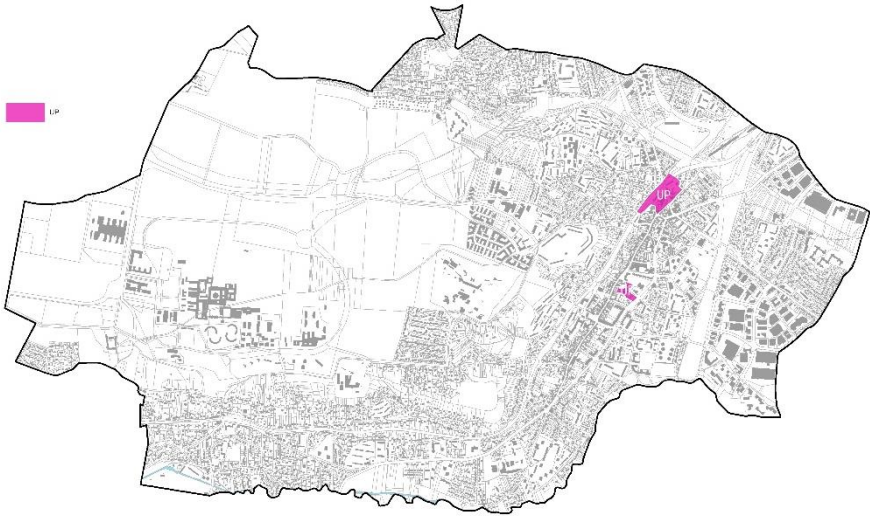
| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UCV 2 a été ajusté de manière à répondre aux orientations du PADD.</p> <p>Par ailleurs, il est à noter qu'une grande partie de cette zone est concernée par un périmètre de constructibilité limitée. Le règlement de cette zone sera donc amené à évoluer au cours de la durée de vie du PLU, afin d'intégrer les éléments qui ressortent de la réflexion et des études qui concerneront ce secteur.</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) vise à maintenir et à développer la mixité fonctionnelle qui caractérise un centre-ville vivant et animé avec des logements, des commerces, des services, des activités tertiaires et des équipements collectifs.</p> <p>Pour ce qui est de toute la partie de la zone concernée par le périmètre de constructibilité limitée, seules des constructions limitées sont autorisées, avec un seuil de constructibilité maximale fixé à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>En retrait avec un minimum de 4m.<br/> <u>UBc et UBf :</u><br/> A l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait d'au moins un mètre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>A l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Les règles d'implantation des futures constructions ont été harmonisées dans l'attente d'être affinées suite aux réflexions et études à mener sur ce secteur.</p> <p>Elles ont simplement pour objectif d'être cohérentes avec l'implantation des constructions et la réalité des formes urbaines existantes.</p> |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><u>Linéaire de façade sur rue <math>\leq</math> à 30m :</u> implantation possible d'une limite séparative latérale à l'autre.<br/> <u>Linéaire de façade sur rue <math>\geq</math> à 30m :</u> implantation possible que sur une limite séparative latérale.<br/> <u>UBb :</u><br/> Retrait imposé avec un minimum :<br/> - de 8m minimum de la limite séparative si baies<br/> - de 3,5m minimum de la limite si pas de baies</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/> - la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/> - la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.<br/> <u>UBc et UBf :</u><br/> En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/> - la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/> - un tiers de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Implantation en limite ou en retrait.</p> <p><u>En cas d'implantation en limite séparative :</u><br/> La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 15 mètres.</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/> - la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/> - un tiers de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Justification                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies sur l'une des façades.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies.</li> </ul> <p><u>UBc :</u><br/>Retrait entre 2 constructions (hors annexes, etc.) au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies sur l'une des façades.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,5m si pas de baies.</li> </ul> <p><u>UBf :</u><br/>Non réglementée</p> | <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 10m si baies sur l'une des façades.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6m si pas de baies.</li> </ul> | <p>Les distances de retrait ont été augmentées de manière à ménager des marges de retrait suffisantes entre deux constructions afin de garantir des conditions de confort et d'agrément dans les futurs logements qui seront créés : vue, aération, ensoleillement.</p> |
| <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p><u>UBa :</u> 45% de la superficie du terrain.<br/><u>UBb et UBbh :</u> 50% de la superficie du terrain.<br/><u>UBc :</u> 60% de la superficie du terrain.<br/><u>UBf :</u><br/>Habitat : 70% de la superficie du terrain.<br/>Autres constructions : Non réglementée</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p>45% max de la superficie du terrain.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Cette règle a été harmonisée sur l'ensemble du secteur. Elle est conforme à l'occupation actuelle du bâti et favorise le maintien de cours, de jardins et d'espaces perméables.</p>                                                                                  |
| <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p>20% d'espaces verts de pleine terre.<br/>UBa : 40% d'espaces verts de pleine terre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Les règles en terme d'espaces verts</b></p> <p>35% max d'espaces verts de pleine terre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Cette règle a été harmonisée sur l'ensemble du secteur. Elle vise notamment à préserver les espaces verts et les ensembles arborés des résidences d'habitat.</p>                                                                                                     |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                       | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                               | <p><u>Coefficient de biodiversité :</u><br/> Les espaces éco-aménageables sur dalle, peuvent être considérés comme de la pleine terre de coefficients de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces verts de pleine terre : 1</li> <li>- Espaces verts sur dalle (1,5m de terre) : 0,9</li> <li>- Espaces verts sur dalle (0,20m de terre) : 0,8</li> </ul>                                                                                                                                                                   | <p>L'instauration d'un coefficient de biodiversité vise à mieux traduire les orientations du PADD sur le plan réglementaire en favorisant les espaces verts sur dalles.</p>                                                                                                              |
| <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><u>UBa, UBbh :</u><br/> 9m à l'égout / 14m au faitage.<br/> 9,5m à l'acrotère.</p> <p><u>UBb, UBc :</u><br/> 16m au point le plus haut.</p> <p><u>UBf :</u><br/> 19m au point le plus haut.</p> | <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><u>Toiture à pente :</u><br/> 12m à l'égout / 16m au faitage.</p> <p><u>Toiture terrasse :</u><br/> La hauteur de façade principale ne doit pas excéder 12m et le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 2m minimum par rapport à la façade principale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 16m.</p> <p>En cas de construction en limite avec la zone UR, outre le retrait imposé, la hauteur est limitée à 9m de façade sur une profondeur d'au moins 10m.</p> | <p>La règle de hauteur a été harmonisée sur l'ensemble du secteur. Elle est conforme aux hauteurs des constructions actuelles sur la zone.</p> <p>Une règle supplémentaire permettant de gérer la transition avec les quartiers pavillonnaires (zone UR) a également été introduite.</p> |

## C. La zone UP

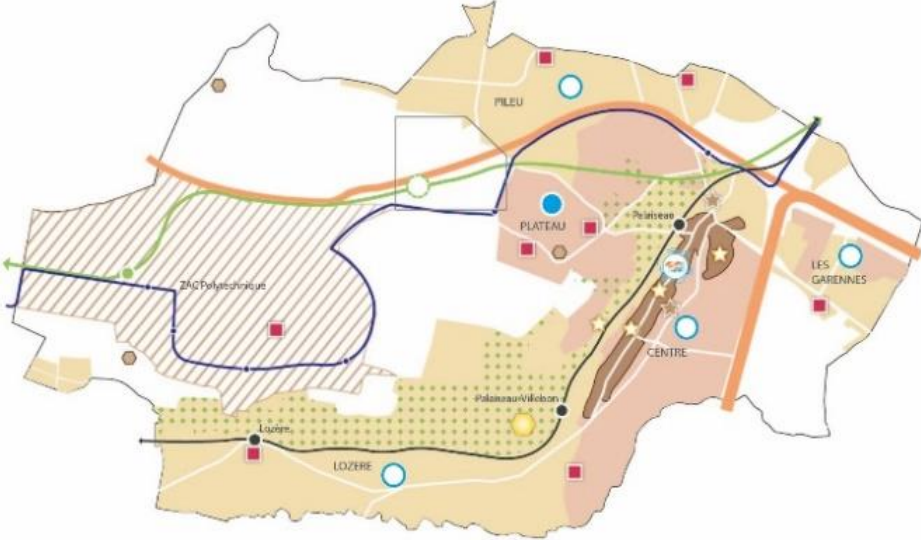
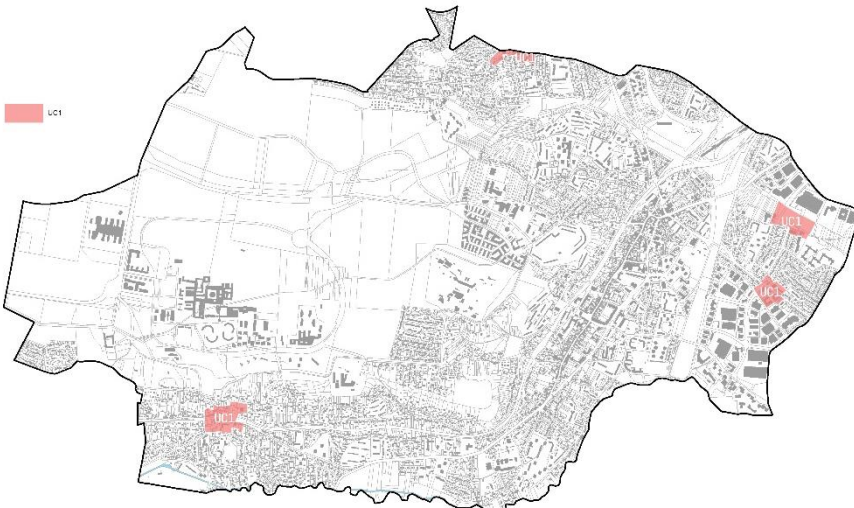
| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UP a été élaboré pour répondre à plusieurs orientations du PADD et tout particulièrement celles qui visent à la mise en œuvre de deux projets en renouvellement urbain en cœur de ville.</p> |  <p>Afin de répondre aux objectifs fixés par le PADD, et dans une logique de développer des projets urbains comprenant une réelle mixité des fonctions, le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) autorise la plupart des destinations : logements, commerces, services, activités tertiaires, équipements, etc.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                   | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>En retrait avec un minimum de 4m.<br/> <u>UBc et UBf :</u><br/> A l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait d'au moins un mètre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>A l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4m.</p>                                                                                                                                                             | <p>Les règles d'implantation ont plusieurs objectifs. Elles ont été établies de manière à permettre le projet mais aussi de répondre à plusieurs objectifs, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la création de commerces en RDC</li> <li>- Assurer une bonne intégration du bâti</li> <li>- Ménager des marges de retrait suffisantes entre les constructions qui sont implantées en retrait afin de garantir des conditions de confort et d'agrément dans les futurs logements qui seront créés: vue, aération, ensoleillement.</li> </ul> |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Linéaire de façade sur rue <math>\leq</math> à 30m : implantation possible d'une limite séparative latérale à l'autre.<br/> Linéaire de façade sur rue <math>\geq</math> à 30m : implantation possible que sur une limite séparative latérale.<br/> <u>UBb :</u><br/> Retrait imposé avec un minimum :<br/> - de 8m de la limite séparative si baies<br/> - de 3,5m de la limite si pas de baies</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/> - la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/> - la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> <p><u>UBc et UBf :</u><br/> En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/> - la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/> - un tiers de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Implantation en limite ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/> - minimum de 6m si baies principales.<br/> - minimum de 3m si baies secondaires ou pas de baies.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                             | Justification                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies sur l'une des façades.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies.</li> </ul> <p><u>UBc :</u><br/>Retrait entre 2 constructions (hors annexes, etc.) au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies sur l'une des façades.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,5m si pas de baies.</li> </ul> <p><u>UBf :</u><br/>Non réglementée</p> | <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum de 6m si baies sur l'une des façades.</li> <li>- minimum de 3m si pas de baies.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p><u>UBa :</u> 45% de la superficie du terrain.<br/><u>UBb et UBbh :</u> 50% de la superficie du terrain.<br/><u>UBc :</u> 60% de la superficie du terrain.<br/><u>UBf :</u><br/>Habitat : 70% de la superficie du terrain.<br/>Autres constructions : Non réglementée</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p>60% max de la superficie du terrain.</p>                                                                                                                                                                        | <p>L'emprise au sol fixée permet la réalisation des projets envisagés en permettant une certaine densification tout en garantissant la présence d'espaces verts d'accompagnement.</p>                                                    |
| <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p>20% d'espaces verts de pleine terre.<br/><u>UBa :</u> 40% d'espaces verts de pleine terre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p>25% max d'espaces verts de pleine terre.</p>                                                                                                                                                                  | <p>Cette règle va dans le sens des orientations du PADD en termes de présence de la nature en ville et de démarche d'écologie urbaine (limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la biodiversité et la nature en ville, etc.)</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                           | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                   | <p><u>Coefficient de biodiversité :</u><br/> Les espaces éco-aménageables sur dalle, peuvent être considérés comme de la pleine terre de coefficients de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces verts de pleine terre : 1</li> <li>- Espaces verts sur dalle (1,5m de terre) : 0,9</li> <li>- Espaces verts sur dalle (0,20m de terre) : 0,8</li> </ul> | <p>Le coefficient de biodiversité vise à mieux traduire les orientations du PADD sur le plan réglementaire en augmentant la part d'espaces de pleine terre et en favorisant les espaces verts sur dalles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><u>UBa, UBbh :</u><br/> 9m à l'égout / 14m au faitage.<br/> 9,5m à l'acrotère.</p> <p><u>UBb, UBc :</u> 16m au point le plus haut.<br/> <u>UBf :</u> 19m au point le plus haut.</p> | <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>18m au faitage ou à l'acrotère hors garde-corps de sécurité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Cette règle a pour objectif de permettre la réalisation des deux projets urbains prévus au sein de ces zones UP.</p> <p>Cette hauteur est volontairement importante pour ne pas bloquer les constructions les plus hautes de ces projets (qui vont jusqu'à R+5). Toutefois, il ne s'agit que de quelques constructions, de part et d'autre de l'avenue des Alliés ou le long de l'avenue du 8 mai 1945. Pour le reste, le règlement est complété par les OAP qui définissent plus finement les hauteurs au sein de la zone (qui vont de R+2 à R+5) et les questions d'épannelage et de transition avec les secteurs pavillonnaires.</p> |

## D. La zone UC1

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UC1 a été élaboré pour répondre à plusieurs orientations fortes du PADD qui concernent les polarités de quartier : affirmer les polarités secondaires, maintenir un bon niveau d'équipements, renforcer le niveau de services et d'équipements de proximité, relancer le commerce dans les quartiers, etc.)</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) vise à maintenir et à développer la mixité fonctionnelle qui caractérise les centralisés de quartier avec des logements, des commerces, des services, des activités tertiaires et des équipements collectifs. Il s'agit donc de maintenir et permettre le développement de ces centralités. Toutefois en application de l'orientation du PADD : « préserver les habitants contre les risques de nuisance », le règlement interdit certaines activités : industrie, entrepôts, commerces de grande surface.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>À partir de la bande de 4m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>A l'alignement dans le cas où elles s'implantent en continuité d'une construction existante à l'alignement.<br/>En retrait dans le cas où elles s'implantent en continuité d'une construction existante en retrait. Privilégier le respect de l'implantation des constructions voisines dans les autres cas.</p> <p><u>Si linéaire commercial sur le plan de zonage :</u><br/>Alignement obligatoire</p>                                                                                           | <p>L'évolution apportée dans le cadre de la révision a pour objet de garantir une meilleure intégration des constructions nouvelles par rapport à l'implantation des constructions existantes situées dans l'environnement immédiat et en conséquence, à préserver ou à améliorer la qualité du paysage urbain.</p>  |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Linéaire de façade sur rue ≤ à 20m : implantation possible d'une limite séparative latérale à l'autre.<br/>Linéaire de façade sur rue ≥ à 20m : implantation possible que sur une limite séparative latérale.</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Implantation possible que sur une limite séparative latérale.<br/><u>Terrains étroits existants (Linéaire de façade sur rue inférieur à 20m) :</u> implantation possible d'une limite séparative latérale à l'autre.</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/>- Présence d'ouverture créant des vues : 8m minimum dans tous les cas<br/>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> | <p>Ces règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont pour objectif de respecter les formes urbaines existantes et de préserver l'agrément et l'intimité des riverains, tout en assurant un bon éclairage des logements situés en vis à vis des limites séparatives.</p> |

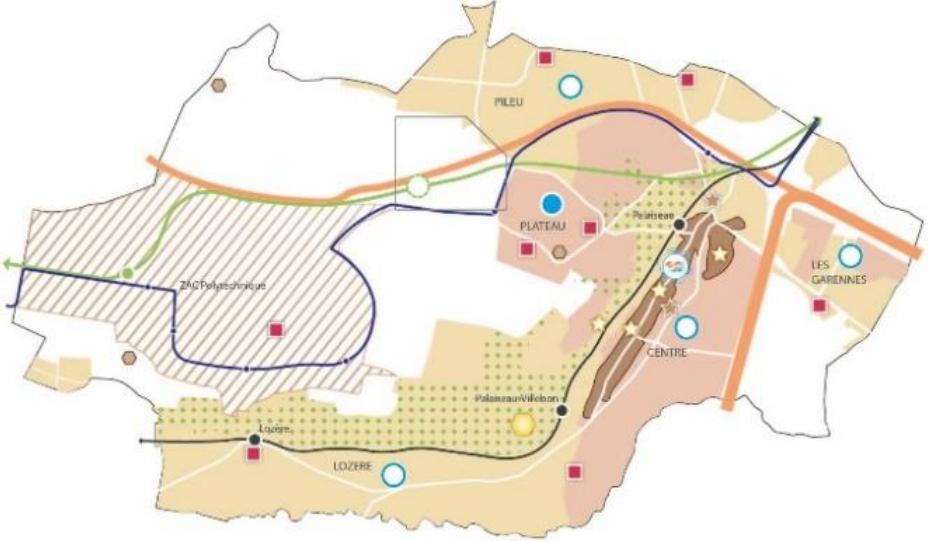
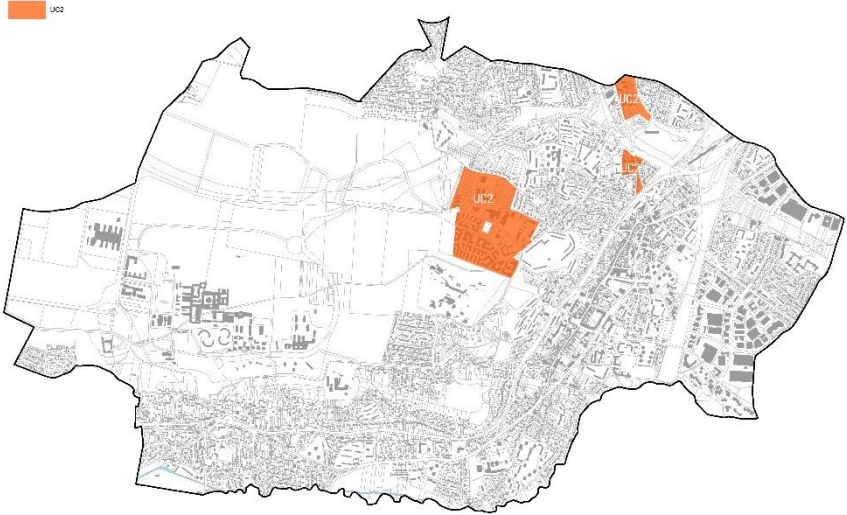
| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies</li> </ul> | <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12m si baies</li> <li>- 5m si pas de baies.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             | La règle concernant l'implantation des constructions sur un même terrain vise à ménager des marges de retrait suffisantes entre deux constructions afin de garantir des conditions de confort et d'agrément dans les futurs logements qui seront créés : vue, aération, ensoleillement.    |
| <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>45% de la superficie du terrain.                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>45% de la superficie du terrain.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Cette règle qui répond aux orientations du PADD avec une emprise au sol significative, conformément à l'occupation actuelle du bâti mais qui assure le maintien de cours de jardins et d'espaces perméables, a été conservée.                                                              |
| <b>Les règles en terme d'espaces verts</b><br><br>35% d'espaces verts de pleine terre.                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Les règles en terme d'espaces verts</b><br><br>35% d'espaces verts de pleine terre.<br><br><u>Coefficient de biodiversité :</u><br>Les espaces éco-aménageables sur dalle, peuvent être considérés comme de la pleine terre de coefficients de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces verts de pleine terre : 1</li> <li>- Espaces verts sur dalle (1,5m de terre) : 0,9</li> <li>- Espaces verts sur dalle (0,80m de terre) : 0,8</li> </ul> | Cette règle a été conservée dans le cadre de la révision.<br><br>Les évolutions instaurées concernent l'instauration d'un coefficient de biodiversité, avec pour objectif de mieux traduire les orientations du PADD sur le plan réglementaire en favorisant les espaces verts sur dalles. |
| <b>La hauteur des constructions</b><br><br>8,5m à l'égout / 13m au faitage.                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>La hauteur des constructions</b><br><br>9 m à l'égout / 13 m au faitage<br>10m à l'acrotère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | La hauteur instaurée correspond à un gabarit de R+2+C, conformément aux hauteurs les plus élevées des constructions existantes au sein de ces zones UC1.                                                                                                                                   |

### **La notion d'ouvertures créant des vues**

La définition de la notion d'ouvertures créant des vues a été ajustée dans le cadre de la présente révision. En effet, le PLU actuel parlait de baies principales ou secondaires. Or, afin de mieux gérer les questions de prospects et de voisinage, le présent règlement a remplacé cette notion pour intégrer celle d'ouvertures créant des vues. Ainsi, les règles de retraits et de recul ne dépendent plus de la taille de l'ouverture mais de la vue qu'elle permet ou non.

| PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>BAIES PRINCIPALES</b><br/>On doit entendre par BAIES PRINCIPALES, celles qui correspondent aux BAIES et OUVERTURES qui, en raison de leurs dimensions ont une surface supérieure ou égale à 1m<sup>2</sup>. Cette surface sera calculée grâce à l'analyse d'une pièce obligatoire à joindre pour l'instruction de permis de construire ou de déclarations préalables. Il s'agit du plan des façades (art 431-10-a du code de l'urbanisme).</p> <p><b>BAIES SECONDAIRES</b><br/>On doit entendre par BAIES SECONDAIRES, celles qui correspondent aux BAIES et OUVERTURES qui, en raison de leurs dimensions ont une surface inférieure à 1m<sup>2</sup>. Cette surface sera calculée grâce à l'analyse d'une pièce obligatoire à joindre pour l'instruction de permis de construire ou de déclarations préalables. Il s'agit du plan des façades (art 431-10-a du code de l'urbanisme).</p> | <p>Ouvertures créant des vues :<br/>C'est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les châssis de toit, un balcon, une terrasse surélevée.<br/>Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les portes pleines,</li><li>- les châssis fixes et verre translucide,</li><li>- les pavés de verre,</li><li>- Les baies (hors porte pleine) d'une dimension inférieure à 0,5 m<sup>2</sup> limitées au nombre de 2 maximum par façade.</li></ul> <p>Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.</p> |

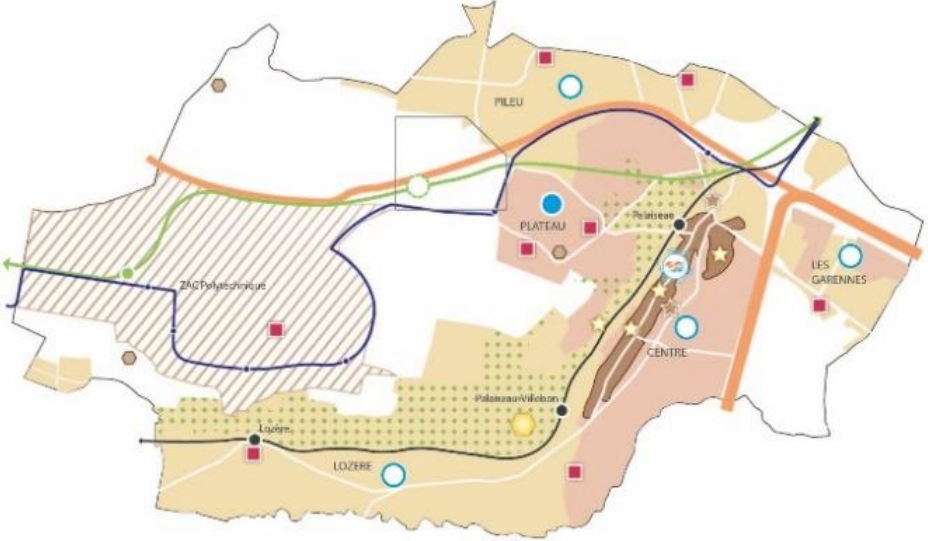
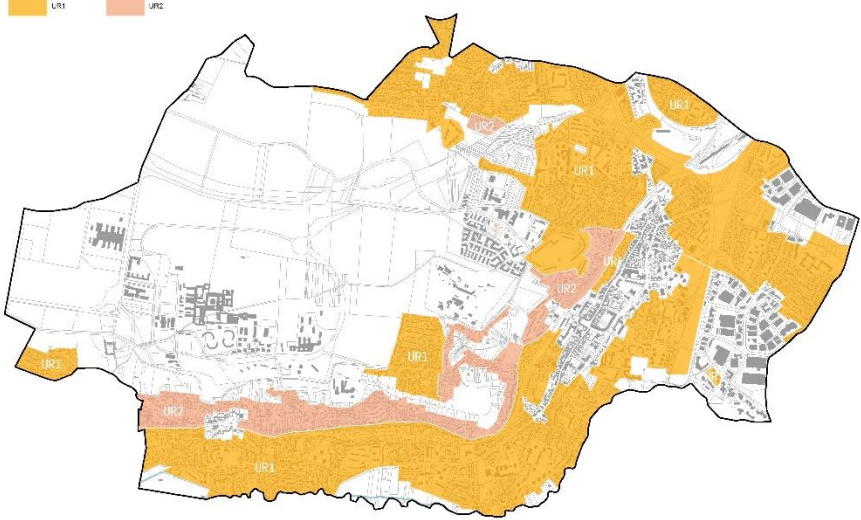
## E. La zone UC2

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UC 2 a été élaboré pour répondre à plusieurs orientations du PADD concernant ces nouveaux quartiers qui forment de nouvelles polarités secondaires à l'échelle de la ville.</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) vise à maintenir et à développer la mixité fonctionnelle qui caractérise ces nouveaux quartiers, qui constituent aussi de nouvelles centralités, avec des logements, des commerces, des services, des activités tertiaires et des équipements collectifs.</p> <p>Toutefois en application de l'orientation du PADD : « préserver les habitants contre les risques de nuisance », le règlement interdit certaines activités: industrie, entrepôts, commerces de grande surface.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>A l'alignement ou à la limite qui s'y substitue soit en recul d'au moins 1 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>A l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Les règles d'implantations ont été élaborées de manière à être les plus cohérentes possibles avec les formes urbaines qui ont été développées dans le cadre de la réalisation de ces nouveaux quartiers.</p> <p>Elles ont également plusieurs objectifs comme protéger l'intimité des riverains, tout en assurant un bon éclairage des logements situés en retrait et en vis-à-vis des limites séparatives ou encore assurer un bon éclairage et un minimum d'ensoleillement des logements réalisés dans des constructions en vis-à-vis afin d'assurer des conditions satisfaisantes de confort pour les habitants.</p> <p>Un dispositif spécifique a été instauré concernant les retraits en limite avec les quartiers pavillonnaires (zone UR) de manière à mieux gérer la transition entre ces quartiers denses et les quartiers pavillonnaires.</p> |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><u>1AUHc et UBf :</u><br/>En limite séparative ou en retrait<br/>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/>- 8m si baies principales.</p> <p><u>1AUB :</u><br/>Linéaire de façade sur rue <math>\leq</math> à 30m : implantation possible d'une limite séparative latérale à l'autre.<br/>Linéaire de façade sur rue <math>\geq</math> à 30m : implantation possible que sur une limite séparative latérale.<br/>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Implantation en limite ou en retrait.<br/>Retrait obligatoire avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut de la construction, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UR.</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br/>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br/>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :<br/>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies<br/>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :<br/>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies<br/>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m si pas de baies</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                       | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b></p> <p><u>1AUHc et UBf :</u><br/>70% de la superficie du terrain.</p> <p><u>1AUB :</u><br/>50% de la superficie du terrain.</p>                                           | <p><b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b></p> <p>50% de la superficie du terrain.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Cette règle est conforme à l'occupation actuelle du bâti et favorise le maintien de jardins, d'espaces verts d'agrément et d'espaces perméables.</p>                                                                                                                                                       |
| <p><b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b></p> <p><u>1AUHc :</u><br/>Non règlementé</p> <p><u>1AUB :</u><br/>40% d'espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>UBf :</u><br/>20% d'espaces verts de pleine terre.</p> | <p><b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b></p> <p>30% d'espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Coefficient de biodiversité :</u><br/>Les espaces éco-aménageables sur dalle, peuvent être considérés comme de la pleine terre de coefficients de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces verts de pleine terre : 1</li> <li>- Espaces verts sur dalle (1,5m de terre) : 0,9</li> <li>- Espaces verts sur dalle (0,20m de terre) : 0,8</li> </ul> | <p>Cette règle vise notamment à préserver les espaces verts et les ensembles arborés des résidences d'habitat.</p> <p>L'instauration d'un coefficient de biodiversité vise à mieux traduire les orientations du PADD sur le plan réglementaire en favorisant les espaces verts sur dalles.</p>                |
| <p><b><i>La hauteur des constructions</i></b></p> <p><u>1AUHc :</u><br/>15m au point le plus haut.</p> <p><u>1AUB :</u><br/>16 m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p><u>UBf :</u><br/>19m au point le plus haut.</p>           | <p><b><i>La hauteur des constructions</i></b></p> <p>16m au point le plus haut.</p> <p>En cas de construction en limite avec la zone UR, outre le retrait imposé, la hauteur est limitée à 9m de façade sur une profondeur d'au moins 10m.</p>                                                                                                                                                                                                                               | <p>Cette règle permet d'assurer une cohérence avec les hauteurs existantes au sein de ces zones aujourd'hui tout en gérant la transition avec les quartiers pavillonnaires (zone UR). Ainsi, toute construction future au contact d'une zone pavillonnaire ne pourra excéder une hauteur de 9m, soit R+2.</p> |

## F. La zone UR

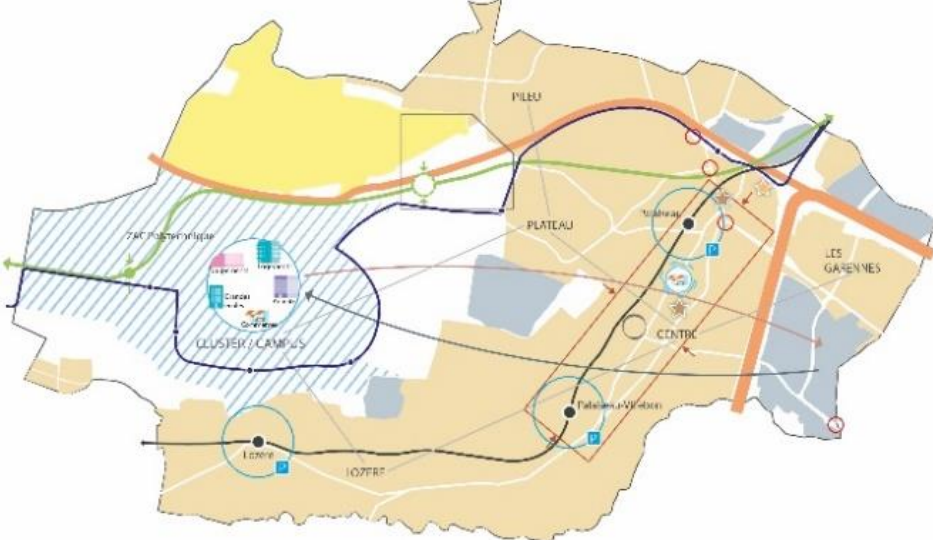
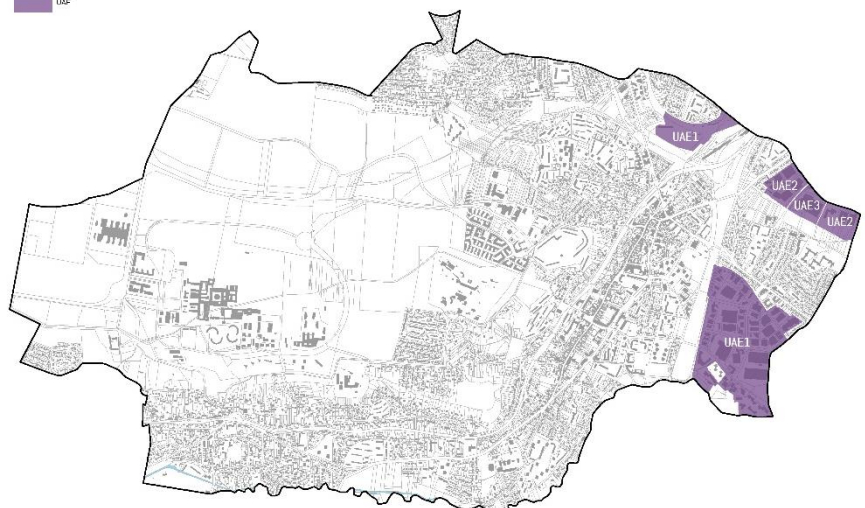
| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UR a été élaboré pour répondre à plusieurs orientations fortes du PADD qui concernent les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire que ce soit en termes de préservation du cadre de vie, du caractère boisé des coteaux (zone UR2), d'encadrement de l'évolution de ces quartiers, de maintien de la nature en ville, etc.</p> |  <p>Le règlement a été élaboré avec l'objectif de faire en sorte que ces quartiers résidentiels conservent leurs caractéristiques qui jouent un rôle important dans la qualité du cadre de vie : présence de jardins, protection du couvert végétal, maintien des gabarits de types « maisons familiales », etc. tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti afin de répondre aux besoins des habitants.</p> <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) encadre donc plus finement les destinations autorisées de manière à ce que la vocation de ces quartiers reste résidentielle tout en permettant quelques activités qui s'intègrent bien dans le tissu existant.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>En retrait avec un minimum de 4 m.<br/>           Dans la bande de retrait de 4 m : garage dans la limite de 20% de la surface de la bande.<br/>           Exception en cas d'extension d'une construction existante ne respectant la règle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>En retrait avec un minimum de 5 m.<br/>           Dans la bande de retrait : garage autorisé dans la limite de 20% de la surface de la bande (ou 15m<sup>2</sup> sur les terrains étroits existant).<br/>           Exception en cas d'extension d'une construction existante ne respectant la règle.<br/> <u>UR2 :</u><br/>           En plus des dispositions générales, interdiction de s'implanter au-delà d'une bande de 50m comptée à partir de l'alignement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Cette règle permet de maintenir le caractère et l'ambiance paysagers des quartiers. Elle est aussi conçue pour inciter les habitants à stationner leurs voitures sur le terrain, la marge de retrait de 5 m permet en effet le stationnement des véhicules entre la clôture et les constructions.</p> <p>Les ajustements en zone UR2 permettront également de pérenniser le caractère boisé des fonds de parcelle notamment.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><u>Dans une bande de 25m, comptée à partir de l'alignement :</u><br/>           - Linéaire de façade sur rue <math>\leq</math> à 13m : implantation possible d'une limite séparative latérale à l'autre.<br/>           - Linéaire de façade sur rue <math>\geq</math> à 13m : implantation possible que sur une limite séparative latérale.<br/> <u>Au-delà d'une bande de 25m :</u><br/>           - Seuls les garages, annexes, etc. peuvent être implantés en limite séparative.<br/> <u>En cas d'implantation en limite :</u><br/>           implantation limitée à 30m de linéaire au total et 20m par limite séparative.</p> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><u>Dans une bande de 25m, comptée à partir de l'alignement :</u><br/>           Implantation possible sur une des limites séparatives maximum.<br/> <u>Terrain étroit existant (<math>\leq</math> à 13m sur rue) :</u><br/>           Implantation possible sur 2 limites séparatives<br/> <u>Au-delà d'une bande de 25m :</u><br/>           - Seuls les garages, annexes, etc. peuvent être implantés en limite séparative.<br/> <u>En cas d'implantation en limite :</u><br/>           La longueur de la construction implantée sur la limite ne peut excéder 10m. Au-delà de ces 10m un prolongement est autorisé à condition :<br/>           - que la longueur du prolongement n'excède pas 4m<br/>           - que la hauteur du prolongement sur la limite séparative soit inférieure ou égale à 4m.</p> | <p>Ces règles et les ajustements apportés visent à encadrer finement les évolutions du bâti sur les différents tissus pavillonnaires.</p> <p>Elles ont aussi pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger l'intimité des riverains, tout en assurant un bon éclairage des logements situés en retrait et en vis à vis des limites séparatives</li> <li>- assurer le maintien des espaces de jardin largement présents au sein des quartiers ainsi que des espaces boisés sur le coteau</li> <li>- encadrer les évolutions de la trame foncière pour garantir que chaque nouveau projet s'intègre parfaitement dans l'environnement, et assurer la possibilité de planter des arbres de haute tige</li> </ul> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>En cas de retrait, distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</li> </ul>                                  | <p><u>UR1 :</u><br/>En cas de retrait, distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8m minimum si baies principales.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</li> </ul> <p>Retrait obligatoire d'au moins 10 m d'une des limites séparatives.</p> <p><u>UR2 :</u><br/>En cas de retrait, distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8m minimum si baies principales.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 4m si baies secondaires ou pas de baies.</li> </ul> <p>Retrait obligatoire d'au moins 12 m d'une des limites séparatives.</p> | <p>Il s'agit ici, et notamment avec la disposition interdisant des constructions autres que des garages ou annexes au-delà d'une bande de 25m comptée à partir de l'alignement, de préserver une urbanisation le long de la voie et d'éviter le mitage des fonds de parcelle.</p> <p>Par ailleurs, au regard des spécificités de la zone UR2, qui correspond aux coteaux, secteur de pente, largement boisé, et présentant un aspect naturel et paysager important, les distances de retraits, qui permettent d'assurer des espaces non bâtis généreux, sont plus importantes.</p>                                                                                                                                      |
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies.</li> </ul> | <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><u>UR1 :</u><br/>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16m minimum si baies principales.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m si pas de baies.</li> </ul> <p><u>UR2 :</u><br/>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16m minimum si baies principales.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si pas de baies</li> </ul>                                                                                                                             | <p>Les distances de retrait ont été augmentées. Cet ajustement est nécessaire pour encadrer finement les évolutions du bâti sur les différents tissus pavillonnaires.</p> <p>Il permet aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'assurer un bon éclairage des logements situés en vis à vis pour le confort et l'agrément des occupants</li> <li>- d'assurer le maintien des espaces de jardin largement présents au sein des quartiers ainsi que des espaces boisés sur le coteau</li> <li>- d'encadrer les évolutions de la trame foncière pour garantir que chaque nouveau projet s'intègre parfaitement dans l'environnement, et assurer la possibilité de planter des arbres de haute tige</li> </ul> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                      | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b><br><br>35% de l'assiette du terrain.<br><u>UHp :</u><br>25% de l'assiette du terrain                                                                        | <b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b><br><br><u>UR1 :</u><br>35% de l'assiette du terrain.<br><u>UR2 :</u><br>25% de l'assiette du terrain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cette règle a été maintenue car elle répond bien aux orientations du PADD (encadrer finement les évolutions du bâti sur les différents tissus pavillonnaires, limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales, etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b><br><br>40% d'espaces verts de pleine terre.<br><u>UHp :</u><br>50% d'espaces verts de pleine terre.                                                       | <b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b><br><br><u>UR1 :</u><br>40% d'espaces verts de pleine terre.<br><u>UR2 :</u><br>50% d'espaces verts de pleine terre.<br><br>Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible : <ul style="list-style-type: none"> <li>- abattre le minimum d'arbres de diamètre supérieur ou égale à 15 cm</li> <li>- planter au moins un arbre en haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain, et à plus de 4 m de toute construction</li> </ul> | Cette règle a également été maintenue. Elle permet bien, conformément à ce qu'exprime le PADD de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'identité paysagère des quartiers d'habitat individuel. Les espaces de jardin largement présents au sein des quartiers participent à leur identité paysagère mais aussi à la notion de nature en ville.</li> <li>- Préserver la caractère boisé des coteaux en garantissant le maintien des espaces de jardin</li> <li>- Agir en faveur du développement de modes de récupération des eaux pluviales en vue de leurs éventuelles réutilisations.</li> </ul> |
| <b><i>La hauteur des constructions</i></b><br><br>7m à l'égout / 11,5m au faitage.<br>7m à l'acrotère.<br><u>UHp :</u><br>Au-delà de la bande de 25 m :<br>5m à l'égout / 9m au faitage.<br>5m à l'acrotère. | <b><i>La hauteur des constructions</i></b><br><br>7m à l'égout / 11,5m au faitage.<br>7m à l'acrotère.<br><br>Au-delà de la bande de 25 m :<br>3,5m à l'égout / 7m au faitage.<br>4m à l'acrotère.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | La règle de hauteur a été maintenue. Elle correspond bien aux hauteurs majoritairement présentes au sein des quartiers à dominante pavillonnaire et répond bien aux enjeux du PADD.<br>Seule la hauteur des constructions en deuxième rideau est baissée pour limiter leur impact sur l'environnement, le cadre paysager mais aussi pour limiter les nuisances pour le voisinage.                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Par ailleurs, de manière transversale dans le règlement de cette zone, quelques souplesses ont été intégrées de manière à permettre des évolutions, extensions, de constructions existantes et ainsi ne pas bloquer des situations existantes avec ce nouveau règlement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## G. La zone UAE

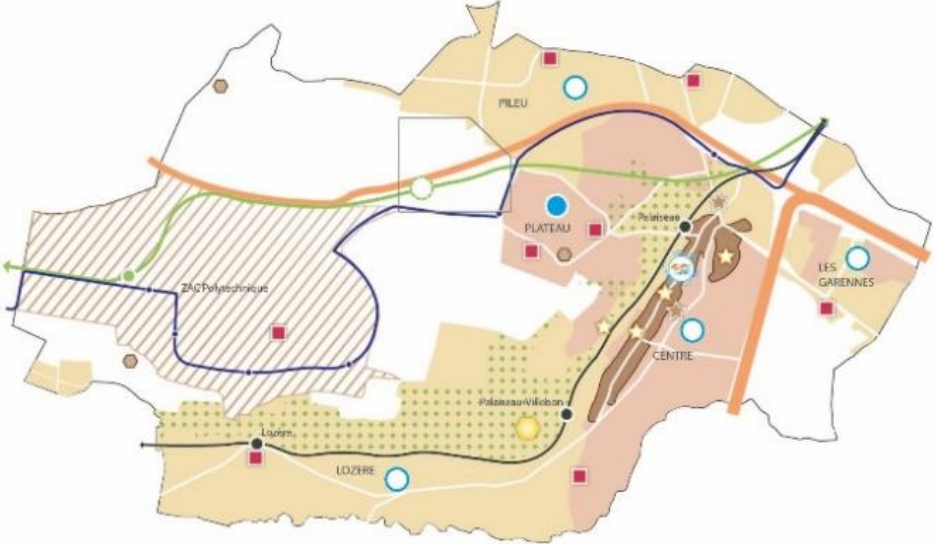
| Le PADD                                                                                                                                                                                                                   | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UAE a été élaboré pour répondre à plusieurs orientations du PADD en termes de développement économique.</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites), conformément à ce qui est inscrit dans le PADD, affirme la vocation économique de ces zones en autorisant uniquement les constructions à usage d'activités ou bureaux. D'autres destinations peuvent être autorisées si elles participent au bon fonctionnement de ces zones d'activités.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Retrait de 10m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p><u>Dans la bande de retrait de 10m :</u> annexes autorisées dans la limite de 10% de la surface.</p> <p><u>UIb et UIb(p) :</u><br/>A l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><u>UAE1 :</u><br/>Retrait de 10m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p><u>Dans la bande de retrait de 10m :</u> annexes autorisées dans la limite de 10% de la surface.</p> <p><u>UAE2 :</u><br/>A l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Les règles d'implantation des constructions n'ont pas été ajustées dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Elles répondent aux orientations du PADD dans la mesure où elles sont suffisamment souples pour faciliter le maintien des entreprises implantées et l'accueil de nouvelles entreprises.</p> <p>Des évolutions ont toutefois été instaurées dans le cadre de la révision. Elles ont pour objectif d'instaurer une protection plus affirmée des quartiers d'habitation limitrophes des zones d'activités.</p> |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Obligation d'assurer un libre accès du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u><br/>En cas de retrait, distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</li> </ul> <p><u>UIb et UIb(p) :</u><br/>Dans une bande de 28m depuis l'alignement, implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite.</li> <li>- soit en retrait d'au moins le tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m.</li> </ul> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><u>UAE1 :</u><br/>Obligation d'assurer un libre accès du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>En cas de retrait, distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u><br/>En cas de retrait, distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies.</li> </ul> <p><u>UAE2 :</u><br/>Dans une bande de 28m depuis l'alignement, implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite.</li> <li>- soit en retrait d'au moins le tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Au-delà de cette bande de 28m, implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m.</li> <li>- en limite pour les constructions en RDC sous condition d'être dans le prolongement de la construction implantée dans la bande.</li> </ul> <p><u>En limite de la zone UH ou UB :</u></p> <p>Retrait obligatoire avec une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5m en cas de constructions d'habitat individuel.</li> <li>- 5m dans les autres cas.</li> <li>- 8m si baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.</li> </ul> | <p>Au-delà de cette bande de 28m, implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m.</li> <li>- en limite pour les constructions en RDC sous condition d'être dans le prolongement de la construction implantée dans la bande.</li> </ul> <p><u>En limite d'une zone UR ou UC :</u></p> <p>Retrait obligatoire avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut de la construction.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m si pas de baies.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies.</li> <li>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m si pas de baies.</li> </ul>                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p>60% de la superficie du terrain.</p> <p><u>Ulb et Ulb(p) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande de 28m depuis l'alignement : Non règlementé.</li> <li>- Au-delà de la bande de 28m : 50% de la superficie du terrain.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p><u>UAE1 :</u><br/>60% de la superficie du terrain.</p> <p><u>UAE2 et 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande de 28m depuis l'alignement : Non règlementée.</li> <li>- Au-delà de la bande de 28m : 50% de la superficie du terrain.</li> </ul>                                                                                                                                                                                       | <p>De la même manière les règles d'emprise au sol et d'espaces verts ont été maintenues. Elles répondent bien aux orientations du PADD (mettre en place les meilleures conditions pour permettre aux entreprises implantées à Palaiseau de rester sur le territoire mais aussi pour accueillir de nouvelles entreprises).</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p><u>Ula :</u><br/> - Dans la bande de 10m depuis l'alignement :<br/> 60% d'espaces verts de pleine terre.<br/> - Au-delà de la bande de 10m :<br/> 10% d'espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>UIb, UIb(p) et Ulg :</u><br/> 10% d'espaces verts de pleine terre.</p> | <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p><u>UAE1 :</u><br/> - Dans la bande de 10m depuis l'alignement :<br/> 60% d'espaces verts de pleine terre.<br/> - Au-delà de la bande de 10m :<br/> 10% d'espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>UAE2 et 3 :</u><br/> 10% d'espaces verts de pleine terre.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>Non réglementée.</p> <p><u>UIb et UIb(p) :</u><br/> - 28 m pour le plancher du dernier niveau.<br/> - 32 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>                                                                                                                                      | <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><u>UAE1 :</u><br/> 20 m au point le plus haut, 15 m en bordure de zones résidentielles (le long de la zone UR notamment)</p> <p><u>UAE2 et 3 :</u><br/> - 28 m pour le plancher du dernier niveau.<br/> - 32 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>                          | <p>Le règlement en termes de hauteurs reprend le règlement qui a été élaboré dans le cadre de la déclaration de projet menée en 2016.</p> <p>Il permet d'assurer une protection plus affirmée des quartiers d'habitation limitrophes des zones d'activités dans la mesure où il intègre une règle de hauteur dégressive à proximité de la zone UR (15m maximum).</p> |

## H. La zone UL

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UL a été élaboré pour répondre aux orientations du PADD concernant la réponse aux besoins en équipements notamment, mais aussi la volonté d'élaborer un projet respectueux du patrimoine et au service de tous les Palaisiens sur la Batterie de la Pointe (zone UL2).</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites), conformément à ce qui est inscrit dans le PADD, affirme la vocation d'équipements et de loisirs de ces zones en autorisant uniquement les constructions à usage d'équipements. D'autres destinations peuvent être autorisées si elles participent au bon fonctionnement de ces zones d'activités.</p> <p>Les destinations autorisées en UL2 sont plus ouvertes, dans le but de permettre, comme l'indique le PADD, d'y développer un projet permettant la reconquête et la valorisation du site de la Batterie de la Pointe.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>Retrait de 10m au moins de l'alignement.<br>Pour les bâtiments publics, cette distance peut être réduite, sans toutefois atteindre l'alignement                                                                                     | <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>A l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre.                                                                                                                                                                                   | Les règles d'implantations fixées sont assez souples conformément à l'orientation du PADD de faciliter l'implantation de nouveaux équipements ainsi que l'évolution des équipements existants.                                                                                   |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m.                                                                               | <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à 5m.                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :<br>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies.<br>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies. | <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égal à :<br>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies.<br>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies. |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br><u>Equipements publics :</u><br>- 20% de l'assiette du terrain.<br><u>Constructions à usage d'habitations :</u><br>- 10% de l'assiette du terrain<br><u>Constructions autres :</u><br>- 5% de l'assiette du terrain.                                  | <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>30% de la superficie du terrain.                                                                                                                                                                                                                      | La limitation de l'emprise au sol a pour objet d'assurer la conservation d'une part importante d'espaces libres.<br><br>Elle a toutefois été légèrement augmentée de manière à faciliter l'implantation de nouveaux équipements ainsi que l'évolution des équipements existants. |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Règlement du PLU révisé                                                                        | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p><u>Equipements publics :</u><br/>- 30% d'espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Constructions autres :</u><br/>- 50% d'espaces verts de pleine terre.</p>                                                                                                                                                                              | <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p>30% d'espaces verts de pleine terre.</p> | <p>Cette règle est nécessaire pour la mise en œuvre de l'orientation du PADD visant à préserver les espaces verts et les ensembles arborés.</p> <p>Elle se justifie par ailleurs pour répondre à l'orientation qui consiste à accompagner la démarche d'écologie urbaine : limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la biodiversité et la nature en ville.</p> |
| <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><u>Equipements publics :</u><br/>- 13 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,<br/>- 16 m au faîtage.</p> <p><u>Constructions à usage d'habitations :</u><br/>- 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,<br/>- 11 m au faîtage.</p> <p><u>Constructions autres :</u><br/>- 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,<br/>- 13 m au faîtage.</p> | <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>16m au point le plus haut.</p>                   | <p>La règle répond à l'orientation du PADD de faciliter l'implantation de nouveaux équipements ainsi que l'évolution des équipements existants.</p> <p>Elle a été augmentée de manière à faciliter l'implantation de nouveaux équipements ainsi que l'évolution des équipements existants.</p>                                                                         |

### ***La zone UL2 correspondant à la Batterie de la Pointe***

La Batterie de la Pointe a été édifiée à partir de 1874. Elle fait partie d'un ensemble de fortification (le dispositif « Séré de Rivière ») dont la construction fut ordonnée pour protéger Paris après la guerre de 1870 perdue contre la Prusse. Dès 1886 avec l'apparition de nouvelles armes plus puissances, les fortifications édifiées par Séré de Rivière deviennent vulnérables et obsolètes. Il est alors décidé d'utiliser les batteries situées autour de Paris uniquement en tant que casernement. Elles seront désaffectées par l'armée après la seconde guerre mondiale, et seront investies par les organismes de recherche (La Batterie de Pointe est occupée par le Centre National des Etudes des Télécommunication jusqu'en 1966). Dans les années 1960, l'armée reprend possession de la Batterie de la pointe afin de faciliter la construction de l'école Polytechnique sur le Plateau de Saclay. Le site est ensuite laissé à l'abandon à partir des années 1980 avant d'être racheté par la ville de Palaiseau en 1999.

La ville de Palaiseau, en lien avec l'association Agir pour la Découverte du Plateau de Palaiseau (ADPP), initie en 2006 la restauration de la batterie de la pointe. Cette restauration prend la forme dans un premier temps de chantiers internationaux de jeunes puis de chantiers d'insertion professionnelle. Les travaux conduits lors de ces chantiers ont permis de restaurer les douves et les bâtiments d'origine. Ces restaurations ont permis d'ouvrir le site au public lors des journées du patrimoine, lors desquelles les bénévoles de l'association ADPP organisent des visites.

La ville de Palaiseau a engagé depuis 2014 des études opérationnelles pour aboutir dans les prochains mois à la rénovation complète du pont permettant d'accéder à l'enceinte de la Batterie. Ces travaux étaient indispensables pour poursuivre la réflexion sur le devenir du site.

Aujourd'hui l'évolution potentielle de ce site n'est pas suffisamment mature pour justifier une OAP par exemple. Pour autant, la ville exprime, à travers le PLU la volonté d'y élaborer un projet respectueux du patrimoine et au service de tous les Palaisiens, comme cela est indiqué dans le PADD. Ainsi, le PLU assure la protection de la Batterie de la Pointe tout en laissant la porte ouverte à certaines activités en lui attribuant une zone et un règlement qui lui est propre. Par ailleurs, le site est entouré d'une zone naturelle (zone N) affectée par un classement en Espace Boisé Classé, ce qui permet de le valoriser et de le protéger en empêchant la construction de nouvelles constructions. L'accès au site aux véhicules se fait par une voie communale depuis le chemin de la Hunière. Un emplacement réservé destiné à la création d'une liaison douce permettra de connecter la Batterie de la Pointe à la vallée.

### ***Les règles spécifiques pour les équipements***

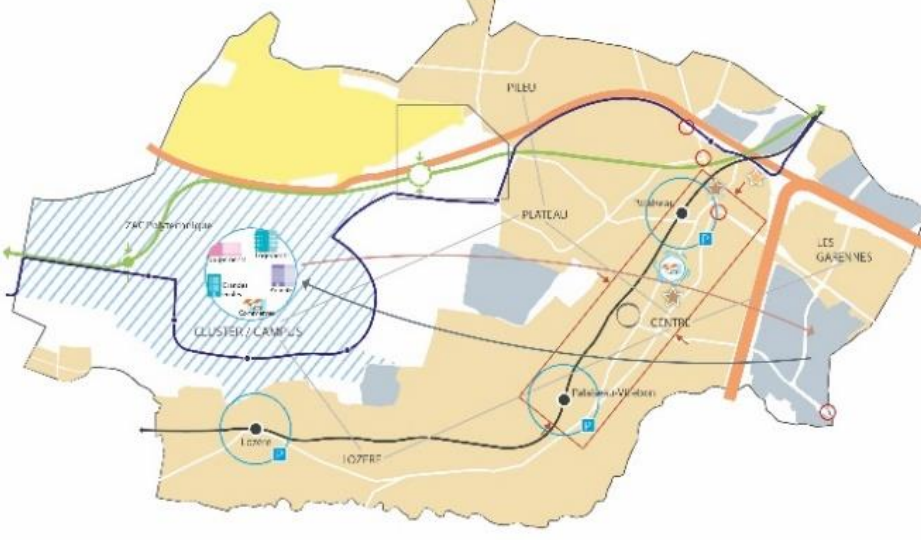
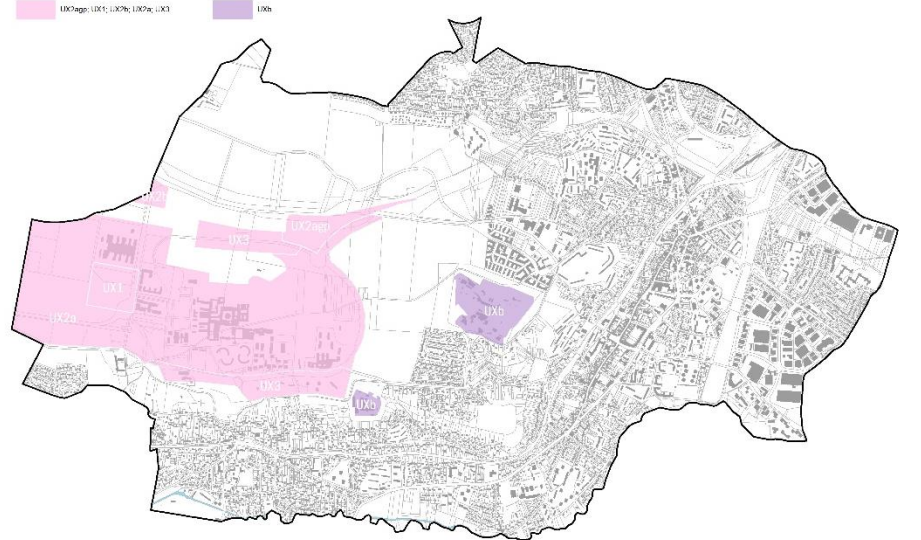
Les gestionnaires des différents réseaux publics attendent de la ville la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt général en toutes zones suivant les besoins connus ou non connus à ce jour. Il est donc important de prévoir des dispositions spécifiques et des souplesses pour que les équipements puissent être réalisés en toutes zones. Ces souplesses concernent par exemple l'emprise au sol ou les règles d'implantation. D'autres souplesses, pour des infrastructures plus spécifiques comme les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » ou la future ligne 18 du métro du Grand Paris sont également intégrées.

## I. La zone UM

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La zone UM couvre les emprises ferroviaires SNCF/RATP dans le secteur urbain.<br/>Le règlement a pour objectif de répondre aux orientations suivantes du PADD :<br/>Œuvrer, en collaboration étroite avec l'ensemble des acteurs concernés (CPS, STIF, SGP, Etat,...) dans le sens d'une amélioration du niveau de desserte en transports en commun.</p> | <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites), conformément à ce qui est inscrit dans le PADD, affirme la vocation d'équipements ferroviaires de cette zone.<br/>Pour le reste, le règlement n'a pas évolué dans le cadre de la révision. Il a pour objectif de permettre le bon fonctionnement des activités ferroviaires.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Justification                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>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 4m au moins de l'alignement considéré.    | <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>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 4m au moins de l'alignement considéré.    | Les règles du PLU de 2006 ont été maintenues. Elles permettent le bon fonctionnement des activités ferroviaires et n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre de la révision. |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale :<br>- à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m.<br>- à 8m dans le cas de création de baie assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux | <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale :<br>- à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m.<br>- à 8m dans le cas de création de baie assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux |                                                                                                                                                                               |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égal à 8m dans le cas de baie assurant l'éclairage des locaux d'activités, de bureaux ou d'habitation.                                                                                                                                   | <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égale à 8m dans le cas de baie assurant l'éclairage des locaux d'activités, de bureaux ou d'habitation.                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               |
| <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                               |
| <b>Les règles en termes d'espaces verts</b><br><br>Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.                                                                                                                                                                                                          | <b>Les règles en termes d'espaces verts</b><br><br>Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                               |
| <b>La hauteur des constructions</b><br><br>Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>La hauteur des constructions</b><br><br>Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |

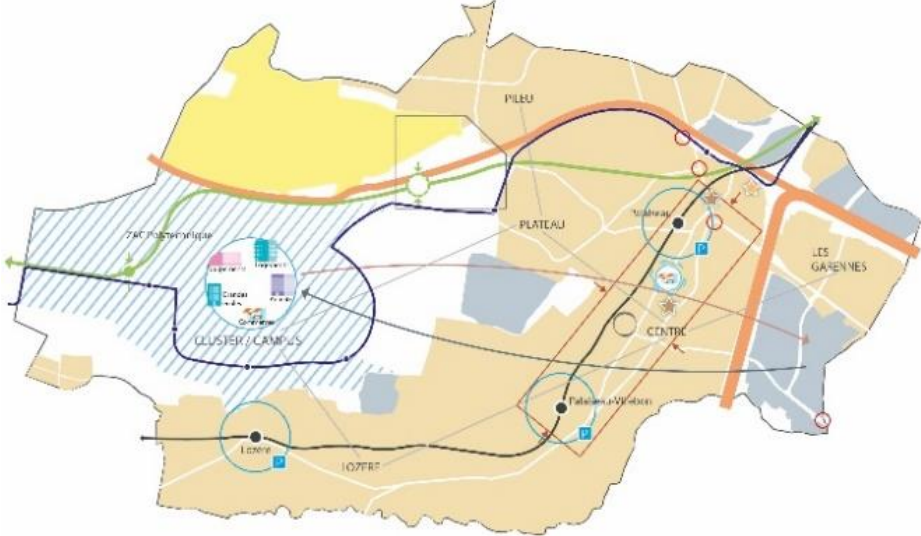
## J. La zone UX

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone UX a été élaboré, conformément aux orientations du PADD et au contenu du protocole du 13 décembre 2016 relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, protocole signé entre l'EPA Paris-Saclay, la Ville de Palaiseau, et l'État, dans l'objectif de permettre la poursuite de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique.</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) du règlement de la zone UX vise à permettre la programmation envisagée dans la ZAC.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>A l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Non règlementée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Le règlement du PLU de 2006 est compatible avec la poursuite de la réalisation de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. Il n'a donc pas été ajusté ou modifié.</p> <p>Seule une souplesse supplémentaire a été intégrée concernant la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies de manière à laisser une liberté aux futures constructions.</p> |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les façades, ou parties de façade, de la construction ne comportant pas de baie peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.</p> <p>Les façades, ou parties de façade de la construction, comportant des baies doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1m.</p> <p><u>UX1, UX2a et UX2b :</u></p> <p>En cas de retrait, la distance doit être d'au moins 5m.</p> <p><u>UX3 :</u></p> <p>En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.</p> | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les façades, ou parties de façade, de la construction ne comportant pas de baie peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.</p> <p>Les façades, ou parties de façade de la construction, comportant des baies doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1m.</p> <p><u>UX1, UX2a et UX2b :</u></p> <p>En cas de retrait, la distance doit être d'au moins 5m.</p> <p><u>UX3 :</u></p> <p>En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Non règlementée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Non règlementée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b></p> <p><u>UX1</u> :<br/>100% de la superficie du terrain.</p> <p><u>UX2a</u> :<br/>70% de la superficie du terrain.</p> <p><u>UX2b</u> :<br/>50% de la superficie du terrain.</p> <p><u>UX3</u> :<br/>40% de la superficie du terrain.</p>                                                                                                      | <p><b><i>L'emprise au sol des constructions</i></b></p> <p><u>UX1</u> :<br/>100% de la superficie du terrain.</p> <p><u>UX2a</u> :<br/>70% de la superficie du terrain.</p> <p><u>UX2b</u> :<br/>50% de la superficie du terrain.</p> <p><u>UX3</u> :<br/>40% de la superficie du terrain.</p>                                                                                                      | <p>De la même manière, le règlement du PLU de 2006 concernant l'emprise au sol des constructions et les règles en terme d'espaces verts, est compatible avec la poursuite de la réalisation de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique. Ces règles n'ont donc pas été ajustées ou modifiées.</p> |
| <p><b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b></p> <p>Toute surface non construite et non affectée aux voiries ou stationnement doit être aménagée en jardin ou plantée.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m².</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</p> | <p><b><i>Les règles en termes d'espaces verts</i></b></p> <p>Toute surface non construite et non affectée aux voiries ou stationnement doit être aménagée en jardin ou plantée.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m².</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b><i>La hauteur des constructions</i></b></p> <p><u>UX1, UX2a et UX2b</u> :<br/>25m au point le plus haut.</p> <p><u>UX3</u> :<br/>16m au point le plus haut.</p>                                                                                                                                                                                                                               | <p><b><i>La hauteur des constructions</i></b></p> <p><u>UX1, UX2a et UX2b</u> :<br/>25m au point le plus haut.</p> <p><u>UX3</u> :<br/>16m au point le plus haut.</p>                                                                                                                                                                                                                               | <p>Les hauteurs autorisées au PLU actuel permettent la poursuite de l'aménagement de la ZAC. Elles sont donc maintenues dans le cadre de la révision.</p>                                                                                                                                            |

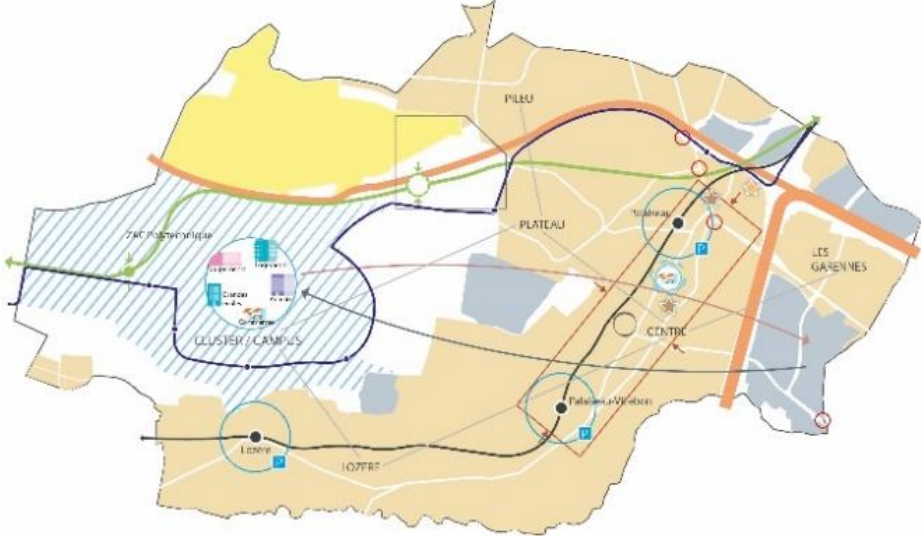
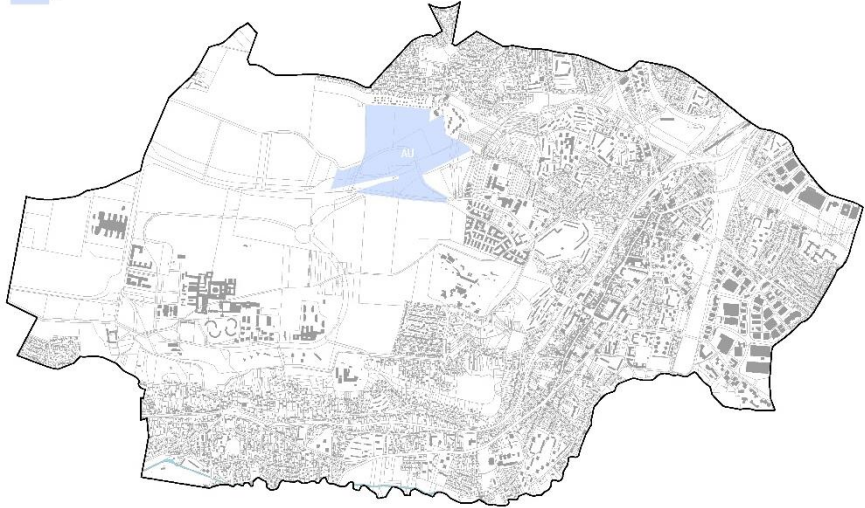
## K. La zone 1AU

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement de la zone 1AU a été élaboré de manière à définir des règles correspondant aux formes urbaines envisagées, dans la continuité du quartier Camille Claudel, en cas d'ouverture à l'urbanisation de la zone en sachant que celle-ci est soumise à la réalisation d'une deuxième gare de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express sur le territoire.</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) vise à maintenir et à développer la mixité fonctionnelle qui caractérise ces nouveaux quartiers avec des logements, des commerces, des services, des activités tertiaires et des équipements collectifs. Toutefois en application de l'orientation du PADD : « préserver les habitants contre les risques de nuisance », le règlement interdit certaines activités: industrie, entrepôts, commerces de grande surface.</p> |

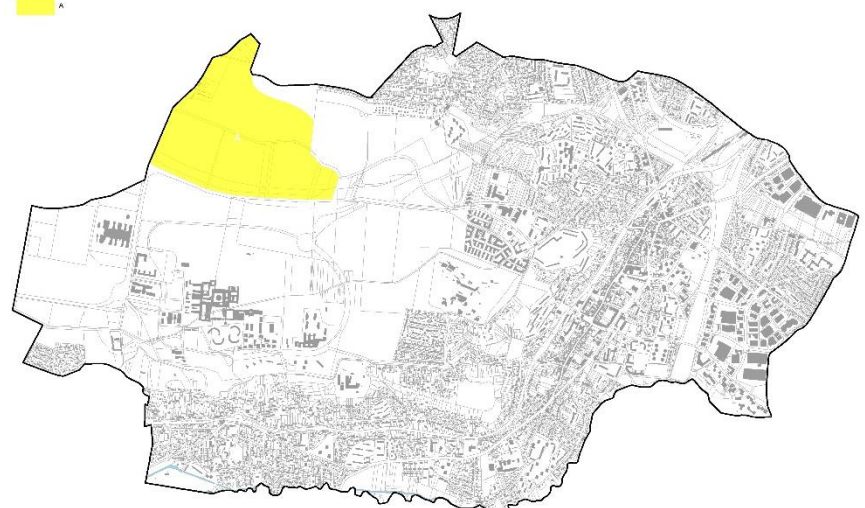
| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Justification                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>A l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre.<br><u>1AUHp :</u><br>En retrait avec un minimum de 5m.                                                                                                                                                 | <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>A l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre.                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les règles d'implantation ont été élaborées de manière à être cohérentes avec la zone UC2, qui correspond au quartier Camille Claudel, en continuité directe de la zone 1AUC. |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En limite séparative ou en retrait.<br><u>1AUHa et 1AUHp :</u><br>En retrait des limites séparatives avec un minimum de :<br>- 4m en cas d'absence de baies<br>- 8m en cas de baies                                                        | <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En limite séparative ou en retrait.<br>En cas de retrait, distance au moins égale à :<br>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies principales.<br>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si baies secondaires ou pas de baies. |                                                                                                                                                                               |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions (hors annexes, etc.) au moins égal à :<br>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies.<br>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5m si pas de baies. | <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions (hors annexes, etc.) au moins égal à :<br>- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m si baies<br>- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m si pas de baies                                                                       |                                                                                                                                                                               |
| <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br><u>1AUHa :</u><br>35% de l'assiette du terrain<br><u>1AUHb :</u><br>50% de l'assiette du terrain                                                                                                                                                                           | <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>50% de la superficie du terrain.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                               |

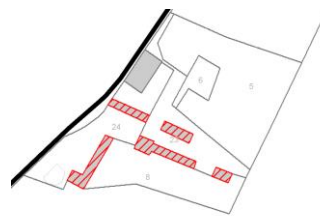
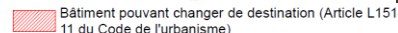
| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                                                                                                             | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Justification                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>1AUHp :</u><br>20% de l'assiette du terrain<br><u>1AUHf :</u><br>15% de l'assiette du terrain<br><u>1AUHc :</u><br>70% de l'assiette du terrain                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | De la même manière, les règles d'emprise au sol des constructions et d'obligation d'espaces verts ont été élaborées de manière à être cohérentes avec la zone UC2, qui correspond au quartier Camille Claudel, en continuité directe de la zone 1AUC. |
| <b>Les règles en termes d'espaces verts</b><br><br><u>1AUHa, 1AUHf et 1AUHb :</u><br>40% d'espaces verts de pleine terre.<br><u>1AUHp :</u><br>50% d'espaces verts de pleine terre.<br><u>1AUHc :</u><br>Non réglementé                             | <b>Les règles en termes d'espaces verts</b><br><br>30% d'espaces verts de pleine terre.<br><u>Coefficient de biodiversité :</u><br>Les espaces éco-aménageables sur dalle, peuvent être considérés comme de la pleine terre de coefficients de :<br>- Espaces verts de pleine terre : 1<br>- Espaces verts sur dalle (1,5m de terre) : 0,9<br>- Espaces verts sur dalle (0,20m de terre) : 0,8 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>La hauteur des constructions</b><br><br><u>1AUHa, 1AUHf et 1AUHp :</u><br>7m à l'égout du toit.<br>11m au faitage.<br><u>1AUHb :</u><br>9m à l'égout du toit.<br>13m au faitage ou à l'acrotère.<br><u>1AUHc :</u><br>15m au point le plus haut. | <b>La hauteur des constructions</b><br><br>16m au point le plus haut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Enfin, la règle de hauteur se base également sur le règlement de la zone UC2.                                                                                                                                                                         |

## L. La zone AU

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zonage / règlement                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Cette zone constitue un potentiel pour l'avenir dans le cas où une deuxième gare de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express verrait le jour sur le territoire. Aucune décision définitive n'a été actée sur le sujet. Pour l'heure, aucun projet n'est donc à l'étude. Cette zone n'est donc pas règlementée. Dans le cas où la gare se réaliserait, il sera alors nécessaire d'élaborer un règlement adapté au projet urbain qui sera envisagé, dans le respect des orientations du PADD et de l'OAP Plateau (Croix de Villebois).</p> |  <p>A ce stade, aucun règlement n'est rédigé.</p> |

## M. La zone A

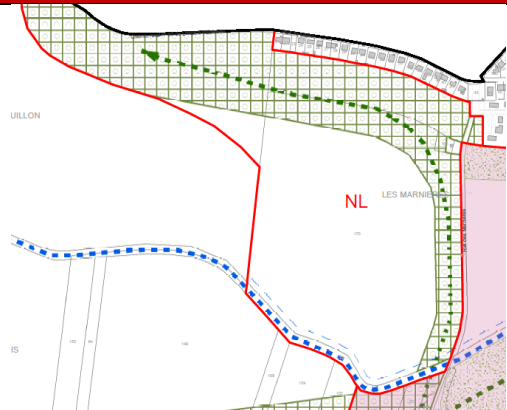
| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Le règlement vise à prendre en compte les besoins de l'activité agricole, non seulement dans son rôle d'entretien et de gestion des paysages mais également en tant qu'activité économique à part entière, en lien avec la ZPNAF.</p> <p>Il rend possible le changement de pratique agricole sur le plateau vers davantage d'agriculture périurbaine, agriculture biologique, etc.</p> |  <p>Le chapitre 1 (constructions autorisées et constructions interdites) ne permet que les extensions de constructions existantes à destination d'habitation et les constructions à usage agricole et les logements et hébergements liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.</p> <p>Par ailleurs, des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme peuvent changer de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique uniquement.</p> <p>Enfin, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont également autorisées.</p> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                    | Règlement du PLU révisé                                                                                                                    | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>En retrait d'au moins 12m de l'alignement                               | <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br>En retrait d'au moins 12m de l'alignement                               | <p>Les règles du PLU de 2006, à l'exception de l'introduction d'une règle d'emprise au sol, ont été maintenues en concertation avec les agriculteurs exploitants sur le territoire. Elles permettent le bon fonctionnement des activités agricoles et n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre de la révision. Elles sont compatibles avec la ZPNAF.</p> <p>De plus, afin de tenir compte des bâtiments existants, le plan de zonage désigne, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit des anciens bâtiments de ferme sur le plateau.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p><small>10</small><br/> </p> <p>Le changement de destination des constructions existantes est autorisé pour l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique.</p> |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En retrait des limites séparatives avec un minimum de 8m. | <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>En retrait des limites séparatives avec un minimum de 8m. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égal à 8m.                         | <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br>Retrait entre 2 constructions au moins égal à 8m.                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>Non réglementée.                                                                          | <b>L'emprise au sol des constructions</b><br><br>5% de la superficie du terrain.                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Les règles en termes d'espaces verts</b><br><br>Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible                  | <b>Les règles en termes d'espaces verts</b><br><br>Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>La hauteur des constructions</b><br><br>8m à l'égout du toit.<br>13m au faitage.                                                        | <b>La hauteur des constructions</b><br><br>8m à l'égout du toit.<br>13m au faitage.                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## N. La zone N

| Le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zonage / règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>La Ville défend les principes d'un développement équilibré, respectueux de l'environnement et répondant aux besoins de l'ensemble de ses habitants. Cette volonté se traduit par un PADD qui s'appuie sur les espaces naturels à pérenniser, mais également sur l'ensemble des éléments constituant le maillage de la trame verte et bleue à conserver, à mettre en valeur et à relier. Le règlement a été élaboré dans cet esprit et pour répondre à ces objectifs.</p> |  <p>La zone N est inconstructible pour des raisons de protection des sites et paysages. Toutefois, les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur NH intégrant le site de la Ferme de la Vauve, permettant des extensions limitées (50 m<sup>2</sup>) des constructions existantes.</li> <li>- Le secteur NL, à l'ouest de la rue des Marnières sur le Haut – Pileu (terrain de l'AEV) où sont autorisées les constructions et installations légères strictement liées aux espaces de loisirs, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sans porter atteinte à la sauvegarde des paysages et des sites.</li> </ul> |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                                                  | Règlement du PLU révisé                                                                                                                                                                                               | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>En retrait d'au moins 15m de l'alignement</p>                                      | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>En retrait d'au moins 15m de l'alignement</p>                                                                                                   | <p>Les règles du PLU de 2006 ont été maintenues par rapport au règlement du PLU antérieur. Elles permettent la pérennisation des espaces naturels et des paysages, avec notamment une emprise au sol maximale à 5%. Elles n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre de la révision. Elles sont également compatibles avec la ZPNAF.</p> <p>En effet, sur le secteur NH, au regard de l'importance stratégique du site et de son devenir en entrée de la ZAC QEP, son devenir et son évolution nécessitent des réflexions approfondies qui n'ont pas encore été menées pour l'instant. A ce stade, la commune souhaite donc adopter une position de prudence et, à ce titre, maintenir les capacités d'extension maîtrisées du PLU initial.</p> <p>Seul le secteur NL est susceptible d'évoluer en lien avec un projet agro-écologique en cours de réflexion sur le terrain de l'AEV, avec un encadrement réglementaire strict. Ce projet porté par l'AEV vise à conserver la pérennité de l'activité agricole tout en apportant des innovations écologiques en lien avec la forêt domaniale, et les corridors écologiques proches, c'est pourquoi le classement en zone NL est préférable qu'un classement en zone A, d'autant plus que ce classement NL permette également l'installation d'activités agricoles.</p> |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>En retrait des limites séparatives avec un minimum de 8m.</p>        | <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>En retrait des limites séparatives avec un minimum de 8m.</p>                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à 8m.</p>                                | <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre 2 constructions au moins égal à 8m.</p>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p>5 % d'espaces verts de pleine terre.<br/> <u>NL</u> :<br/> 10 % d'espaces verts de pleine terre.</p> | <p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p>5 % d'espaces verts de pleine terre.<br/> <u>NL</u> : 10 % d'espaces verts de pleine terre.<br/> <u>NH</u> : emprise au sol existante + 50 m<sup>2</sup> maxi</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Règlement du PLU actuel                                                                                                           | Règlement du PLU révisé                                                                                                           | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p>Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible.</p> | <p><b>Les règles en termes d'espaces verts</b></p> <p>Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible.</p> |  <p>Extrait du zonage du secteur NL</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>8m à l'égout du toit.<br/>13m au faitage.</p>                                       | <p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>8m à l'égout du toit.<br/>13m au faitage.</p>                                       |  <p>Extrait de la photo aérienne du secteur NL</p> <p>Le STECAL NH permet une extension des constructions existantes avec une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires (dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher définie en chapitre 1) afin de permettre les extensions modérées des constructions existantes sans porter atteinte aux sites et paysages.</p> |

## 4. Les autres dispositifs du règlement

### A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains et aux obligations en desserte par les réseaux est composé de différents paragraphes. Le premier concerne la desserte par les voies publiques ou privées. Le deuxième la desserte par les réseaux. Ce chapitre est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

#### *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures*

Les règles déclinées dans le premier paragraphe visent trois éléments essentiels à savoir,

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes. Il s'agit de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.
- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Par ailleurs, des sentes et passages sont identifiés au plan de zonage. Le règlement rappelle, dans ce chapitre, qu'ils sont destinés aux circulations douces, et doivent être conservés.

### ***Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques***

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement.

Il est fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par les règlements d'assainissement intercommunaux en vigueur définis par le SIAHVV (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et le SIAVB (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre). Cette disposition permet de prendre en compte les obligations qui s'imposent au moment de l'entrée en vigueur du PLU mais également dans le temps, si les règlements évoluent, les obligations nouvelles seront immédiatement prises en compte dans le cadre des autorisations du droit des sols.

Par ailleurs, concernant les eaux pluviales, le règlement affiche le principe de 0 rejet, tout en définissant les obligations minimum à respecter en cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif.

Enfin, ce chapitre intègre des règles en matière de réseaux de distribution d'énergie afin qu'ils soient conçus en souterrain et en matière de déchets de manière à prévoir des locaux de stockage adaptés au tri sélectif pour toute opération à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## B. Stationnement

Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de ce chapitre correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements).

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD en repensant l'offre de stationnement, en l'optimisant et en améliorant l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics,

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle qui impose des places par tranche de surface de plancher. Cela permet de s'adapter à la typologie des logements en imposant peu de places pour les petits et moyens logements et davantage de places pour les grands logements. C'est le même principe qui s'applique pour d'autres destinations comme les commerces, les bureaux ou encore les équipements.

Les places de stationnement réalisées en sous-sol sont encouragées via un ratio qui permet de réaliser légèrement moins de places si celles-ci sont en sous-sol. Cette règle a pour objectif de libérer des espaces en surface.

Le règlement encadre aussi différents cas comme le changement d'affectation des constructions ou encore le cas des extensions pour que l'offre en stationnement soit toujours la plus adaptée possible.

Par ailleurs, le chapitre concernant les règles de stationnement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos. Ces règles traduisent une volonté exprimée dans le PADD de promouvoir et développer les circulations douces et particulièrement en vélo.

Une règle concernant les véhicules électriques a été instaurée dans le cadre de la révision. Elle vise à développer les infrastructures permettant l'accueil et le rechargement des véhicules électriques. De plus, les obligations en la matière, au titre du Code de la construction et de l'habitation, sont rappelées au sein des dispositions générales du règlement.

Par ailleurs l'ensemble de ce chapitre a été rédigé de manière à se conformer le plus possible aux orientations du PDUIF.

# ■ Les autres dispositions

## 1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés a diminué entre le PLU de 2006 et le PLU révisé. En effet, plusieurs emplacements réservés n'avaient plus lieu d'être maintenus dans la mesure où ils avaient déjà fait l'objet des aménagements prévus ou car les projets initialement prévus ne sont plus d'actualité.

Au final, 11 emplacements réservés sont instaurés dans ce PLU. Ils sont essentiellement destinés à :

- La création d'équipements (sportifs, petite enfance, etc.) pour accompagner la création du quartier Camille Claudel
- Le développement de circulations douces, notamment concernant les liaisons plateau / vallée, en lien avec l'OAP mobilités, circulations douces
- L'élargissement de certaines voies dans l'objectif de fluidifier les circulations et d'aménager des circulations douces
- L'aménagement d'un parc en centre-ville, pour développer des espaces verts de respiration en ville
- La création de logements et bureaux, conformément à ce qui est inscrit dans l'OAP, dans le cadre du projet Ferrié / Paveurs de Montrouge
- La réalisation de grandes infrastructures de transports (ligne 18 du métro du Grand Paris Express, tram-train Massy – Evry)

Liste des emplacements réservés du PLU :

| <b>Liste des emplacements réservés (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)</b> |                                                                                                                                |                                                                        |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>N° de réserve</b>                                                                          | <b>Destination</b>                                                                                                             | <b>Bénéficiaire</b>                                                    | <b>Superficie en m<sup>2</sup></b> |
| 1                                                                                             | Réseau de transport public du Grand Paris                                                                                      | Société du Grand Paris                                                 | 40 200                             |
| 2                                                                                             | Équipement pour partie ouvert au public valorisant pour la ferme les caractéristiques architecturales du site                  | Commune                                                                | 5 395                              |
| 3                                                                                             | Équipement public destiné à l'enfance et à la petite enfance                                                                   | Commune                                                                | 2 539                              |
| 4                                                                                             | Accès piétonnier au RER                                                                                                        | Commune                                                                | 60                                 |
| 5                                                                                             | Élargissement de voirie                                                                                                        | Commune                                                                | 219                                |
| 6                                                                                             | Élargissement de voirie                                                                                                        | Commune                                                                | 189                                |
| 7                                                                                             | Aménagement d'un parc                                                                                                          | Commune                                                                | 30 140                             |
| 8                                                                                             | Création d'une liaison douce                                                                                                   | Commune                                                                | 430                                |
| 9                                                                                             | Création de logements et de bureaux                                                                                            | Commune                                                                | 4 669                              |
| 10                                                                                            | Création d'une liaison douce                                                                                                   | Commune                                                                | 792                                |
| 11                                                                                            | Implantation du site de maintenance et de remisage du tram-train Massy – Evry et de ses voies d'accès (ferroviaire et routier) | Maîtrise d'ouvrage du projet Tram-Train Massy-Évry (STIF – RFF – SNCF) | 4 974                              |
| 12                                                                                            | Création d'un transport en commun en site propre le long de la RD 36                                                           | Conseil départemental de l'Essonne                                     | 95 939                             |

## 2. Les espaces verts et naturels à protéger

Plusieurs protections ont été mises en place afin de traduire les orientations volontaristes du PADD concernant la protection et la mise en valeur de l'environnement paysager et naturel du territoire et de bien prendre en compte les caractéristiques du territoire, et notamment les risques d'inondation.

### **1/ Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer.

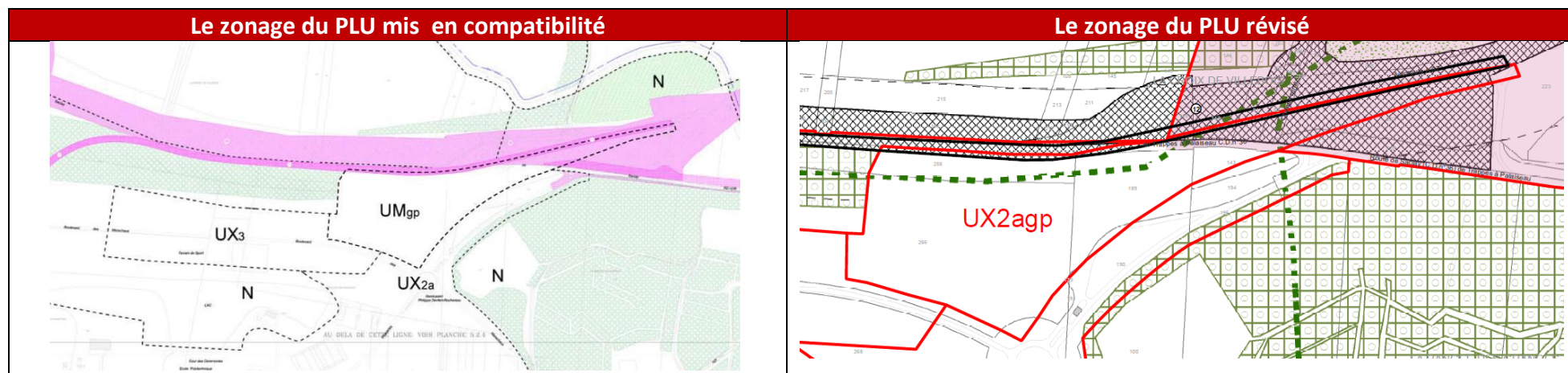
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : les boisements de fond de vallée, les coteaux boisés, la forêt domaniale et la continuité verte du plateau.

Les espaces boisés classés ont été maintenus dans leur quasi-totalité. La suppression d'espaces boisés classés à l'emplacement du site de maintenance prévu pour la ligne 18 n'est pas à imputer à la présente révision générale menée par la municipalité. Elle est issue de la procédure de mise en compatibilité initiée par l'Etat en parallèle de l'instruction de la Déclaration d'Utilité relative à la ligne 18 du métro du Grand Paris. La commune, dans le cadre de cette révision générale, n'avait pas d'autre choix que de reprendre les éléments du PLU mis en compatibilité suite à la parution au journal officiel du 28 mars 2017 du décret déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers, (gares Aéroport d'Orly et CEA Saint-Aubin non incluses).

De plus, selon les obligations qui s'imposent à la SGP, les EBC supprimés devront être obligatoirement compensés au niveau régional. Ces mesures de compensation, que la commune ne maîtrise pas font l'objet d'une procédure de déclaration d'autorisation environnementale unique pilotée par l'Etat.



La commune a également eu l'occasion de rappeler sa demande d'implantation d'une gare supplémentaire sur le tracé, au niveau du secteur dit de la croix de Villebois, à un endroit où elle est techniquement réalisable et constituerait un élément d'articulation stratégique entre les quartiers de l'Ecole Polytechnique et Camille Claudel.

## 2/ Les protections au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

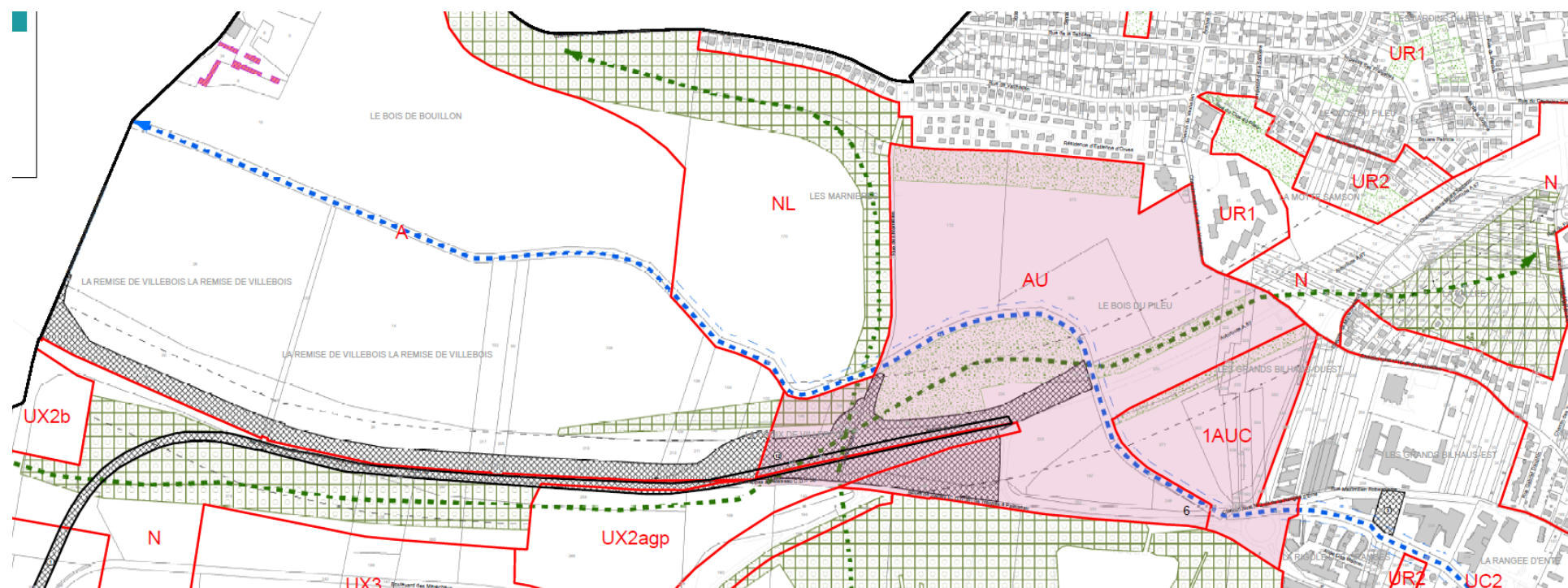
L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments d'ordre paysager ou écologique. Pour rappel, cet article indique que :  
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les principaux éléments de patrimoine paysager sont repérés sur le plan de zonage. Il s'agit d'espaces verts paysagers ou qui participent de la trame verte. Le règlement indique que ces espaces doivent être laissés libres de toute construction ou infrastructure sur au moins 75% de leur superficie. Seuls des aménagements légers sont autorisés (circulations, cheminements ou stationnement, aménagements, installations liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, constructions annexes dans la limite de 10m<sup>2</sup> ou encore de légères extensions des constructions existantes).

Ce classement est mieux adapté que les EBC concernant les espaces paysagers situés en milieu urbain. En effet, le classement en EBC reste préconisé pour des ensembles boisés importants (la forêt domaniale, les coteaux boisés, par exemple). La protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est un outil plus souple et adapté pour les espaces verts urbains. C'est pourquoi plusieurs espaces de ce type, qui étaient en EBC au précédent PLU, ont été reclassés en espaces verts paysagers à protéger, à l'image de ceux présentés ci-dessous dans le quartier du Pileu.



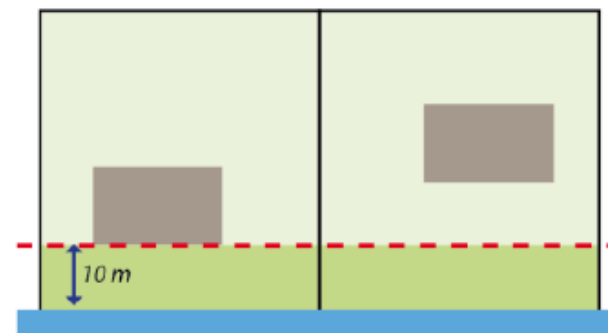
### 3/ Les corridors écologiques



notamment tout remblai susceptible de porter atteinte aux corridors écologiques alluviaux, de réaliser des caves, sous-sols, et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ou encore d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement aux corridors écologiques alluviaux, en particulier les clôtures pleines.

A cela s'ajoute une disposition supplémentaire, à savoir l'instauration d'un retrait obligatoire de 10m minimum de toute nouvelle construction par rapport aux berges de l'Yvette. Le règlement rappelle également les obligations qui s'y appliquent au titre du Code de l'environnement en termes d'entretien et gestion (article L.215-2 du Code de l'Environnement).

Par ailleurs, toute plantation d'espèces cataloguées invasives, dont la liste est reportée en annexe du règlement, est interdite.



#### ***4/ La prise en compte des risques***

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Yvette qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols et qui se situe, hiérarchiquement parlant, au-dessus du PLU. La ville, en lien étroit avec les services de l'Etat, est particulièrement attentive à l'application stricte des dispositions du PPRI.

Ainsi, le plan de zonage identifie les terrains concernés par le PPRI et le règlement rappelle, en disposition générale, que ces derniers sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues) du PPRI et que les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du règlement du PLU, respecter les dispositions du PPRI. Ces dispositions sont par ailleurs annexées au PLU.

Enfin, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Cet élément est rappelé en disposition générale du règlement et les précautions sont jointes au PLU, en annexe, à travers une plaquette spécifique.

## **5/ La préservation de la nature en ville**

Au-delà de la mise en place d'outils spécifiques qui ont pour objectif de préserver la biodiversité et les continuités écologiques (EBC, protections au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, protections des corridors écologiques, etc.), ce PLU, à travers les orientations du PADD, exprime également la volonté de préserver tout ce qui participe de la présence de la nature dans la ville et qui participe de fait de la biodiversité.

Ainsi, dans les zones urbaines qui présentent des espaces de jardins, des espaces verts, etc. (les zones UR par exemple) le règlement impose la préservation d'une part d'espaces verts de pleine terre de manière à conserver de la vraie pleine terre là où il y en a encore dans le tissu urbain. Dans les zones urbaines plus denses comme le centre-ville par exemple, les espaces de pleine terre sont plus réduits. Le règlement intègre alors un coefficient de biodiversité qui a pour objectif d'inciter à la réalisation d'espaces éco-aménageables sur dalle.

De plus, le règlement intègre de nombreuses dispositions qui ont pour objectif de limiter au maximum l'imperméabilisation :

- traitement des aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales
- privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre) pour le traitement des abords des constructions et accès aux constructions
- etc.

## **6/ La protection des zones humides avérées et probables**

La prise en compte des zones humides est assurée réglementairement. Les zones humides avérées sont ainsi reportées sur le document graphique et le règlement interdit tout usage de sol qui serait de nature à compromettre sa gestion. Les zones humides probables sont reportées sur une carte du diagnostic. Elles doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle. Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement].

### 3. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger

Le PADD affiche des orientations fortes sur la question du patrimoine. Le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre de la révision du PLU vise à traduire ces orientations en instaurant des outils de protection sur les éléments qui ont été repérés.

Ainsi, le plan de zonage identifie 94 bâtiments remarquables et 4 ensembles bâtis cohérents, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

Le règlement interdit toute démolition de « bâtiments remarquables » ou « ensembles bâtis cohérents » identifiés. Il indique également les règles à respecter en cas de travaux et interventions sur l'existant de façon à bien conserver et mettre en valeur les éléments architecturaux et de composition urbaine qui participent du caractère remarquable de ces constructions ou de ces ensembles.

Par ailleurs, ce dispositif est complété par des prescriptions détaillées sous forme de fiches pour chacun des bâtiments remarquables et chacun des ensembles bâtis cohérents et qui sont annexées au règlement (*exemple de fiche ci-joint*).

Au-delà de cette identification d'éléments ponctuels de patrimoine, le règlement intègre des dispositions visant à préserver la composition urbaine des différents quartiers de Palaiseau et notamment du centre ancien. Ainsi, les cours palaisiennes, qui font partie du paysage urbain historique de la commune, sont protégées, tout en laissant la souplesse nécessaire à des rénovations par exemple.

Parcelle : AP 23

15 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 2+ combles |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 136 m² |
| Matériaux de façade : Meulière rejointoyée, brique de parement          |                                  |
| Nom de l'architecte : Maline                                            |                                  |

#### OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

#### CRITERE DE PROTECTION

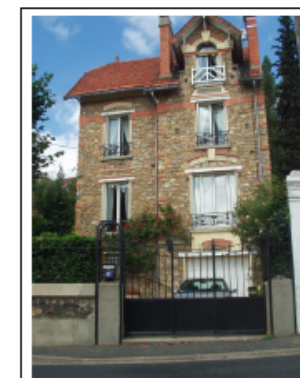
Historique ☒

Culturel ☐

Ecologique ☐

#### CARACTERISTIQUES

Bâtiment étroit et haut implanté en retrait d'alignement.  
Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes avec chevrons débordants. Epi de faîtage en terre cuite. 2 souches de cheminées en briques pleines encadrent une lucarne maçonnerie dont la baie est oitnée.  
Eléments d'architecture caractéristiques de la période de construction : grande fenêtre à 4 vantaux, linteaux métalliques, balcon de croisée en bois, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.  
Modénatures et décor : briques de 2 couleurs, céramique, ciment...  
Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique cachée par la végétation.



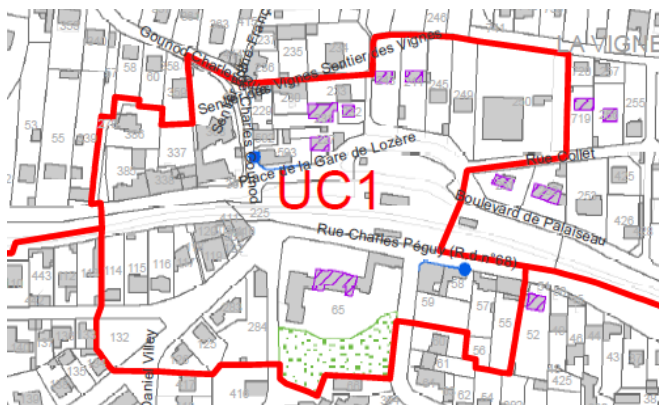
## 4. Le maintien et le développement du commerce

La question du commerce et de son maintien est un sujet important sur le territoire de Palaiseau. Le PADD identifie plusieurs orientations qui visent à conforter le commerce de proximité, notamment en centre-ville et dans les polarités secondaires de quartier.

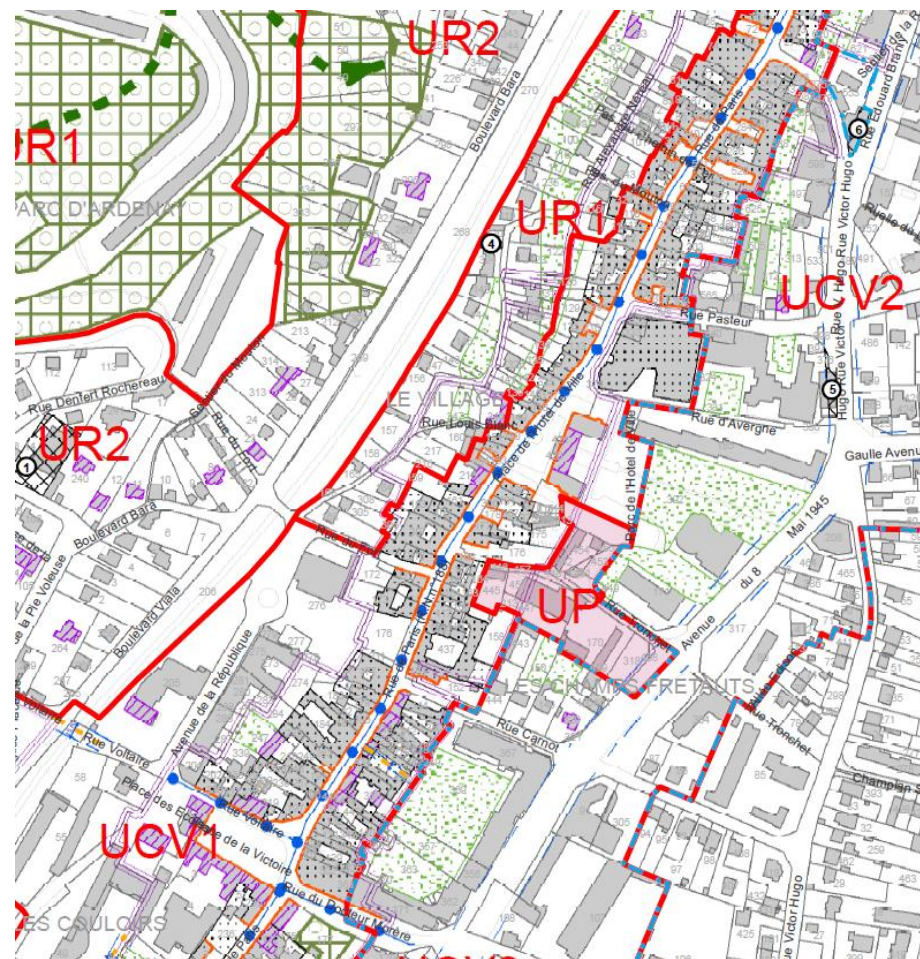
Comme indiqué dans le Code de l'urbanisme, le règlement peut : « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Aussi, les principaux linéaires commerciaux de la commune ont été repérés et identifiés au plan de zonage. Le règlement y définit des règles spécifiques qui ont un double objectif, à savoir :

- Pérenniser ces commerces en interdisant le changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux existants
- Encourager le développement de nouveaux commerces le long de ces linéaires en donnant une bonification des droits à construire en cas de réalisation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée des futures constructions (emprise au sol plus importante, etc.)



Au final, le règlement prend en compte d'une part la possibilité d'encadrer l'ouverture de nouveaux commerces et d'autre part les évolutions éventuelles des commerces existants.



## 5. La mixité sociale

La commune est bien dotée en logements locatifs sociaux. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Palaiseau dispose d'un parc de 5 137 logements sociaux, soit un taux de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU, de 36,72%.

Pour l'avenir, d'autres logements sociaux seront réalisés à Palaiseau et notamment dans le cadre de la ZAC Polytechnique. En effet, la programmation inscrite dans le protocole du 13 décembre 2016 relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique, protocole signé entre l'EPA Paris-Saclay, la Ville de Palaiseau, et l'État, prévoit la réalisation de :

- 75% de logements en accession
- 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS)
- 5% de logements en accession maitrisée

Cette programmation qui concerne un projet majeur à l'échelle du territoire pour l'avenir, ajoutée à la part de logements sociaux existante à ce jour, permettra de maintenir une importante proportion de logements locatifs sociaux, conformément à ce qui est affiché dans le PADD, sur le territoire.

Il n'y a donc pas lieu de prévoir d'outils spécifiques en la matière dans le dispositif réglementaire pour le reste du territoire.



# Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

| Orientation du PADD                                                             | Indicateur                                                                                                                                                                                                                              | Etat initial                                                                                                                                                                                                                                                        | Source                                                 | Périodicité |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| S'inscrire dans un urbanisme durable                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements construits dans les zones urbaines</li> <li>- Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines</li> </ul>                                                       | Emile Baudot :<br>75 000 m² de surfaces immobilières. taux de vacance immobilière : 2,6%<br>Glaises : 325 000 m² de surfaces immobilières. taux de vacance immobilière : 7%.<br>Parc Gutenberg : environ 11 000 m² de surfaces immobilières, taux de vacance : 40%, | Commune                                                | 3 ans       |
|                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quantité de déchets collectés et traités (tonnage)</li> <li>- Evolution de la quantité de déchets collectés et traités</li> </ul>                                                              | 488 kg/hab/an (2005...)                                                                                                                                                                                                                                             | SIOM                                                   | Annuelle    |
|                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME</li> <li>- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                     | ADEME et Commune                                       | 3 ans       |
| Accompagner le développement d'un campus cluster bien intégré sur le territoire | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitants</li> <li>- Classe d'âge</li> <li>- Nombre de personnes par ménage</li> <li>- Vacance</li> <li>- Nombre de logements construits</li> </ul>                                   | 32 461 hab. (pop. municipale INSEE 2014)<br>Prévision 38 500 hab en 2018<br>classe d'âge :<br>- de 15 ans (18,2%)<br>15-29 ans (22,4%)<br>30-44 ans (20,2%)<br>45-59 ans (19,5%)<br>60 et 74 ans (12,3%)                                                            | Commune<br>INSEE<br>INSEE / SITADEL<br>INSEE / FILOCOM | 3 ans       |

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             | 75 ans ou + (7,5%).<br>• 2,4 personnes par résidence principale<br>• 849 logements vacants (= 6%)                                                                                                                                                     |                                                          |          |
|                                                                                                                  | - Nombre de logements sociaux réalisés<br>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)<br>- Evolution des demandes de logements sociaux | Au 1 <sup>er</sup> janvier 2017, Palaiseau dispose d'un parc de 5 137 logements sociaux, soit un taux de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU est de 551 de 36,72%.<br>(source : DDT) | Commune<br>Préfecture                                    | Annuelle |
| Affirmer l'attractivité du territoire                                                                            | - Taux d'emploi<br>- Nombre d'entreprises<br>- m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés<br>- Nombre de chômeurs                                                                                             | 68,4%<br>1 560 entreprises au 1 <sup>er</sup> janvier 2012<br><br>6,1 % de chômage au 1 <sup>er</sup> janvier 2012                                                                                                                                    | INSEE<br>CCI 91<br>Chambre des métiers et de l'Artisanat | 3 ans    |
| Conforter le centre-ville au cœur des dynamiques futures du Palaiseau                                            | - Nombre de création de commerce<br>- Nombre de fermeture<br>- Nombre de reprise de commerce                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                       | Commune                                                  | 3 ans    |
| S'appuyer sur le maillage du territoire par la trame verte et bleue dans la construction du projet de territoire | - Superficie des zones N<br>- Superficie des EBC<br>- Superficie des espaces paysagers protégés (EPP) dans le PLU                                                                                                           | N : 199 ha<br>EBC : 153,3 ha<br>EPP : 21,6 ha                                                                                                                                                                                                         | Commune                                                  | 3 ans    |

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                           |                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------|
|                                                                                                                                                         | - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries<br>- Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet                |                                                                                                                                                                                           | Commune<br>DDT 91         | 3 ans    |
|                                                                                                                                                         | - Nombre de zones humides aménagées                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                           | SIAHVV / SIAVB<br>Commune | 3 ans    |
|                                                                                                                                                         | - Superficie d'ENS acquis par la commune                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                           | Commune                   | 3 ans    |
| Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures                                     | - Nombre d'éléments patrimoniaux protégés                                                                                                                            | 94 éléments repérés                                                                                                                                                                       | Commune                   | 3 ans    |
| Conforter le niveau d'équipements et de services                                                                                                        | - Nombre d'équipements livrés<br>- Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés<br>- Evolution des effectifs scolaires<br>- Capacité résiduelle des équipements |                                                                                                                                                                                           | Commune                   | 3 ans    |
|                                                                                                                                                         | - Nombre de constructions reliées au Haut Débit                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                           | Commune                   | 3 ans    |
| Mieux relier les quartiers et permettre une meilleure mobilité des habitants en améliorant les conditions de circulation interne et externe à la ville. | - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental                                                                                                           | Entre 65 000 et 75 000 véhicules / jour pour la RN118, au niveau de Palaiseau, et à 80 000 véhicules / jour sur l'A10 qui monte à 140 000 sur la portion au nord de l'A126. Chiffres 2011 | CD 91                     | Annuelle |
|                                                                                                                                                         | - Nombre de places de stationnement réalisées<br>- Nombre de stationnements vélo réalisés                                                                            |                                                                                                                                                                                           | Commune                   | Annuelle |
|                                                                                                                                                         | - Linéaire de circulations douces réalisé                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | Commune<br>CD 91          | Annuelle |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                           |                                                                             |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Renforcer la prise en compte des contraintes et risques naturels dans tous les projets d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêtés de catastrophe naturelle</li> <li>- Nombre d'ICPE</li> <li>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)</li> <li>- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)</li> </ul>                                                                                                                                                           | 11 arrêté d'état de catastrophe naturel (entre 1988 et 2004).<br>4 ICPE (aucun SEVESO)<br>1 site BASOL<br>62 sites BASIAS | Prim.net<br>INSEE<br>Préfecture<br>BRGM<br>BASOL<br>BASIAS                  | 3 ans    |
|                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances</li> <li>- Nombre de voies bruyantes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           | Commune,<br>Conseil Départemental,<br>Conseil Régional<br>Préfecture<br>DDT | 3 ans    |
|                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'abonnés</li> <li>- Nombre de branchements</li> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m<sup>3</sup> par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m<sup>3</sup></li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau</li> </ul> |                                                                                                                           | EPT<br>Véolia<br>ARS                                                        | Annuelle |
|                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                           | Commune                                                                     | Annuelle |