



6. RÈGLEMENT

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



Règlement conçu pour être imprimé en recto-verso

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
ZONE UCV1	19
ZONE UCV2	41
ZONE UP	59
ZON UC1	77
ZONE UC2	95
ZONE UR	113
ZONE UAE	135
ZONE UL	153
ZONE UM	165
ZONE UX	177
ZONE 1AUC	191
ZONE AU	209
ZONE A	213
ZONE N	228
DÉFINITIONS	242
ANNEXES	249

INTRODUCTION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de Palaiseau.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines

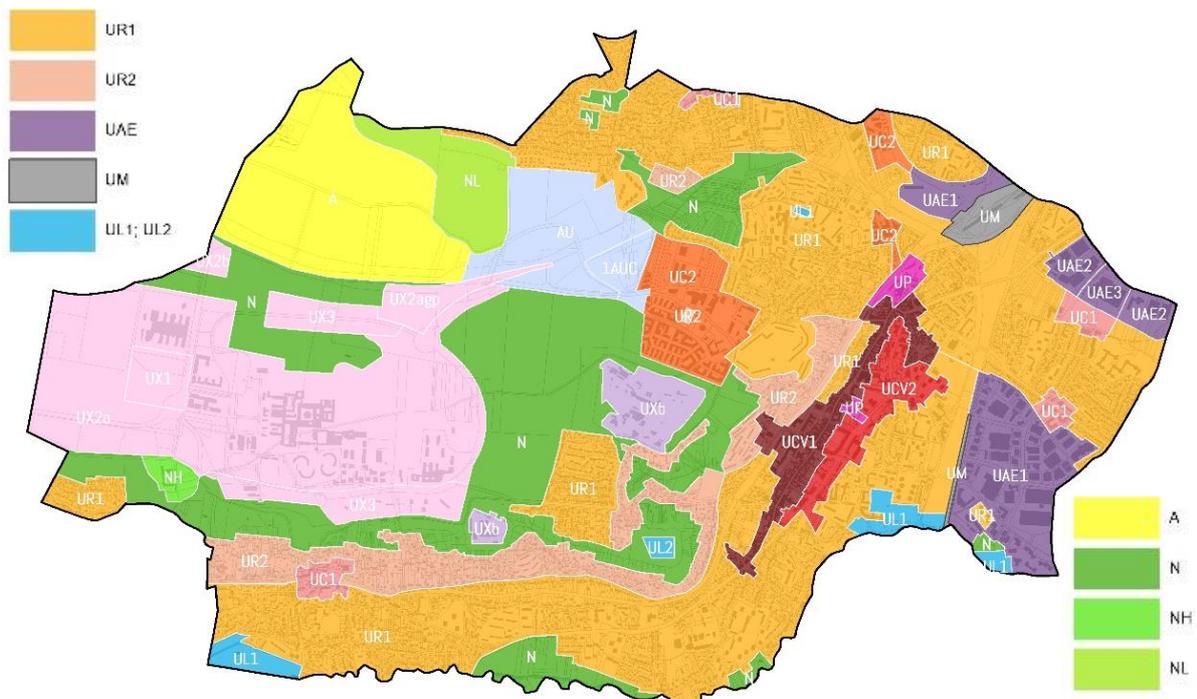
- UCV 1 : le centre-ville historique
- UCV 2 : l'extension du centre-ville
- UP : les sites de projet en centre-ville (Tronchet et Ferrié/Paveurs de Montrouge)
- UC 1 : les centralités de quartiers historiques (Lozère, Garenne, Pileu)
- UC 2 : les centralités récentes (Camille Claudel, Gare militaire, La Mesure)
- UR 1 : les quartiers résidentiels
- UR 2 : les ensembles pavillonnaires du coteau
- UAE : les zones à vocation économique qui comprennent 3 sous-secteurs
- UL : les zones d'équipements et loisirs
- UM : les emprises ferroviaires
- UX : le quartier de l'École Polytechnique divisé en 5 sous-secteurs, et deux entités distinctes : l'ONERA et l'ENSTA

Les zones à urbaniser

- AU : la zone à urbaniser du plateau

Les zones naturelles et agricoles

- N : les espaces naturels avec un sous-secteur (zone NL sur le plateau) et un STECAL (zone NH)
- A : les terrains agricoles du plateau



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code d'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aléa retrait-gonflement des argiles

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.

Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre figuré sur le plan en annexe du présent PLU et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement conformément à l'article L151-35 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Dimensions minimales :

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5 m. Toutefois, la largeur d'une place peut être de 2,30 m dès lors qu'elle est mesurée entre deux poteaux ou à compter d'un poteau.

Stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des

consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Bande constructible

Une bande constructible est délimitée au plan de zonage. Elle est définie d'un côté par l'alignement sur rue et de l'autre par la limite de constructibilité. Au-delà de la Bande constructible délimitée aux documents graphiques, seuls les constructions annexes et garages, peuvent être implantés.

Bande inconstructible

En application des dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, est délimitée sur le plan de zonage, en dehors des espaces urbanisés, une bande inconstructible :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A126
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD36

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cas d'une copropriété

À la date d'approbation du règlement, et au sens du présent règlement, dans le cadre d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative.

Circulations douces

Des espaces publics dédiés aux circulations douces à maintenir ou développer sont figurés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Sur ces espaces, la continuité douce doit être protégée et valorisée.

Constructibilité des emplacements réservés

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue :

- **Les corridors écologiques**

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte. Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif pour lesquelles il sera néanmoins nécessaire d'assurer un rétablissement fonctionnel de du corridor concerné, est interdite.

- **Les corridors écologiques alluviaux**

Afin de ne pas porter atteinte aux corridors écologiques identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif, pour lesquelles il sera néanmoins nécessaire d'assurer un rétablissement fonctionnel de la continuité concernée, il est interdit :

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

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe du présent règlement) dans les nouvelles plantations.

Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».

- **Les espaces verts protégés**

Des « espaces verts protégés », introduits par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Par ailleurs, ces « espaces verts protégés » doivent être laissé libre de toute construction ou infrastructures sur au moins 75% de leur superficie. Au final, seules sont autorisées :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnement,
 - les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions annexes dans la limite de 10m² d'emprise au sol,
 - les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 15m² de surface de plancher.
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.

- **Les zones humides avérées**

Dans les zones humides avérées identifiées au plan de zonage : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Conformément au SAGE Orge Yvette, les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides (figuré orange sur la carte de pré-localisation du SAGE dans le rapport de présentation du PLU) 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]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement ainsi qu'aux dispositions du SAGE Orge-Yvette qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées (Disposition ZH.2 article 3 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).

- **Autres prescriptions relatives à la protection de l'environnement**

Dans toutes les zones, les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre sont interdits.

Dispositions relatives à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti :

Afin de préserver et de mettre en valeur les bâtiments remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les dispositions suivantes sont applicables.

La démolition des « bâtis remarquables » et des « ensembles bâtis patrimoniaux » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification (cf. fiches en annexes du présent règlement).

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dispositions générales

a) Les éléments de décor et de modénature

Les éléments de décor, comme les incrustations en grés émaillé, en céramique, les briques vernissées doivent conservés ou faire l'objet d'une réfection à l'identique.

Les corniches, bandeaux filants, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles, harpes ... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

b) En cas de restauration, de réfection ou de création de menuiseries

La proportion des carreaux et la section des huisseries doivent :

- respecter une unité de style et de proportion avec l'ensemble de la façade
- être conformes à l'époque de construction de l'immeuble.

c) Les volets

Les contrevents extérieurs participent à l'écriture architecturale des façades traditionnelles. Leur conservation, ou leur restitution, peut être imposée en cas de réhabilitation. Ils doivent être peints dans la même teinte que les menuiseries.

Ils seront de l'un des types suivants :

- volets pleins à barres droites
- volets pleins à cadres et panneaux

- persiennes à la française
- ou en jalousies métalliques peintes et repliables pour les édifices en meulière de la fin du 19^{ème} siècle - début du 20^{ème} siècle.

d) Les portes (portes, portes cochères et de garage)

Les matériaux (bois, métal) doivent être en harmonie avec le style de la construction. Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique. Bois et métal doivent être peints.

La réalisation des portes cochères doit être adaptée à l'architecture de l'immeuble concerné.

e) Les garde-corps, balcons de croisées, barres d'appui

Les éléments existants doivent être maintenus s'ils sont d'origine, à l'exception des éléments défectueux. Le remplacement des éléments défectueux doit respecter l'aspect d'origine, notamment lorsqu'il s'agit de ferronnerie.

En cas de travaux d'extension, les garde-corps, balcons de croisées et barres d'appui nouveaux doivent reproduire un type plus ancien déjà en place sur la façade ou s'inspirant d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale.

Les garde-corps doivent être peints.

f) Les cours palaisiennes

En cas de réfection du sol d'une cour, le revêtement doit permettre de renforcer la qualité paysagère de l'espace, en harmonie avec la qualité de l'immeuble, tel que : le pavé de grés, la pierre, la pierre reconstituée, le sol stabilisé, le gravier, à l'exception de tout revêtement bitumineux.

g) Eléments techniques

La pose extérieure de climatiseurs en saillie est interdite.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

h) Ravalement :

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine, ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

A cette fin, doivent être privilégiés les techniques, les matériaux et les couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Pour les ravalements, sont interdits :

- les revêtements ou peintures d'imitation, les placages de pierres étrangères à la région ou au style de l'immeuble concerné,

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)

i) les clôtures

Les clôtures seront conformes aux dispositions de l'article 1.4. applicables à la zone.

j) Les toitures

Seules sont autorisées les transformations de nature à restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures privilégiées dans le cadre d'une rénovation doivent avoir les aspects suivants :

- Tuiles plates de terre cuite : 60 à 70 unités/m² pour le bâti vernaculaire rural, les hôtels particuliers...
- Ardoises d'aspect naturel pour les brisis de Mansart, les maisons de villégiature de dimensions importantes
- Tuiles mécaniques à cotes dites de Massy, pour le bâti du début du 20ème siècle.

Pour les toitures à faible pente des locaux d'activités et des annexes des habitations, le zinc ou les bacs métalliques laqués de couleur sombre peuvent être installés en remplacement des tôles ondulées, sans modification de charpente.

Dispositions spécifiques aux bâtiments remarquables

Les travaux sur bâtiments doivent permettre de conserver l'ordonnement des façades, le rythme des percements, et les éléments de modénature.

a) Percements

Les nouveaux percements sont autorisés dans la mesure où ils complètent l'ordonnement de la façade.

Dans le cas d'une réouverture d'anciens percements condamnés, ceux-ci seront exécutés dans leurs proportions et dispositions d'origine.

b) Ouvertures de toit

Les lucarnes d'origine doivent être conservées ou restituées.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée en harmonie avec le volume initial de l'immeuble. Les nouvelles lucarnes doivent être dans l'axe des percements (ou un trumeau sur deux) des étages inférieurs ; l'entraxe des poteaux de lucarnes ne doit pas être supérieur à la largeur des tableaux des baies de l'étage inférieur.

Les lucarnes rampantes ou celles en chien-assis sont interdites.

Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

La création de châssis de toit peut être autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture,

Les souches de cheminées d'origine seront conservées car elles participent à la silhouette de l'édifice protégé.

Dispositions spécifiques aux ensembles bâtis cohérents

La conservation des éléments d'architecture caractéristiques du style de la construction peut être exigée

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

a) Les percements

Dans le cadre d'une rénovation, d'une reconstruction partielle ou d'une extension, les rythmes, les proportions, l'ordonnancement des percements doivent s'inspirer, dans leur composition, des façades proches.

Les modifications de percements ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet prenant en compte la composition globale de l'immeuble.

b) Les toitures

Dans le cas d'une construction neuve :

L'aspect de la couverture doit tenir compte de l'aspect des couvertures des constructions de l'ensemble bâti cohérent dans lequel elle est incluse.

La volumétrie doit concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dans lequel elle est incluse.

Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration :

Les couvertures autorisées doivent avoir un aspect compatible avec les couvertures équivalentes des constructions existantes sauf s'il s'agit de tôle ondulée métallique ou de fibrociment.

c) La reconstruction

En cas de reconstruction, la volumétrie et la modénature doivent être en harmonie avec les bâtiments proches et plus particulièrement ceux distingués.

Le rythme des façades sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 15 m, à partir de :

- variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements,
- variations de l'implantation d'une partie de la construction par rapport à l'alignement en créant des retraits partiels.

Ces variations doivent s'inscrire dans le respect de l'ensemble des articles du présent règlement.

Marque de reculement

Dans le cas où une marge de reculement figure au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée sur cette marge.

Plan de Préventions des Risques d'Inondation (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.

Retrait par rapport aux berges de l'Yvette

Dans toutes les zones concernées du PLU, le long de l'Yvette, un recul minimum de 10 mètres, à compter des berges, devra être respecté pour toute nouvelle construction. Cette bande de 10 mètres, comptée à partir de la crête de la berge, devra rester totalement en espace vert de pleine terre. Seules y sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière en respectant l'article L215-2 rappelé ci-dessous :

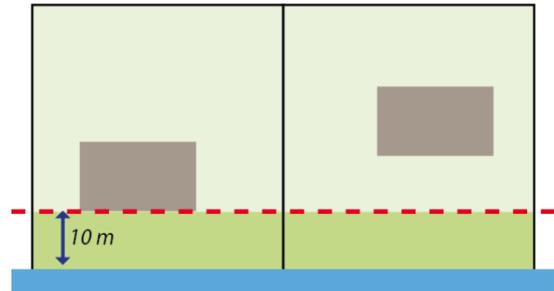


Schéma indicatif

Il est rappelé que les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu conformément à l'article L.215-2 du Code de l'Environnement.

Ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

- Aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc.) ne peut être construit à moins de 6 m du bord du cours d'eau (pris soit à partir du haut de la berge si elle est nue, soit à partir des arbres et plantations existantes le long de la berge) peu importe l'emprise au sol,
- Si des clôtures sont installées à moins de 6 m du bord du cours d'eau, alors celles-ci ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels en charge de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni empêcher la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en cas de besoin (amovibles).

Rappel : les règles du PPRI de l'Yvette s'appliquent prioritairement à la présente règle.

Infrastructures bruyantes

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.

Sont concernés :

- 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).
- La Ville est par ailleurs concernée par le PGS d'Orly.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

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, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

Servitude de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, les règles du présent règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas, sous condition de respecter les autres règles du présent règlement et notamment les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Usage et occupation des sols

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. Celles-ci sont réglementées au sein de chacune des zones du présent règlement.

Par ailleurs, de manière transversale, sont interdits :

- L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an en dehors de la zone UAE1 ;

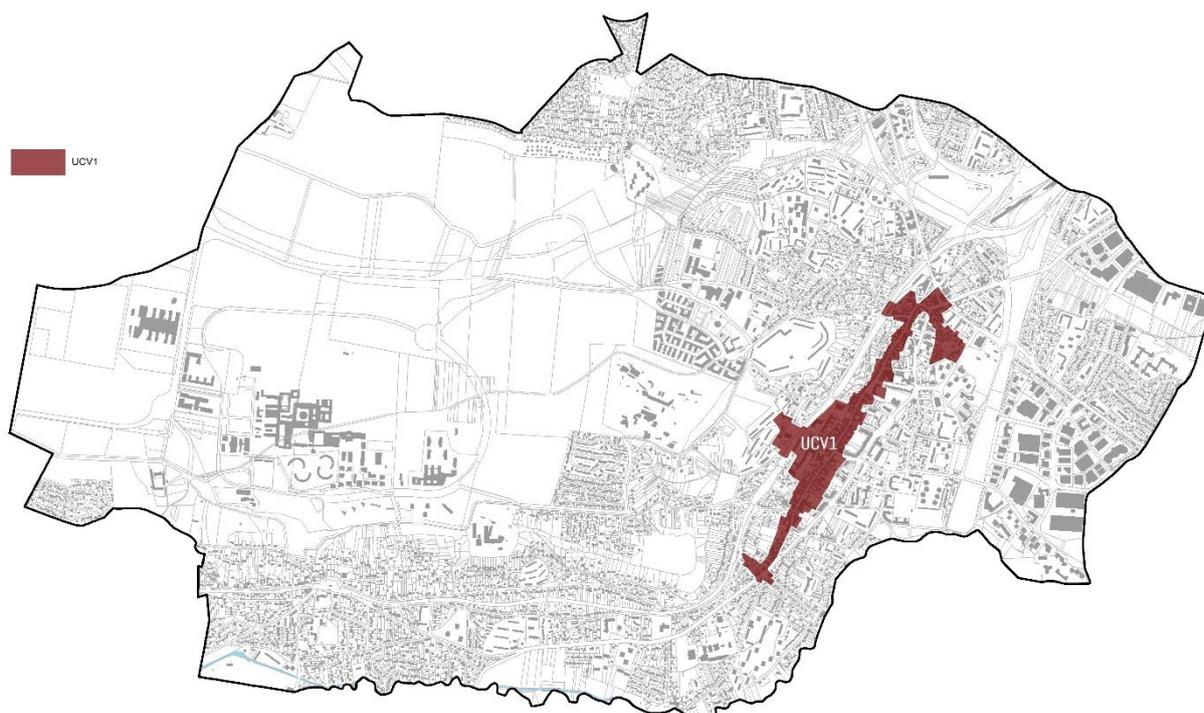
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.

ZONE UCV1

La zone UCV1 correspond au centre-ville historique de Palaiseau. Elle comprend un bâti ancien, patrimonial, implanté le long d'un front urbain continu, intégrant parfois des cours palaisiennes.

Cette zone est réservée principalement à l'habitat, mais aussi aux commerces, aux services et aux équipements publics.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS, INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			La surface de plancher doit être inférieure à 300m ² de surface de plancher. Toute construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) à destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m ² dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m ² de surface de plancher supplémentaire.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres dispositions applicables dans cette zone :

- **Protection des linéaires commerciaux (article L151-16 du Code de l'urbanisme)**

Sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités de service en habitation dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme « linéaire commercial » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

- **Périmètre de constructibilité limitée (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)**

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le plan de zonage, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), seuls sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) ;
- les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

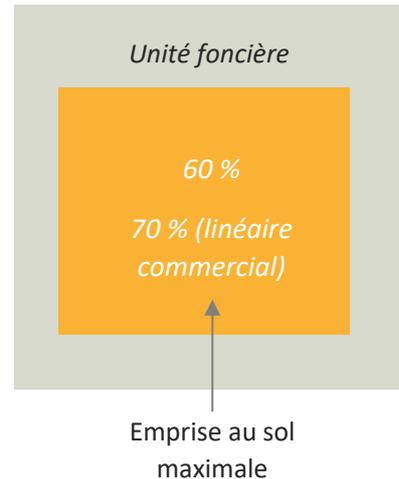
Dans le cas où un linéaire commercial figure au plan de zonage :

Dans le cas d'une construction dont la façade est implantée le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, et sous condition d'accueillir des locaux commerciaux en RDC, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma informatif



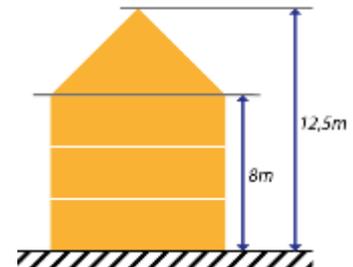
B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

Dans la bande des 13 mètres comptée à partir de la limite de voirie :

- 8 mètres à l'égout du toit,
- 12,5 mètres au faîtage.

Schéma informatif



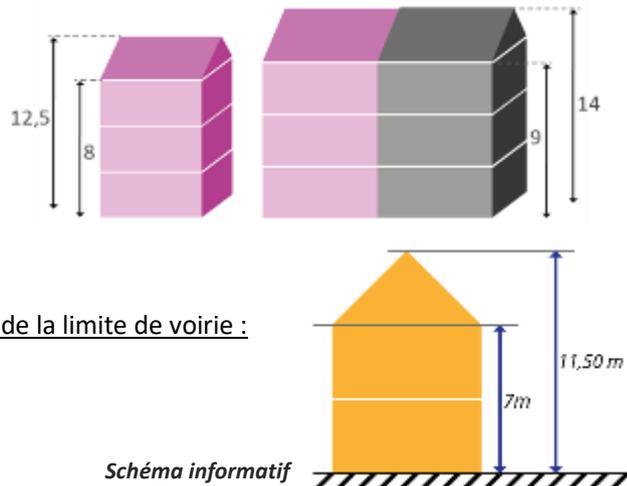
Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas où la construction s'implante en continuité (sur le même terrain ou sur un terrain contiguë) d'une construction, régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (25/06/2018), d'une hauteur supérieure, et sous condition :

- de ne pas dépasser la hauteur de la construction plus élevée existante,
- de ne pas dépasser une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage,
- de ne pas dépasser de plus 3 mètres toute autre construction à destination de logement, sur un terrain contigu.

Au-delà de la limite de 13 mètres comptée à partir de la limite de voirie :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 11,5 mètres au faîtage

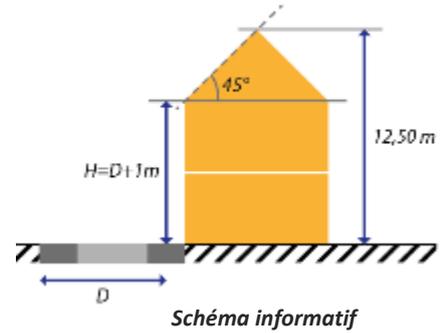
Schéma informatif



Dans le cas de rues étroites (moins de 6 mètres de large) :

La hauteur des constructions doit se limiter au gabarit défini par :

- une hauteur de façade (H) égale à la distance à l'alignement opposé (D) augmenté d'un mètre : $H = D + 1m$
- une oblique à 45°
- La hauteur maximale au faitage définie ci-dessus (12,5 mètres)



Dans tous les cas :

En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Toute nouvelle construction devra être implantée de manière à prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra également être implantée à l'alignement.
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également être implantée en retrait.
- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

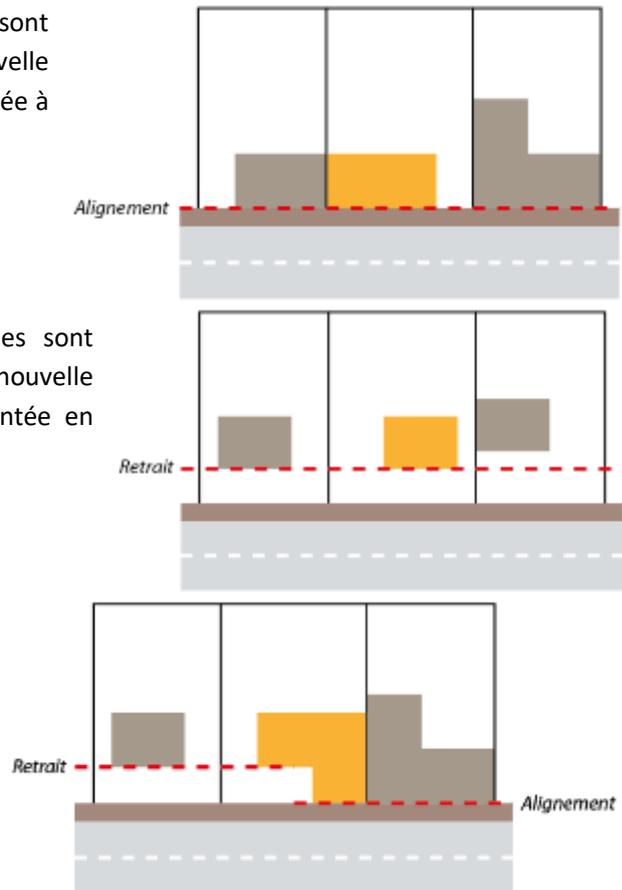
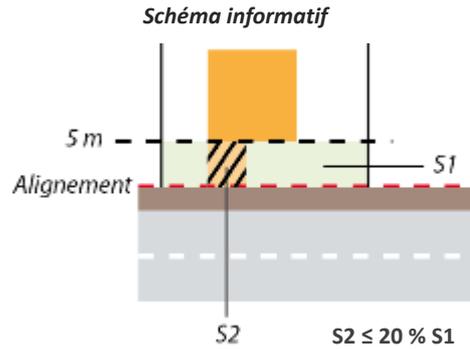


Schéma informatif

Dans tous les cas :

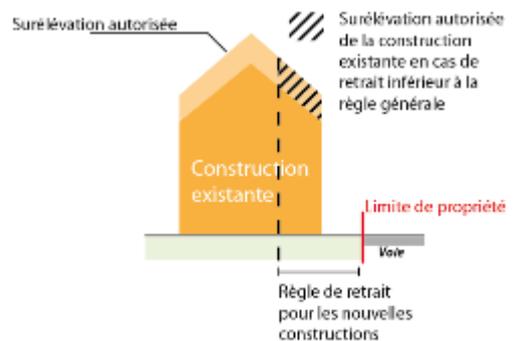
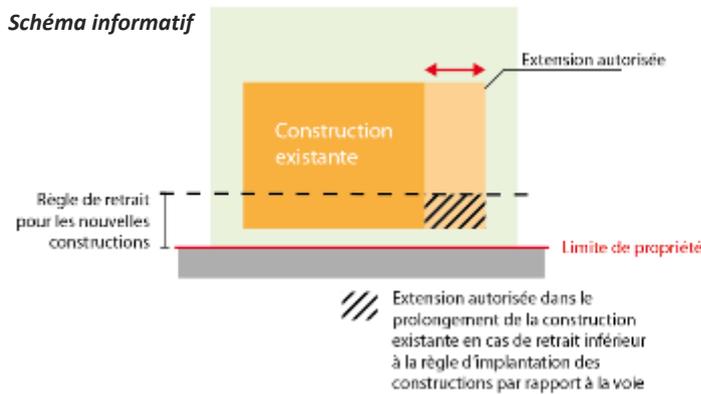
En cas de retrait, dans la marge de reculement comptée à partir de la limite de voirie, la construction de garage est autorisée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, sous réserve que l'emprise au sol correspondante soit inférieure à 20% de la surface de la bande considérée.



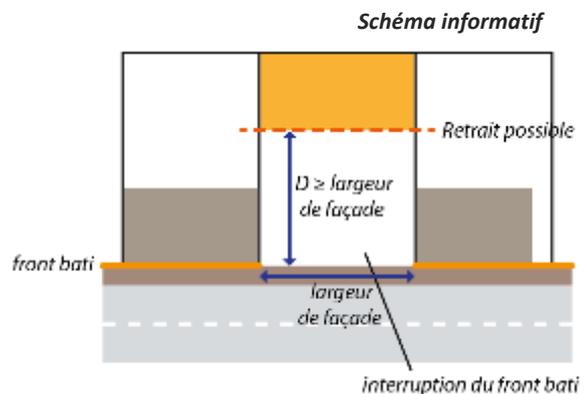
En cas d'implantation à l'alignement, des éléments architecturaux, autres que les corniches, peuvent être autorisés en saillie par rapport au Front continu ou à l'alignement à condition que :

- la saillie n'excède pas 0,60 m ;
- aucune de ces saillies ne pourra être située en hauteur à moins de 4 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante. La largeur cumulée de ces saillies ne pourra être supérieure à 1/3 de la largeur de la façade.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édifée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles. Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.



En cas de linéaire commercial matérialisé sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions devra obligatoirement être effectuée à l'alignement par rapport à la voie.



Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas où un front bâti figure au plan de zonage :

Toute construction doit être implantée à l'alignement pour toute la hauteur de façade.

Toutefois, lorsque la façade ou le pignon de la construction ne peut pas occuper la totalité de la façade sur rue de la parcelle, la continuité urbaine devra être assurée par une clôture construite à l'aplomb de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, en continuité de la construction, sauf si l'espace non bâti est ouvert au public.

En cas d'interruption du front bâti, l'implantation est autorisée en retrait de l'alignement. Dans ce cas, afin de permettre la création d'une cour palaisienne, le retrait du bâtiment par rapport à la rue sera supérieur à la largeur de façade considérée. De plus, la continuité urbaine sur l'alignement sera assurée par un mur ou une clôture végétale de 2 mètres de hauteur environ.

Dans le cas où un ensemble bâti cohérent figure au plan de zonage :

Dans le cas où un ensemble bâti cohérent, identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, figure sur la plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou sur la limite qui s'y substitue.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en retrait, sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales et en retrait de la limite de fond de parcelle.

Toutefois, l'implantation d'une construction est admise en fond de parcelle sous condition :

- qu'il existe l'héberge d'une construction voisine en limite de propriété. Dans ce cas, la construction ne pourra dépasser en aucun point cette héberge.
- ou qu'une différence d'altitude importante de part et d'autre de la limite de propriété et qu'un mur de soutènement existent. Dans ce cas, l'implantation sur la partie la plus basse pourra se faire contre le mur de soutènement sans le dépasser en aucun point.
- et que la longueur de la construction implantée sur la limite n'excède pas 8 mètres.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à

- la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues,
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.

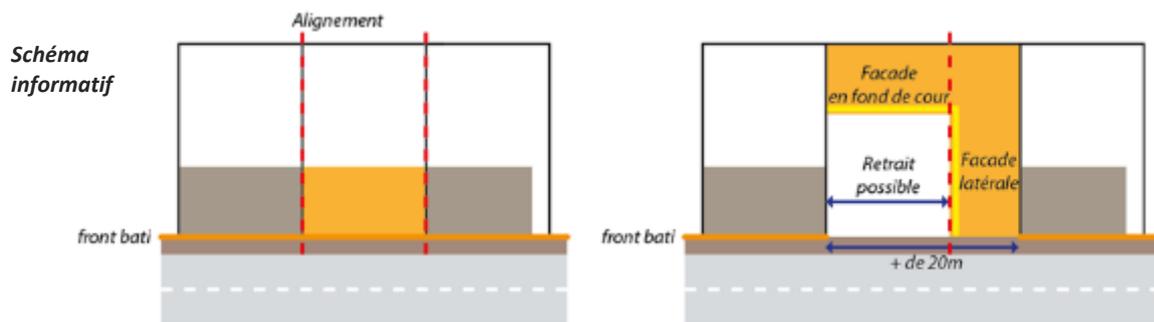
Dans le cas où une bande constructible figure au plan de zonage :

- A l'intérieur de la bande constructible et dans une bande de 13 mètres comptées à partir de l'alignement :

Dans le cas où un front bâti figure au plan de zonage :

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales sauf porche ou portail d'accès éventuel.

Toutefois, sur les terrains dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 m, un retrait peut être autorisé afin de permettre la création d'une « Cour Palaisienne », correspondant à un recul volontaire du Front Urbain. Dans ce cas, les façades latérales et en fond de cour seront traitées de la même manière et en continuité avec les façades sur le Front.



Dans le cas où aucun front bâti ne figure au plan de zonage

L'implantation est libre, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

- A l'intérieur de la bande constructible mais au-delà de la bande de 13 mètres comptées à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum. Dans ce cas, la longueur de la construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder 8 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales uniquement dans le cas où celles-ci sont implantées parallèlement au front continu en laissant subsister une cour entre la construction sur rue et cette nouvelle construction.

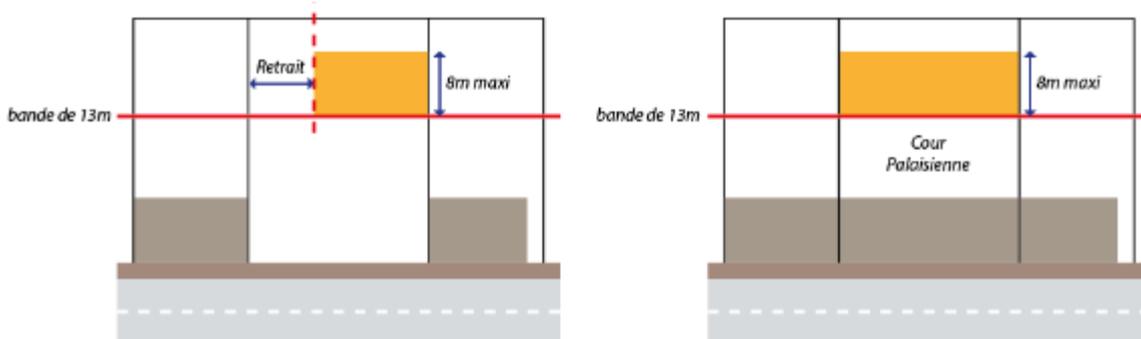


Schéma informatif

Dans ces différents cas, la construction nouvelle cherchera à s'appuyer sur l'héberge voisin, s'il en existe une.

- Au-delà de la bande constructible qui figure au plan de zonage :

Les constructions autorisées, à savoir les constructions à usage de garages et les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative. La longueur de la construction à usage de garage implantée sur la limite séparative ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait :

Dans tous les cas :

- En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.
- Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

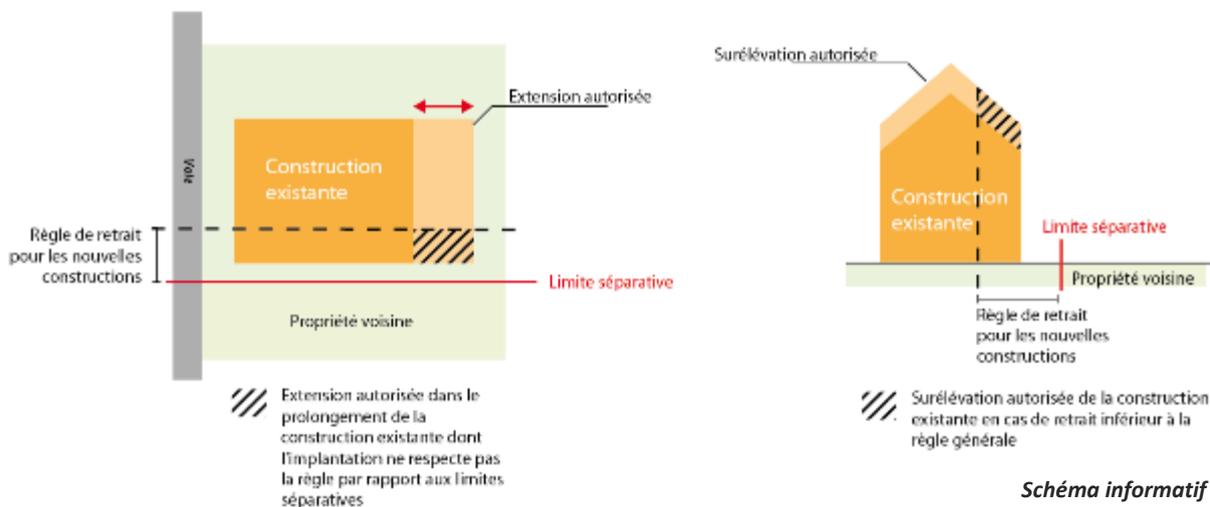


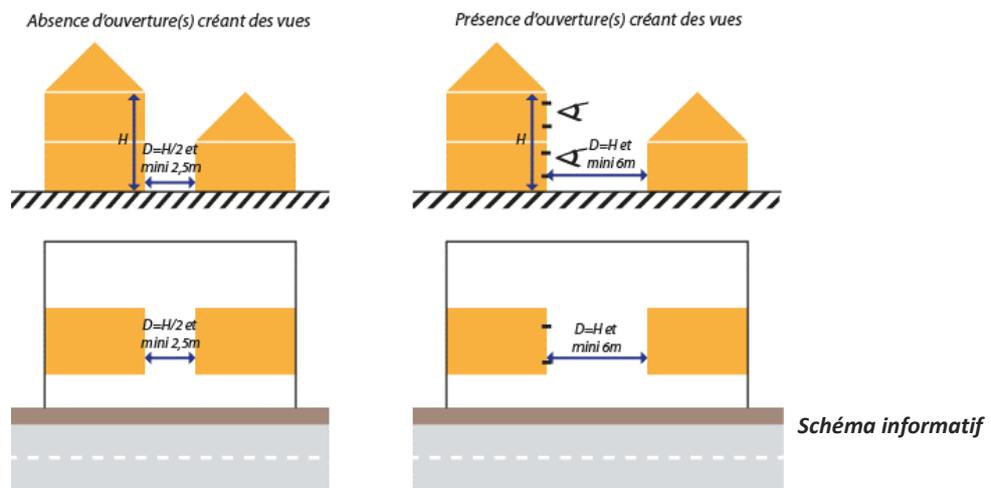
Schéma informatif

- Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes,



Dans le cas où un bâtiment remarquable est repéré au plan de zonage :

La distance entre toute construction nouvelle hors du sol et tous points d'un bâtiment repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme en tant que bâtiment remarquable ne pourra être inférieure à 10 mètres. Dans le cas d'annexe de constructions à destination de garage, cette distance minimale pourra être ramenée à 5 mètres.

Dans tous les cas :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

A / Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Percements - Menuiseries et Volets

Les ouvertures et baies, en façade, visibles depuis la rue ou d'un espace public devront être plus hautes que larges et reprendront de préférence, par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes

Les constructions seront couvertes par une toiture ou des volumes de toiture à 2 pentes symétriques, comprises entre 30 et 45°.

Les constructions autorisées au-delà de la bande de 13 m, appuyées en mitoyenneté et d'une épaisseur maximale de 8 m pourront avoir une toiture à une seule pente.

Les toitures à la Mansard et les toitures terrasses ne sont acceptées que pour des extensions limitées de bâtiments existants ou dans le cas où ces couvertures représentent la meilleure solution d'insertion.

Dans le cas de la couverture en tuiles, plates ou non, elles devront être en terre cuite de teinte rouge nuancée.

Elles pourront être rouges ou remplacées par de l'ardoise lorsque l'environnement sera constitué au minimum de 50 % de ces matériaux.

Sont interdits les panneaux d'aspect fibrociment, les revêtements d'aspect bitumineux et les plaques ondulées de type métalliques ou en PVC.

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes avec un toit à 2 pentes minimum. Les lucarnes auront la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées. Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits. Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtiers et des rives.

Une seule rangée d'ouvertures par pan de toiture est autorisée.

Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et seront en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes. Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

Dans le cas d'une annexe non contiguë aux bâtiments et implantée en limite de propriété, si elle est de faible épaisseur (moins de 2.50 m), une toiture à une pente est autorisée.

Clôtures

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 mètres de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés ;
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés ou un mur enduit ;
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux ;
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées.

Eléments techniques

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B / Règles particulières aux commerces : les devantures

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu du mur de façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture devra faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

L'agencement de la devanture devra également respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Les piédroits et linteaux seront restaurés ou maçonnés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage. Sont interdites, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements et ne pas excéder 80 cm de saillie. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

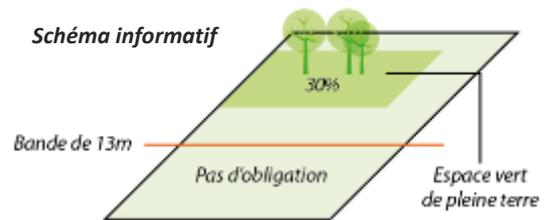
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Dans une bande de 13 mètres comptée à partir de l'alignement :

Il n'est pas fixé d'obligation de part d'espace vert ou de pleine terre.

Au-delà d'une bande de 13 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Dans le cas de terrains d'une superficie de moins de 300 m², il n'est pas fixé d'obligation de part d'espace vert ou de pleine terre.
- Dans le cas de terrains de plus de 300 m², une part de **30 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Coefficient de biodiversité :

Les espaces éco-aménageables sur dalle peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- Espaces verts de pleine terre comprenant une épaisseur d'au moins 4 m de terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 2 m : coefficient de 0,90 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 1,20 m : coefficient de 0,80.

Préservation des boisements existants et obligation de planter :

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

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées (à partir d'un arbre pour 100 m² de terrain), l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres possible. Dans tous les cas, il est interdit de passer sous le seuil d'un arbre pour 100m² de terrain.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il est obligatoire de disposer d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain .
- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m², 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés, à l'exception des opérations mixtes d'aménagement (équipement public et logements) qui peuvent déroger à la règle.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 55 m ² de surface de plancher maximum.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante 1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de :
 - o 3, 50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3, 50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

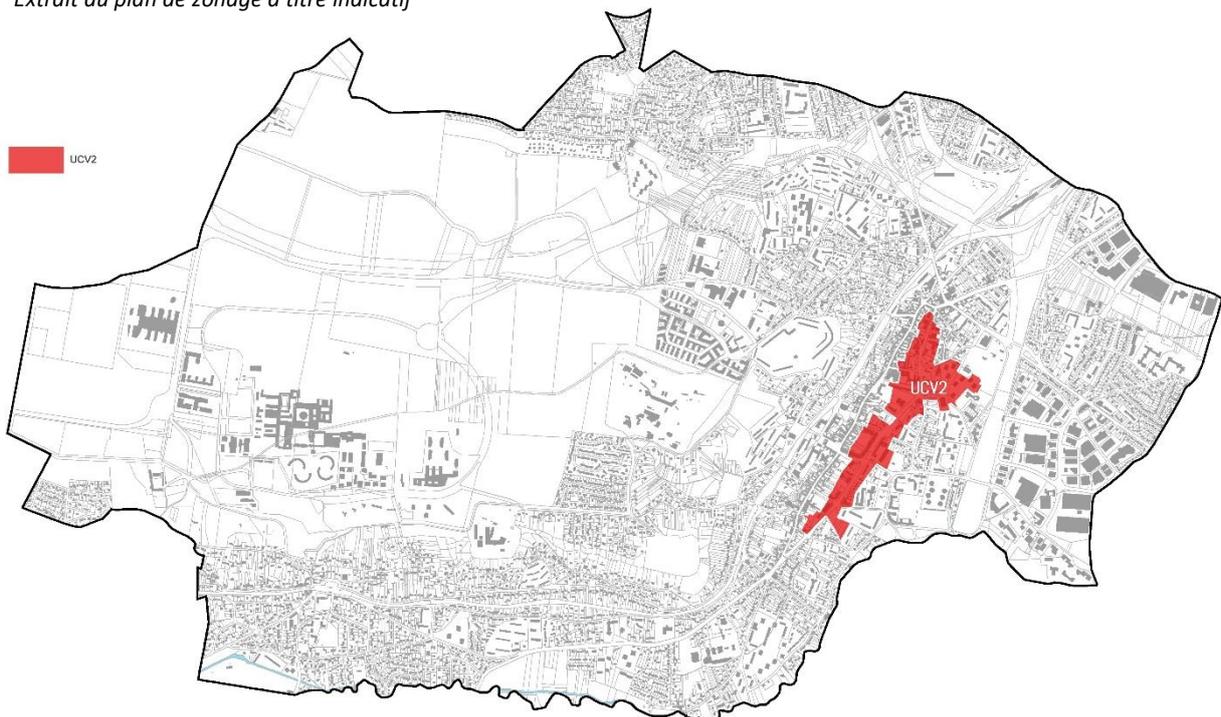
ZONE UCV1

ZONE UCV2

La zone UCV2 correspond au centre-ville élargi de Palaiseau. Instaurée de part et d'autre de l'axe parallèle à la rue de Paris, composé de l'avenue du 8 mai 1945 et des rues Victor Hugo et Edouard Branly, cette zone comprend un bâti plus récent qu'en zone UCV1.

Elle joue également un rôle de centralité, complémentaire de la zone UCV1, avec une mixité fonctionnelle importante (habitat, commerces, services, équipements).

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
HABITATION	Logement				
	Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			La surface de plancher doit être inférieure à 300m ² de surface de plancher. Toute construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) à destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m ² dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m ² de surface de plancher supplémentaire.	
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres dispositions applicables dans toute la zone

- **Protection des linéaires commerciaux (article L151-16 du Code de l'urbanisme)**

Sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités de service en habitation dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme « linéaire commercial » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

- **Périmètre de constructibilité limitée (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)**

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le plan de zonage, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), seuls sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) ;
- les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

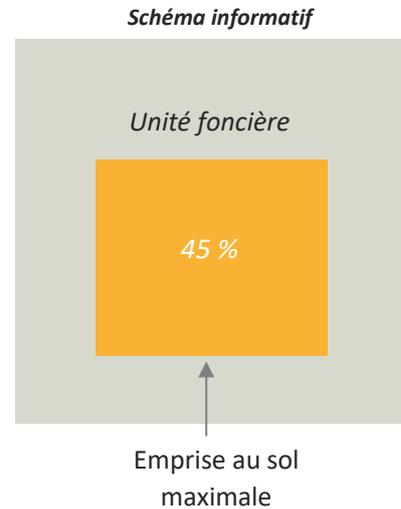
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la superficie de l'unité foncière.

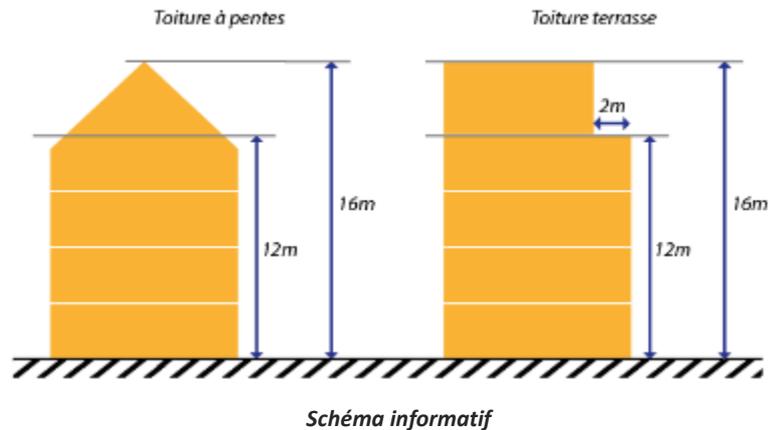
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Dans le cas d'une construction avec une toiture terrasse, la hauteur de façade principale ne doit pas excéder 12 mètres et le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade principale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.



Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

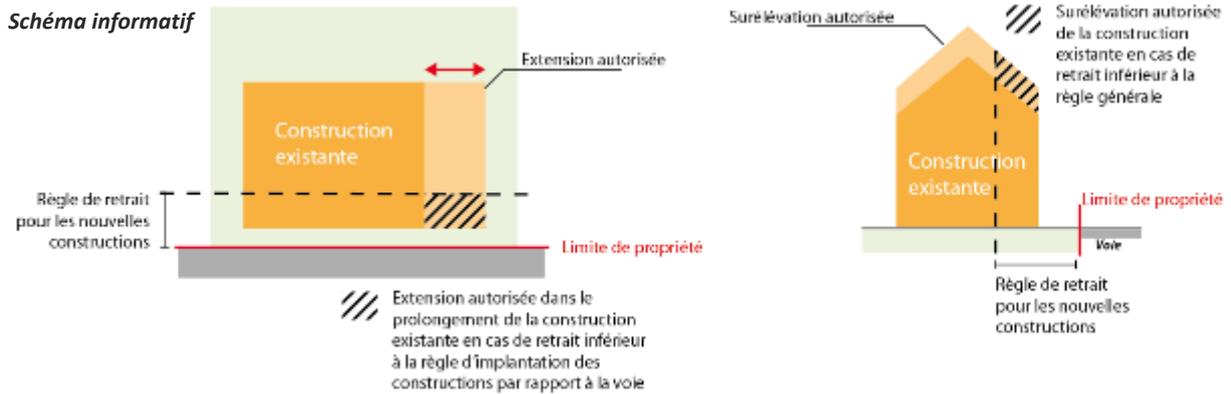
C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 4 mètres.

Dans toute la zone :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édifée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles. Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.



Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

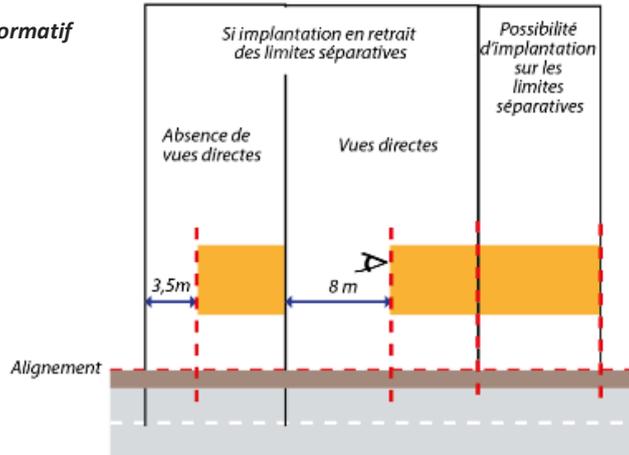
D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

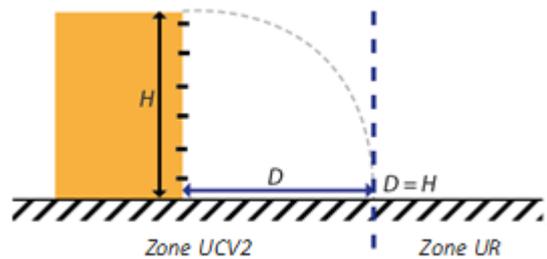
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.
- Le tiers de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.

Schéma informatif



Toutefois, les constructions créées sur une unité foncière située en limite d'une zone UR devront être implantées en retrait avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égoût du toit le plus haut de la construction.

Schéma informatif



Dans toute la zone :

- En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.
- Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

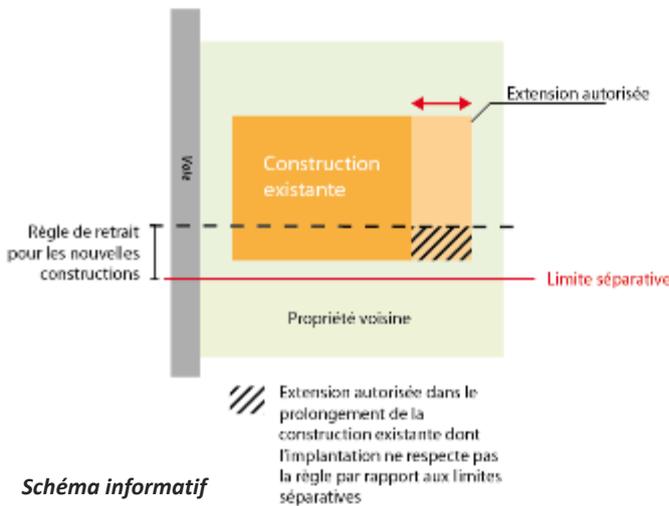
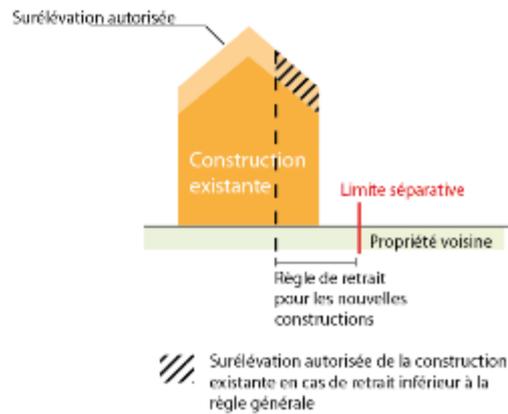


Schéma informatif

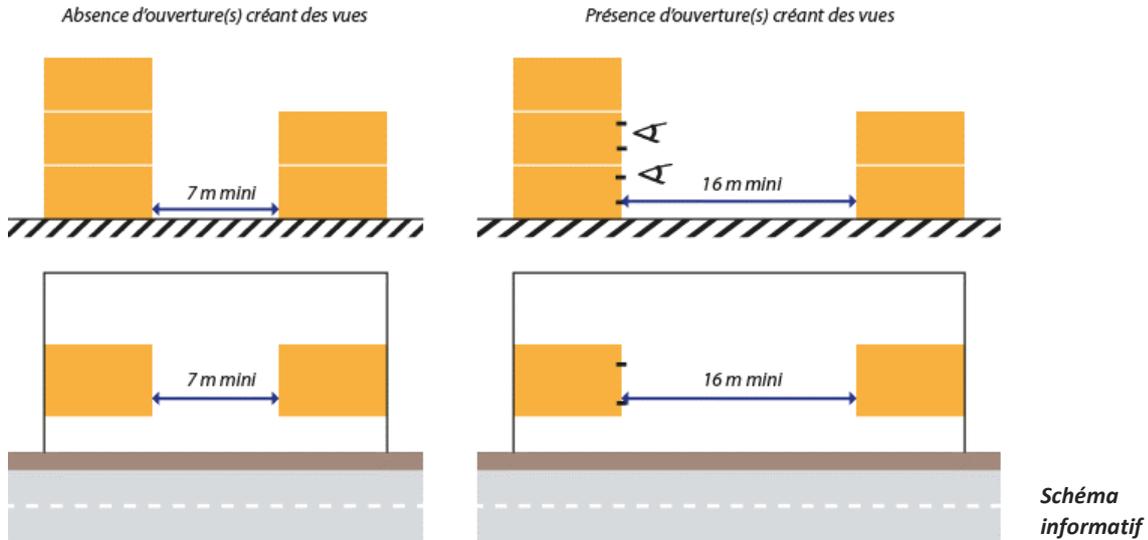


- Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 7 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Dans toute la zone :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A / Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble cohérent il pourra être proposé une autre approche du traitement des façades.

Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes

Sont interdits les panneaux d'aspect fibrociment, les revêtements d'aspect bitumineux et les plaques ondulées de type métalliques ou en PVC.

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

Les lucarnes auront le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.

Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

Clôtures

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 mètres de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,

- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés, ou un mur enduit,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées

Eléments techniques

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B / Règles particulières aux commerces : les devantures

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu du mur de façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture devra faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

L'agencement de la devanture devra également respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Les piédroits et linteaux seront restaurés ou maçonnés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage. Sont interdites, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

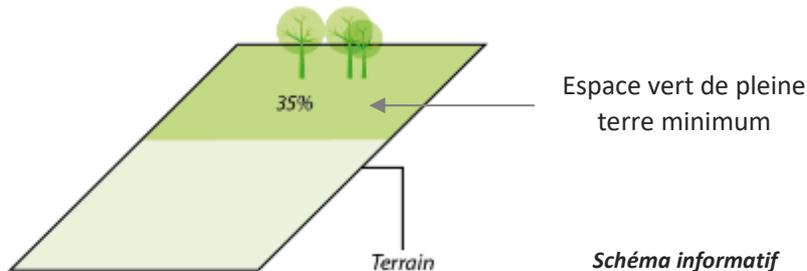
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements et ne pas excéder 80 cm de saillie. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de **35 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Coefficient de biodiversité :

Les espaces éco-aménageables sur dalle, peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- Espaces verts de pleine terre comprenant une épaisseur d'au moins 4 m de terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 2 m : coefficient de 0,90 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 1,20 m : coefficient de 0,80.

Préservation des boisements existants et obligation de planter :

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

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées (à partir d'un arbre pour 100 m² de terrain), l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres possible. Dans tous les cas, il est interdit de passer sous le seuil d'un arbre pour 100m² de terrain.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il est obligatoire de disposer d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain .
- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m², 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés, à l'exception des opérations mixtes d'aménagement (équipement public et logements) qui peuvent déroger à la règle.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 55 m ² de surface de plancher maximum.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante 1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - o 3, 50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3, 50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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 évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

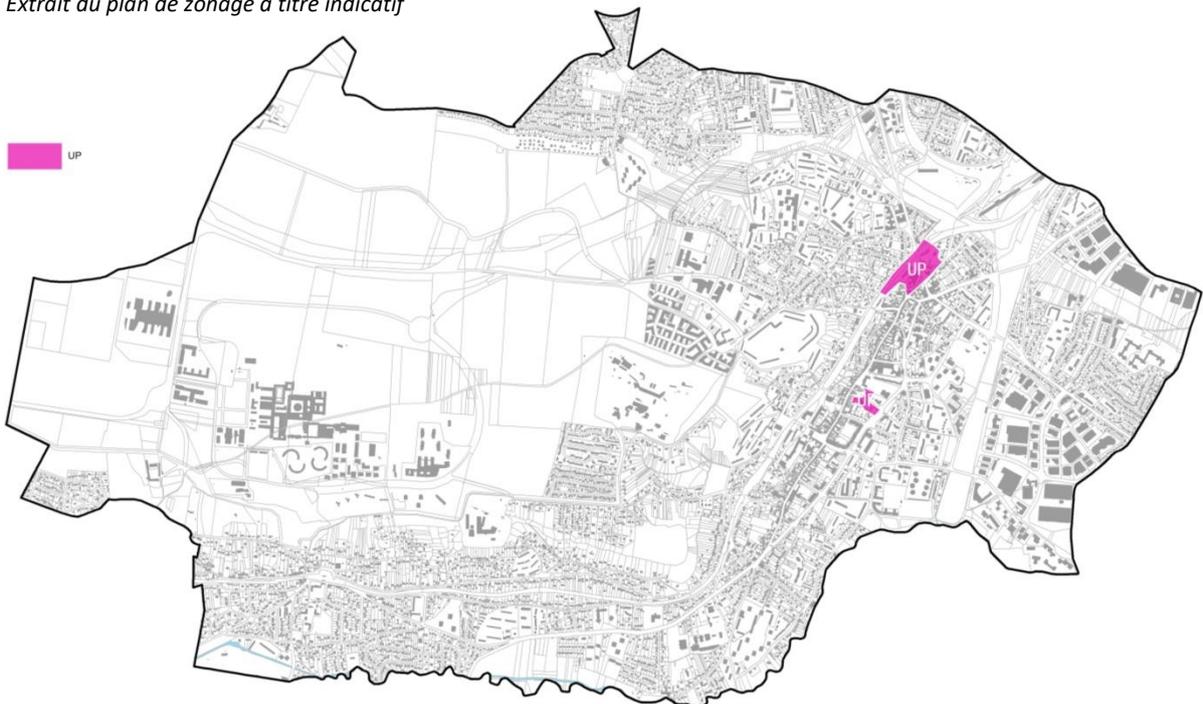
ZONE UP

La zone UP correspond aux deux secteurs de projet situés en centre-ville. Il s'agit :

- du secteur de projet sur l'îlot Ferrié, Paveurs de Montrouge, au niveau de la gare, de part et d'autre de l'avenue des Alliés
- du secteur de projet Tronchet, au sud de l'Hôtel de Ville, entre la rue de Paris et l'avenue du 8 mai 1945.

Ces deux secteurs participent du renouvellement urbain du centre ancien. A dominante résidentielle, ils permettront de diversifier et moderniser l'offre en logement mais accueilleront également des services, commerces, du stationnement, etc. Ils font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ce secteur est concerné par les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation «OAP Ilot Ferrié, paveurs de Montrouge » et « OAP rue Tronchet», de manière à garantir une bonne insertion dans le site, assurer une transition de qualité avec le tissu environnant. Ces projets devront prévoir la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions.

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

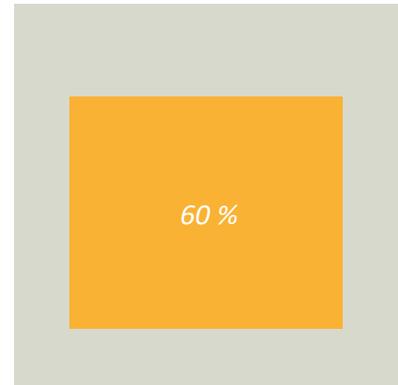
A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Conformément à l'article L151-28 3° du Code de l'urbanisme, un dépassement de l'emprise au sol de 20 % maximum est accordé, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (minimum BEPOS).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma informatif



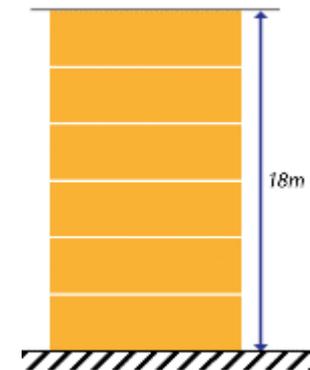
Emprise au sol maximale

B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres au faitage ou à l'acrotère hors garde-corps de sécurité. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, toute surélévation est interdite.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

Schéma informatif



Hauteur maximale

Dans tous les cas :

La hauteur se calcule à compter du niveau du terrain naturel avant travaux.

Les édifices techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée à condition qu'ils soient traités de manière durable, qualitative et en cohérence avec l'architecture, et ne pas être visibles depuis la voie publique.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 4 mètres.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

Dans tous les cas :

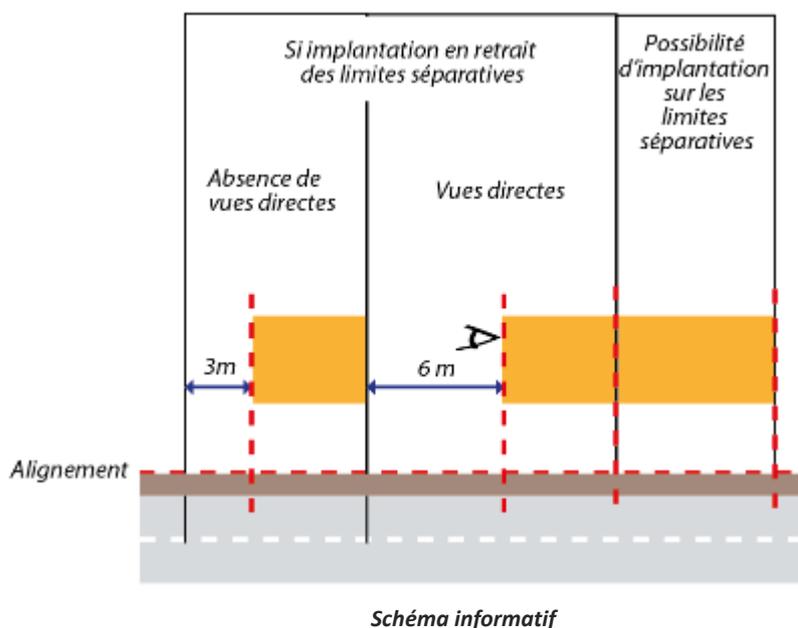
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- minimum 6 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.
- Minimum 3 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

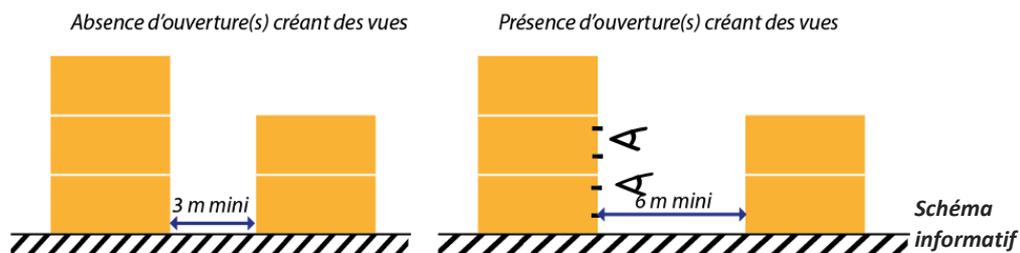
Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- minimum 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- minimum de 6 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A / Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble cohérent il pourra être proposé une autre approche du traitement des façades.

Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes

Sont interdits les panneaux d'aspect fibrociment, les revêtements d'aspect bitumineux et les plaques ondulées de type métalliques ou en PVC.

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

Les lucarnes auront le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.

Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

Clôtures

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 mètres de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,

- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés, ou un mur enduit,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées

Eléments techniques

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B / Règles particulières aux commerces : les devantures

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu du mur de façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture devra faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

L'agencement de la devanture devra également respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Les piédroits et linteaux seront restaurés ou maçonnés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage. Sont interdites, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

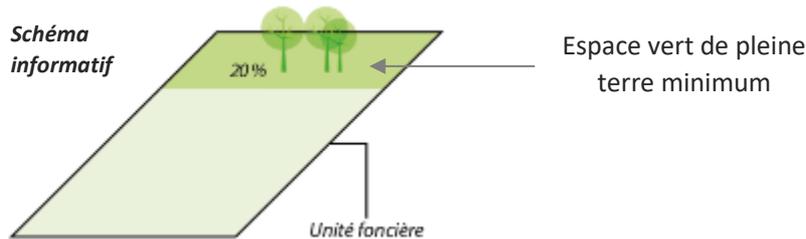
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements et ne pas excéder 80 cm de saillie. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de **20 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Coefficient de biodiversité :

Les espaces éco-aménageables sur dalle peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- Espaces verts de pleine terre comprenant une épaisseur d'au moins 4 m de terre : coefficient de 1,4 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 2 m : coefficient de 0,90 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 1,20 m : coefficient de 0,80.

Préservation des boisements existants et obligation de planter :

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

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées (à partir d'un arbre pour 100 m² de terrain), l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres possible. Dans tous les cas, il est interdit de passer sous le seuil d'un arbre pour 100m² de terrain.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il est obligatoire de disposer d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain .
- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m², 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés, à l'exception des opérations mixtes d'aménagement (équipement public et logements) qui peuvent déroger à la règle.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 55 m ² de surface de plancher maximum.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante 1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles qui devront être obligatoirement réalisées dans le cadre d'une même opération de construction. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

Rappel :

Au titre de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme : « pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents 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, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - o 3,50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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 évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

ZONE UP

ZONE UC1

La zone UC1, correspond aux centralités de quartier à conforter constituées d'une mixité de fonction, et notamment de commerces de proximité. Il s'agit des centralités de quartiers historiques (Lozère, Garennes, Pileu).

Une partie de cette zone, le secteur correspondant à la centralité du Pileu, est concernée par une OAP (l'OAP Pileu).

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			La surface de plancher doit être inférieure à 300m ² de surface de plancher. Toute construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) à destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m ² dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m ² de surface de plancher supplémentaire.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres dispositions applicables dans cette zone :

- **Protection des linéaires commerciaux (article L151-16 du Code de l'urbanisme)**

Sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités de service en habitation dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme « linéaire commercial » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

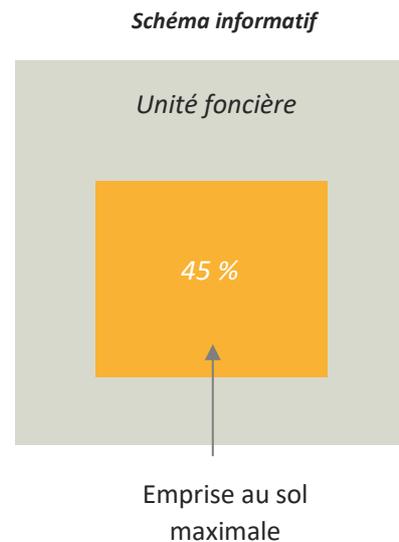
A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas où un linéaire commercial figure au plan de zonage :

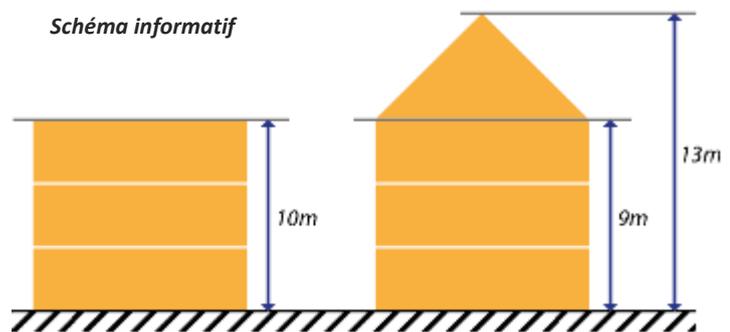
Dans le cas d'une construction dont la façade est implantée le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, et sous condition d'accueillir des locaux commerciaux en RDC, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.



B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- en cas de toiture à pentes : 9 mètres à l'égout du toit, 13 mètres au faîtage ;
- en cas de toitures terrasse : 10 m à l'acrotère.



Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

Dans tous les cas :

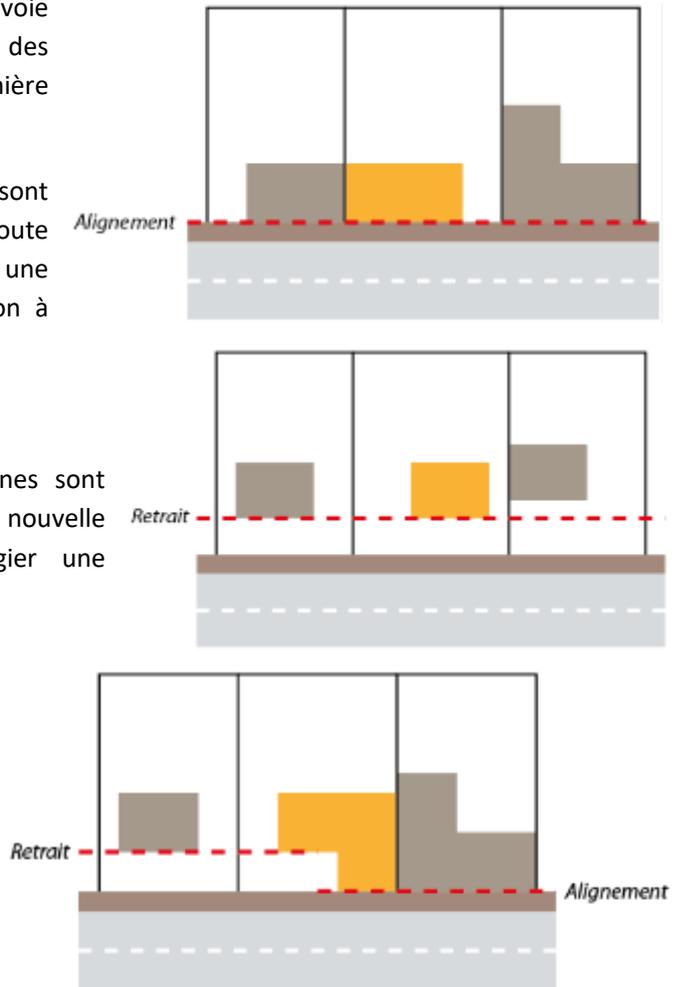
Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

L'implantation des constructions par rapport à la voie devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.
- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

Schéma informatif



Dans le cas où un linéaire commercial figure au plan de zonage :

Dans le cas d'une construction dont la façade est implantée le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, et sous condition d'accueillir des locaux commerciaux en RDC, les constructions devront être implantées à l'alignement.

Dans toute la zone :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

En cas de linéaire commercial matérialisé sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions devra obligatoirement être effectuée à l'alignement par rapport à la voie.

Dans tous les cas :

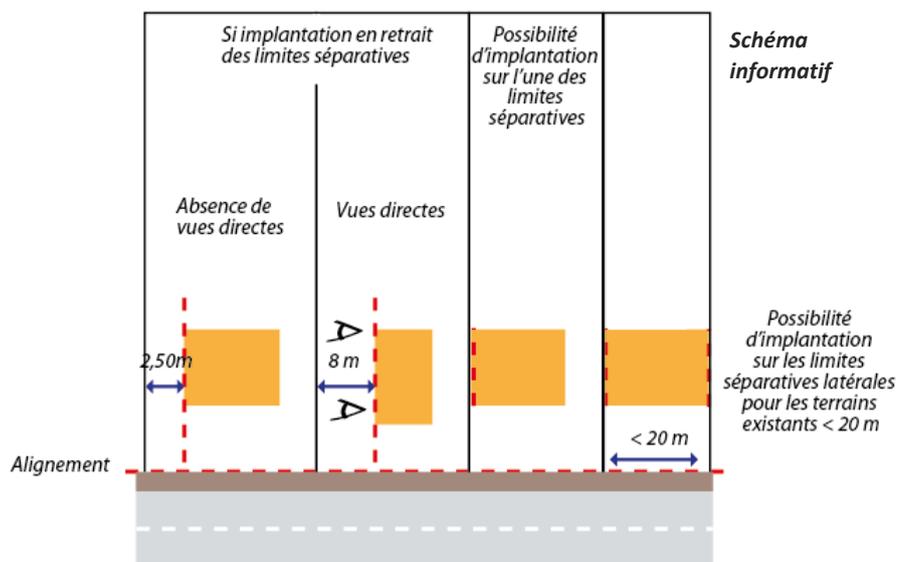
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives ou en retrait. Toutefois, dans le cas de terrains existants à la date d'approbation du présent règlement, dont la longueur de façade mesurée à l'alignement avec l'emprise publique est inférieure à 20 mètres, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

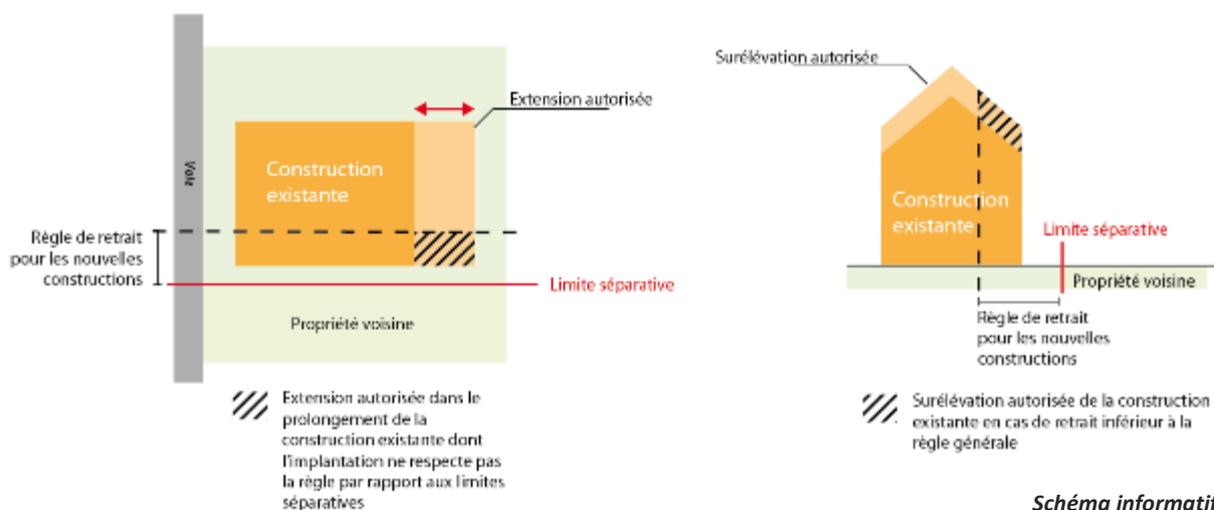
- 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.



Dans toute la zone

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

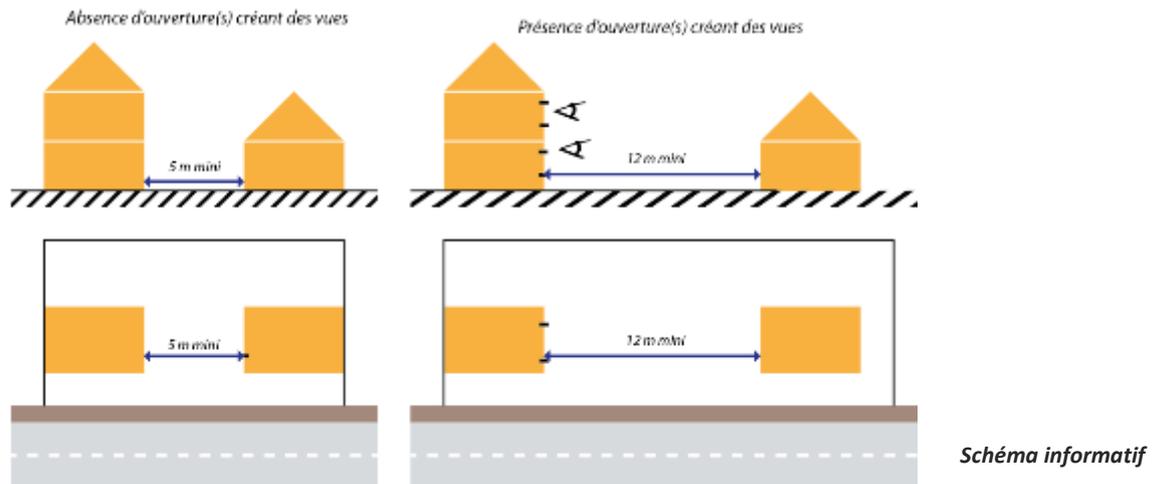
Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 12 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Dans toute la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

A / Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

Toitures - Pentés - Matériaux et Lucarnes

Sont interdits les panneaux d'aspect fibrociment, les revêtements d'aspect bitumineux et les plaques ondulées de type métalliques ou en PVC.

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

Les lucarnes auront le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtières et des rives.

Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.

Clôtures

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 mètres de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés,

- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés, ou un mur enduit,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

Les clôtures en limite séparative avec une voie ferroviaire ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres.

Eléments techniques

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B / Règles particulières aux commerces : les devantures

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu du mur de façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture devra faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

L'agencement de la devanture devra également respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Les piédroits et linteaux seront restaurés ou maçonnés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage. Sont interdites, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

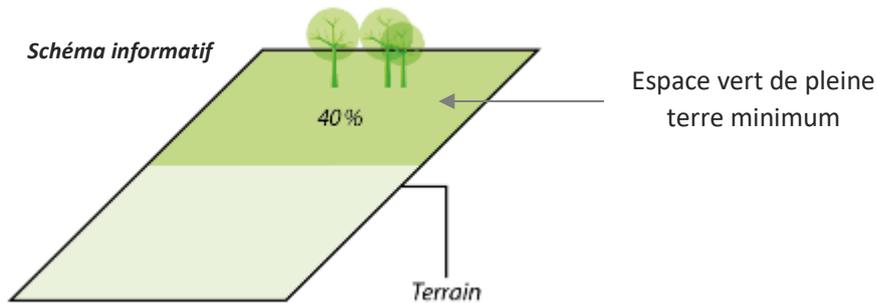
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements et ne pas excéder 80 cm de saillie. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de **40 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Coefficient de biodiversité :

Les espaces éco-aménageables sur dalle peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- Espaces verts de pleine terre comprenant une épaisseur d'au moins 4 m de terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 2 m : coefficient de 0,90 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 1,20 m : coefficient de 0,80.

Préservation des boisements existants et obligation de planter :

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

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées (à partir d'un arbre pour 100 m² de terrain), l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres possible. Dans tous les cas, il est interdit de passer sous le seuil d'un arbre pour 100m² de terrain.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il est obligatoire de disposer d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain .
- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m², 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés, à l'exception des opérations mixtes d'aménagement (équipement public et logements) qui peuvent déroger à la règle.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 55 m ² de surface de plancher maximum.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante 1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - o 3, 50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3, 50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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 évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

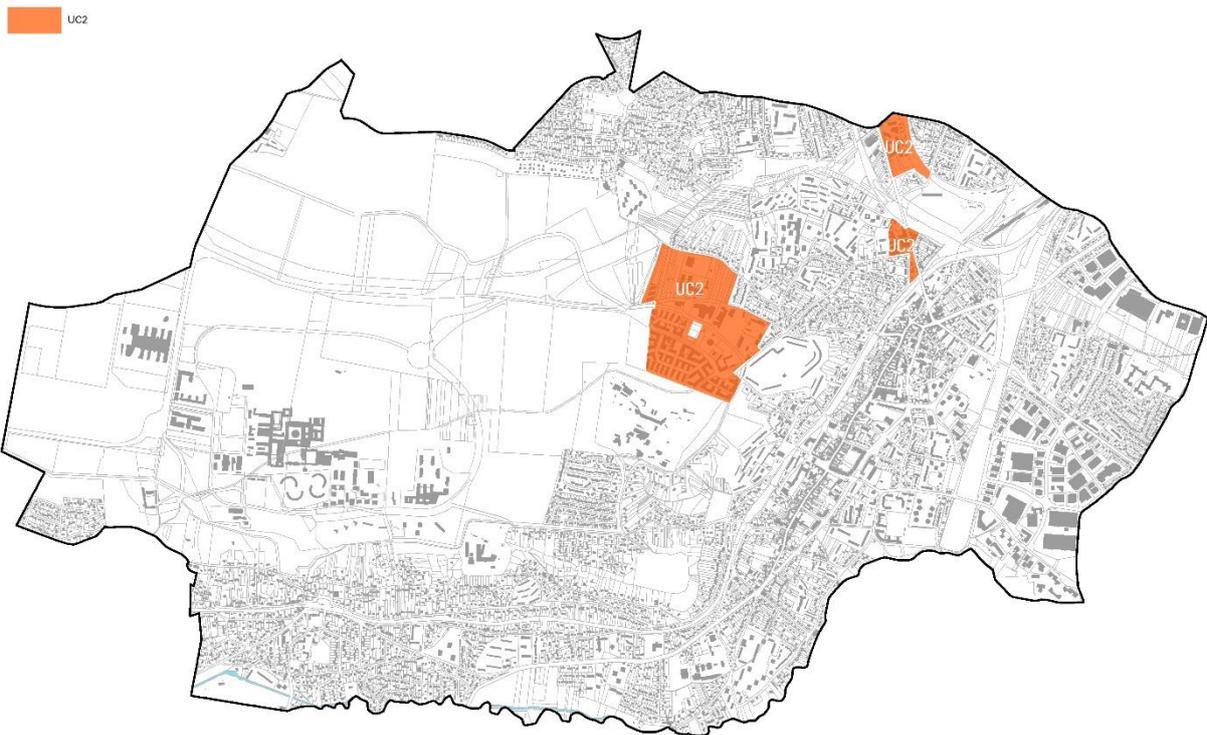
Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

ZONE UC2

La zone UC2, correspond aux centralités de quartier à conforter constituées d'une mixité de fonctions, et notamment de commerces de proximité. Il s'agit des centralités récentes (Camille Claudel, Gare militaire, La Mesure).

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			La surface de plancher doit être inférieure à 300m ² de surface de plancher. Toute construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) à destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300m ² dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m ² de surface de plancher supplémentaire.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres dispositions applicables dans cette zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages et installations d'infrastructures liés à un projet de transport public, sont autorisées à condition que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, notamment la présence d'une zone inondable. Sont autorisés, les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation d'un projet de transport public.

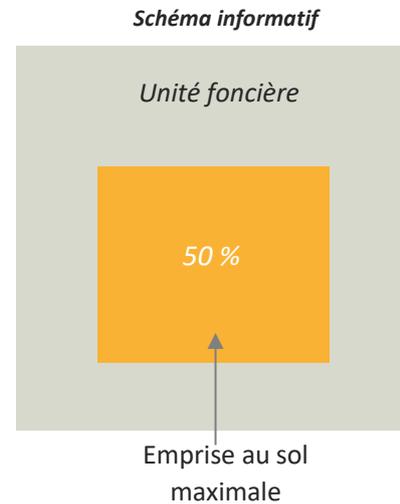
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

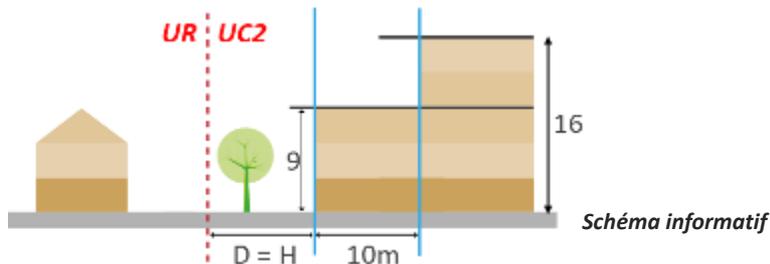
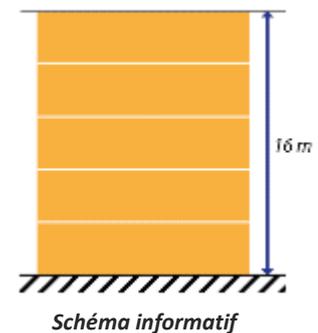
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 m au point le plus haut de la construction.

En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UR, outre le retrait imposé, la hauteur de la façade est limitée à 9 m sur une profondeur d'au moins 10 m.



Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 1 mètre.

Dans toute la zone :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

Dans tous les cas :

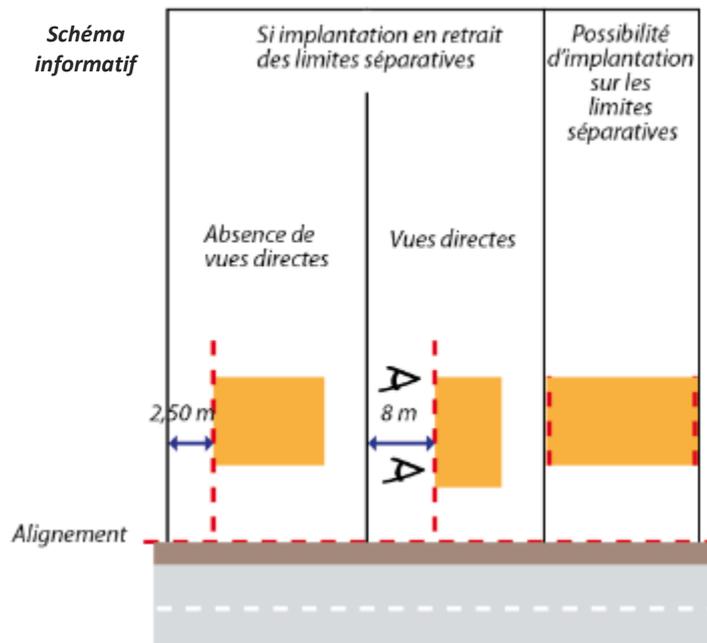
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.



Toutefois, les constructions créées sur une unité foncière située en limite d'une zone UR devront être implantées en retrait avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut de la construction.

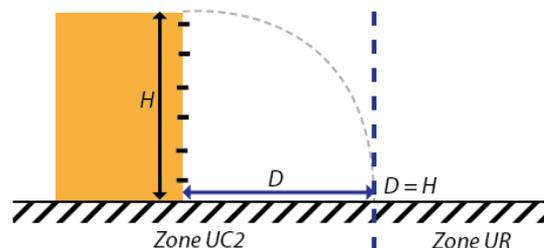
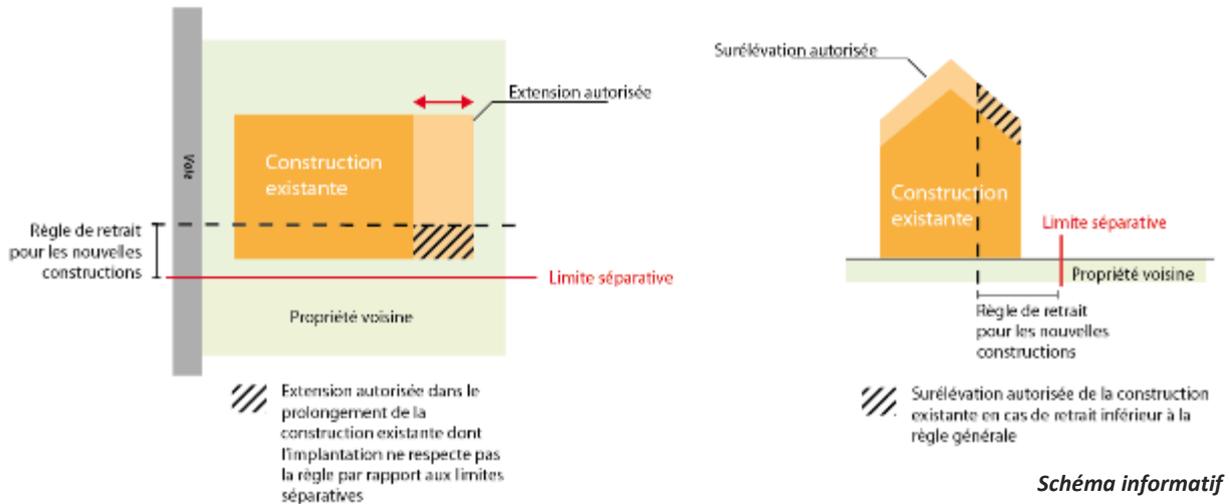


Schéma informatif

Dans toute la zone

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

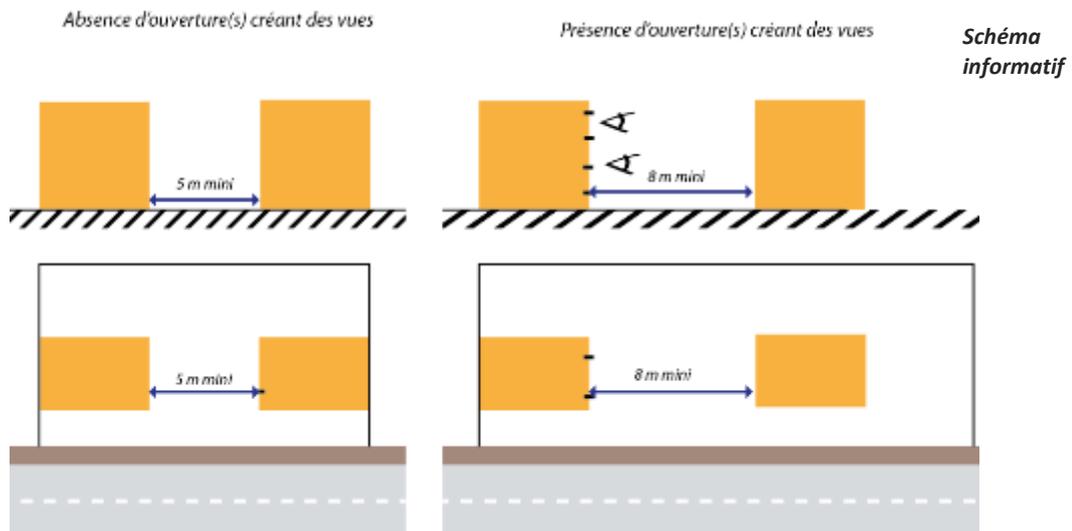
Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Dans toute la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A / Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes

Sont interdits les panneaux d'aspect fibrociment, les revêtements d'aspect bitumineux et les plaques ondulées de type métalliques ou en PVC.

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

Les lucarnes auront le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtières et des rives.

Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.

Clôtures

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 mètres de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés, ou un mur enduit,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

Les clôtures en limite séparative avec une voie ferroviaire ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Eléments techniques

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B / Règles particulières aux commerces : les devantures

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu du mur de façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture devra faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

L'agencement de la devanture devra également respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Les piédroits et linteaux seront restaurés ou maçonnés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage. Sont interdites, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

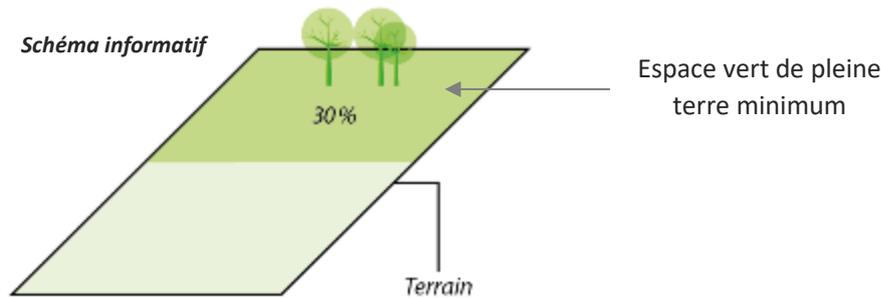
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements et ne pas excéder 80 cm de saillie. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de **30 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Coefficient de biodiversité :

Les espaces éco-aménageables sur dalle peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- Espaces verts de pleine terre comprenant une épaisseur d'au moins 4 m de terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 2 m : coefficient de 0,90 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 1,20 m : coefficient de 0,80.

Préservation des boisements existants et obligation de planter :

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

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées (à partir d'un arbre pour 100 m² de terrain), l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres possible. Dans tous les cas, il est interdit de passer sous le seuil d'un arbre pour 100m² de terrain.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il est obligatoire de disposer d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain .
- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m², 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés, à l'exception des opérations mixtes d'aménagement (équipement public et logements) qui peuvent déroger à la règle.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 55 m ² de surface de plancher maximum.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante 1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière Toutefois, il peut être dérogé à ces règles dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.
soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - o 3,50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

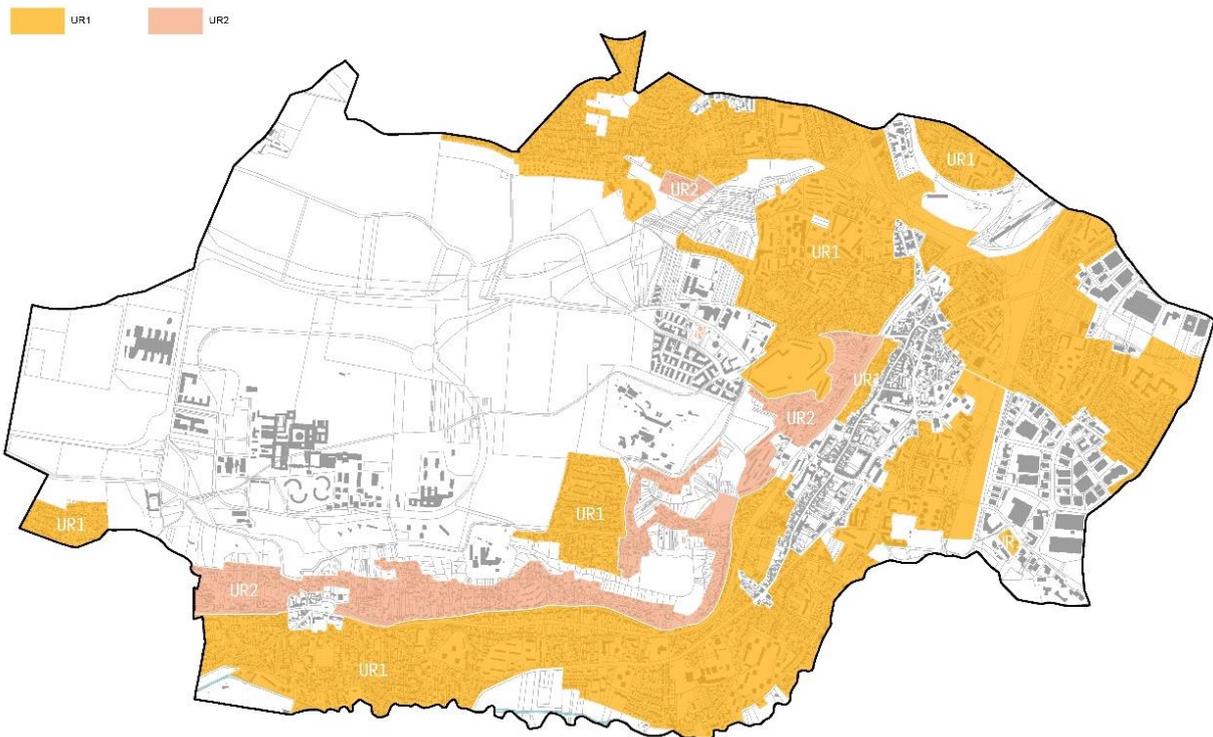
Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

ZONE UR

La zone UR, à caractère résidentiel correspond aux secteurs majoritairement constitués d'habitat individuel et collectif. Elle se compose de deux secteurs :

- le secteur UR1 constitué d'une mixité de formes urbaines à destination principale de logements réparties dans le tous les quartiers de la commune et notamment les quartiers de Pileu, Garennes, etc... ;
- le secteur UR2 situé sur les coteaux, notamment au niveau du quartier de Lozère, où les caractéristiques géographiques et paysagères nécessitent des dispositions particulières.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement	Interdit en UR2	Autorisé en UR1	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Interdit en UR2		Autorisé dans la limite de 100m ² de surface de plancher dans la zone UR1 Toute construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) à destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 100 m ² dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire.
	Restauration	Interdit en UR2	Autorisé en UR1	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			≤ 200 m ² de SP (UR1) ≤ 150 m ² de SP (UR2)
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			≤ 1 000 m ² de SP

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

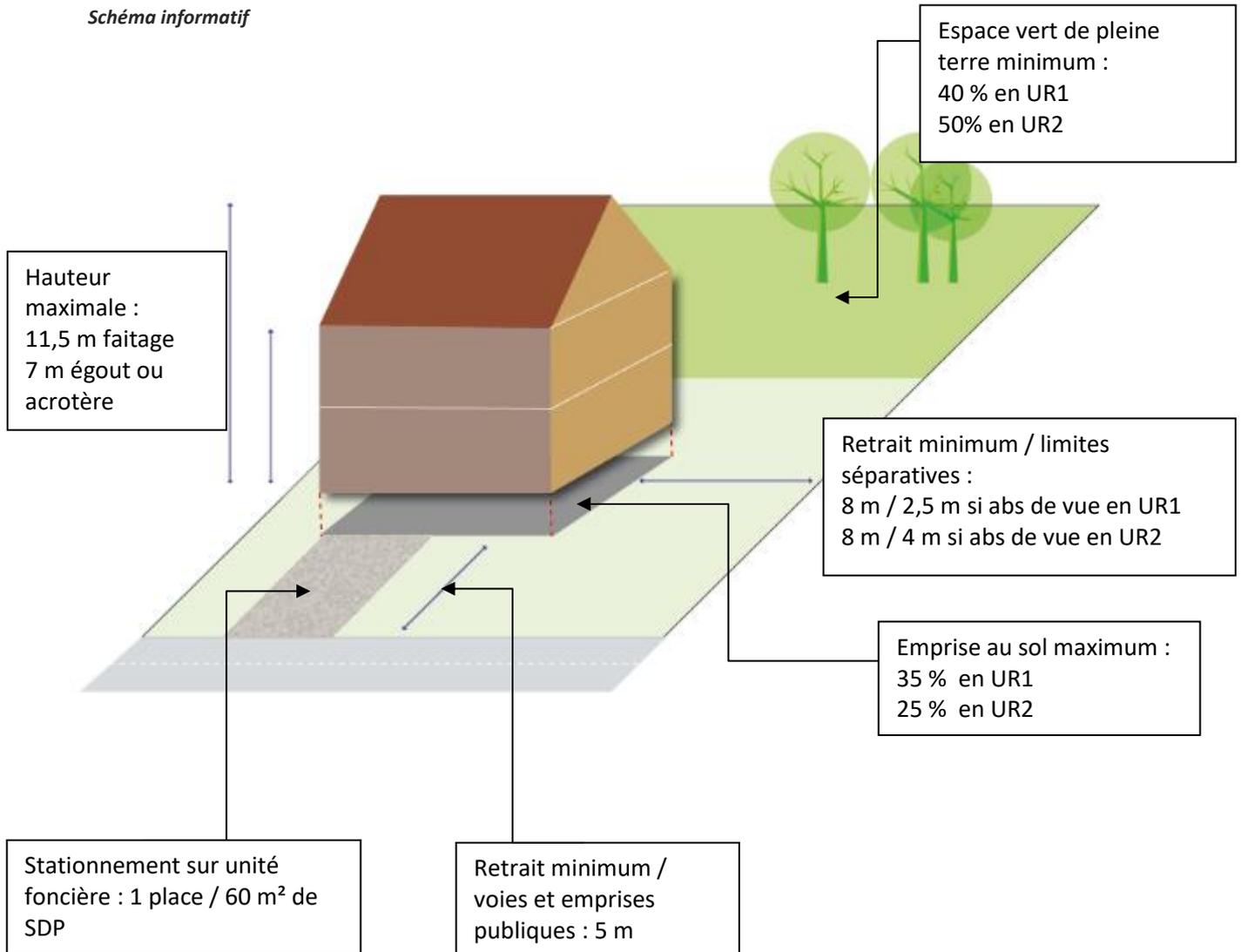
Autres dispositions applicables dans cette zone :

- **Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

Synthèse des principales règles de la zone UR

Schéma informatif



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots dans les secteurs UR1 et UR2

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UR1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UR2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans toutes les zones :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma informatif



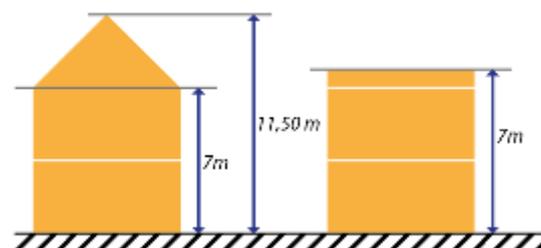
B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de la limite de voirie :

- 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère pour les toitures terrasses,
- 11,50 mètres au faîtage.

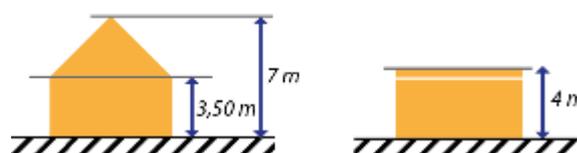
Schéma informatif



Au-delà de la limite de 25 mètres comptée à partir de la limite de voirie :

- 3,5 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- 7 mètres au faîtage

Schéma informatif



Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

Dans tous les cas :

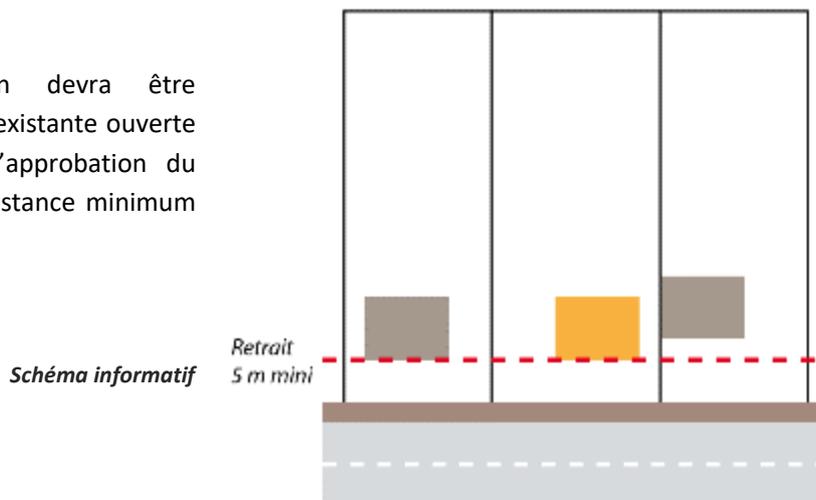
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions du RTPGP.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

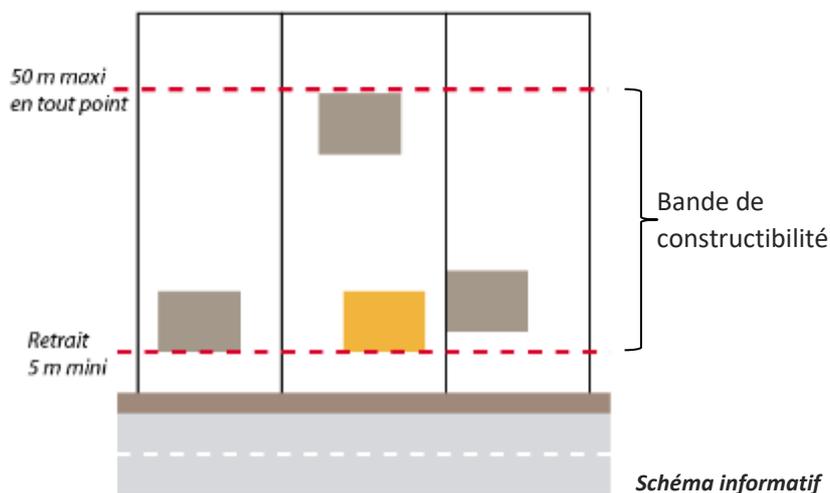
Dans la zone UR1 :

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres.



Dans la zone UR2 :

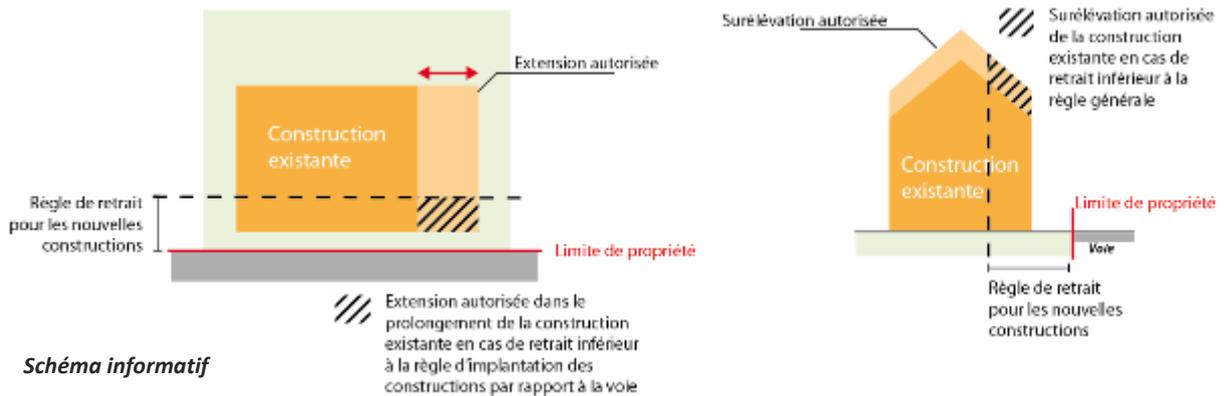
Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres et une distance maximale de 50 mètres en tout point. Au-delà de la bande des 50 m comptée à partir de la voie, aucune construction n'est autorisée sauf les constructions annexes de 10 m² maximum.



Dans toutes les zones :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édiflée dans la marge de retrait par rapport à la rue, ou au-delà de la bande de 50 m comptée à partir de la voie pour la zone UR2, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles. Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type

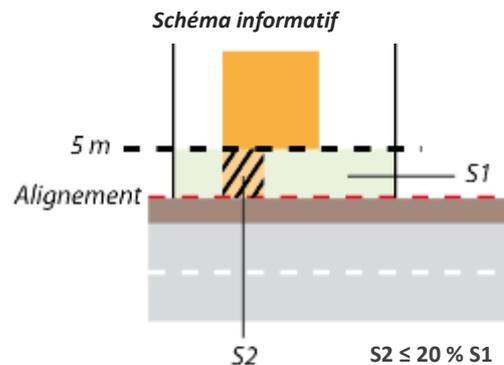
perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.



Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

Dans tous les cas :

Dans la bande de 5 mètres comptée à partir de la limite de voirie, la construction de garages est autorisée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, sous réserve que l'emprise au sol correspondante soit inférieure à 20% de la surface de la bande considérée.



Pour les terrains d'assiette existants à la date d'application du présent règlement, dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 13 mètres, cette emprise pourra dépasser les 20% de la surface de la bande considérée, sans toutefois excéder 15 m² d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum. Toutefois, pour les terrains d'assiette existants à la date d'application du présent règlement, dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 13 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

La longueur de la construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition :

- que la longueur du prolongement n'excède pas 4 mètres
- que la hauteur du prolongement sur la limite séparative soit inférieure ou égale à 4 mètres.

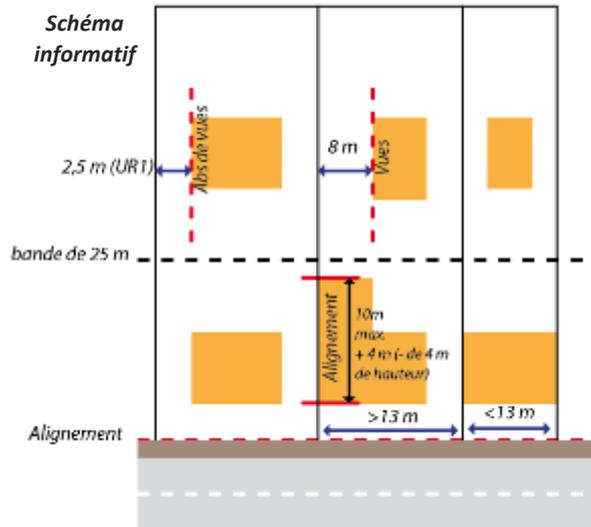
Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

Seules les constructions à usage de garages et les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative. La longueur de la construction à usage de garage implantée sur la limite séparative ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.

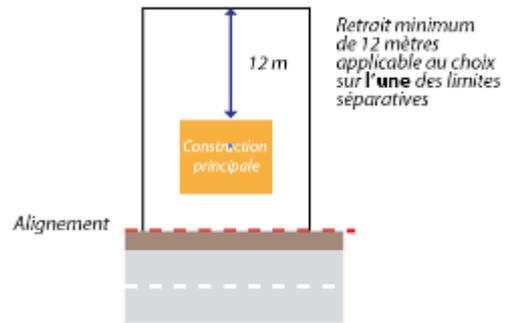
Dans la zone UR1 :

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.



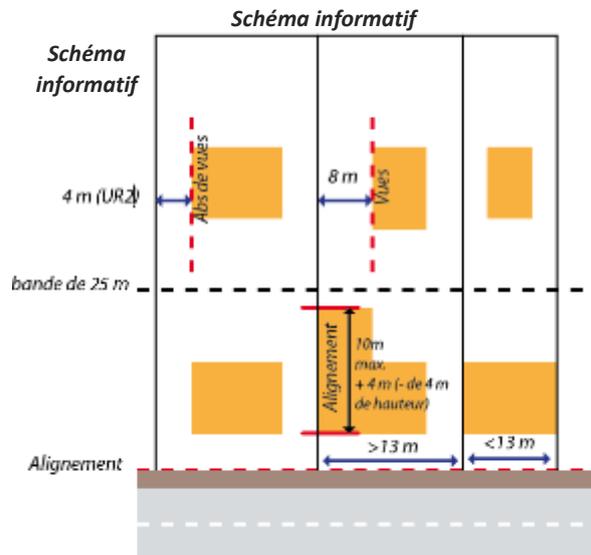
Par ailleurs, les constructions principales doivent être implantées, en tout point de la construction, en retrait avec un minimum de 12 mètres de l'une des limites séparatives (au choix : latérale ou fond de parcelle). Lorsque le fond de parcelle est constitué par une voie ouverte à la circulation, le retrait de 12 mètres peut être comptabilisé à partir de l'une des deux voies.



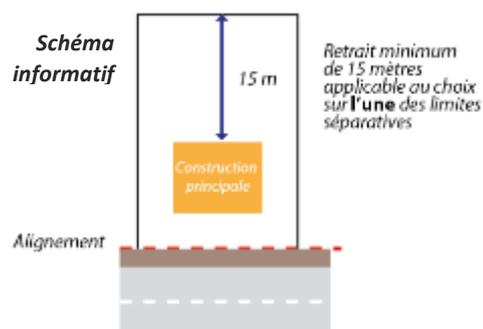
Dans la zone UR2 :

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 4 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.



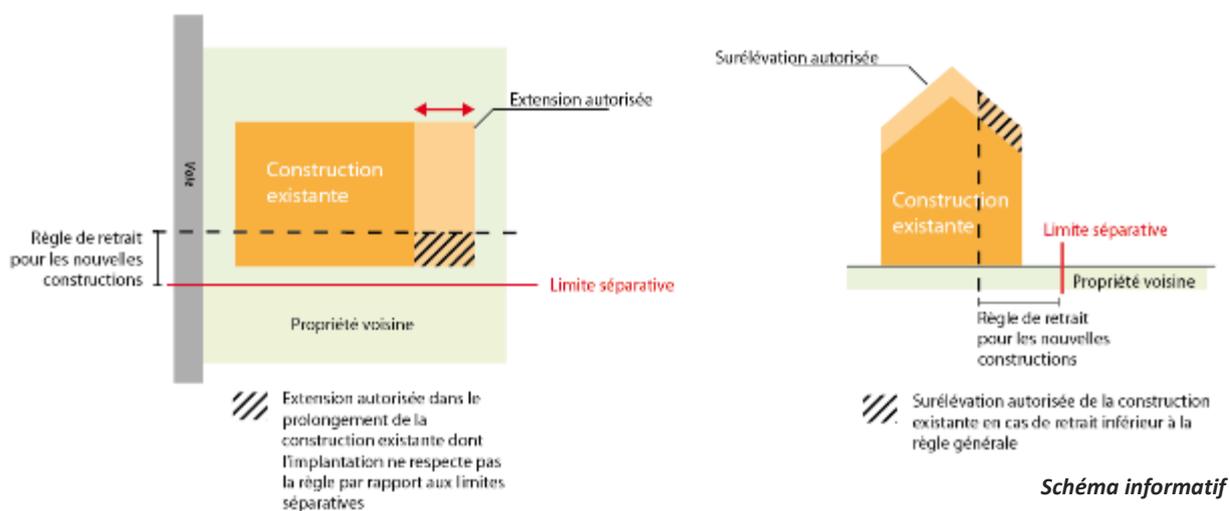
Par ailleurs, les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15 mètres de l'une des limites séparatives (au choix : latérales ou fond de parcelle). Lorsque le fond de parcelle est constitué par une voie ouverte à la circulation, le retrait de 15 mètres peut être comptabilisé à partir de l'une des deux voies.



Dans toute les zones

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

Les constructions et installations nécessaires au RTPGP peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Dans la zone UR1 :

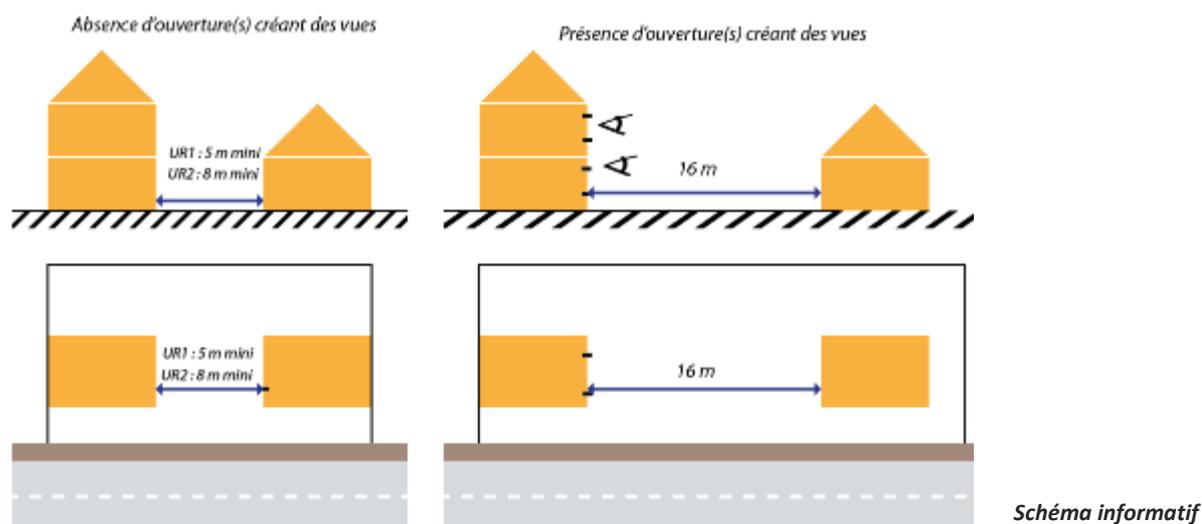
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.

Dans la zone UR2 :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Dans toute les zones :

Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

A / Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes

Sont interdits les panneaux d'aspect fibrociment, les revêtements d'aspect bitumineux et les plaques ondulées de type métalliques ou en PVC.

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

Les lucarnes auront le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtières et des rives.

Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.

Clôtures

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 mètres de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés, ou un mur enduit,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

Les clôtures en limite séparative avec une voie ferroviaire ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres.

Éléments techniques

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B / Règles particulières aux commerces : les devantures

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu du mur de façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture devra faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

L'agencement de la devanture devra également respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Les piédroits et linteaux seront restaurés ou maçonnés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage. Sont interdites, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements et ne pas excéder 80 cm de saillie. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

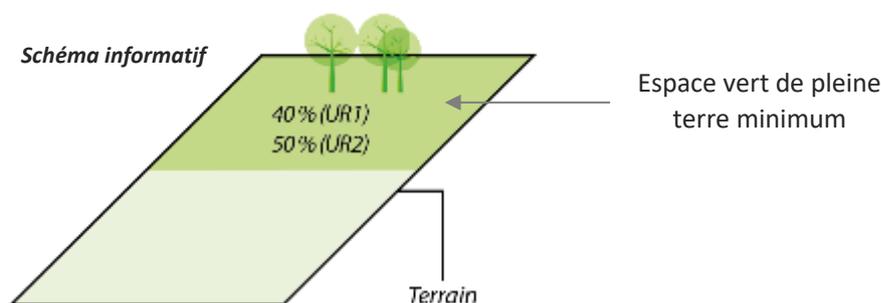
3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Dans la zone UR1, une part de **40 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

Dans la zone UR2, une part de **50 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

Dans les zones UR1 et UR2, nonobstant la définition des espaces verts de pleine de terre, ces derniers s'entendent comme présentant de la « vraie » pleine terre sur toute la profondeur, afin de garantir la présence d'un jardin végétalisé sur l'unité foncière.



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

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres de diamètre supérieur ou égal à 15 cm ($\varnothing \geq 15$ cm) mesuré à 1 m du sol et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il sera planté au moins un arbre en haute tige par tranche de 200 m² de terrain, et à plus de 4 m de toute construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ou nécessaires au RTPGP.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 55 m ² de surface de plancher maximum.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante 1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
ET TERTIAIRES	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions, soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - o 3, 50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3, 50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

ZONE UR

ZONE UAE

La zone UAE, destinée à accueillir des activités économiques, se compose de trois secteurs :

- le secteur UAE1 : zone d'activités des Glaises, Gutenberg, etc. ;
- le secteur UAE2 : zone d'activités Émile Baudot ;
- le secteur UAE3 : sous-secteur de la zone Émile Baudot.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Liées au fonctionnement des installations, 140m ² de SP maximum UAE3 : seules les résidences étudiantes sont autorisées
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les sous-destinations envisagées doivent être conformes avec l'affectation générale de la zone. Les commerces sont autorisés s'ils s'inscrivent dans la vocation artisanale dominante de la zone.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres dispositions applicables dans cette zone :

- **Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Toutes constructions ou infrastructures concernés par une des zones (zones oranges, rouges, bleues) du PPRI, doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UAE1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les zones UAE2 et UAE3 :

Dans une bande de 28 mètres comptée depuis l'alignement de la voie, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Au-delà de la bande de 28 mètres comptée depuis l'alignement de la voie, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie restante (au-delà de la bande des 28 mètres).

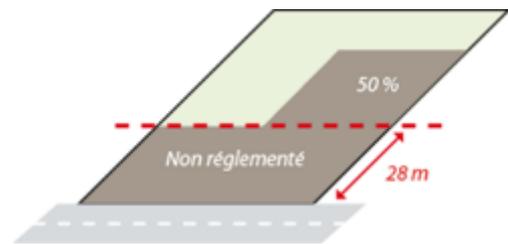


Schéma informatif

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B / La hauteur des constructions :

Dans la zone UAE1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres au point le plus haut de la construction.

En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UR1 ou UC1, outre le retrait imposé, la hauteur de la façade est limitée à 15 m sur une profondeur d'au moins 10 m.

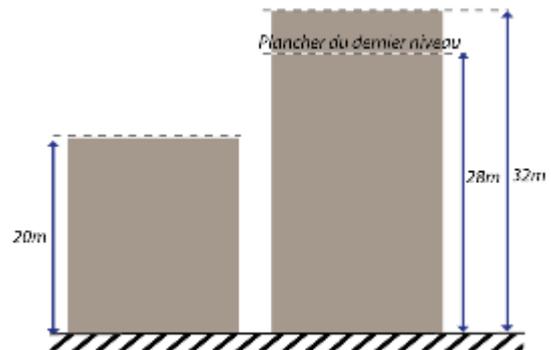


Schéma informatif

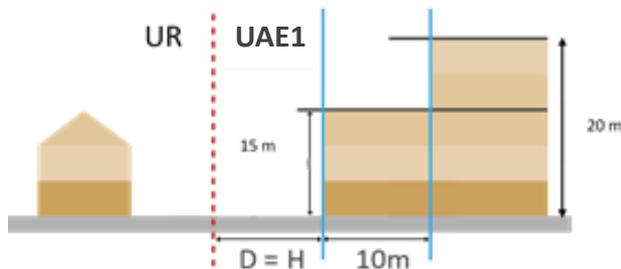


Schéma informatif

Dans les zones UAE2 et UAE3 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 28 mètres pour le plancher du dernier niveau
- 32 mètres au faîtage (ou à l'acrotère) non compris garde-corps

Dans tous les cas :

Au contact de la zone UR1, la hauteur des constructions devra être dégressive.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Dans la zone UAE1 :

Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans cette bande de 10 mètres, la construction de bâtiments annexes est autorisée à l'alignement ou sur la limite qui s'y substitue sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 10% de la surface de la bande considérée.

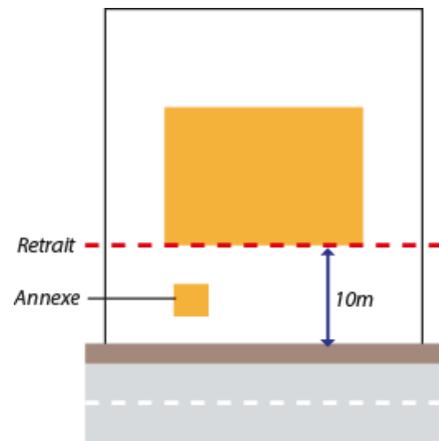


Schéma informatif

Dans les zones UAE2 et UAE3 :

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- à l'alignement de la voie
- ou en retrait d'1 mètre minimum de la voie

Dans toute la zone :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édiflée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

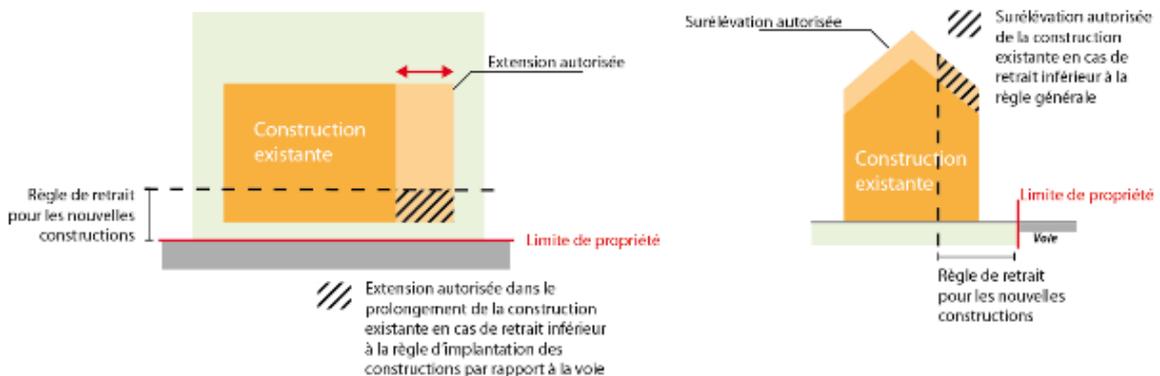


Schéma informatif

Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans la zone UAE1 :

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ;
- ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.

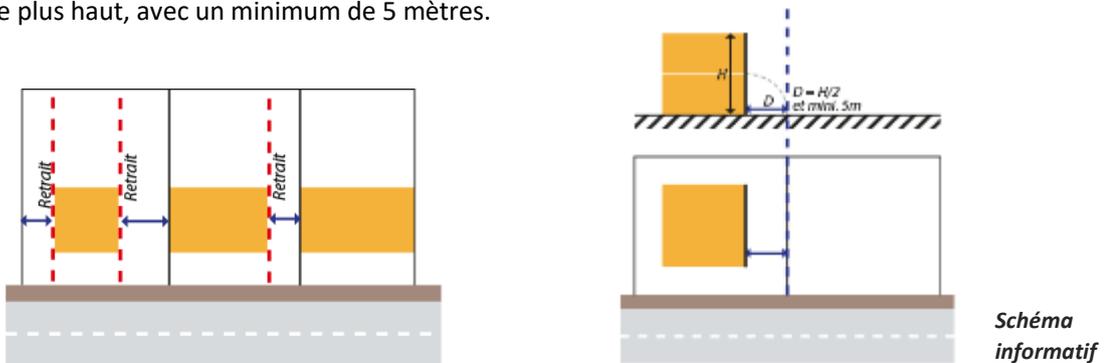


Schéma informatif

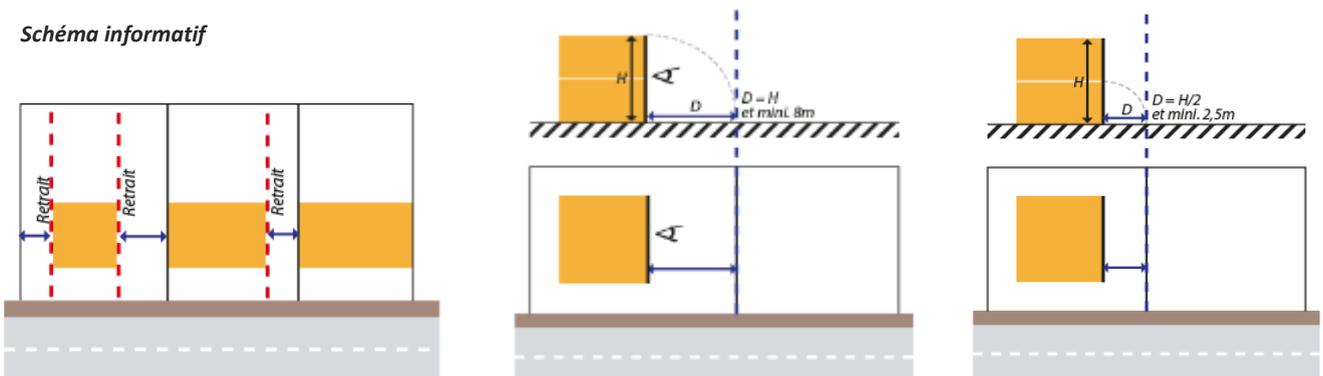
Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives ;
- ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale :

- à la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues ;
- à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte d'ouvertures créant des vues.

Schéma informatif



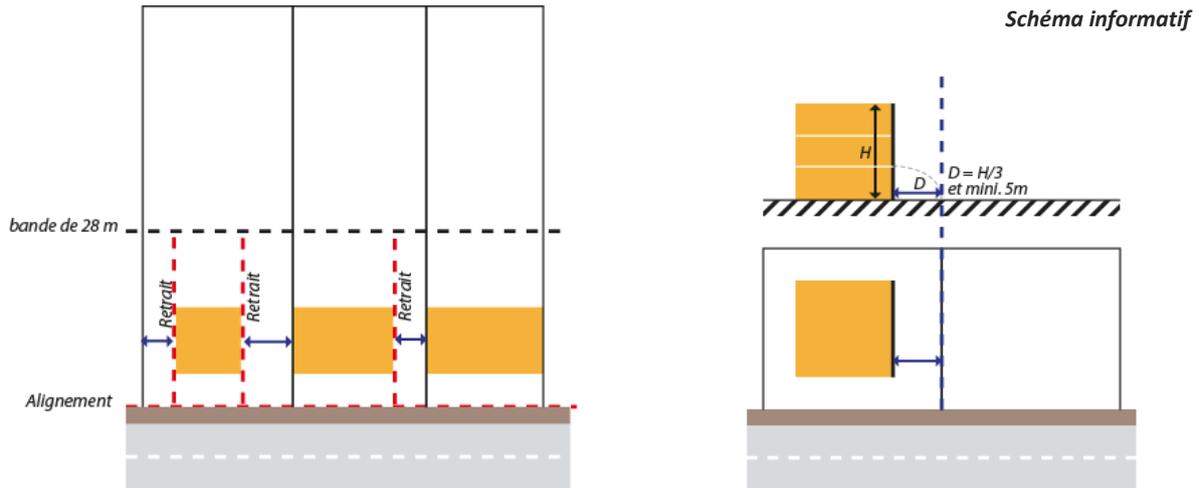
Dans les zones UAE2 et UAE3 :

Dans une bande de 28 mètres comptée à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives ;
- ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

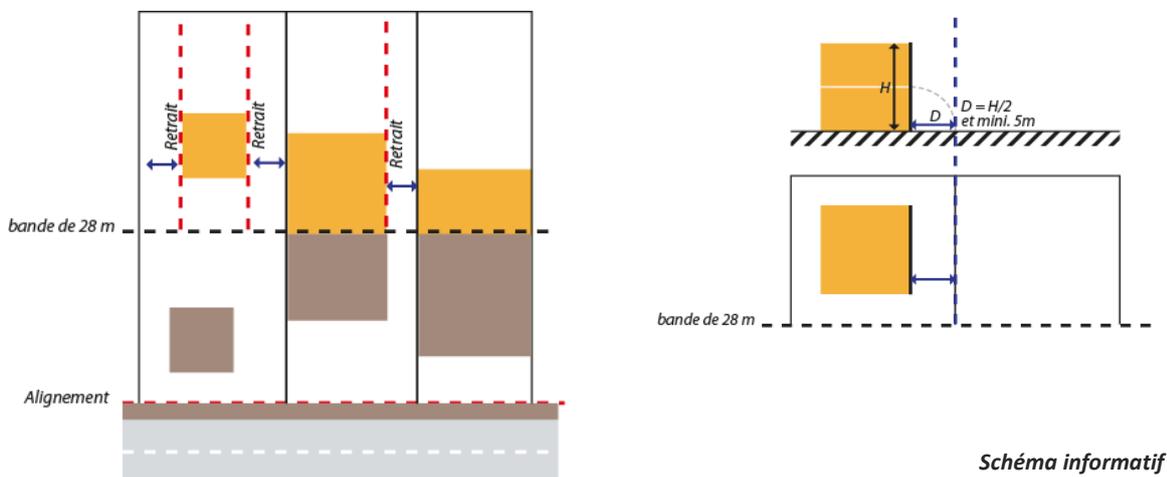


Au-delà d'une bande de 28 mètres comptée à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées :

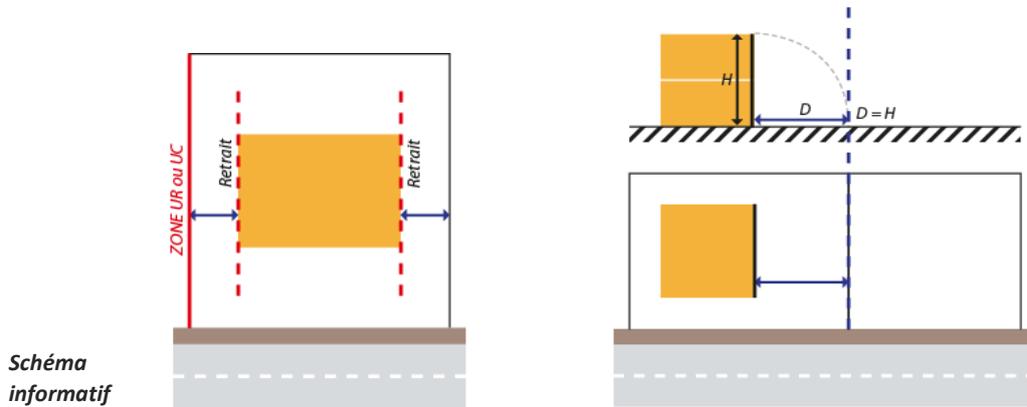
- soit sur les limites séparatives pour les constructions en rez-de-chaussée uniquement, et à condition d'être dans le prolongement de la construction implantée dans la bande de 28 mètres ;
- ou en retrait des limites séparatives.

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.



Pour les unités foncières situées en limite d'une zone UR ou UC :

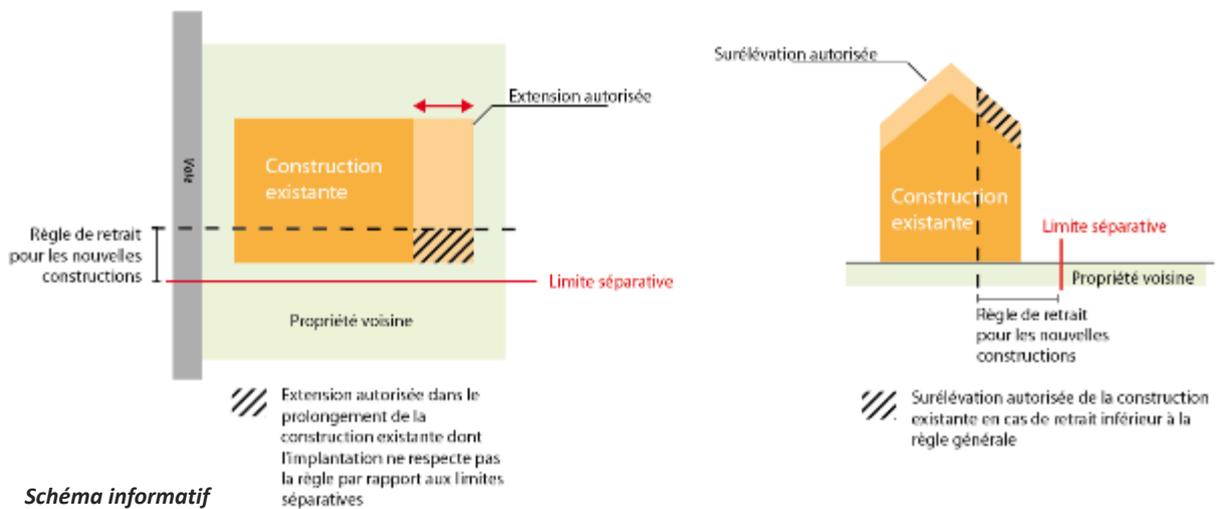
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut.



Dans toute la zone :

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

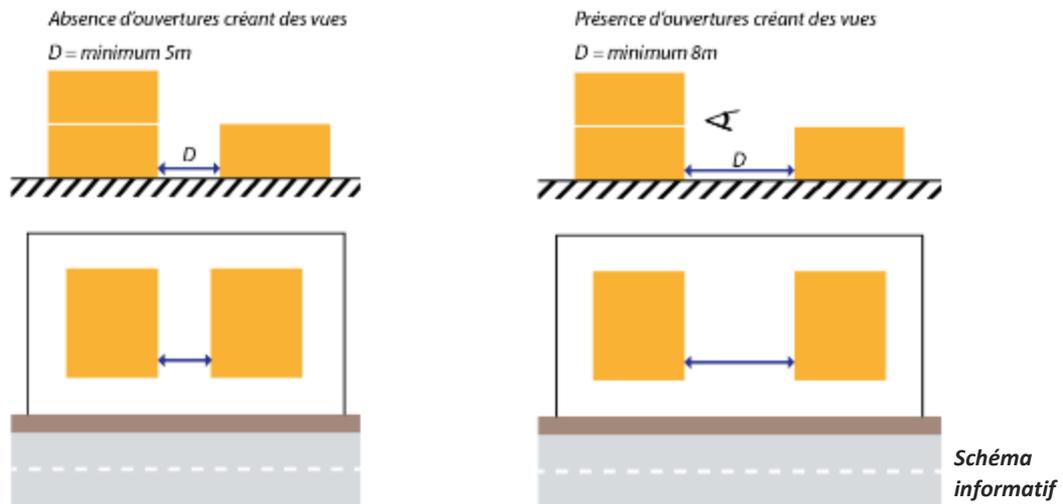


Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- minimum 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- minimum 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Lorsque deux constructions annexes ou une construction principale et une construction annexe, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 4 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Clôtures

Les clôtures nouvelles sur voirie sont constituées par :

- soit une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 3 mètres.

La façade du bâtiment implanté en retrait pourra constituer la clôture du site.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Dans la zone UAE1 :

Dans la bande de 10 mètres depuis l'alignement de la voie, une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière comprise cette bande doit être conservée en espace vert de pleine terre.

Au-delà de la bande de 10 mètres depuis l'alignement de la voie, une part de 10 % minimum de la superficie restante de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

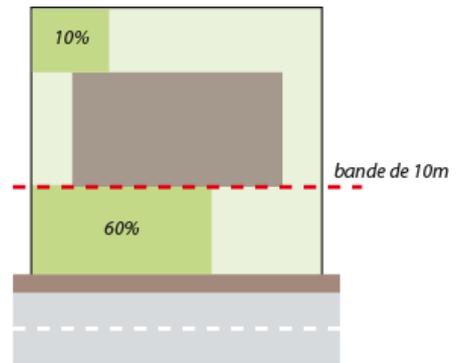


Schéma informatif

Dans les zones UAE2 et UAE3 :

Une part de 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

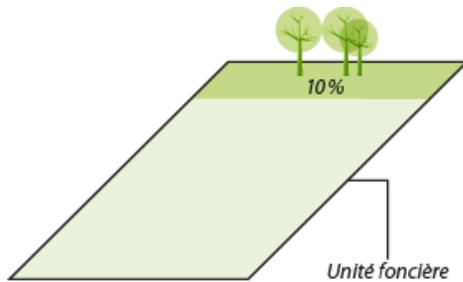


Schéma informatif

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappel :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration	1 place pour 2 chambres et 1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
	Commerce de gros	
Cinéma	1 aire de stationnement pour 5 fauteuils	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place par tranche de 130 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
		1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

- Dans le cas d'extension, sans changement de destination, égale ou de moins de 20 m² de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20 m² de surface de plancher les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement du demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 2,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements ;
- Être dotée d'une bande roulante d'une largeur minimale de 7,50 m permettant le croisement des camions et de 3,5m pour les voies à sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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 évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			Liées au fonctionnement des installations, avec une limite de 140m ² de surface de plancher maximum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Dans la zone UL2		Dans la zone UL1 uniquement sont autorisées les activités commerciales liées à la vocation générale de la zone dédiée aux activités sportives
	Restauration	Dans la zone UL1	Dans la zone UL2	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	Dans la zone UL1	Dans la zone UL2	
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Liée au fonctionnement des installations, avec une limite de 140m ² de surface de plancher maximum
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres dispositions applicables dans cette zone :

- **Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Toutes constructions ou infrastructures concernés par une des zones (zones oranges, rouges, bleues) du PPRI, doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au point le plus haut de la construction.

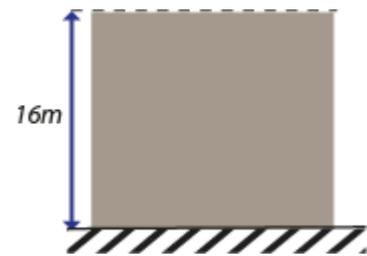


Schéma informatif

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- à l'alignement de la voie
- ou en retrait d'1 mètre minimum de la voie

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édiflée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

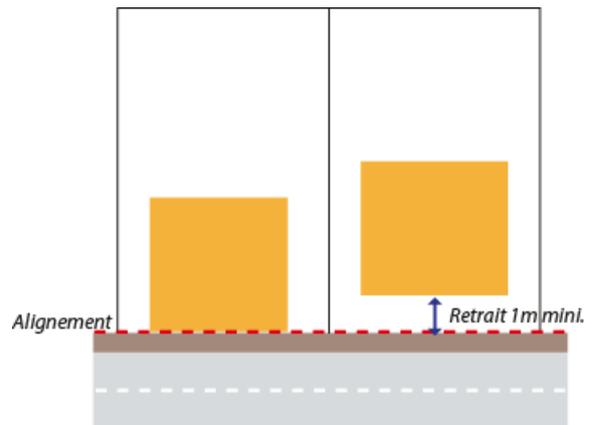


Schéma informatif

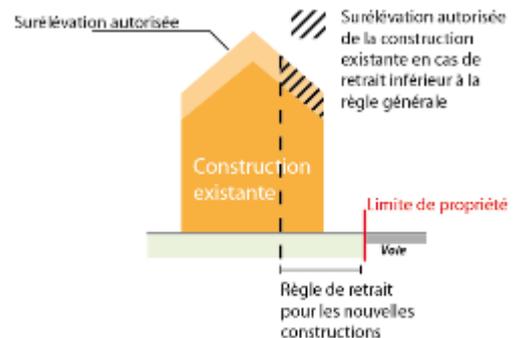
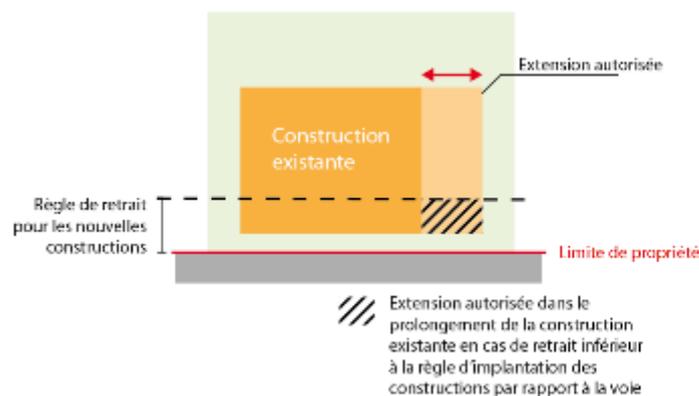


Schéma informatif

Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ;
- ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à 5 mètres.

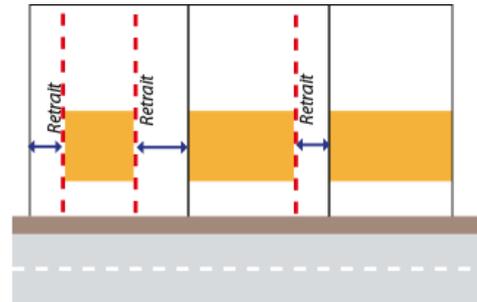


Schéma informatif

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

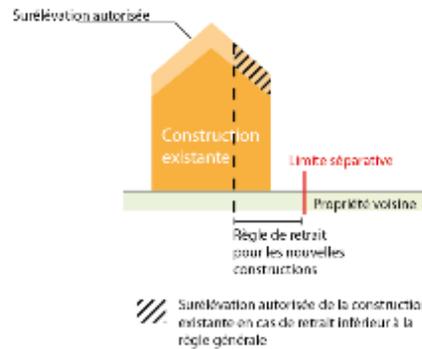
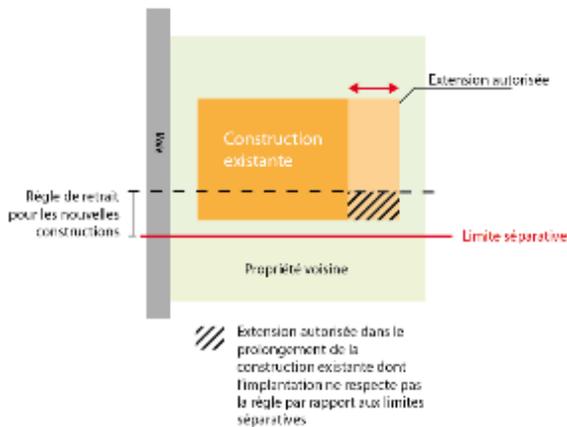


Schéma informatif

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

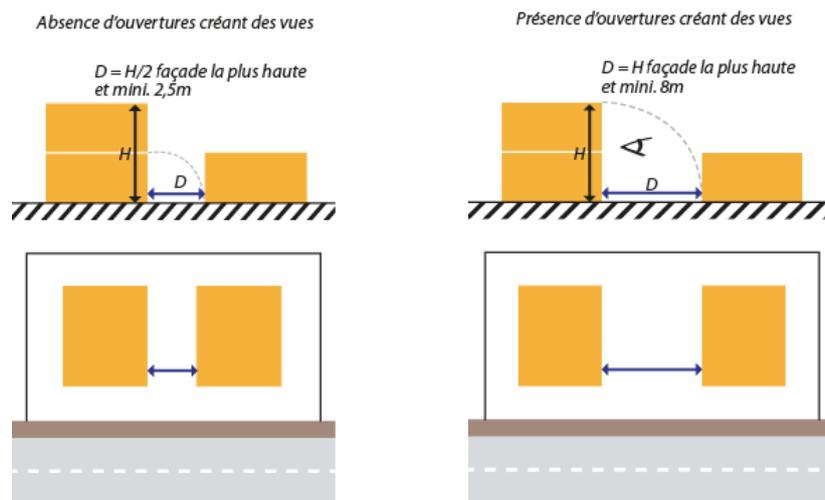
Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Lorsque deux constructions annexes ou une construction principale et une construction annexe, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 4 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée de moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Clôtures

Les clôtures nouvelles sur voirie sont constituées par une haie végétale, doublée d'un grillage sur poteaux.

La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence avec de l'écosystème local.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 3 mètres.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

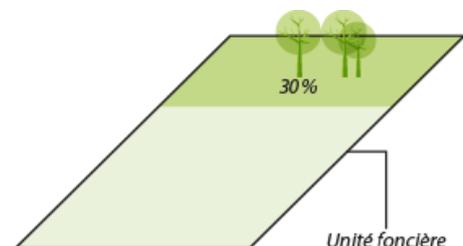
Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, ne pas dépasser du faîtage et rechercher à chaque fois la meilleure intégration dans le site.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Une part de **30 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappel :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement Une place au moins doit être intégrée à la construction.
	Hébergement	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration	Le nombre de places imposé correspond à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4.
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place maximum pour 55 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante 1 place maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

- Dans le cas de réaménagement ou d'extension d'une surface totale inférieure ou égale à 100 m² de la surface de plancher, il n'est pas exigé la création de places de stationnement nouvelles.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 100m² de surface de plancher, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement du demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 2,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements ;
- Être dotée d'une bande roulante d'une largeur minimale de 7,50 m permettant le croisement des camions et de 3.5m pour les voies à sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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 évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

ZONE UM

La zone **UM** couvre les emprises ferroviaires SNCF/RATP dans le secteur urbain.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Liées au fonctionnement des installations, 140m ² de surface de plancher maximum
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			Liée au fonctionnement des installations
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres dispositions applicables dans cette zone :

- **Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Toutes constructions ou infrastructures concernés par une des zones (zones oranges, rouges, bleues) du PPRI, doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

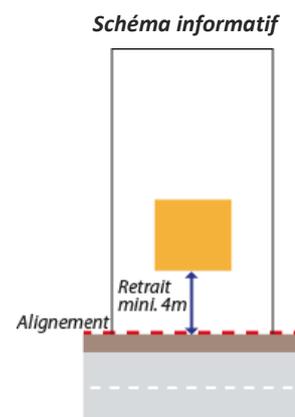
Non règlementé.

B / La hauteur des constructions :

Non règlementé.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

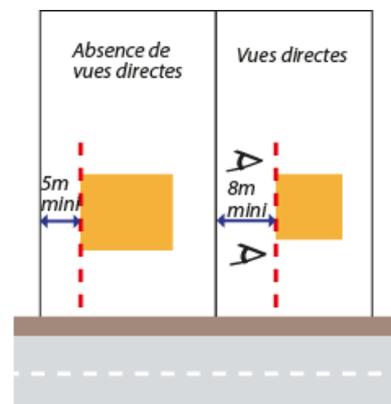
Toute nouvelle construction autre que celles indispensables au fonctionnement du Service Public ferroviaire ou dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'alignement de la voie.



D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

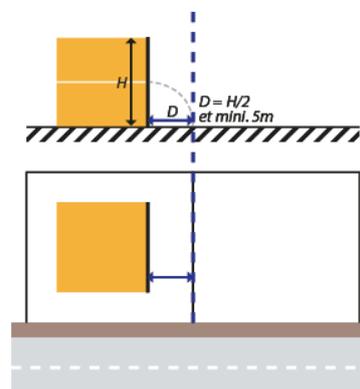
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, au moins égal à :

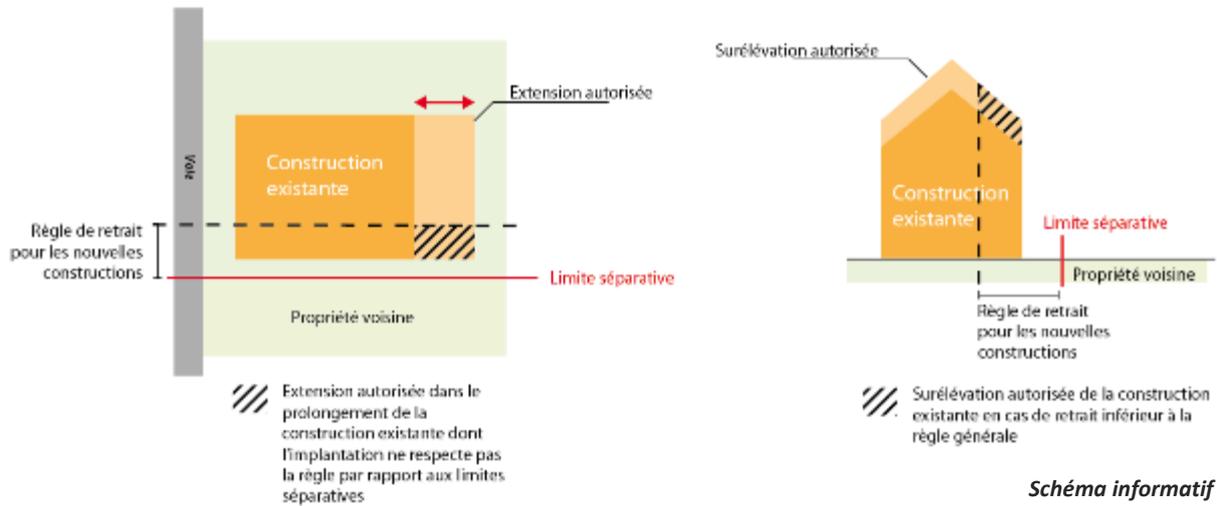
- la moitié de la hauteur de la construction à l'épout du toit le plus haut, avec un minimum de 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- à 8 mètres minimum dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.





Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- Non réglementé si la façade ne comporte pas des ouvertures créant des vues directes ;

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnancement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Clôtures

Les clôtures nouvelles à l'alignement sont constituées par :

- une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est vivement recommandée.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 3 mètres.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappel :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche.
	Hébergement	<p>En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.</p>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<p>1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante</p> <p>1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante</p>
	Entrepôt	1 place minimum pour 250 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes aux constructions à destination d'habitation :

- Dans le cas de réaménagement ou d'extension d'une surface totale inférieure ou égale à 20 m² de la surface de plancher, il n'est pas exigé la création de places de stationnement nouvelles.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20 m² de surface de plancher, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

- Dans le cas de réaménagement ou d'extension d'une surface totale inférieure ou égale à 100 m² de la surface de plancher, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 100m² de surface de plancher, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement du demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 2,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements ;
- Être dotée d'une bande roulante d'une largeur minimale de 7,50 m permettant le croisement des camions et de 3.5m pour les voies à sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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 évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

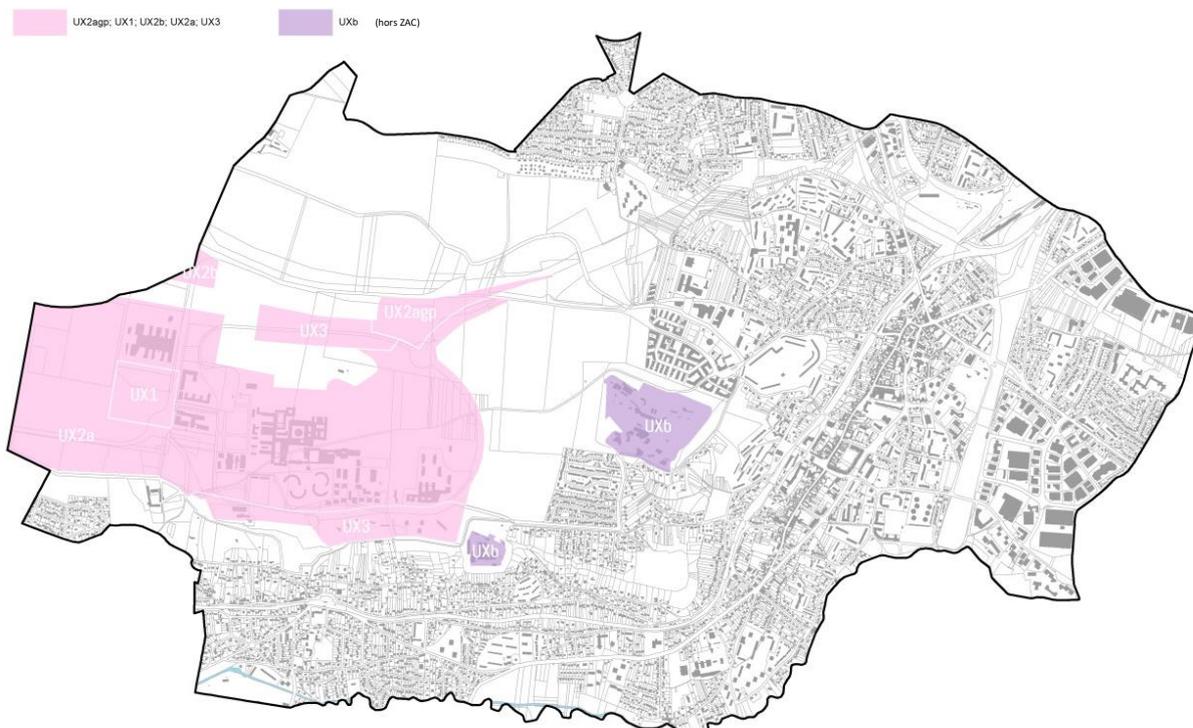
ZONE UX

La zone UX correspond au quartier de la ZAC de l'École Polytechnique qui comporte 5 secteurs (UX1, UX2a, UX2agp, UX2b, UX3 et UXb). A cela s'ajoute deux entités distinctes : l'ONERA et l'ENSTA sur le secteur de la batterie de l'Yvette.

Le protocole du 13 décembre 2016 entre l'EPA Paris-Saclay, la Ville de Palaiseau et l'État relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du quartier de l'École Polytechnique fixe des éléments de programmation au regard des évolutions du projet et notamment de l'implantation sur le secteur Est de la ZAC du Centre d'exploitation et de maintenance de la ligne 18 du Grand Paris Express, suite aux différents échanges sur le projet urbain ainsi que sur les équilibres financiers de l'opération, il est convenu entre les parties de stabiliser, à ce stade du projet, la programmation suivante dans le quartier :

- 196 000 m² de surface de plancher constructible (SPC) de programme scientifiques ;
- 400 000 m² SPC d'activités économiques ;
- 182 000 SPC de logements étudiants et familiaux (soit environ 3 080 logements étudiants + 1 500 logements familiaux);
- 27 000 m² SPC de commerces / services / équipements.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

ZONES UX

	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Dans la zone UX2agp :

Sont uniquement autorisées les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UX1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 % de la superficie de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10 % de l'assiette du terrain).

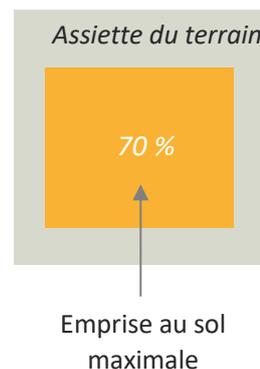
Schémas informatifs



Dans la zone UX2a :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10 % de l'assiette du terrain).

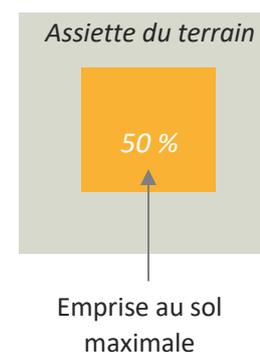
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Dans la zone UX2b :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10 % de l'assiette du terrain).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Dans la zone UX3 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10 % de l'assiette du terrain).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



B / La hauteur des constructions :**Dans les zone UX1, UX2a et UX2b :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 25 mètres au point le plus haut de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

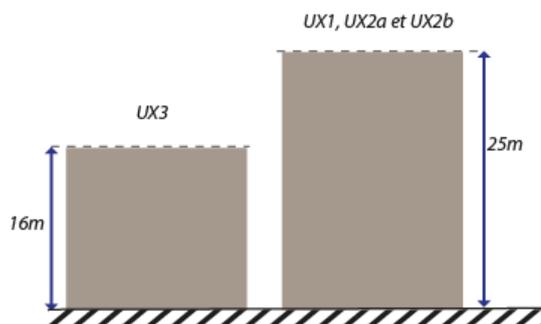


Schéma informatif

Dans la zone UX3 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans tous les cas :

Les édifices techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée à condition qu'ils soient traités de manière durable, qualitative et en cohérence avec l'architecture, et ne pas être visible depuis la voie publique.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Non réglementé.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les façades ou parties de façade, de la construction ne comportant pas de baie doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Les façades ou parties de façade, de la construction comportant des baies doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

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 1 mètre.

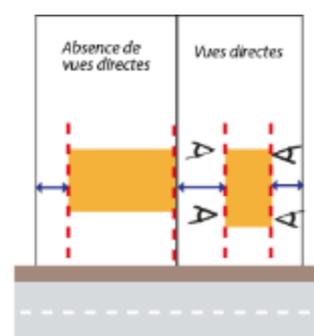


Schéma informatif

Dans les zones UX1, UX2a et UX2b :

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

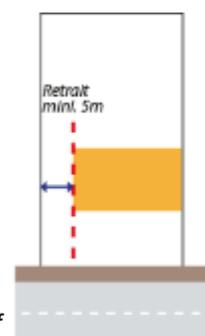


Schéma informatif

Dans la zone UX3 :

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.

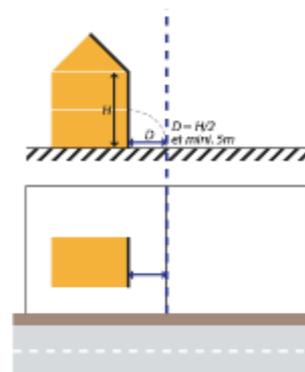


Schéma informatif

Dans toute la zone :

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

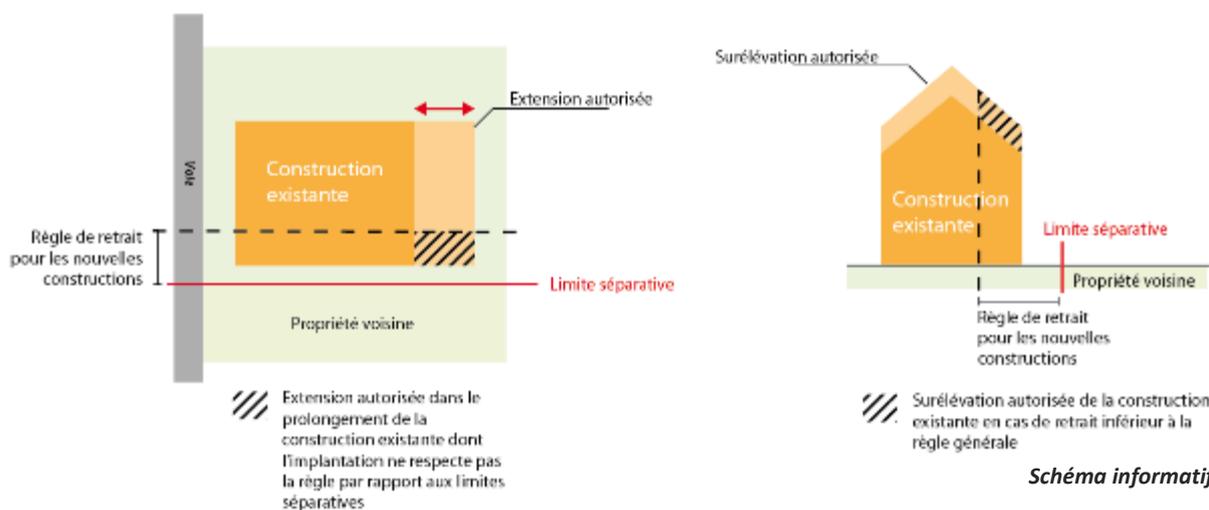


Schéma informatif

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Non réglementé.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devra être traité en matériaux durables et de bon aspect.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la cohérence de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques de l'organisation urbaine dans lequel s'inscrit le projet.

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques générales de la construction.

Le traitement des édicules techniques fera l'objet d'une attention particulière, ils ne seront pas visibles depuis l'espace public et devront être pleinement intégrés au projet architectural.

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être implantées en façade à condition que leur dessin participe à la composition générale de la façade.

Clôtures

Les clôtures nouvelles sont constituées soit d'une haie végétale, soit d'une grille en serrurerie, soit d'un muret

La végétalisation de ces clôtures est réalisée avec des essences de l'écosystème local.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, et celle des murets est limitée à 1 mètre.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, pour lesquelles les clôtures seront conçues pour participer à la composition urbaine structurée par les espaces publics qui les entourent.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute surface non construite et non affectée aux voiries ou stationnement doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappel :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m²SDP = 1 place ; 70 m²SDP = 2 places ; 120 m²SDP = 3 places</i>) • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 120 m ² de surface de plancher, pour les résidences étudiantes
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 4 chambres
	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de livraison pour 5 000 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 5 fauteuils
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place par tranche de 130 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins de la construction.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Dans le cas d'extension, égale ou de moins de 100 m² de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement.

Dans tous les secteurs :

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions.

Les places de stationnement réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à une construction :

- pour 100% dans le secteur UX1 ;
- pour 85% dans le secteur UX2a, UX2b et UX3 ;

Toutefois, les places de stationnements destinées à des activités économiques doivent toutes être intégrées à la construction.

Il pourra être dérogé à cette règle pour les équipements publics et d'intérêt collectif prévus dans la zone, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.

2,5% des places de stationnement doivent être adaptés aux véhicules deux roues motorisés.

Les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

2/ DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe ne devront pas excéder 0.7 litre/sec./hectare pour la protection d'occurrence 50 ans applicable à l'ensemble du bassin versant et des sous bassins versants de l'Yvette. Ils ne devront pas excéder 0,7 litre/sec/hectare pour la protection d'occurrence 50 ans sur l'ensemble du bassin versant et des sous bassins versants de la Bièvre. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Lorsqu'une parcelle aménagée se trouve exceptionnellement située en partie sur l'un et en partie sur l'autre des deux bassins versants de la Bièvre et de l'Yvette et à défaut de disposer d'une étude hydraulique fiable, la limitation des rejets d'eau pluviale en sortie ne doit pas être supérieure à 0,7l/s/ha, valeur retenue pour s'assurer du bon fonctionnement des réseaux.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes d'eau

excédentaires pourront être mutualisés avec les ouvrages publics de rétentions si le débit total du quartier ne dépasse pas les 0,7l/sec/ hectare.

En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur avec alarme installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Le raccordement au réseau de chaleur et de froid mis en œuvre sur le secteur est obligatoire.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

Pour toute construction nouvelle doit être prévu un emplacement intégré au projet d'aménagement pour des déchets encombrants.

Pour les constructions nouvelles de logement et d'hébergement, elles seront intégrées à un réseau de collecte global utilisant le processus d'apport volontaire à l'échelle du quartier. Une attestation en ce sens devra être fournie au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE 1AUC

La zone 1AUC, correspond à l'extension urbaine, sur le plateau, qui constitue la poursuite du quartier Camille Claudel. L'ensemble des aménagements et ouverture à l'urbanisation sur le plateau est conditionné par la création d'une seconde gare sur la future ligne 18 du métro du Grand Paris Express.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions.

Toutes les constructions nouvelles autorisées dans cette zone devront être intégrées dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « OAP plateau », de manière à garantir une bonne insertion dans le site, assurer une transition de qualité avec le tissu environnant. Ce projet devra prévoir la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

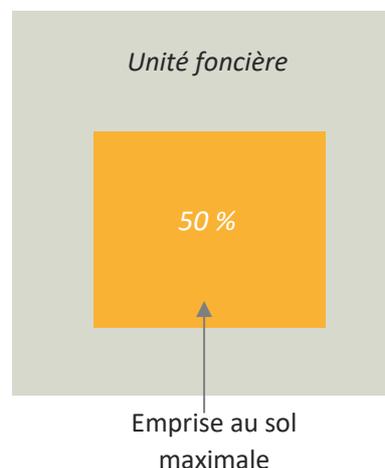
A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Conformément à l'article L151-28 3° du Code de l'urbanisme, un dépassement de l'emprise au sol de 20 % maximum est accordé, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (minimum BEPOS).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma informatif



B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 m au point le plus haut de la construction.

Conformément à l'article L151-28 3° du Code de l'urbanisme, un dépassement de hauteur de 20 % maximum est accordé, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (minimum BEPOS).

Les édifices techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée à condition qu'ils soient traités de manière durable, qualitative et en cohérence avec l'architecture.

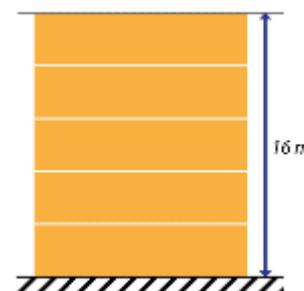
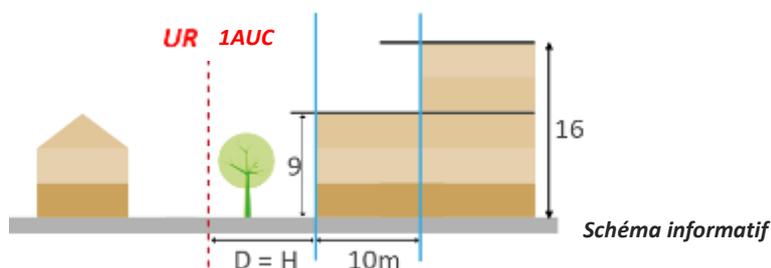


Schéma informatif

En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UR, outre le retrait imposé, la hauteur de la façade est limitée à 9 m sur une profondeur d'au moins 10 m.



Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 1 mètre.

Dans toute la zone :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

Dans tous les cas :

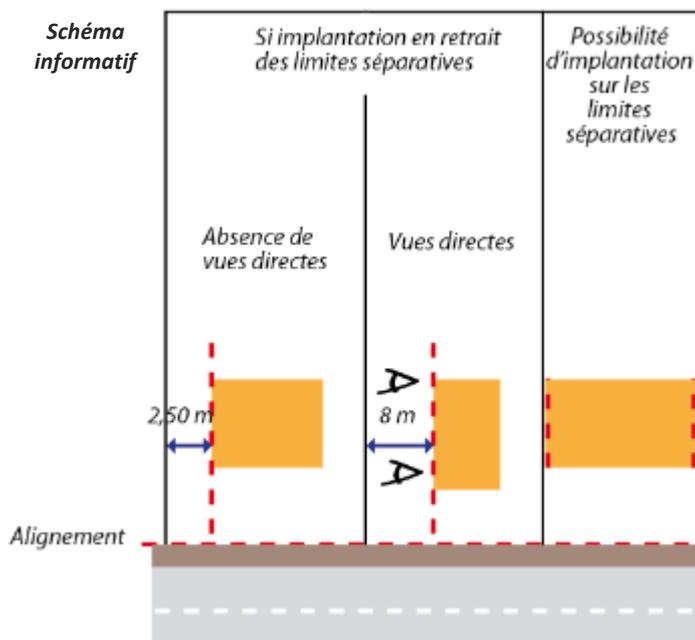
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

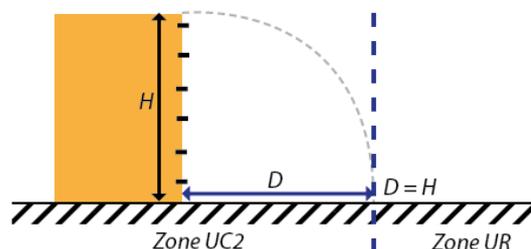
Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.

Schéma informatif

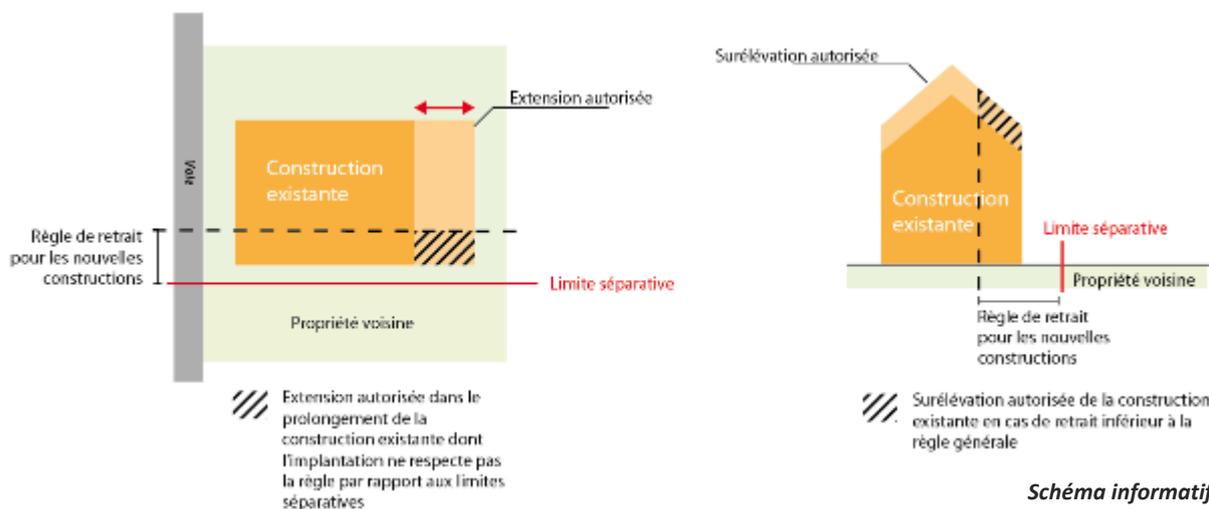
Toutefois, les constructions créées sur une unité foncière située en limite d'une zone UR devront être implantées en retrait avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut de la construction.

Schéma informatif

Dans toute la zone

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

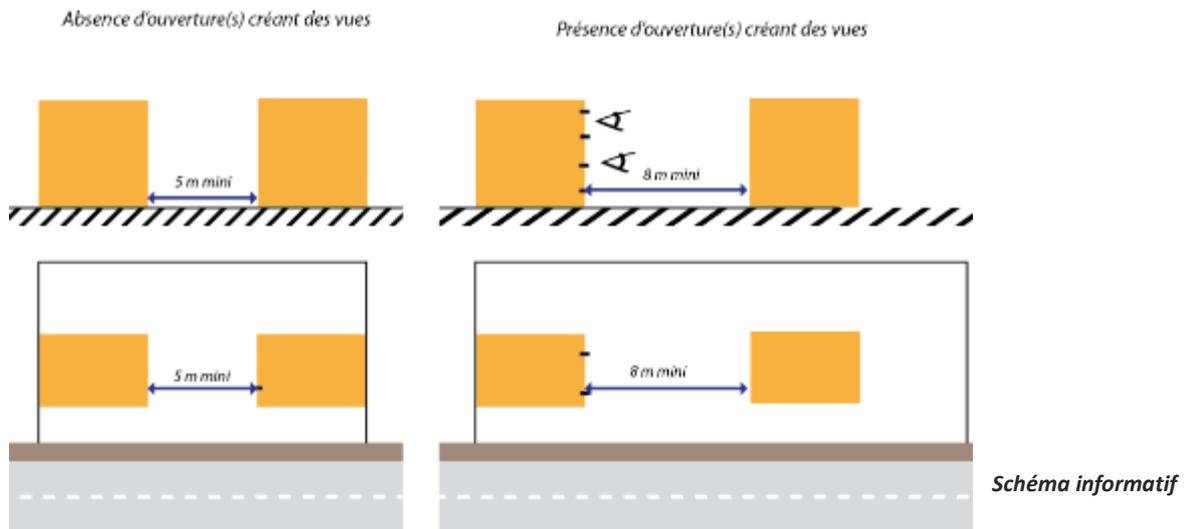
Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5m si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8m dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Dans toute la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A / Prescriptions architecturales :

Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes

Sont interdits les panneaux d'aspect fibrociment, les revêtements d'aspect bitumineux et les plaques ondulées de type métalliques ou en PVC.

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

Les lucarnes auront le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtières et des rives.

Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.

Clôtures

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 mètres de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés, ou un mur enduit,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées

Les clôtures en limite séparative avec une voie ferroviaire ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres.

Éléments techniques

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B / Règles particulières aux commerces : les devantures

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu du mur de façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture devra faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

L'agencement de la devanture devra également respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Les piédroits et linteaux seront restaurés ou maçonnés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage. Sont interdites, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

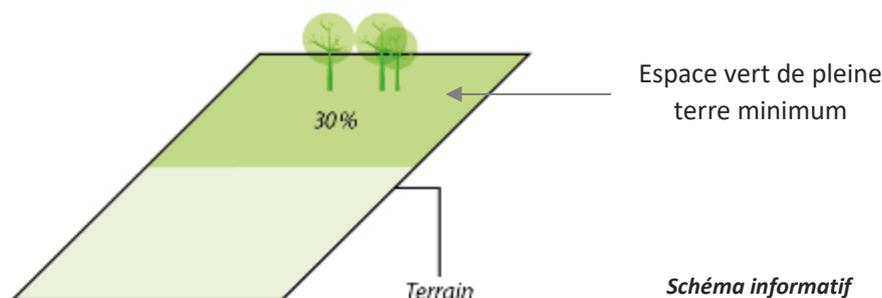
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements et ne pas excéder 80 cm de saillie. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de **30 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Coefficient de biodiversité :

Les espaces éco-aménageables sur dalle peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- Espaces verts de pleine terre comprenant une épaisseur d'au moins 4 m de terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 2 m : coefficient de 0,90 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 1,20 m : coefficient de 0,80.

Préservation des boisements existants et obligation de planter :

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

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées (à partir d'un arbre pour 100 m² de terrain), l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres possible. Dans tous les cas, il est interdit de passer sous le seuil d'un arbre pour 100m² de terrain.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il est obligatoire de disposer d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain .
- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m², 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés, à l'exception des opérations mixtes d'aménagement (équipement public et logements) qui peuvent déroger à la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au RTPGP.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 55 m ² de surface de plancher maximum.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<p>1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante</p> <p>1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante</p>

	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - o 3, 50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3, 50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

ZONE AU

La zone AU, correspond à l'extension urbaine, sur le plateau, qui est soumise à la condition de la réalisation d'une seconde gare sur le plateau.

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions.

L'ensemble des destinations et sous-destinations, citées dans les définitions du présent règlement, sont interdites à l'exception de l'ensemble des travaux et aménagements liés à la création de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express.

Sont également interdits :

- Le stationnement et les installations de camping ou de caravaning ;
- Les installations sportives couvertes et les parcs d'attractions ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il n'est pas fixé de règle.

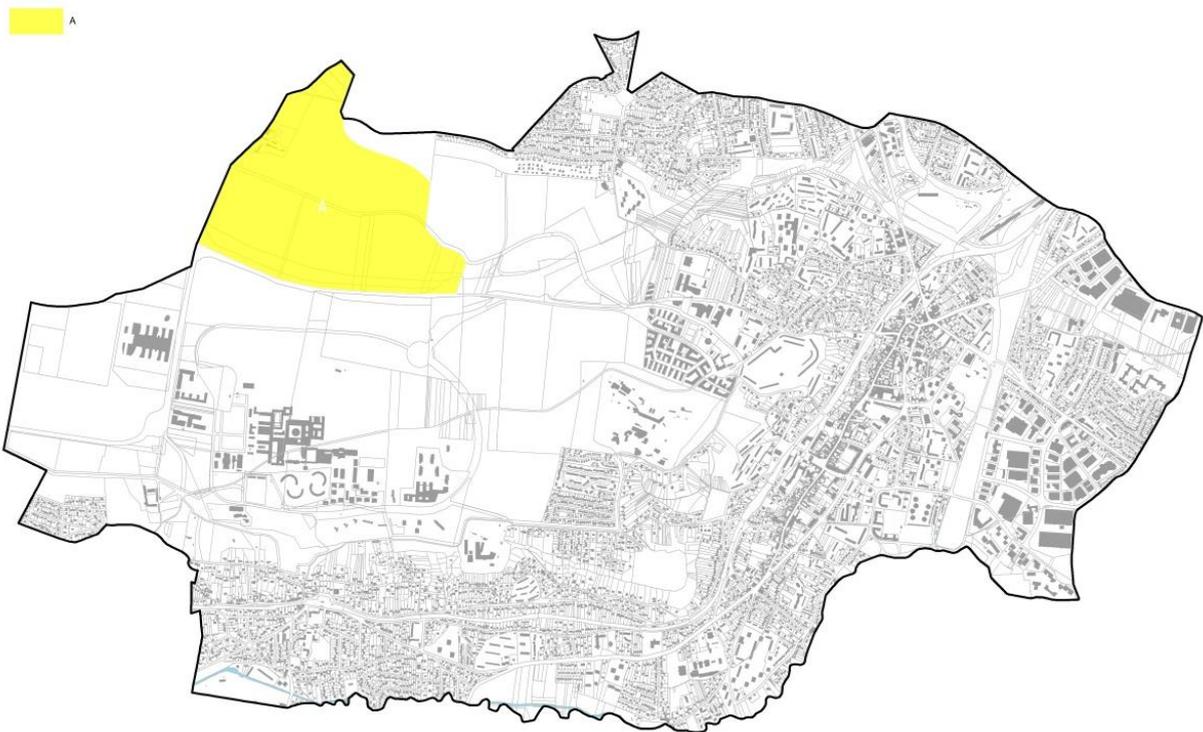
CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE A

La zone A, correspond à l'espace dédié aux activités agricoles. Elle est protégée par la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) qui garantit la pérennisation de la vocation agricole des espaces cultivés du plateau

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Seuls sont autorisés : - Les extensions, de 100 m ² maximum de surface de plancher, d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018) à destination de logements et hébergements, et dans la limite d'une surface totale de 200 m ² . Ces extensions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Les logements et hébergements liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, limités à 200 m ² de surface de plancher par exploitation.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			Bâtiment repéré pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ET TERTIAIRES	d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sont autorisés 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions à usage agricole dès lors qu'elles sont situées à proximité du siège d'exploitation.
	Exploitation forestière			

Sont également interdits :

- Le stationnement et les installations de camping ou de caravanning ;
- Les installations sportives couvertes et les parcs d'attractions ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.

Autres dispositions applicables dans toute la zone

- ***Bâtiment pouvant changer de destination (au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme)***

En application de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, les bâtiments désignés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation sous réserve :

ZONE A

- Que ce soit pour la sous-destination hébergement hôtelier et touristique uniquement
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toit et 13 m au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 4 m à l'égout de toit et 7,50 m au faîtage.

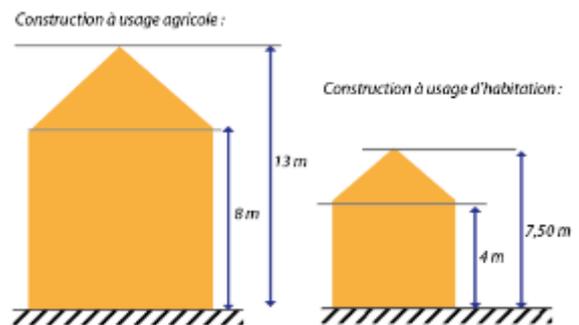


Schéma informatif

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 12 mètres.

Dans tout la zone :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 8 mètres.

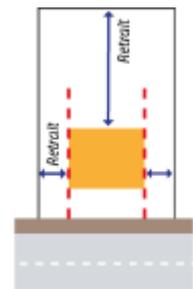
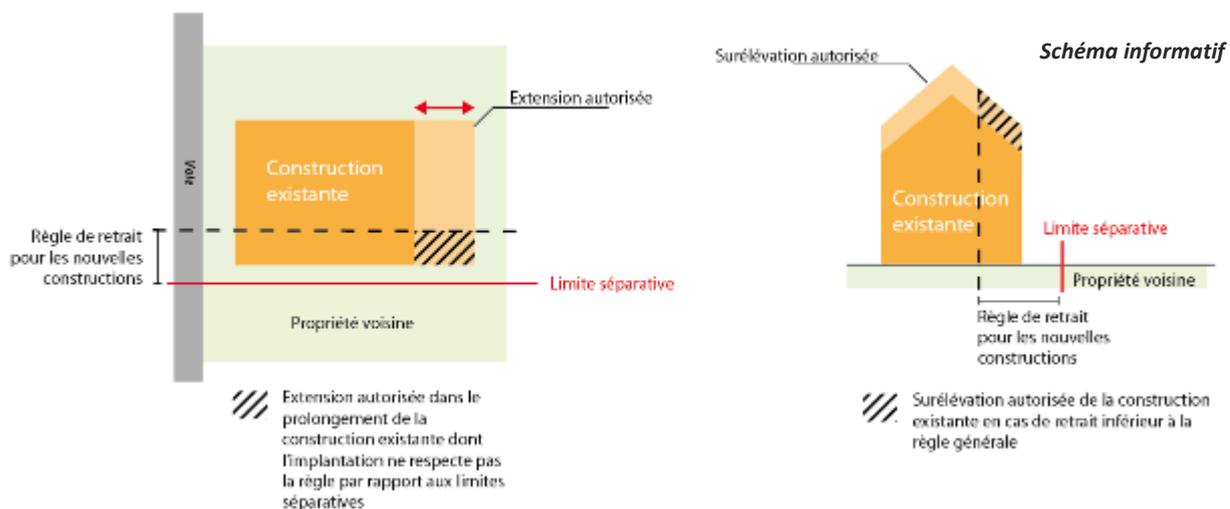


Schéma informatif

Dans toute la zone

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres.

Dans toute la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

A / Prescriptions architecturales :

Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

B / Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

C / Clôtures nouvelles et réutilisation de clôtures existantes

Les clôtures nouvelles sont constituées par une haie végétale, doublée d'un grillage sur poteaux

La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au RTPGP

D / Autres dispositions

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres de diamètre > 30 cm et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au RTPGP.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	Le nombre de places doit être adapté aux besoins de la construction.
	Exploitation forestière	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

D/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / EQUIPEMENT ET RESEAU

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - o 3, 50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - o 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3, 50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutefois, en cas d'absence de réseau, il sera nécessaire d'assurer une mise en conformité avec le règlement d'assainissement non collectif géré par le SPANC.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la

pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au RTPGP.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

ZONE N

La **zone N** est inconstructible pour des raisons de protection des sites et paysages. Elle s'étend aux sites suivants :

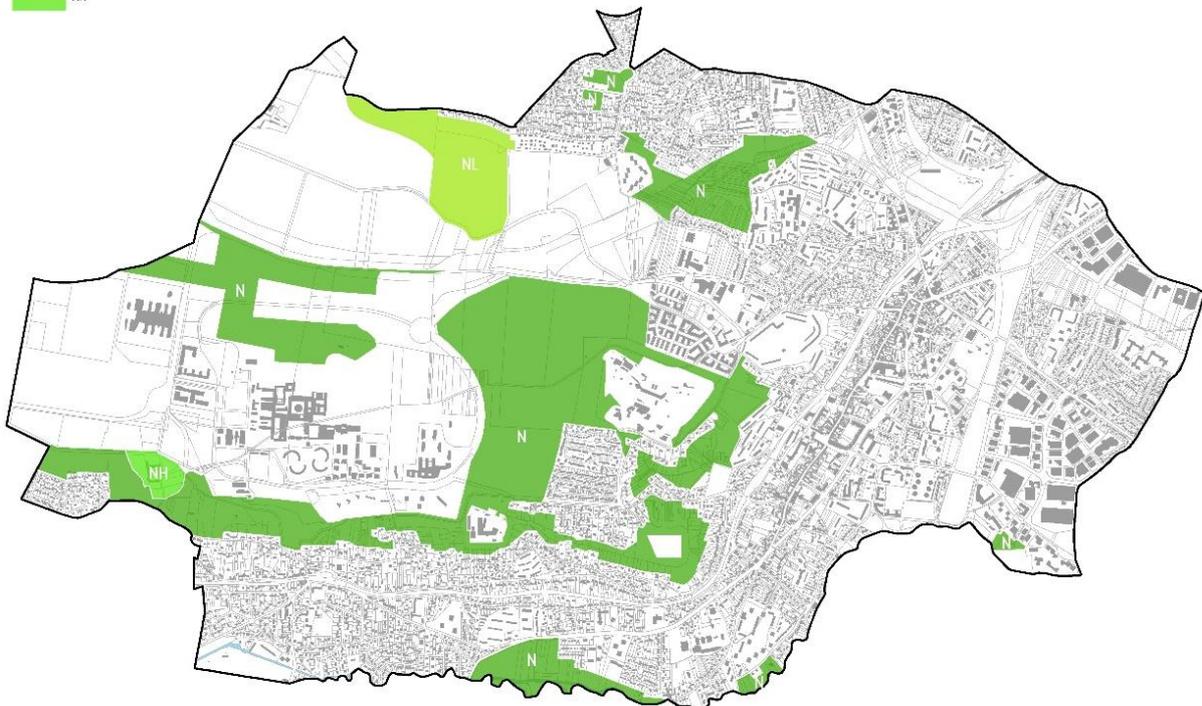
- Les berges de l'Yvette encore naturelles,
- L'ensemble des coteaux boisés pentus entre le bord du Plateau de Saclay et le pied des pentes, au-dessus de l'Yvette et du Centre-Ville,
- Le forêt domaniale,
- Une partie de Polytechnique, non construite.

Elle est constituée :

- Du secteur NH intégrant le site de la Ferme de la Vauve
- Du secteur NL, à l'ouest de la rue des Marnières sur le Haut - Pileu

L'objectif est de préserver la qualité des sites naturels. Cependant, à titre exceptionnel, le règlement autorise une extension très limitée des constructions existantes sur le secteur NH.

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ; INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS ; MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	Interdit en N et NL		Dans le secteur NH, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le changement de destination des constructions annexes en logements est interdit.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Dans les zones N et NH sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le secteur NL, sont autorisés les constructions et installations légères strictement liées aux espaces de loisirs, 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Interdit en N et NL		Dans le secteur NH, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Exploitation forestière			

Sont également interdits :

- Le stationnement et les installations de camping ou de caravanning ;
- Les installations sportives couvertes et les parcs d'attractions ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.

Autres dispositions applicables dans cette zone :

- **Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Toutes constructions ou infrastructures concernés par une des zones (zones oranges, rouges, bleues) du PPRI, doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'emprise au sol maximale des constructions :

Zone N

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

Secteur NL

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Secteur NH

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018) augmentée de 50 m² maximum.

Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B / La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toit et 13 m au faitage.

Dans la zone NL, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut.

Dans le cadre de l'extension autorisée des constructions existantes, la hauteur des extensions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes.

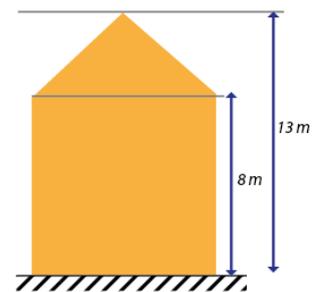


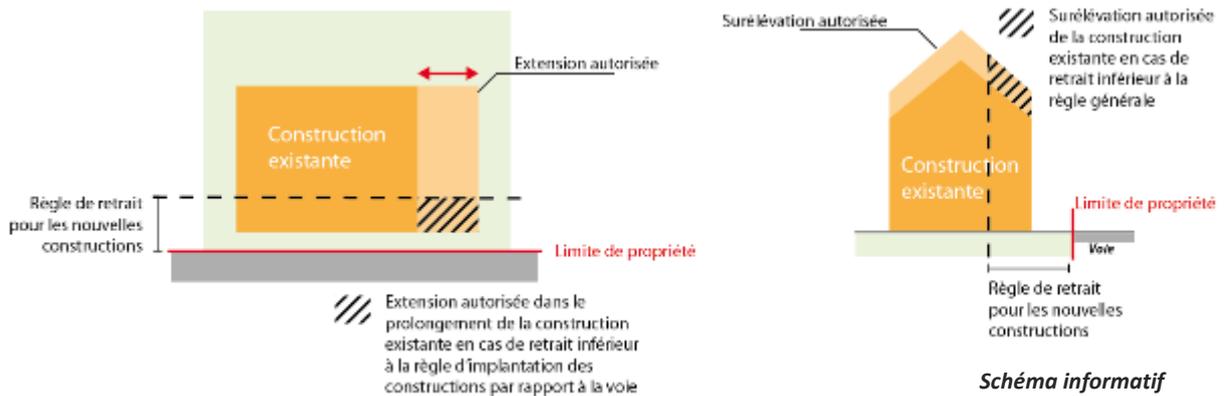
Schéma informatif

C / L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 15 mètres.

Dans le secteur NH :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édifée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles. Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.



Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

Dans tous les cas :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

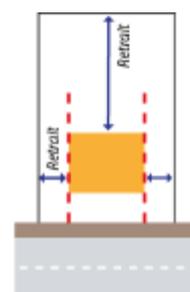
D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 8 mètres.

Dans toute la zone

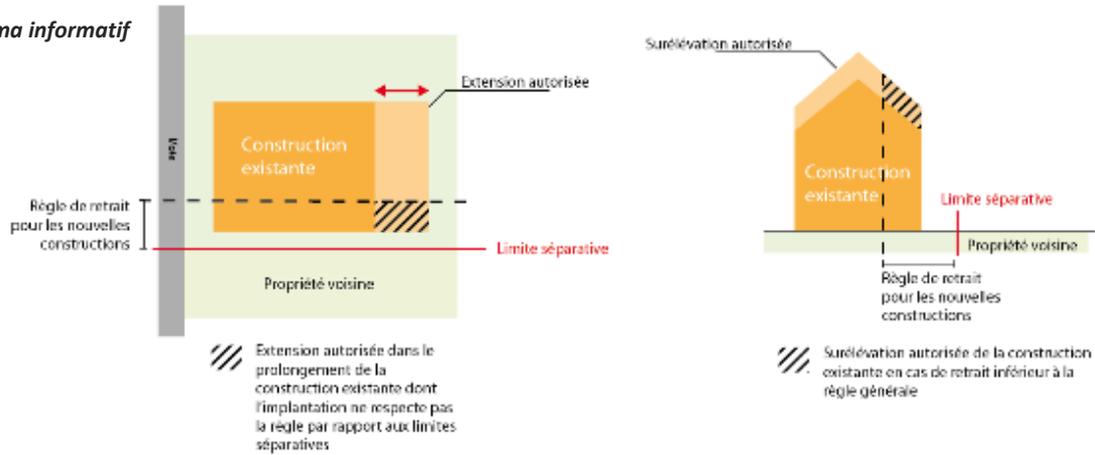
En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, de moins de 15 % de surface de plancher (SDP) par rapport à la SDP existante, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur dans la limite des autres règles.

Schéma informatif



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Schéma informatif



Dans le cas où l'unité foncière jouxte la Rigole du Plateau de Saclay, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 m de la ou des limite(s) séparative(s) les plus proches de la Rigole.

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres.

Dans toute la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes sauf dans le cas de réalisation d'ouvertures créant des vues.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus (8 m de retrait), les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise et/ou en surélévation (limitée à moins de 15 % de la surface de plancher existante) dans le prolongement de l'implantation existante sans que la distance en tous points, de cette extension vis à vis des bâtiments principaux soit inférieure à celle pré-existante.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe, ainsi qu'entre les constructions annexes.

2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

A / Prescriptions architecturales

Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

B / Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

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

C / Clôtures nouvelles et réutilisation de clôtures existantes

Les clôtures nouvelles sont constituées par une haie végétale, doublée d'un grillage sur poteaux

La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'ouverture(s) d'une section de 15 cm au bas de la clôture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au RTPGP

D / Autres dispositions

Pour les autres aspects, il est demandé de se référer au règlement local de publicité.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres de diamètre > 30 cm et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de 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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au RTPGP.

4 / STATIONNEMENT

A/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

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

Rappels :

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m² de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m² SDP = 1 place ; 70 m² SDP = 2 places ; 120 m² SDP = 3 places</i>) • 50 % au minimum des places de stationnement exigées doivent être intégrées à la construction. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier inférieur (<i>exemple : pour 3 places exigées, une devra être intégrée à la construction</i>). • Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en arrondissant au nombre entier le plus proche. • En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places supplémentaires est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m ² d'emprise foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	Le nombre de places doit être adapté aux besoins de la construction.
	Exploitation forestière	

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes : inférieure à 25 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain dans son environnement immédiat les aires de stationnement qui lui font défaut,
- soit en assurant une acquisition ou une concession de places de stationnement, dans un parc privé, répondant aux mêmes conditions,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

C/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Pour les constructions à destination **d'habitation** comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Pour les **activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir
- Être dotées d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
 - 3,50 m pour les voiries desservant deux logements au plus et les voies à sens unique
 - 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.

Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

La largeur des accès constitués par un passage entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements,
- 7 mètres pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 mètres minimum pour la circulation automobile et 2 mètres aménagés pour la circulation des piétons.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les sentes et passages publics :

Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au plan de zonage seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel.

2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Palaiseau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVY et du SIAVB.

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.

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 SIAHVY (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).

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutefois, en cas d'absence de réseau, il sera nécessaire d'assurer une mise en conformité avec le règlement d'assainissement non collectif géré par le SPANC.

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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 rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m² 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 a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

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.

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.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au RTPGP.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

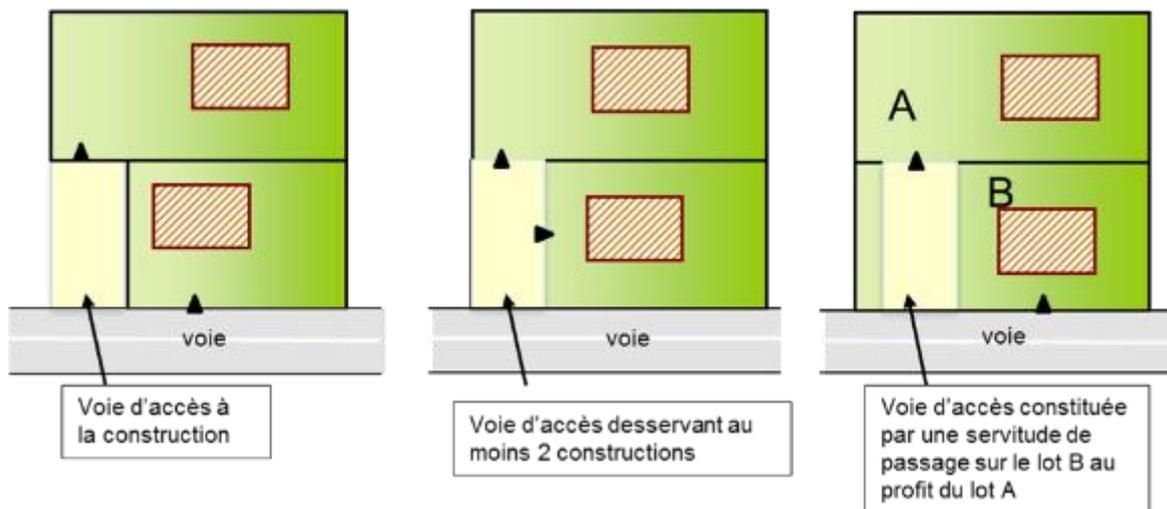
DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

Annexes :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Cours Palaisienne :

Il s'agit d'un "espace commun" desservant une ou plusieurs habitations ou immeubles collectifs, mais qui souvent sont ouvertes sur "l'espace public" de la rue de Paris et qui, dans ce cas, participent pleinement à cet espace public.

Il existe également des cours de même nature, mais en retrait du Front Urbain Continu et accessible par un "Porche", lui-même ouvert en permanence ou fermé par un portail. Cette forme urbaine ancienne et traditionnelle est fréquente à Palaiseau et fait partie de sa morphologie urbaine.

Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole :**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **Exploitation forestière :**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Logement :**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **Hébergement :**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Artisanat et commerce de détail :**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **Restauration :**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **Commerce de gros :**

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **Hébergement hôtelier et touristique :**

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **Cinéma :**

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :**

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :**

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **salles d'art et de spectacles :**

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **équipements sportifs :**

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **autres équipements recevant du public :**

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Industrie :**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur

secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Entrepôt:**

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Bureau :**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- **Centre de congrès et d'exposition :**

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Devanture :

Façade de magasin, souvent composé d'un soubassement, d'un entablement et de panneaux vitrés et sur les côtés, le cas échéant, de caissons.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, et conformément à l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace vert de pleine terre :

Un espace vert de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement (y compris ever green), sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Les espaces éco-aménageables sur dalle peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- Espaces verts de pleine terre comprenant une épaisseur d'au moins 4 m de terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 2 m : coefficient de 0,90 ;
- Espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre minimum de 1,20 m : coefficient de 0,80.

Exemple de calcul des espaces éco-aménageables sur dalle dans le calcul de la pleine terre :

100 m² d'espaces verts sur une épaisseur d'au moins 4 m de terre = 100 m² de pleine terre

100 m² d'espaces verts sur dalle comprenant au moins 2 m d'épaisseur de terre = 90 m² de pleine terre

100 m² d'espaces verts sur dalle comprenant au moins 1,20 m d'épaisseur de terre = 80 m² de pleine terre

Façade :

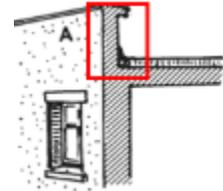
Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

Hauteur des constructions:

Au titre du présent règlement, la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel existant avant travaux en tout point de la construction.

Hauteur à l'acrotère :

L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse. La hauteur à l'acrotère est la hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère.



Hauteur au faîtage :

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

- **des limites séparatives latérales :**

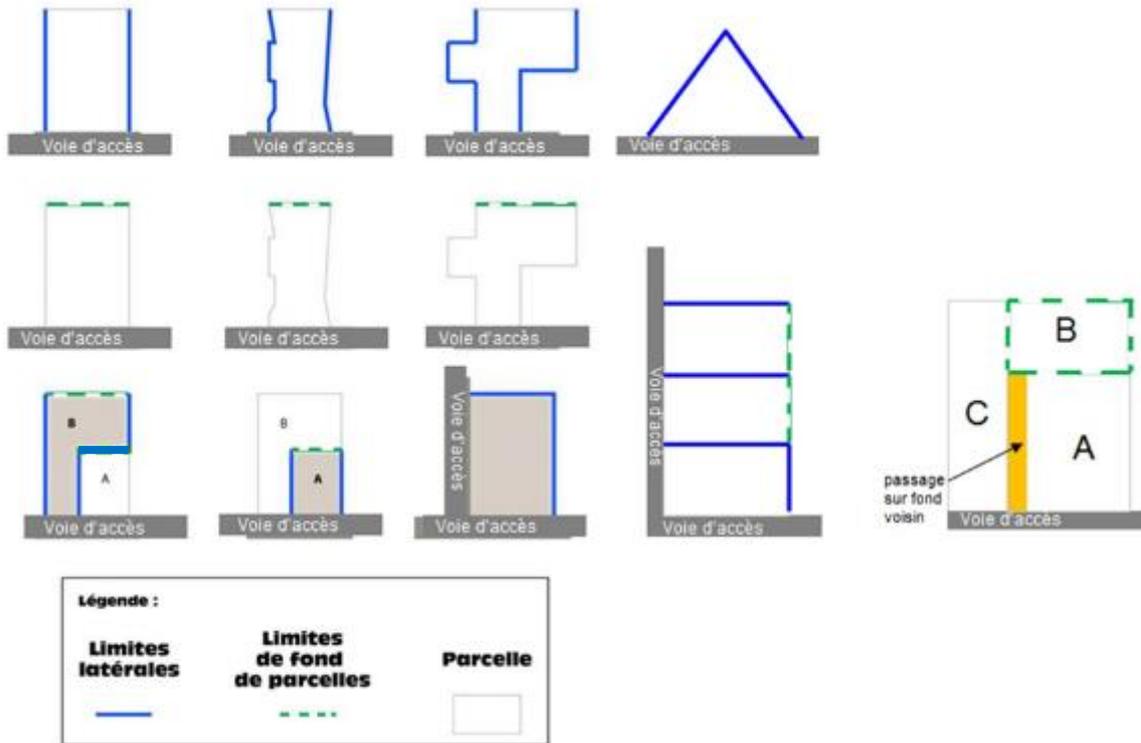
La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- **des limites séparatives de fond de parcelle**

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Le présent règlement, édicte les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. En cas d'absence de règle spécifique sur les fonds de parcelle, ce sont les mêmes règles que pour les limites séparatives latérales qui s'appliquent.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :



Ouvertures créant des vues :

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.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- Les baies (hors porte pleine) d'une dimension inférieure à 0,5 m² limitées au nombre de 2 maximum par façade.

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

Marque de reculement

Ces marges imposent aux constructions nouvelles de positionner leur façade bâtie le long d'une ligne inscrite dans le plan de zonage. Il ne s'agit d'une mesure à long terme qui ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être réhabilitées et modifiées sans être contraintes au reculement. La bande de terrain située entre le domaine public et la marge de reculement reste toujours la propriété du particulier. Les clôtures existantes et présentes dans cette bande peuvent également être réhabilitées et modifiées.

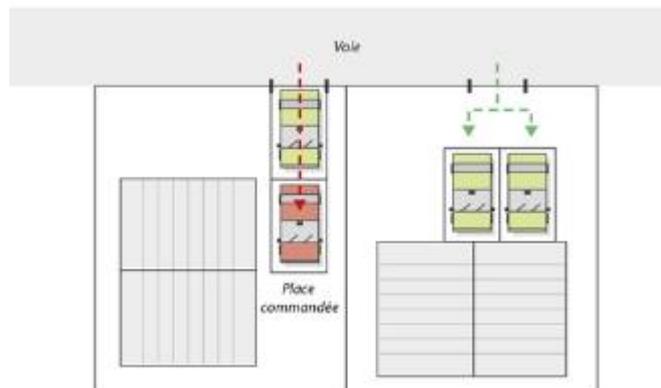
L'intérêt de la marge de reculement est d'obtenir un front urbain plus harmonieux, au fur et à mesure des nouvelles constructions. Cette procédure doit être clairement distinguée de la procédure d'alignement beaucoup plus stricte, aux conséquences beaucoup plus importantes à moyen terme (voir définition de l'alignement)

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

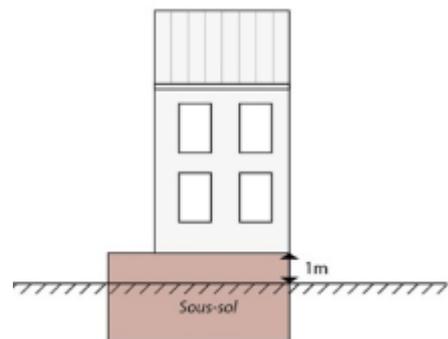
Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, il s'agit du terrain avancé dans les études techniques des espaces publics.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.