



## 6. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du 25 juin 2018

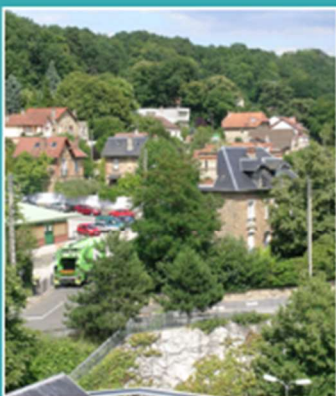
Rectifié par délibération du 10 décembre 2018

Modification simplifiée approuvée par délibération en date du 28 juin 2021

Mis en compatibilité par déclaration de projet approuvée par délibération en date du 2 octobre 2023

Mise à jour constatée par arrêté du 20 février 2025

Modification approuvée par délibération du 24 mars 2025



*Règlement conçu pour être imprimé en recto-verso*

# SOMMAIRE

|                        |     |
|------------------------|-----|
| INTRODUCTION .....     | 5   |
| <b>ZONE UCV1</b> ..... | 19  |
| <b>ZONE UCV2</b> ..... | 44  |
| <b>ZONE UP</b> .....   | 67  |
| <b>ZON UC1</b> .....   | 88  |
| <b>ZONE UC2</b> .....  | 111 |
| <b>ZONE UR</b> .....   | 134 |
| <b>ZONE UAE</b> .....  | 162 |
| <b>ZONE UL</b> .....   | 185 |
| <b>ZONE UM</b> .....   | 203 |
| <b>ZONE UX</b> .....   | 219 |
| <b>ZONE 1AUC</b> ..... | 238 |
| <b>ZONE AU</b> .....   | 261 |
| <b>ZONE A</b> .....    | 265 |
| <b>ZONE N</b> .....    | 284 |
| DÉFINITIONS.....       | 305 |
| ANNEXES.....           | 313 |



# 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

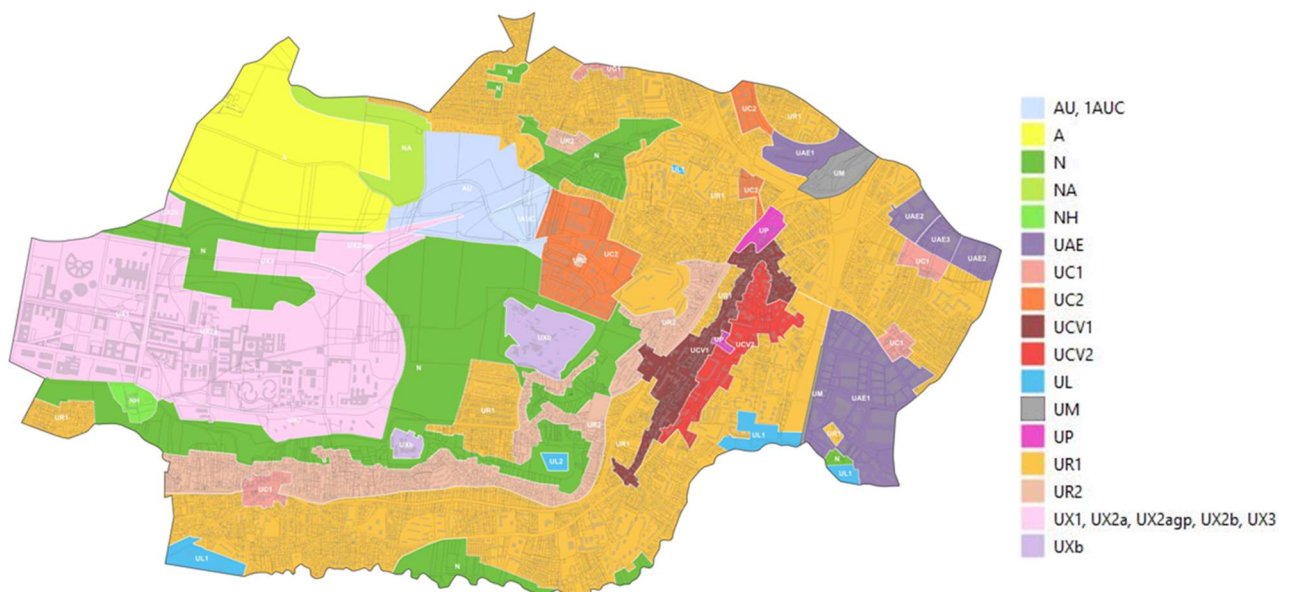
- UCV 1 : le centre-ville historique
- UCV 2 : l'extension du centre-ville
- UP : les sites de projet en centre-ville (Tronchet et Ferrié/Paveurs de Montrouge)
- UC 1 : les centralités de quartiers historiques (Lozère, Garenne, Pileu)
- UC 2 : les centralités récentes (Camille Claudel, Gare militaire, 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'Ecole 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 NA 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 l'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 mentionnées 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 démolí 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.

### Construction

Ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface

### 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. [...] ».

- **Définition de la notion d'arbre**

**Arbre de grand à moyen développement** : arbre dont la hauteur à maturité atteint au minimum 8m.

**Arbre petit développement** : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 4 et 8m.

- **Modalités d'application des normes en matière de nouvelles plantations d'arbres**

La partie en pleine terre de la parcelle comporte obligatoirement, en fonction de sa superficie et de sa configuration, les plantations suivantes :

- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 1 arbre de grand à moyen développement par tranche consommée de 100 m<sup>2</sup>.
- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est comprise entre 100 et 200m<sup>2</sup> :
  - 2 arbres de grand à moyen développement,
  - Ou 4 arbres de petit développement,
- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de grand à moyen développement,
  - Ou 2 arbres de petit développement,
- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de petit développement.

Afin de garantir la pérennité des plantations requises, il est recommandé de les positionner à plus de 4m de toute construction. Cette préconisation s'applique de manière transversale à l'ensemble des zones.

- **Rappel des prescriptions du Code Civil**

Les plantations réalisées devront respecter les prescriptions du code civil (articles 670 à 673). Ainsi :

- Les plantations dont la hauteur est supérieure à 2m seront implantées à 2m minimum de la limite séparative,
- Les autres plantations devront respecter une distance minimale de 0,5m par rapport à la limite séparative.

En cas de mur mitoyen, les plantations en espaliers sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser la crête du mur.

- **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 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En application du Plan arbres de la ville de Palaiseau, adopté par délibération du Conseil municipal le 12 décembre 2022, tout abattage d'arbre au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sera compensé par la plantation de deux nouveaux arbres de qualité équivalente.

La compensation exigée peut s'élever à un arbre replanté pour un arbre abattu lorsque l'état sanitaire de l'arbre abattu, démontré par la production d'un rapport phytosanitaire, ne permet pas sa conservation à long terme.

- **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 pros crit. 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<sup>ème</sup> siècle - début du 20<sup>ème</sup> 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 faitage.

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/m<sup>2</sup> 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'ordonnancement 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'ordonnancement 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 conformation 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.

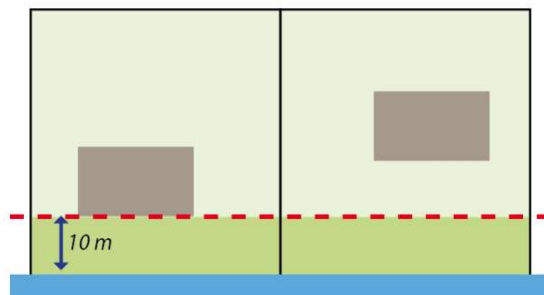
### Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)

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 m<sup>2</sup> 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 (accélérations 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.

Enfin, pour l'ensembles des zones, les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) sont autorisés sous réserve :

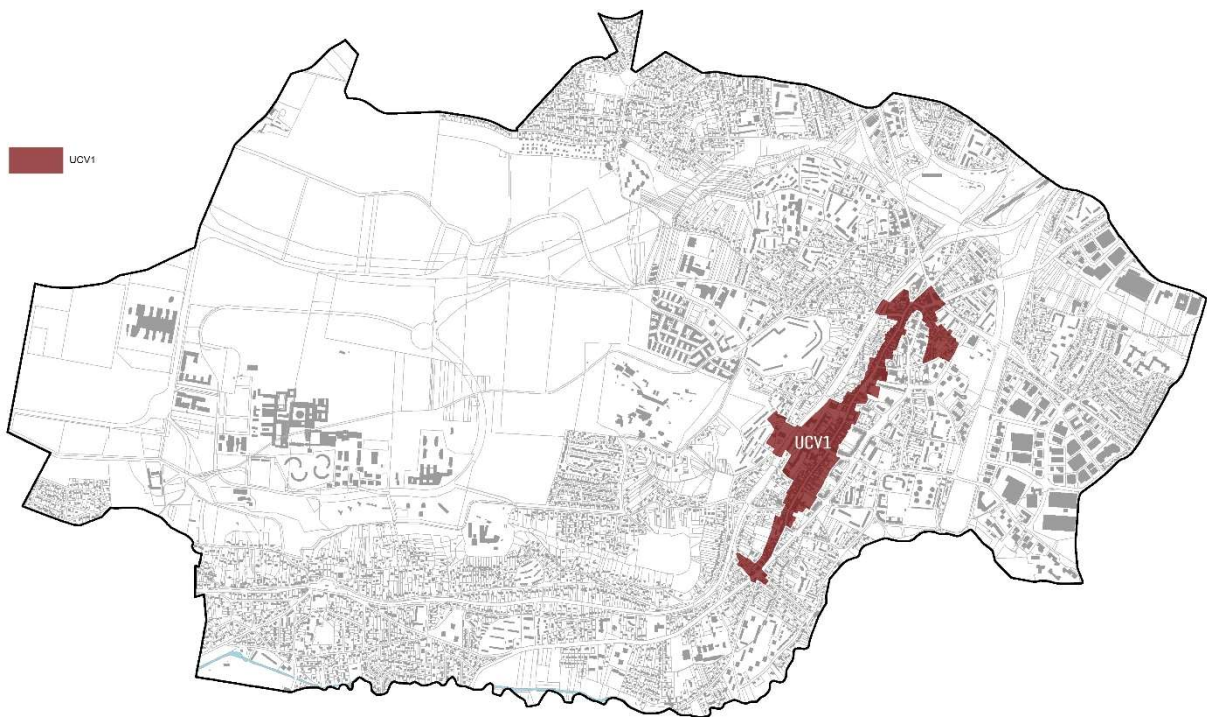
- Du respect de l'ensemble des réglementations en vigueur,
- D'être rendus indispensables par des nécessités techniques,
- De ne pas dénaturer le caractère des lieux.

## 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...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Hébergement                                                   |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                               |            |            | La surface de plancher doit être inférieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>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 <sup>2</sup> dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. |
|                                                                          | Restauration                                                  |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Commerce de gros                                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Hôtels                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Cinéma                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          |                                                               |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Entrepôt                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Bureau                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                            |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET</b>                                             | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés  |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Destinations                                  | Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>          | 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                                                        |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                                                              |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public                                       |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | 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 d'études instauré par délibération du Conseil municipal le 3 avril 2024 au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme**

Le dispositif de sursis à statuer pourra être mis en œuvre pour toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un projet situé dans le périmètre d'études figurant au règlement graphique et qui serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation des projets de la collectivité.

## 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.

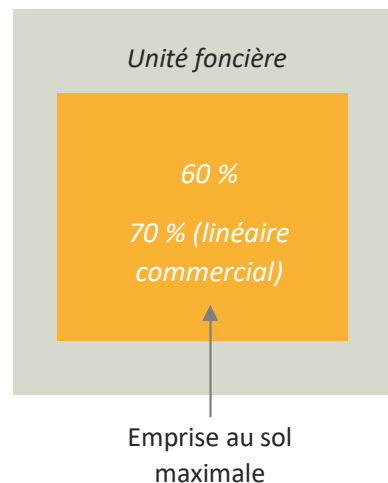
#### **Dans le cas où un linéaire commercial figure au plan de zonage :**

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



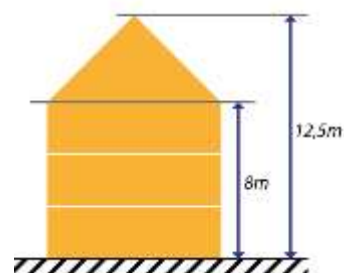
#### B / La hauteur des constructions :

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.

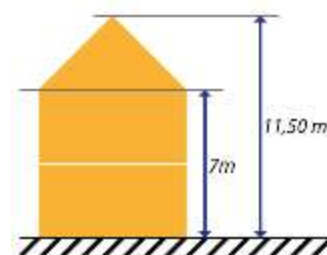
Schéma informatif



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

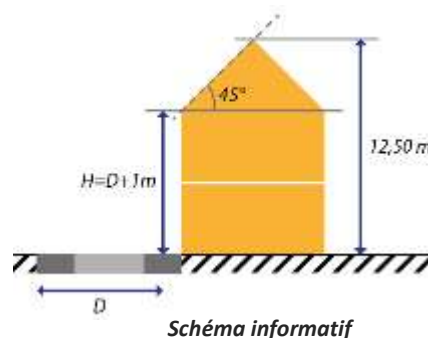
Schéma informatif



**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 :  $H = D + 1\text{m}$
- une oblique à 45°
- La hauteur maximale au faitage définie ci-dessus (12,5 mètres)

**Dans tous les cas :**

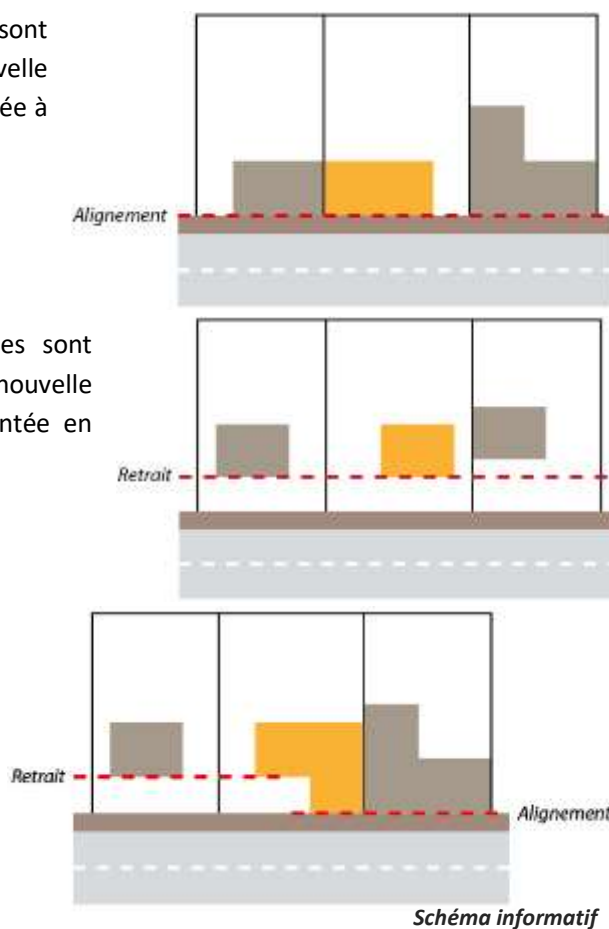
En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup> 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 :**

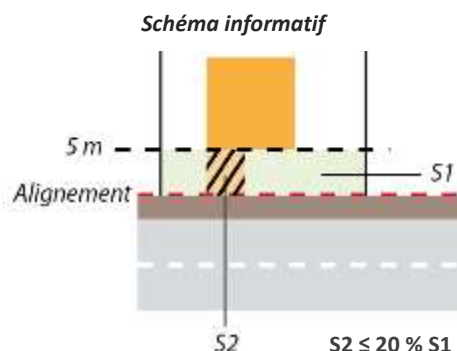
Toute nouvelle construction devra être implantée de manière à prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

- 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.



**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.

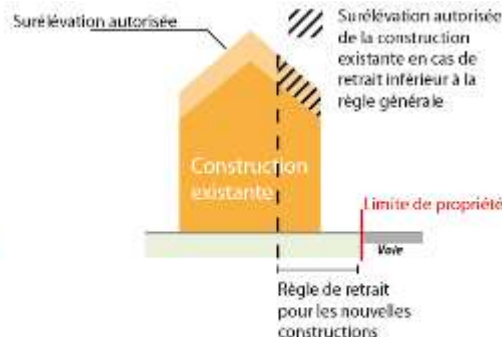
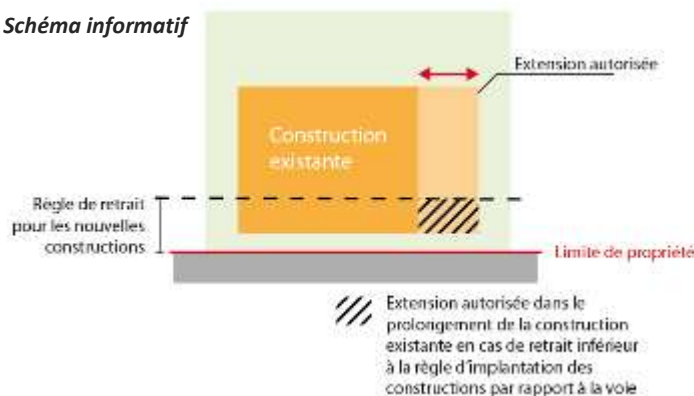


En cas d'implantation à l'alignement, des éléments architecturaux, autres que les corniches, peuvent être autorisés en saillie par rapport au Front continu ou à l'alignement à condition que :

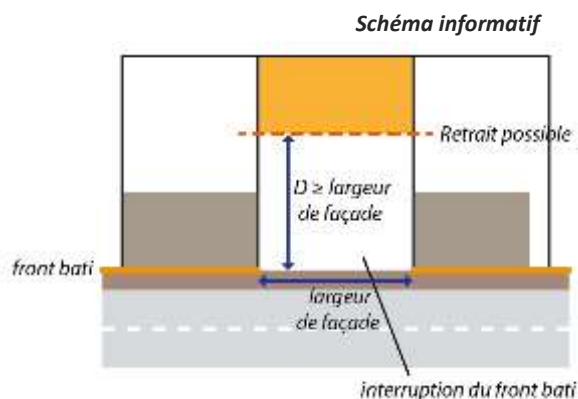
- la saillie n'excède pas 0,60 m ;
- aucune de ces saillies ne pourra être située en hauteur à moins de 4 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante. La largeur cumulée de ces saillies ne pourra être supérieure à 1/3 de la largeur de la façade.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édifiée 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.

**Schéma informatif**



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.

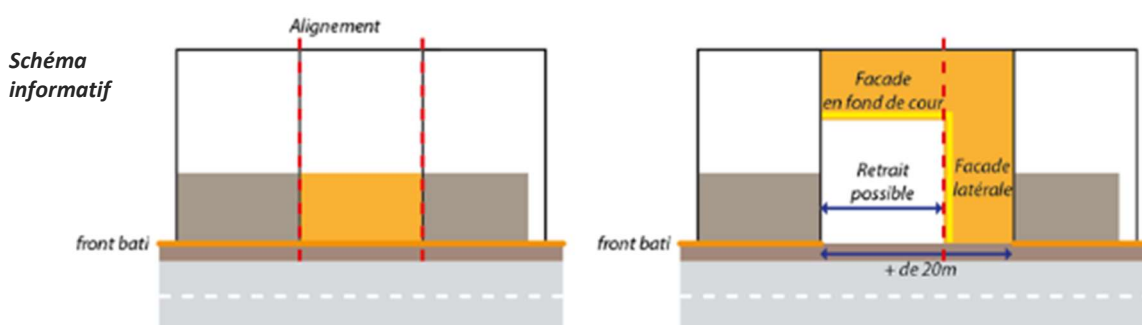
**Dans le cas où une bande constructible figure au plan de zonage :**

- 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.

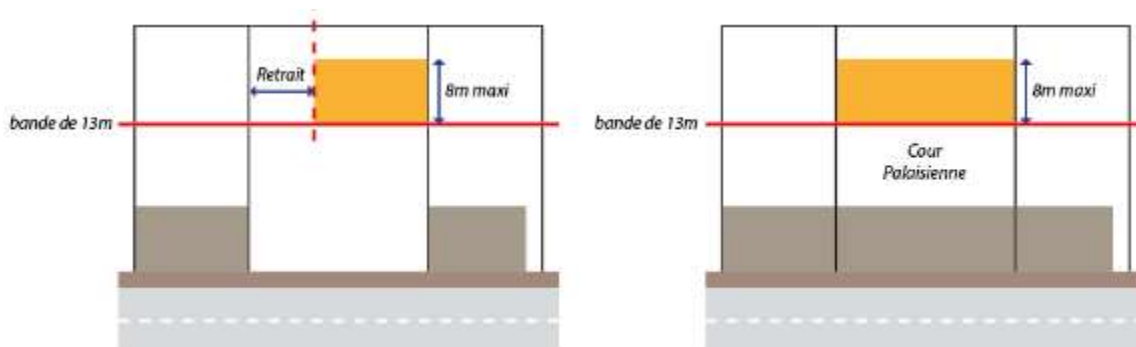
**Dans le cas où aucun front bâti ne figure au plan de zonage**

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*

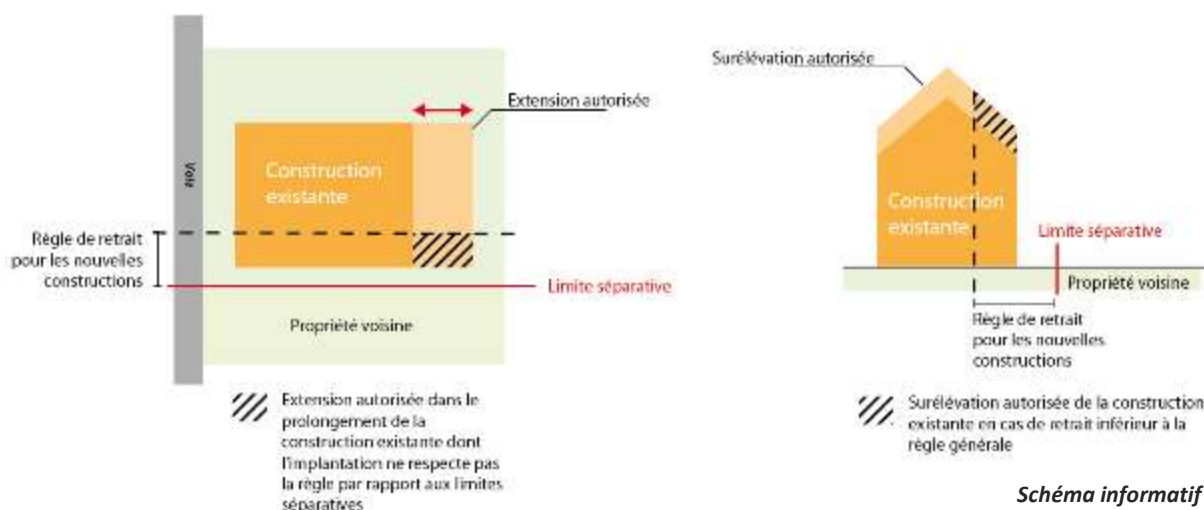
Dans ces différents cas, la construction nouvelle cherchera à s'appuyer sur l'héberge voisine, s'il en existe une.

- 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 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.



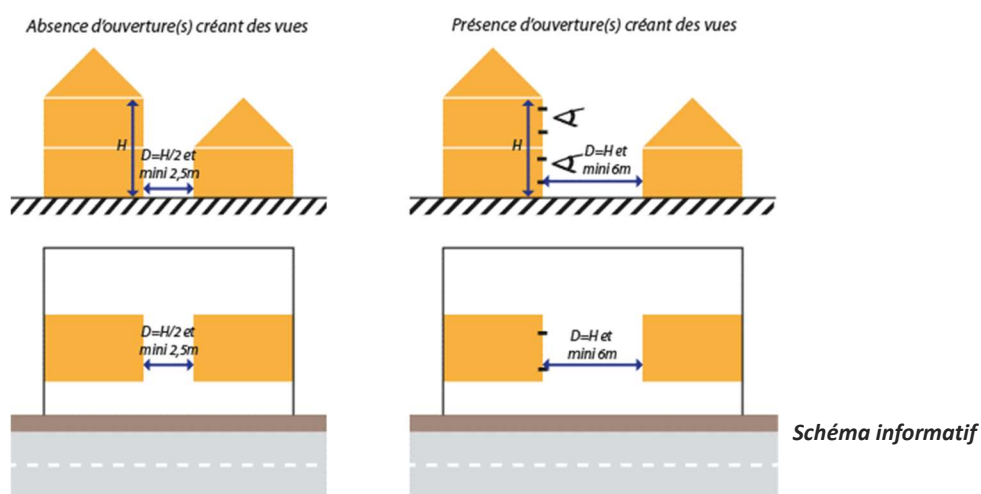
*Schéma informatif*

- Les constructions annexes limitées à 10 m<sup>2</sup> 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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 - 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.

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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

#### **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 toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

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 arêtières 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.

Les clôtures anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

## Éléments techniques

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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

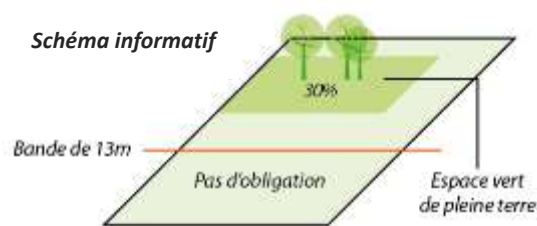
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

### 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                     | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                                                       | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                             | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                       | Restauration                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                       | Hôtels                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                       | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                       | Cinéma                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b> | Bureau                                                        | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> 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                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Destinations                                               | Sous-destinations                                                           | Règles de stationnement automobile                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                             |
|                                                            | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                             |
|                                                            | 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 m<sup>2</sup> 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 :

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                              | Sans objet                                                        | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                              |
|                                                                                                                             |                                                                   | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                             |

|                                                                                                                                                               |            |              |                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                     |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                       |            |              |                                                                                                                                          |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)                                   | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                                               |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                                                         | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                                       |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                | 10         | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                           |
|                                                                                                                                                               | 10         | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                          |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10         | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                     |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>                                                     |            |              |                                                                                                                                          |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                    | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14) |
|                                                                                                                                                               | 10         | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les                                                    |

|  |  |  |                                                                                                                                   |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 :
  - 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. La création de plusieurs entrées charretières sur une même unité foncière est interdite à l'exception :

- Des opérations de logements collectifs, à partir du seuil de 10 logements,

- Des terrains situés à l'angle de deux axes routiers ouverts à la circulation,
- Des terrains traversants (bordés par deux axes routiers parallèles).

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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVV 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 SIAHVV (Syndicat Intercommunal

pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et le SIAVB (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre).

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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**

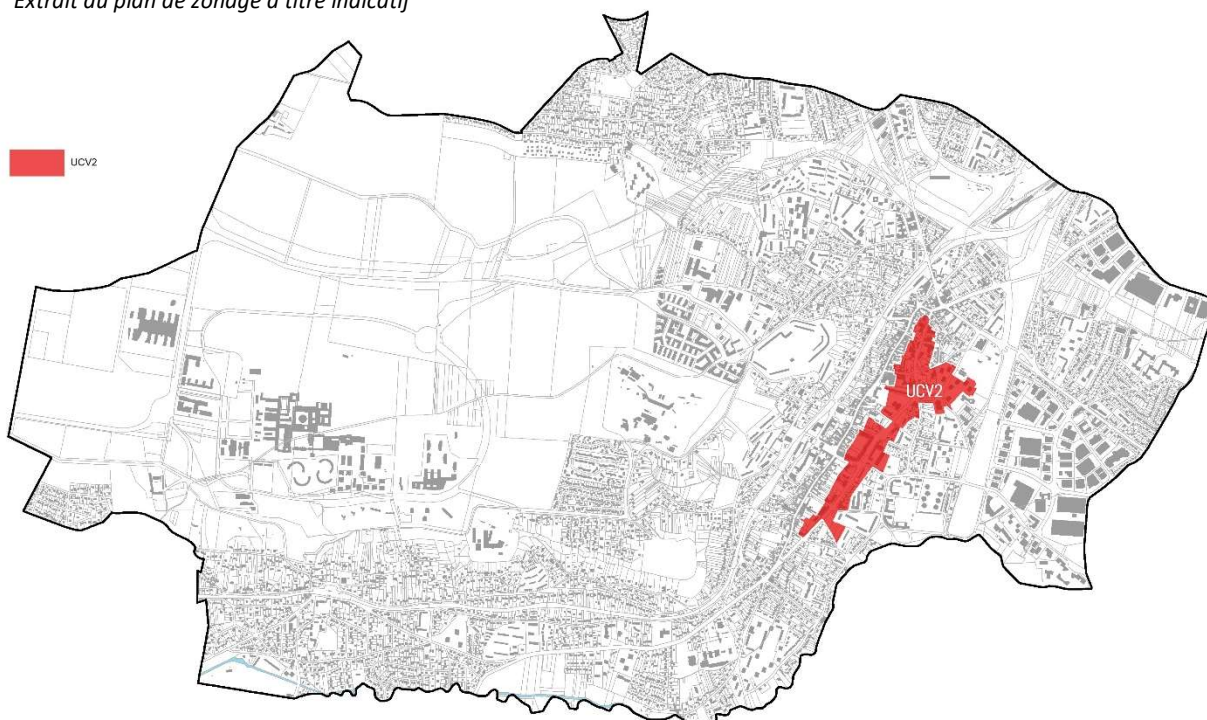
Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

## 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...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                                    |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Hébergement                                                                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                                             |            |            | La surface de plancher doit être inférieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>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 <sup>2</sup> dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. |
|                                                                          | Restauration                                                                |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Commerce de gros                                                            |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Hôtels                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                                            |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Cinéma                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                                   |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Entrepôt                                                                    |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Bureau                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | 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                                       |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                                             |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public                      |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | 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 d'études instauré par délibération du Conseil municipal le 3 avril 2024 au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme**

Le dispositif de sursis à statuer pourra être mis en œuvre pour toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un projet situé dans le périmètre d'études figurant au règlement graphique et qui serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation des projets de la collectivité.

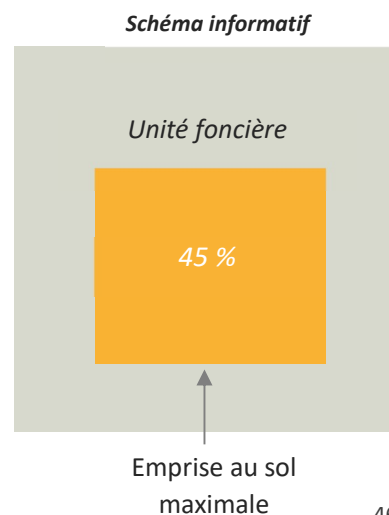
## **CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **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.

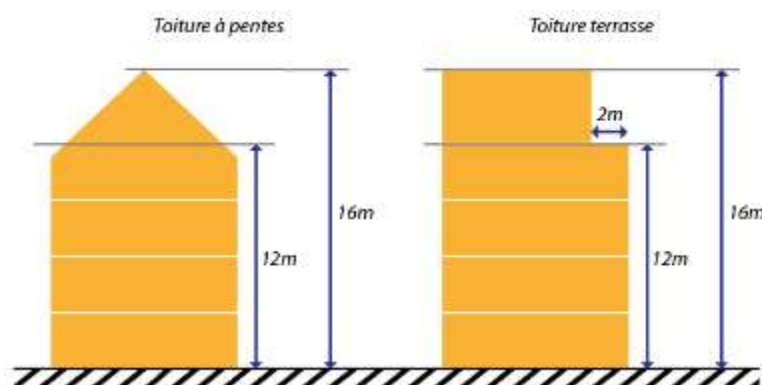


**B / La hauteur des constructions :**

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 m<sup>2</sup> et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

***Schéma informatif***

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

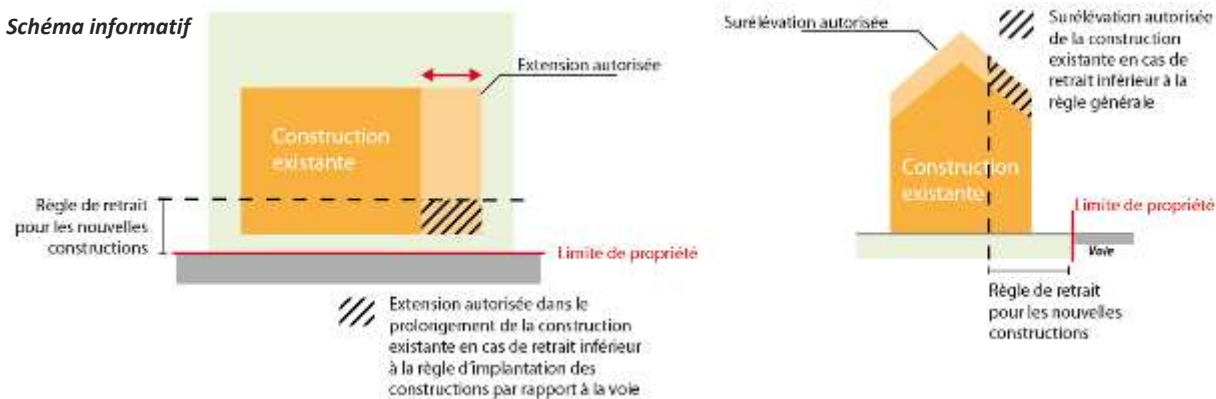
Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 4 mètres.

#### **Dans toute la zone :**

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m<sup>2</sup> 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) édifiée 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.

**Schéma informatif**



#### **Dans tous les cas :**

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

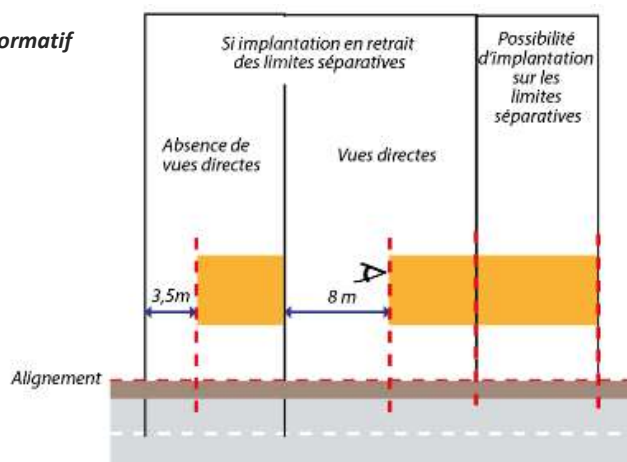
### D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions 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 :

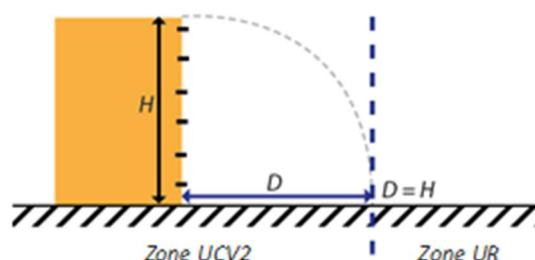
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.
- Le tiers de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite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

Schéma informatif



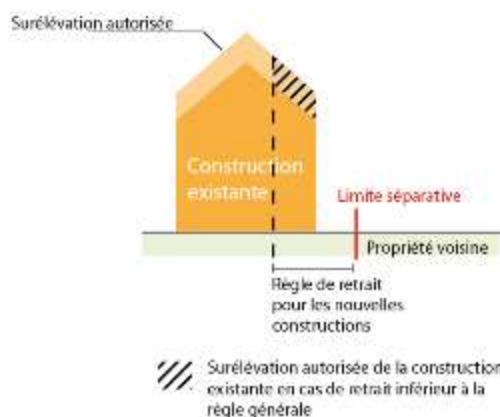
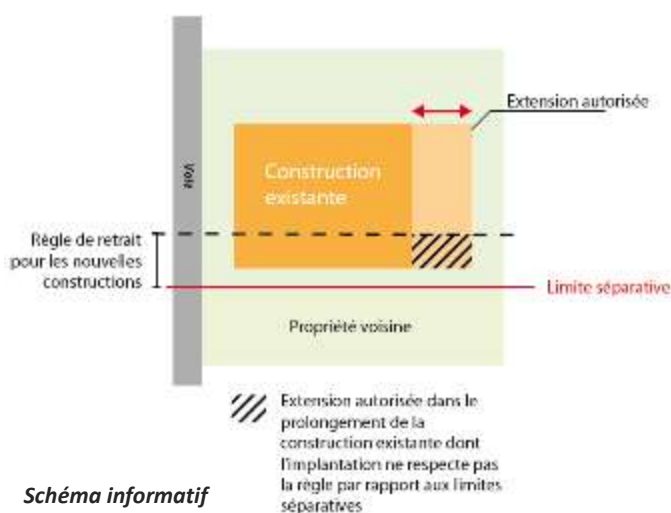
Toutefois, les constructions créées sur une unité foncière située en limite d'une zone UR devront être implantées en retrait avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut de la construction.

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.

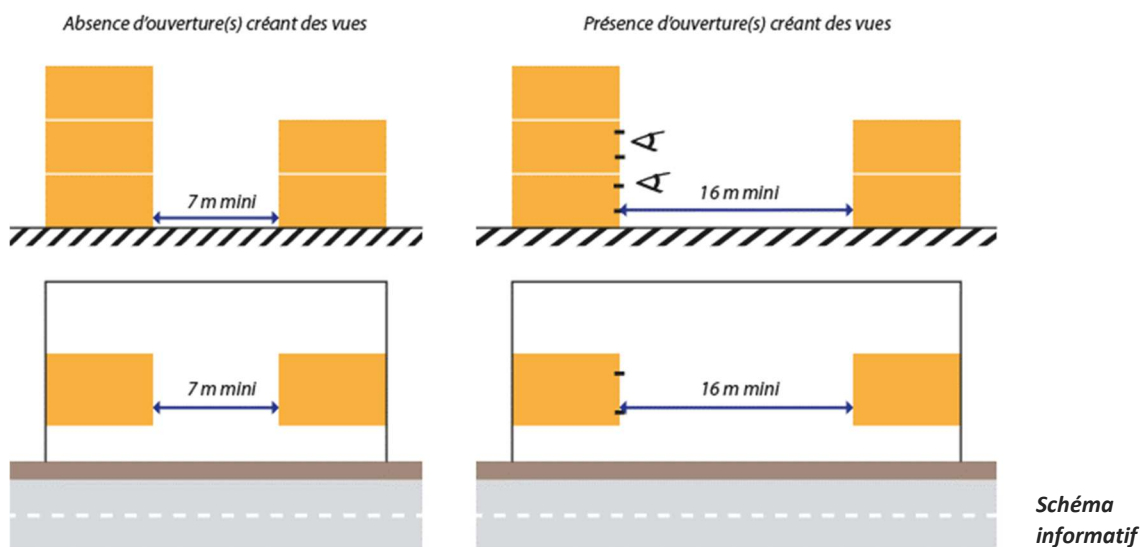


- Les constructions annexes limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 - 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.

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

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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

#### **Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact

visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

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.

Les clôtures anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

### **Eléments techniques**

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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.

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.

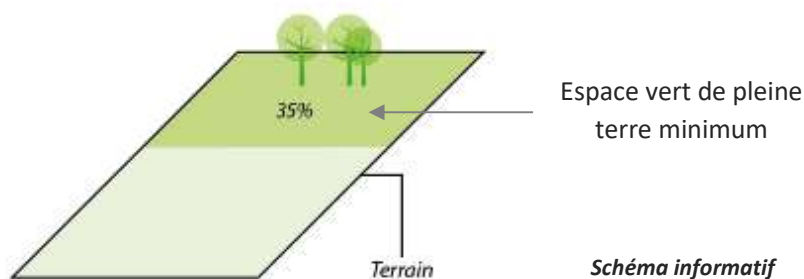
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents 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.

Voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés conformément aux dispositions générales du présent règlement, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                         | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                           | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | Restauration                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Hôtels                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Cinéma                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Bureau                                                        | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> 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                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRES<br/>SECONDAIRES<br/>ET TERTIAIRES</b> |                                                                             | 1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> 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                                           |                                                                                                                                                                                             |
| <b>LEQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b>                  | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | 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 m<sup>2</sup> 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 :**

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                      | Sans objet | Salariés     | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                       |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | Sans objet | Agents       | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                                | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                      | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10 | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                                  |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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:
  - 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. La création de plusieurs entrées charretières sur une même unité foncière est interdite à l'exception :

- Des opérations de logements collectifs, à partir du seuil de 10 logements,
- Des terrains situés à l'angle de deux axes routiers ouverts à la circulation,
- Des terrains traversants (bordés par deux axes routiers parallèles).

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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

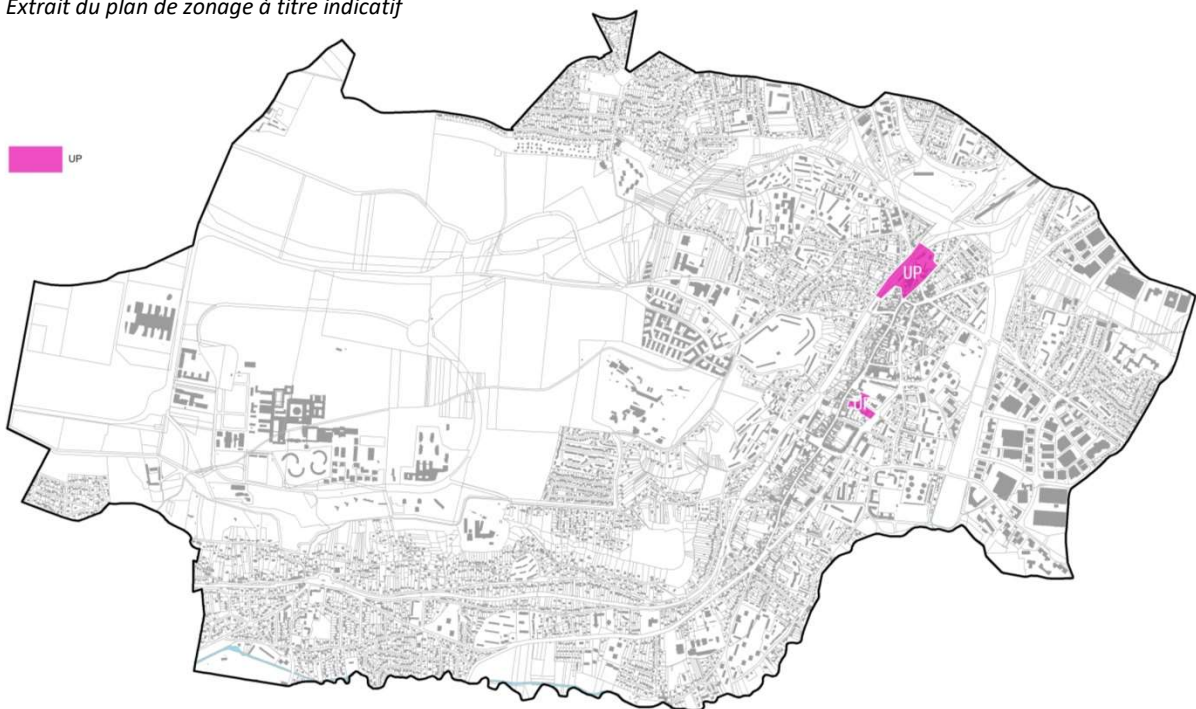
## ZONE UP

**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... |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                                    |            |            |                                             |
|                                                                          | Hébergement                                                                 |            |            |                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                                             |            |            |                                             |
|                                                                          | Restauration                                                                |            |            |                                             |
|                                                                          | Commerce de gros                                                            |            |            |                                             |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               |            |            |                                             |
|                                                                          | Hôtels                                                                      |            |            |                                             |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                                            |            |            |                                             |
|                                                                          | Cinéma                                                                      |            |            |                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                                   |            |            |                                             |
|                                                                          | Entrepôt                                                                    |            |            |                                             |
|                                                                          | Bureau                                                                      |            |            |                                             |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                             |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                             |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | 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                                       |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                                             |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public                      |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | Exploitation agricole                                      |            |            |                                             |
|                                               | Exploitation forestière                                    |            |            |                                             |

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

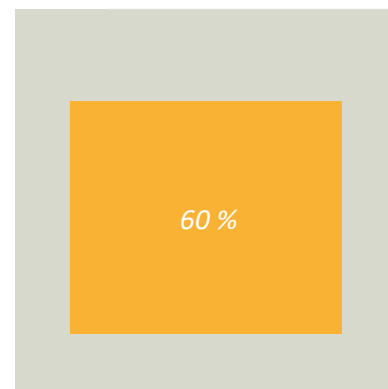
#### A / L'emprise au sol maximale des constructions :

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

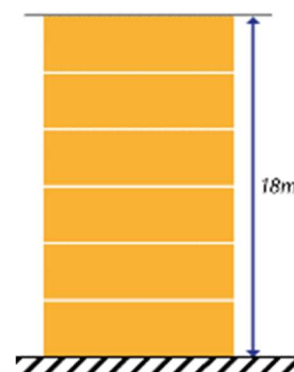
#### B / La hauteur des constructions :

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 m<sup>2</sup> et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

Hauteur maximale

Schéma informatif



#### **Dans tous les cas :**

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

Les édicules techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée à condition qu'ils soient traités de manière durable, qualitative et qu'ils prennent part à l'écriture architecturale du bâtiment. La dimension et la volumétrie de ces éléments doivent être mesurées et harmonieuses avec la volumétrie générale. Ces édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### 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 m<sup>2</sup> 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 :**

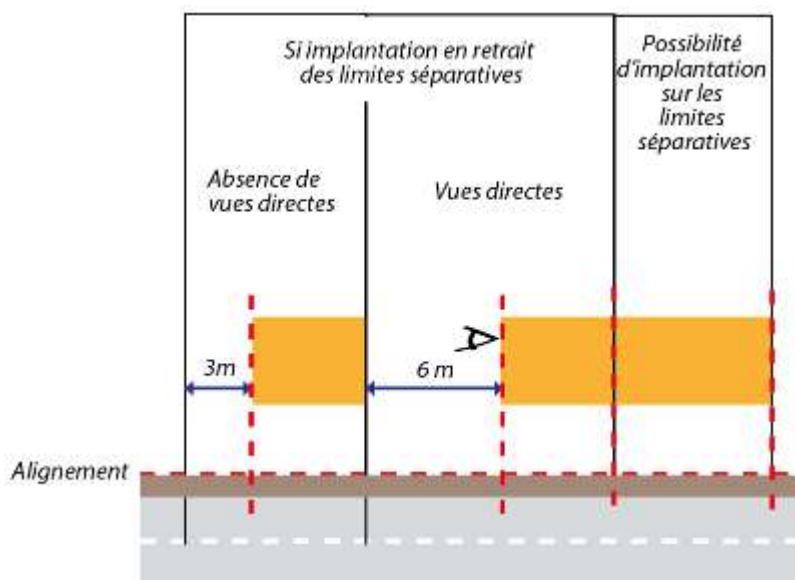
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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



*Schéma informatif*

Les constructions annexes limitées à 10 m<sup>2</sup> 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.

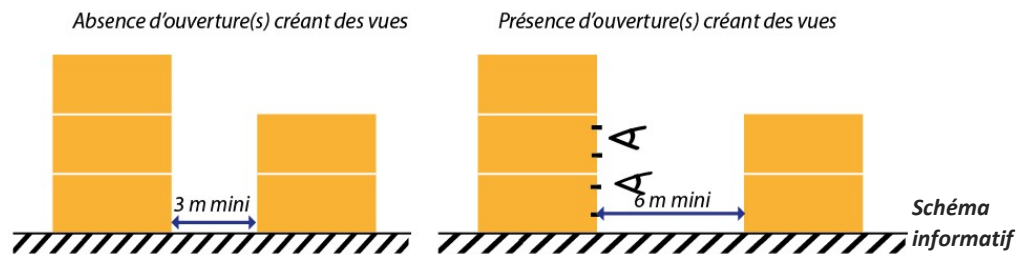
#### **Dans tous les cas :**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 - 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.

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**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

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.

Les clôtures anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

### **Éléments techniques**

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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.

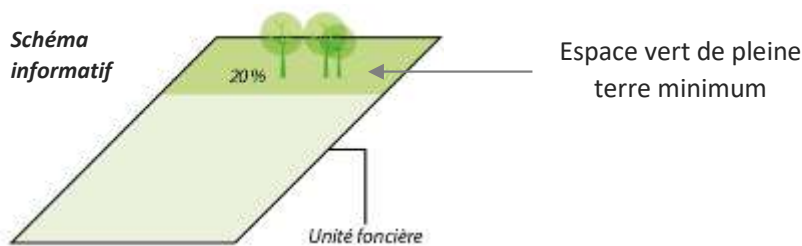
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents 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.

Voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés conformément aux dispositions générales du présent règlement, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                         | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                           | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.<br><br>En dessous d'un seuil de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas fixé de règles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                           | Restauration                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Hôtels                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Cinéma                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Destinations                                                                                 | Sous-destinations                                                           | Règles de stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRES<br/>SECONDAIRES<br/>ET TERTIAIRES</b> | Bureau                                                                      | 1 place maximum pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> 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                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>EQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b>                   | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                              | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                              | 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 m<sup>2</sup> 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 :

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                   | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b> |                                                                   |                 |                                                                           |

|                                                                                                                                                               |            |              |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)                                   | Sans objet | Occupants    | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                                                         | Sans objet | Salariés     | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                | Sans objet | Agents       | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                              |
|                                                                                                                                                               |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                             |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements        |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                       |            |              |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)                                   | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                                  |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                                                         | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                          |

|                                                                                                                                                               |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                | 10 | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                               | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                              |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                    | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                               | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVVY 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 SIAHVVY (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

## 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...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Hébergement                                                   |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                 | Artisanat et commerce de détail                               |            |            | La surface de plancher doit être inférieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>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 <sup>2</sup> dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. |
|                                                                          | Restauration                                                  |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Commerce de gros                                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Hôtels                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Cinéma                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          |                                                               |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Entrepôt                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Bureau                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                            |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | 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                                       |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                                             |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public                      |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | 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 :

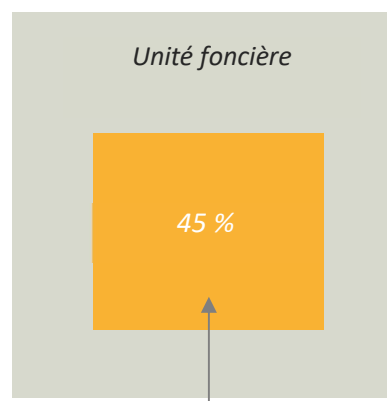
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

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.

*Schéma informatif*

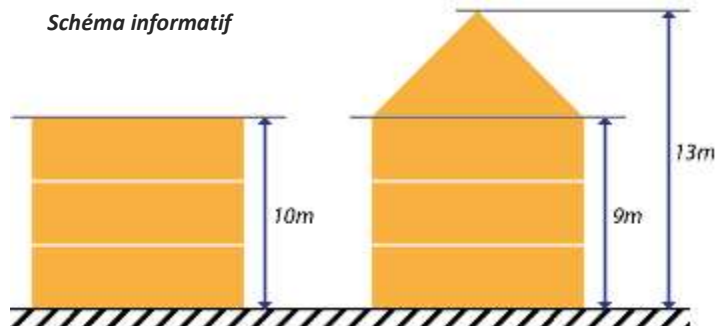


Emprise au sol maximale

#### 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 m<sup>2</sup> et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

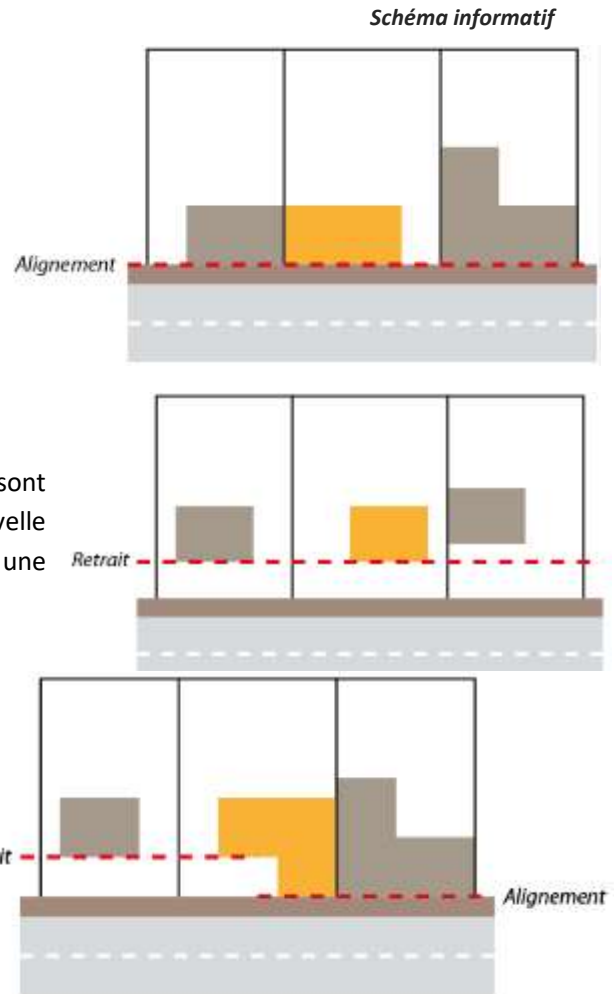
**Dans tous les cas :**

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.



#### **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 m<sup>2</sup> 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 :**

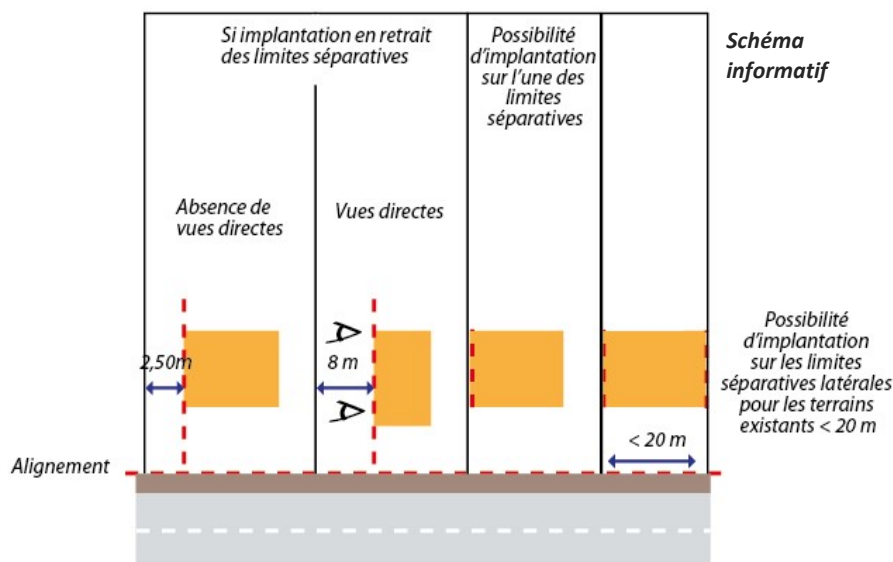
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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 :

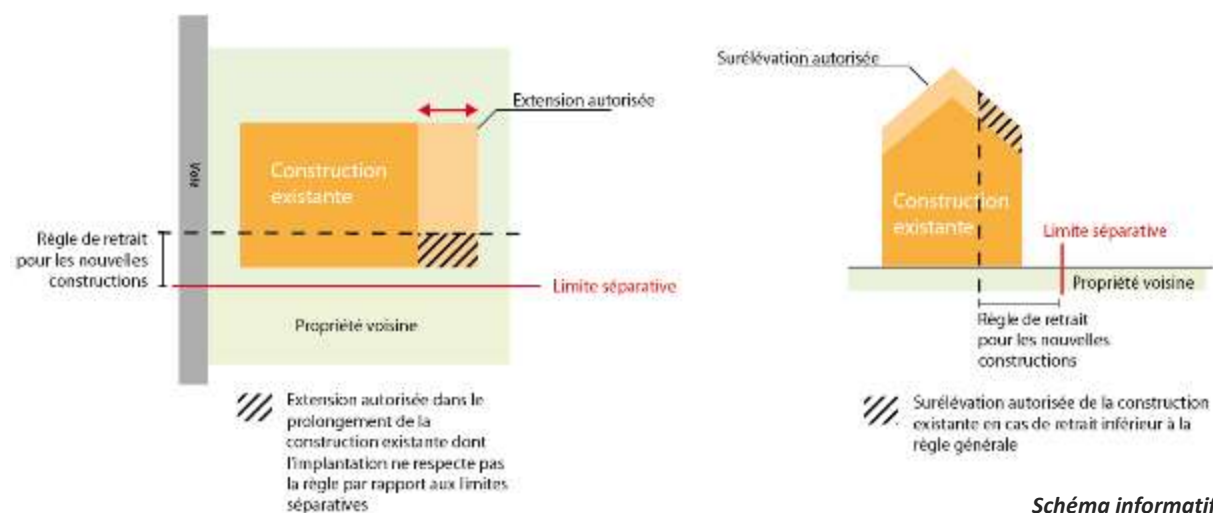
- 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent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



#### Dans toute la zone

En cas d'extension d'une construction existante 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 m<sup>2</sup> 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.

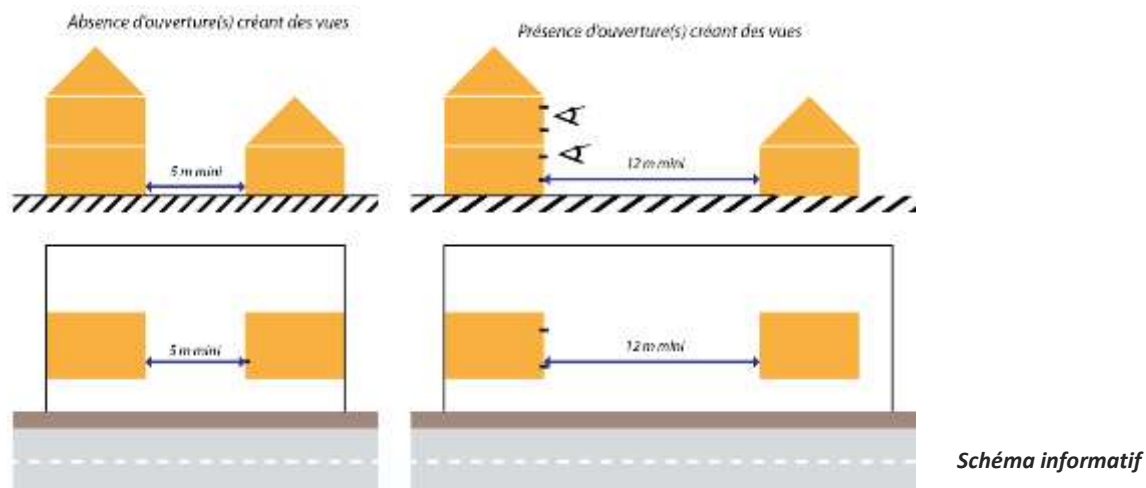
**Dans tous les cas :**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 - 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.

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

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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

#### **Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

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 anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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. Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

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

### **Éléments techniques**

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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.

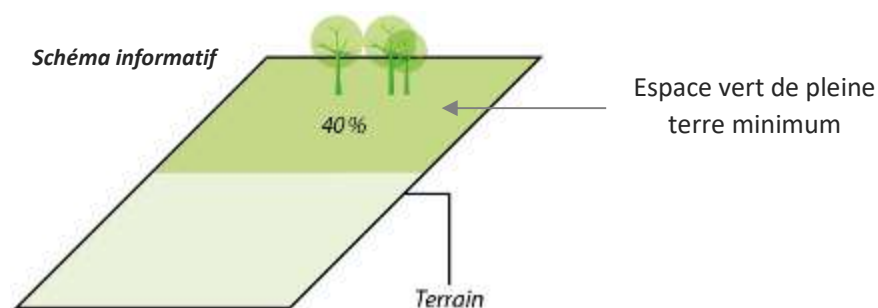
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents 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.

Voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés conformément aux dispositions générales du présent règlement, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                         | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                           | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | Restauration                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Hôtels                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Cinéma                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Destinations                                                                                 | Sous-destinations                                                           | Règles de stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRES<br/>SECONDAIRES<br/>ET TERTIAIRES</b> | Bureau                                                                      | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> 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                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>EQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b>                   | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                              | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                              | 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 m<sup>2</sup> 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 :

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                              | Sans objet                                                        | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                              |
|                                                                                                                             |                                                                   | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis                                                            |

|                                                                                                                                                               |            |              |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                               |            |              | simultanément dans le bâtiment                                                                                       |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                       |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)                                   | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                                                         | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                | 10         | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                               | 10         | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10         | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b> |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                           | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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:
  - 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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVV 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 SIAHVV (Syndicat Intercommunal

pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et le SIAVB (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre).

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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.

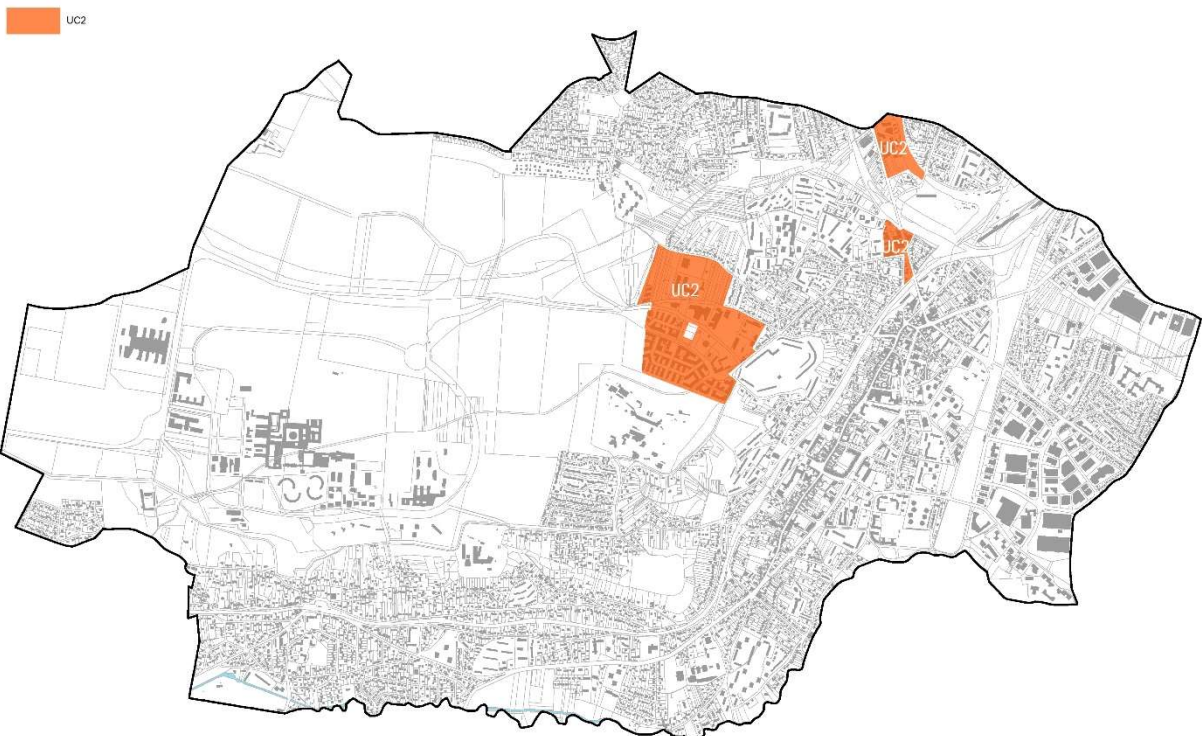
### **Déchets**

Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> 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...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Hébergement                                                   |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                 | Artisanat et commerce de détail                               |            |            | La surface de plancher doit être inférieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>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 <sup>2</sup> dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. |
|                                                                          | Restauration                                                  |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Commerce de gros                                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Hôtels                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Cinéma                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          |                                                               |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Entrepôt                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Bureau                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                            |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | 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                                       |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                                             |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public                      |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | 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.

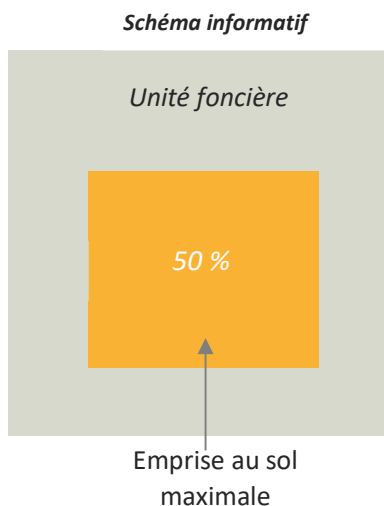
## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 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.

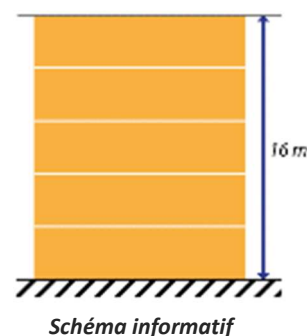
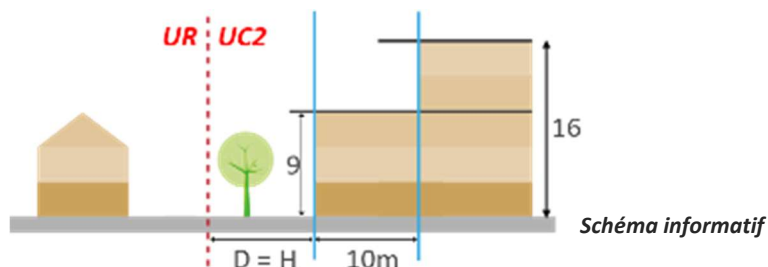
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 :**

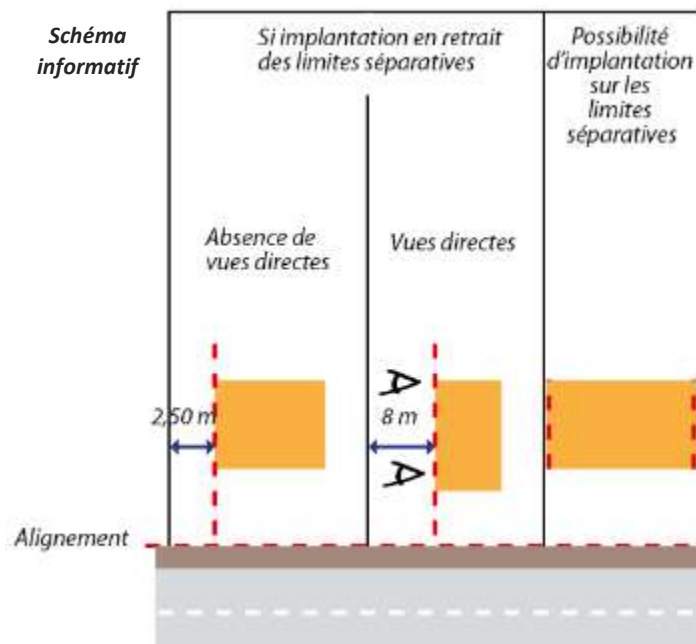
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

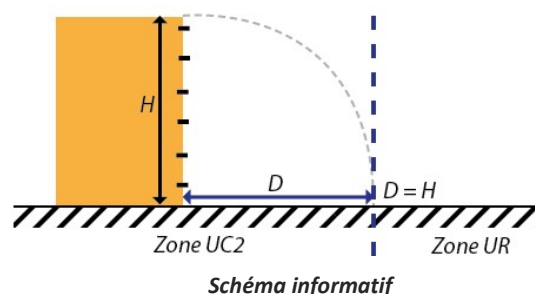
Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

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.



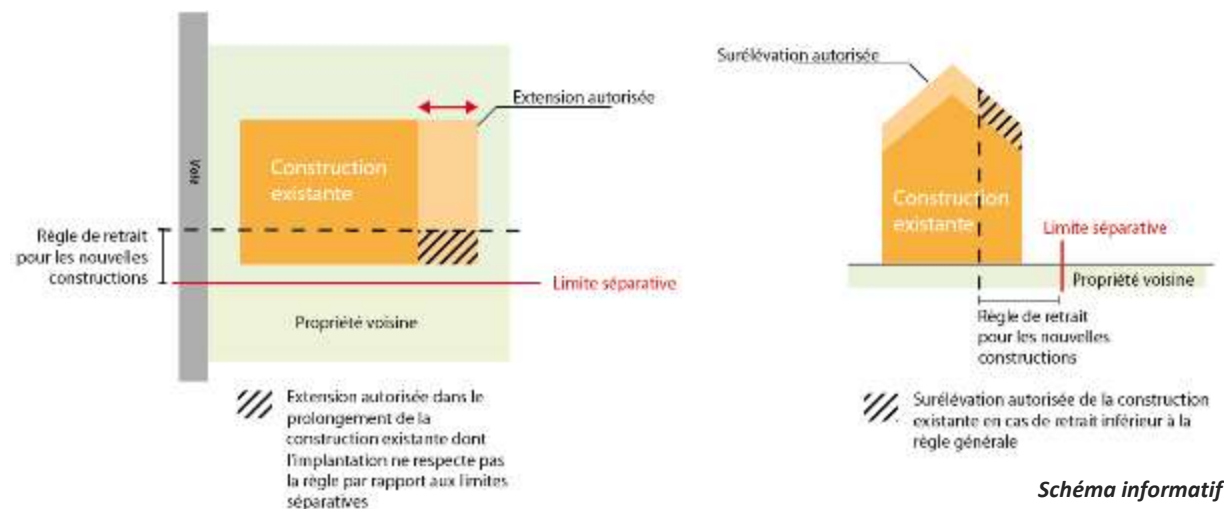
Toutefois, les constructions créées sur une unité foncière située en limite d'une zone UR devront être implantées en retrait avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut de la construction.



#### **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 m<sup>2</sup> 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.

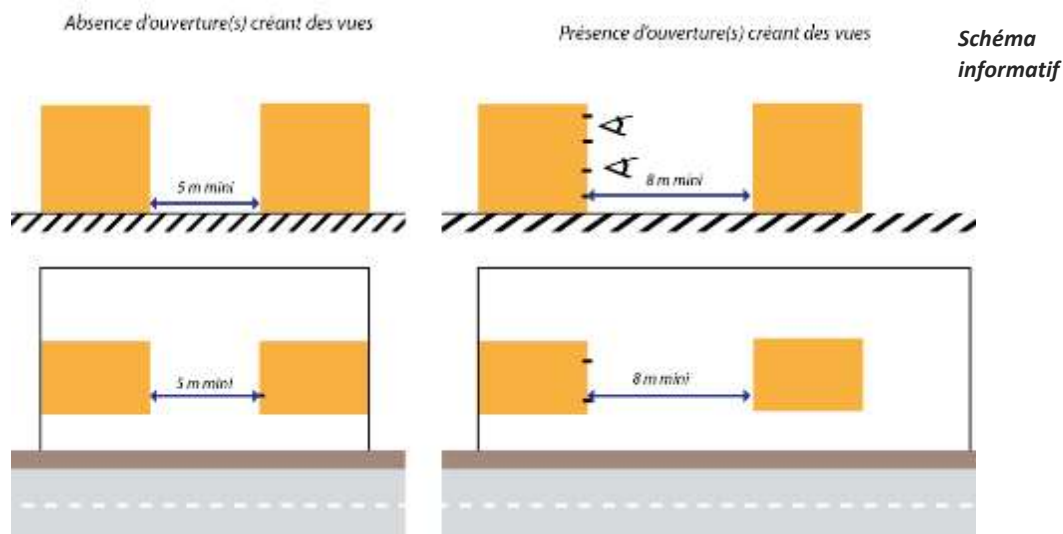
**Dans tous les cas :**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

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 anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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. Dans le cas d'une clôture composée

d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

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.

### **Éléments techniques**

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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.

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

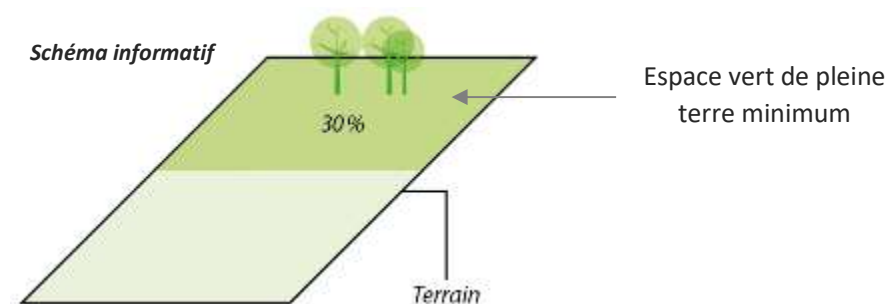
nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

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.

Voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés conformément aux dispositions générales du présent règlement, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                        | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                          | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                          | Restauration                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | Hôtels                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | Cinéma                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Destinations                                                                                | Sous-destinations                                                           | Règles de stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRE<br/>SECONDAIRES<br/>ET TERTIAIRES</b> | Bureau                                                                      | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> 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                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>EQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b>                  | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> d'emprise foncière<br><br>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                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                             | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                             | 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 m<sup>2</sup> 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 :**

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | Sans objet | Agents       | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                            | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                  | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10         | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                   | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                                  |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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:
  - 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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVVY 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 SIAHVVY (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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**

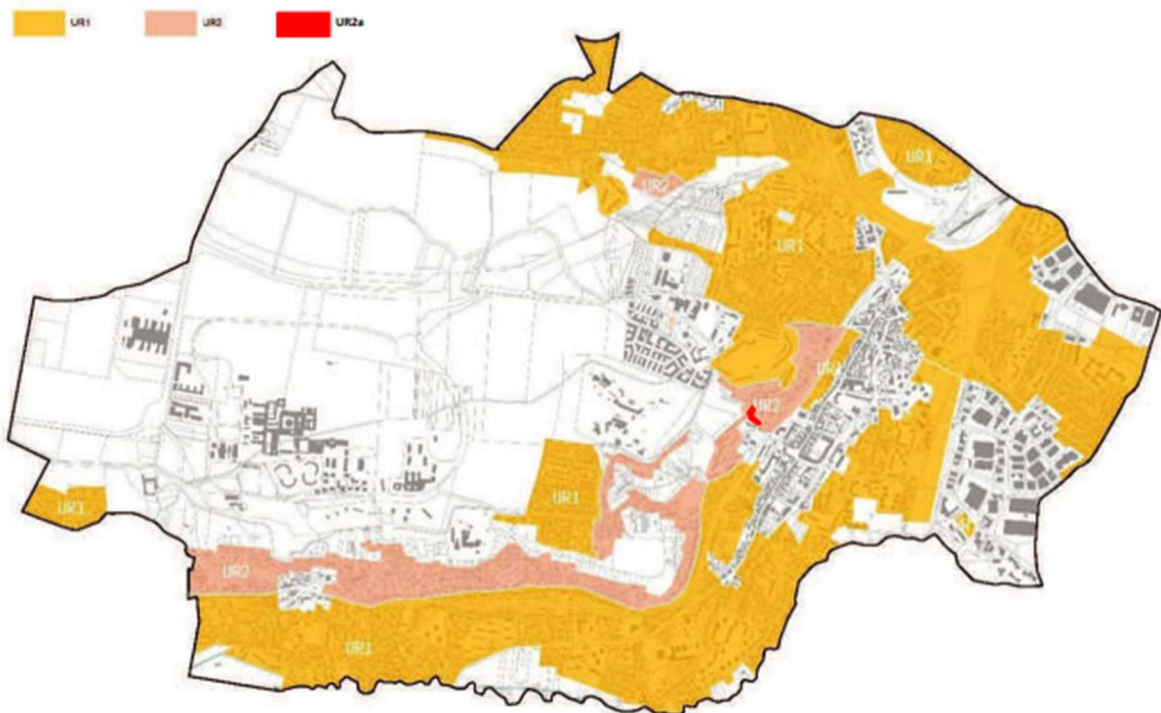
Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

## 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, Garennnes, 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.
- Le secteur UR2a, sous-secteur du secteur UR2 constitué de la parcelle cadastrée AR 0211 appartenant à l'Institution Saint-Martin.

*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...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      |                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                          | Hébergement                                                   | Interdit en UR2 | Autorisé en UR1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                               | Interdit en UR2 |                 | Autorisé dans la limite de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher dans la zone UR1<br>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 <sup>2</sup> dispose d'une possibilité d'extension dans la limite de 100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de SP (UR1)<br>≤ 150 m <sup>2</sup> de SP (UR2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                          | Hôtels                                                        |                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              |                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                          | Cinéma                                                        |                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     |                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                          | Entrepôt                                                      |                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                          | Bureau                                                        |                 |                 | ≤ 1 000 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Destinations                                               | Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
|                                                            | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                             |
|                                                            | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                             |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> | 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                                                        |            |            |                                             |
|                                                            | Lieux de culte                                                              |            |            |                                             |
|                                                            | Autres équipements recevant du public                                       |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>              | Exploitation agricole                                                       |            |            |                                             |
|                                                            | Exploitation forestière                                                     |            |            |                                             |

### Autres dispositions applicables dans cette zone :

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

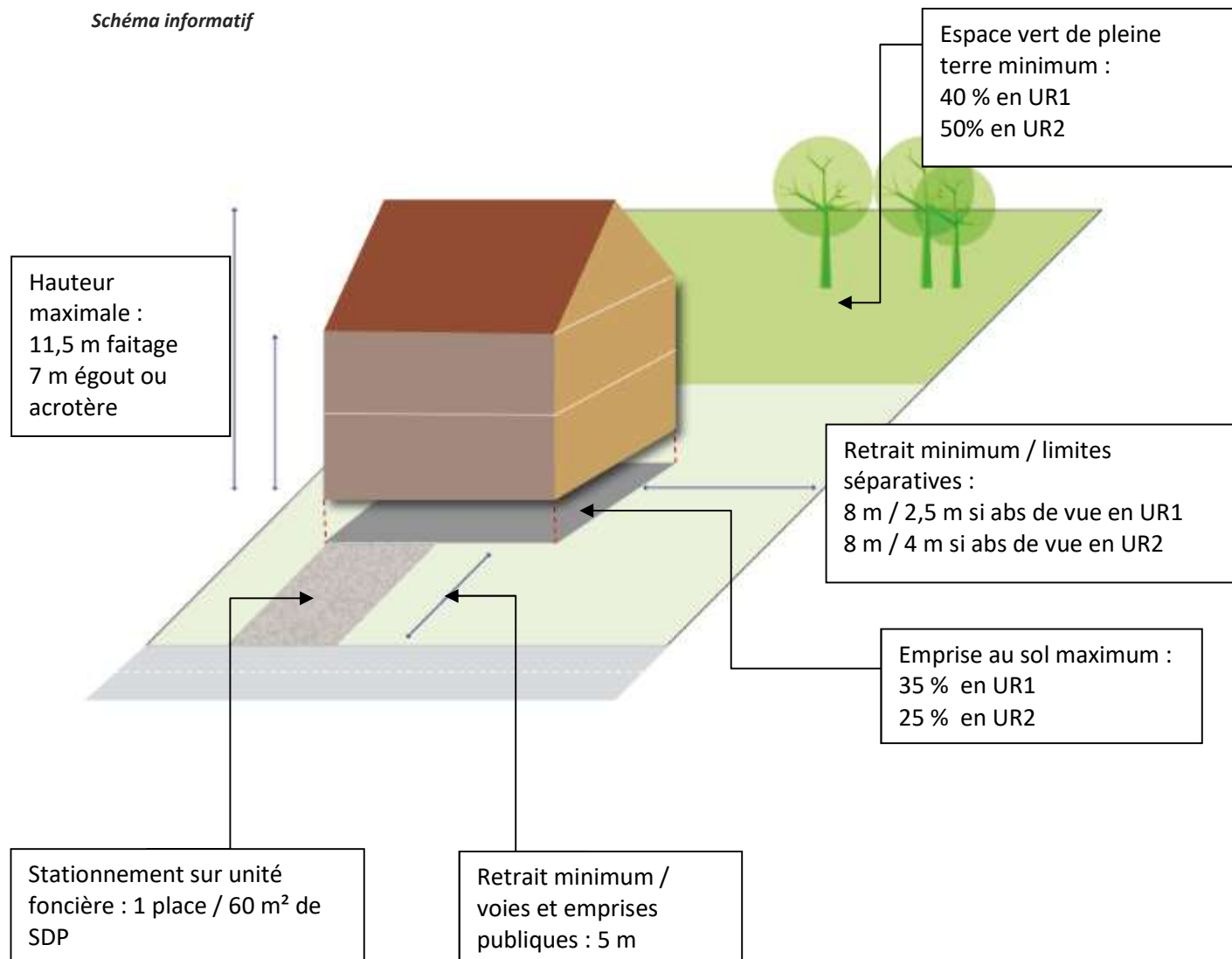
Toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

- **Périmètre d'études instauré par délibération du Conseil municipal le 3 avril 2024 au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme (secteur UR1 – rue Alexandre Néreau)**

Le dispositif de sursis à statuer pourra être mis en œuvre pour toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un projet situé dans le périmètre d'études figurant au règlement graphique et qui serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation des projets de la collectivité.

## 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.

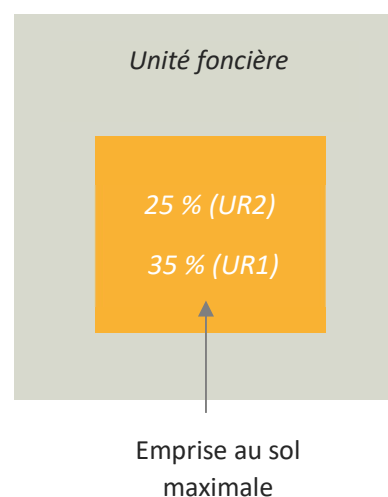
#### Dans la zone UR2 :

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



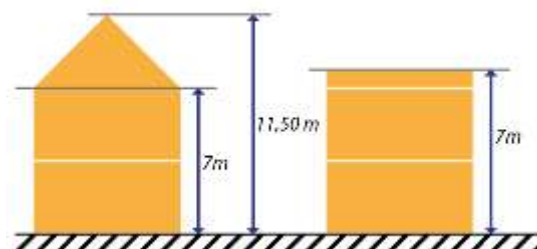
### B / La hauteur des constructions :

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.

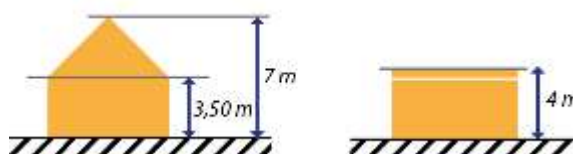
Schéma informatif



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 m<sup>2</sup> et bénéficiant de règles d'implantation spécifiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

**Dans tous les cas :**

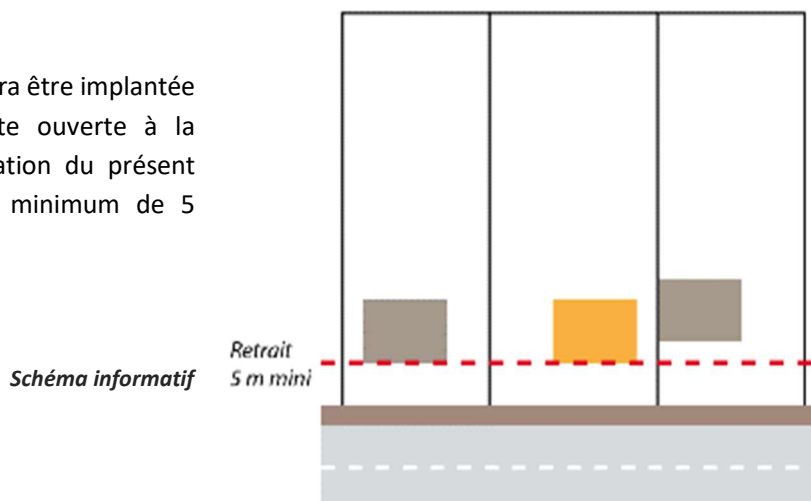
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions du RTPGP.

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 :**

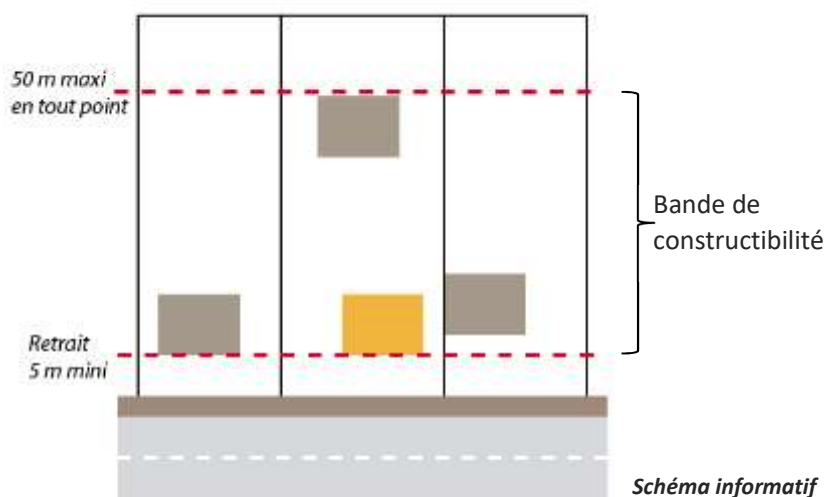
**Dans la zone UR1 :**

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 :**

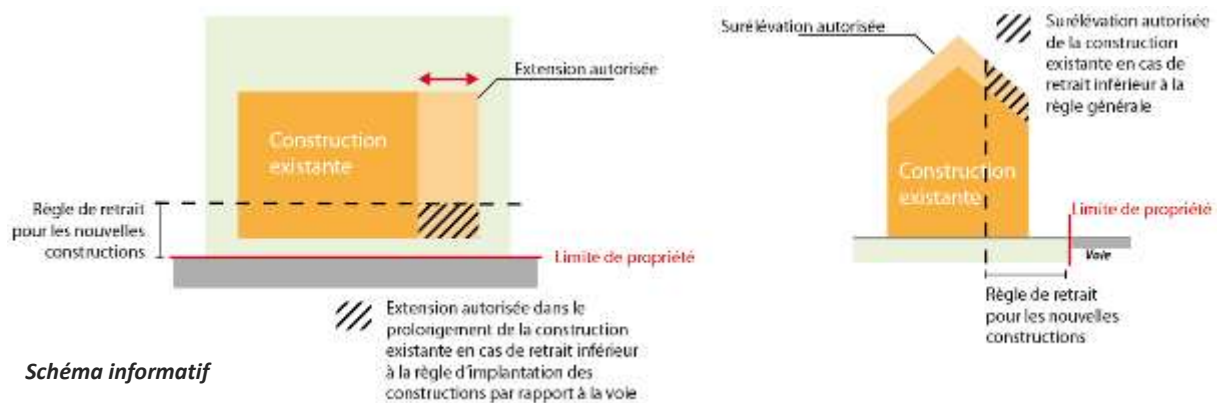
Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres et une distance maximale de 50 mètres en tout point. Au-delà de la bande des 50 m comptée à partir de la voie, aucune construction n'est autorisée sauf les constructions annexes de 10 m<sup>2</sup> maximum.



**Dans les zones UR1 et UR2 :**

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édifiée 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.

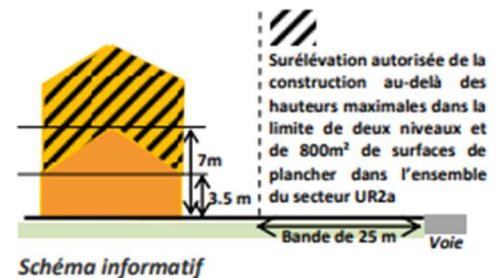


Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

#### Dans la zone UR2a :

En cas d'extension d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) et localisée au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, la hauteur pourra dépasser celle maximale autorisée sous réserve :

- que cette extension au-delà de la hauteur maximale autorisée ne dépasse pas deux niveaux,
- que les surfaces de plancher créées en dépassement des surfaces de plancher permises par les règles concernant les hauteurs des constructions ne dépassent pas 800 m<sup>2</sup> dans l'ensemble de la zone UR2a.

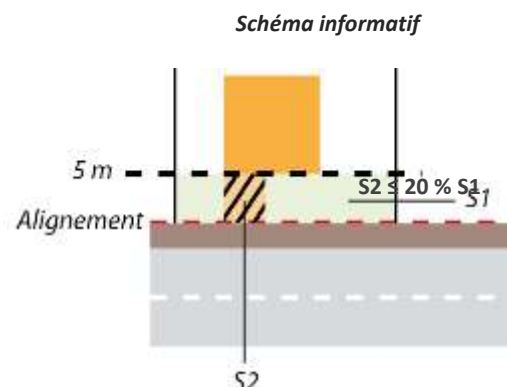


#### Dans tous les cas :

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 m<sup>2</sup> 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 des murs existants est autorisé à condition :

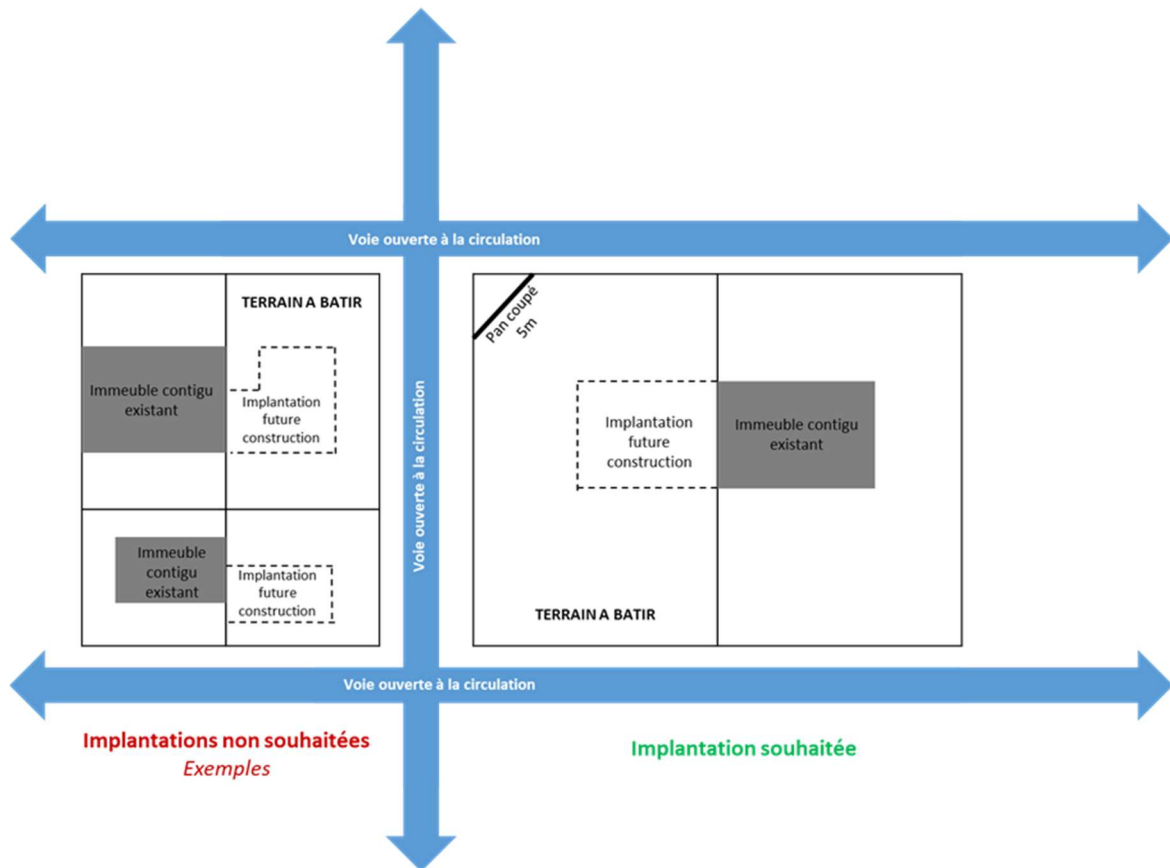
- que la longueur du prolongement n'excède pas 4 mètres
- que la hauteur du prolongement sur la limite séparative soit inférieure ou égale à 4 mètres.

#### **Dans tous les cas :**

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

#### **Cas de constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique :**

Nonobstant les dispositions de la zone UR sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et dans une volonté d'harmoniser les façades, la construction pourra être implantée sur la limite séparative latérale pour masquer le pignon de l'immeuble contigu. La future construction devra respecter le gabarit de la construction existante implantée en limite séparative. La présente disposition n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse d'un débord de la construction par rapport à l'emprise de l'immeuble contigu.



*Schéma relatif aux terrains situés à l'angle de voies ouvertes à la circulation publique*

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

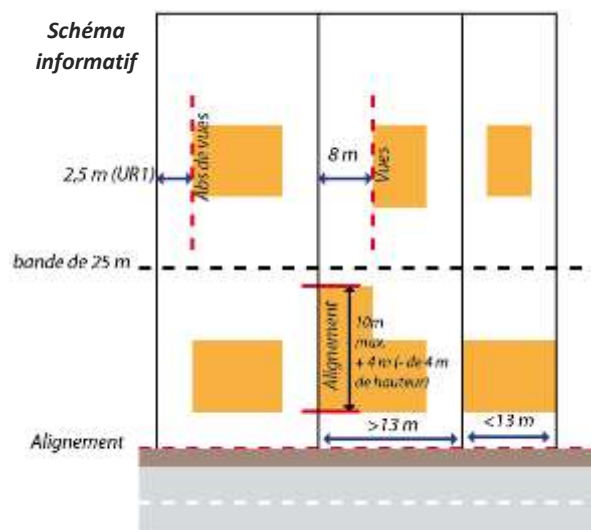
Seules les constructions à usage de garages et les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative. La longueur de la construction à usage de garage implantée sur la limite séparative ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.

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

**Dans la zone UR1 :**

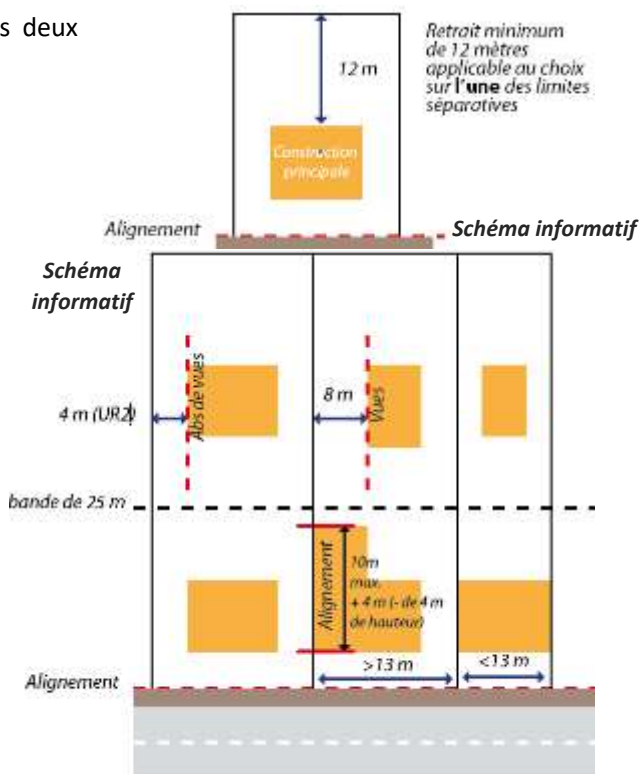
En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- 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.

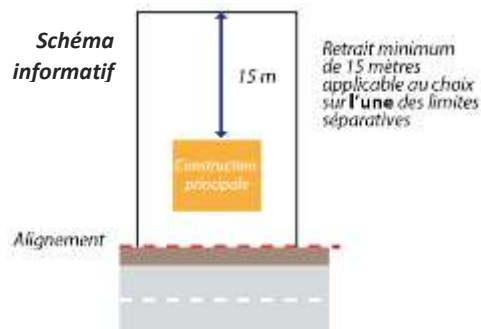


### Dans la zone UR2 :

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.

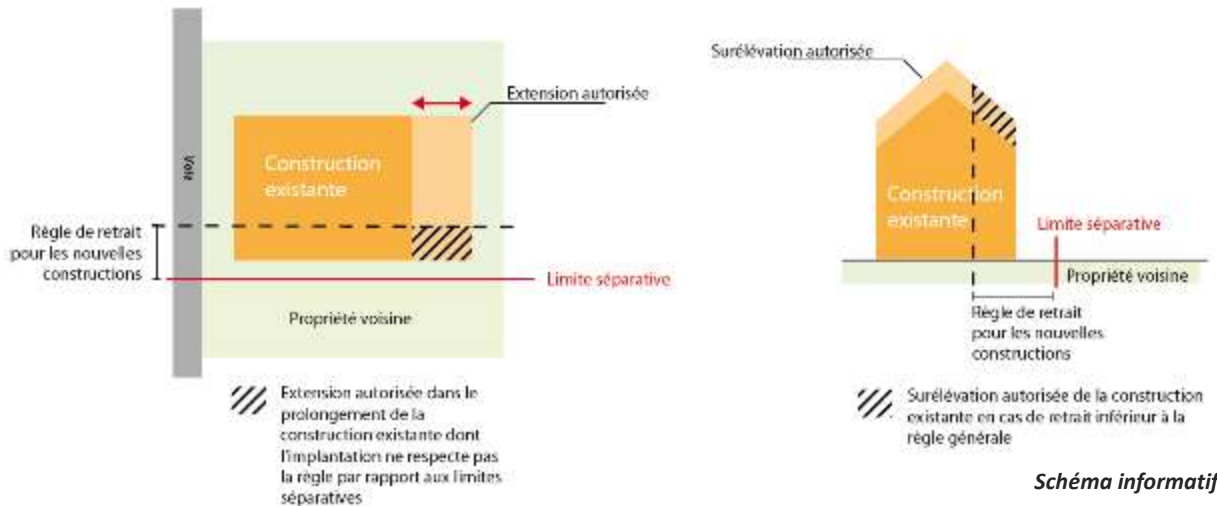
Par ailleurs, les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15 mètres de l'une des limites séparatives (au choix : latérales ou fond de parcelle). Lorsque le fond de parcelle est constitué par une voie ouverte à la circulation, le retrait de 15 mètres peut être comptabilisé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



### Dans les zones UR1 et UR2

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.



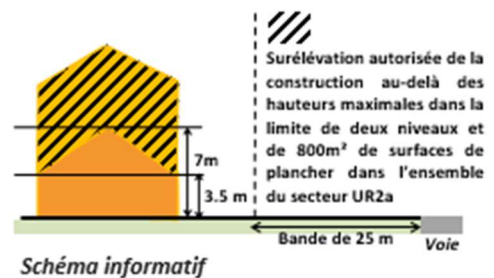
Les constructions annexes limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.

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

#### Dans la zone UR2a :

En cas d'extension d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) et localisée au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, la hauteur pourra dépasser celle maximale autorisée sous réserve :

- que cette extension au-delà de la hauteur maximale autorisée ne dépasse pas deux niveaux,
- que les surfaces de plancher créées en dépassement des surfaces de plancher permises par les règles concernant les hauteurs des constructions ne dépassent pas 800 m<sup>2</sup> dans l'ensemble de la zone UR2a.



**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.

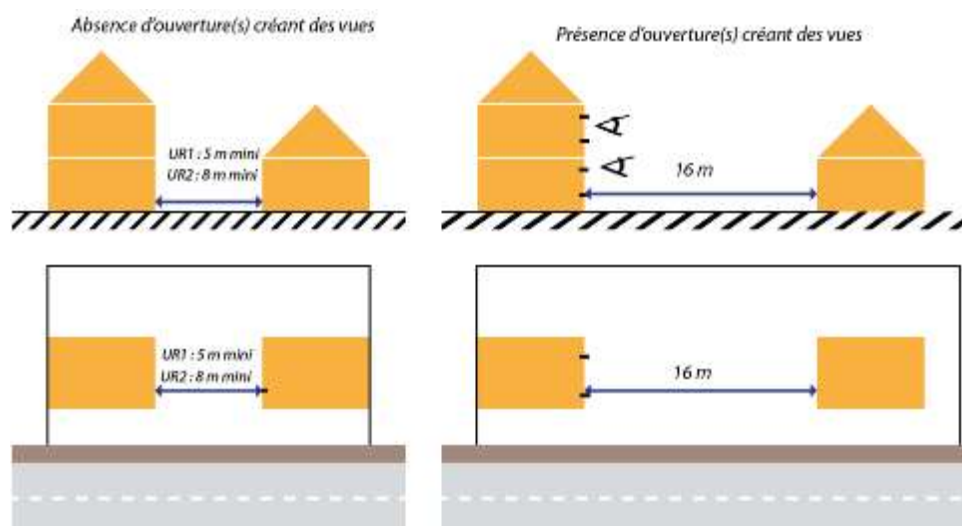


Schéma informatif

**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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 - 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.

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

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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

#### **Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

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.

Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouverte à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes (pan coupé, cf. supra : schéma relatif aux terrains d'angle).

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 anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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. Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

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

### **Éléments techniques**

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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.

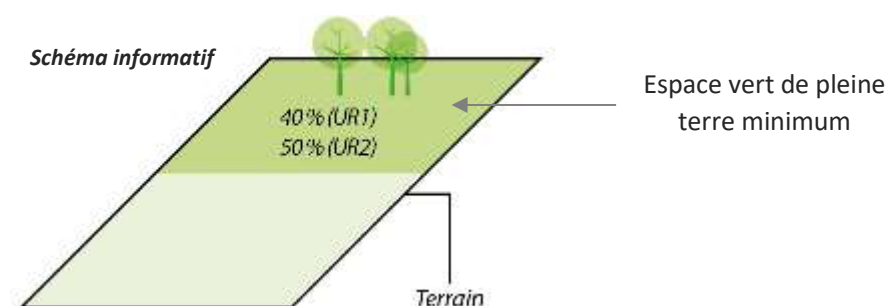
### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

Voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                              | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                                | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>      | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                | Restauration                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                | Cinéma                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES</b> | Bureau                                                        | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> 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                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>                           | Centre de congrès et d'exposition                                           |                                                                                                                                                                                             |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                             |
|                                                            | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                             |
|                                                            | 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 m<sup>2</sup> 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 :**

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | Sans objet | Agents       | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                            | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                  | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10         | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                   | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                                  |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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:
  - 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. La création de plusieurs entrées charretières sur une même unité foncière est interdite à l'exception :

- Des opérations de logements collectifs, à partir du seuil de 10 logements,
- Des terrains situés à l'angle de deux axes routiers ouverts à la circulation,
- Des terrains traversants (bordés par deux axes routiers parallèles).

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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVV 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 SIAHVV (Syndicat Intercommunal

pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et le SIAVB (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre).

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

## 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...                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                                    |            |            | Liées au fonctionnement des installations, 140m <sup>2</sup> de SP maximum<br>UAE3 : seules les résidences étudiantes sont autorisées                                                             |
|                                                                          | Hébergement                                                                 |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | 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               |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Hôtels                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                                            |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Cinéma                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                                   |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Entrepôt                                                                    |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Bureau                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            |            |                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Etablissements d'enseignement de                                            |            |            |                                                                                                                                                                                                   |

| Destinations                                  | Sous-destinations                     | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
|                                               | santé et d'action sociale             |            |            |                                             |
|                                               | Salles d'art et de spectacles         |            |            |                                             |
|                                               | Équipements sportifs                  |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                        |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | 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).

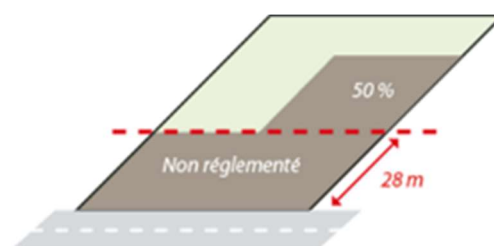


Schéma informatif

##### 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.

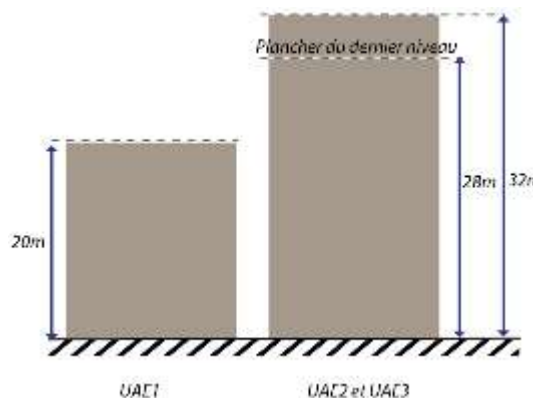


Schéma informatif

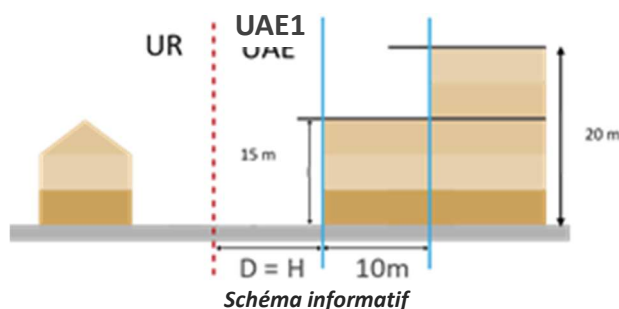


Schéma informatif

### 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.

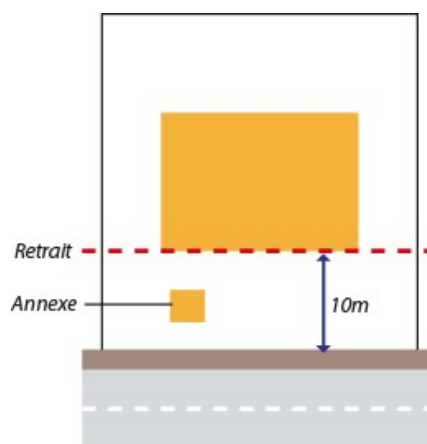


Schéma informatif

#### 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) édifiée 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.

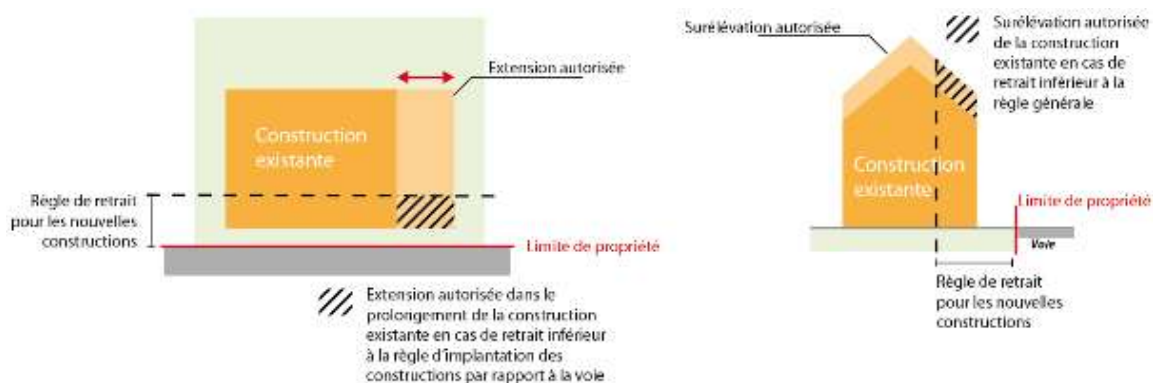


Schéma informatif

**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 :**

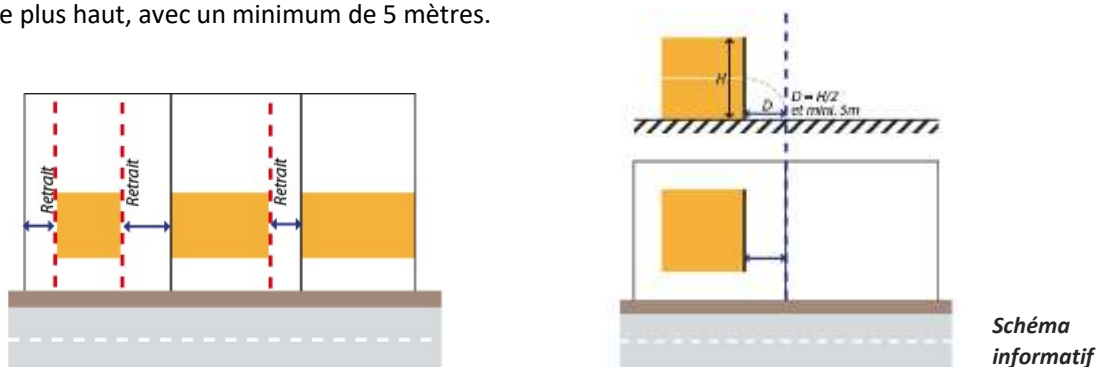
Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès du matériel de lutte contre l'incendie.

**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.



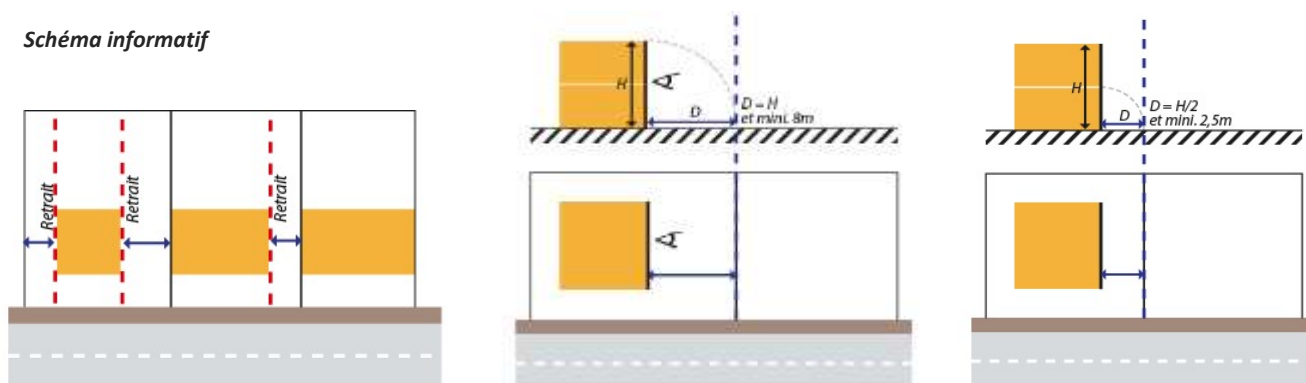
Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- 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.

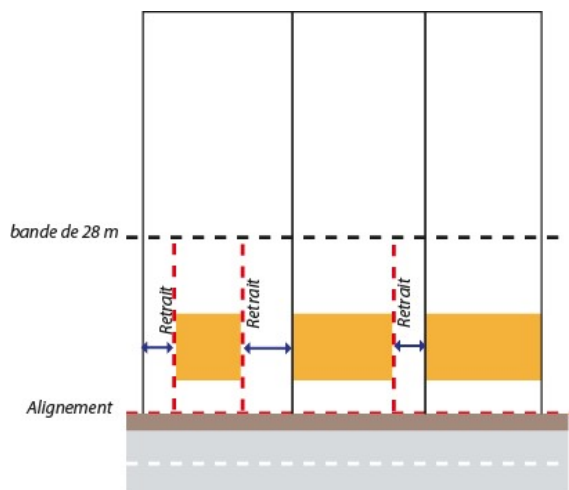
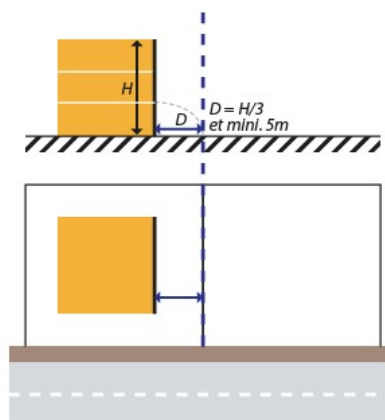


Schéma informatif



#### 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.

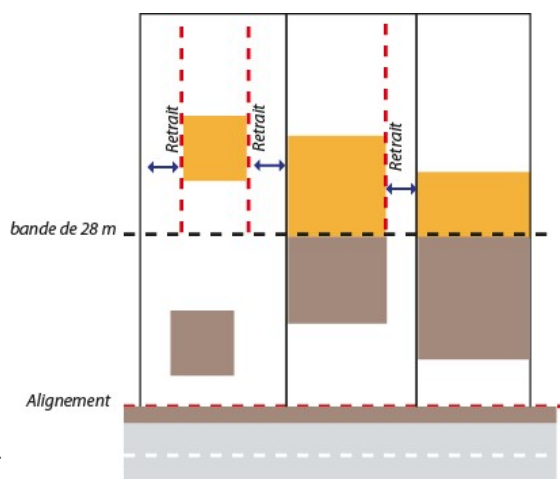


Schéma informatif

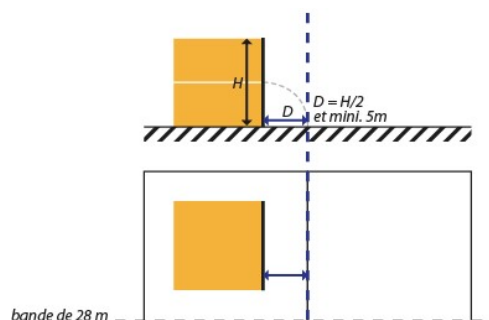
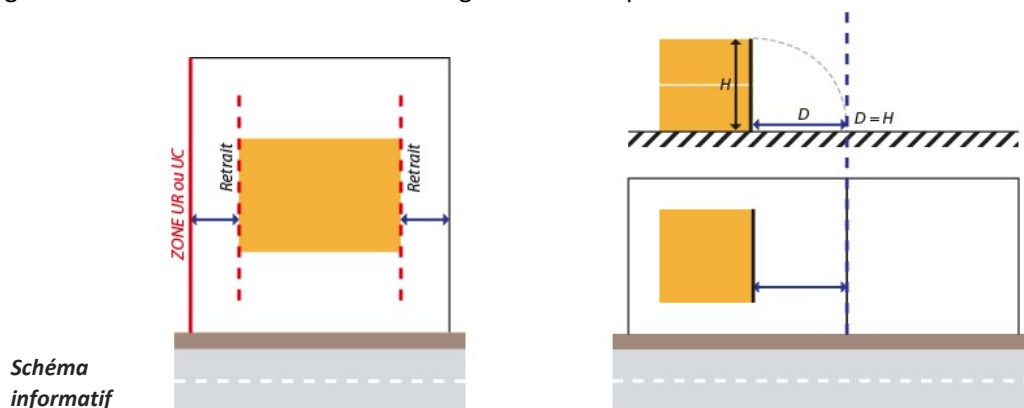


Schéma informatif

**Pour les unités foncières situées en limite d'une zone UR ou UC :**

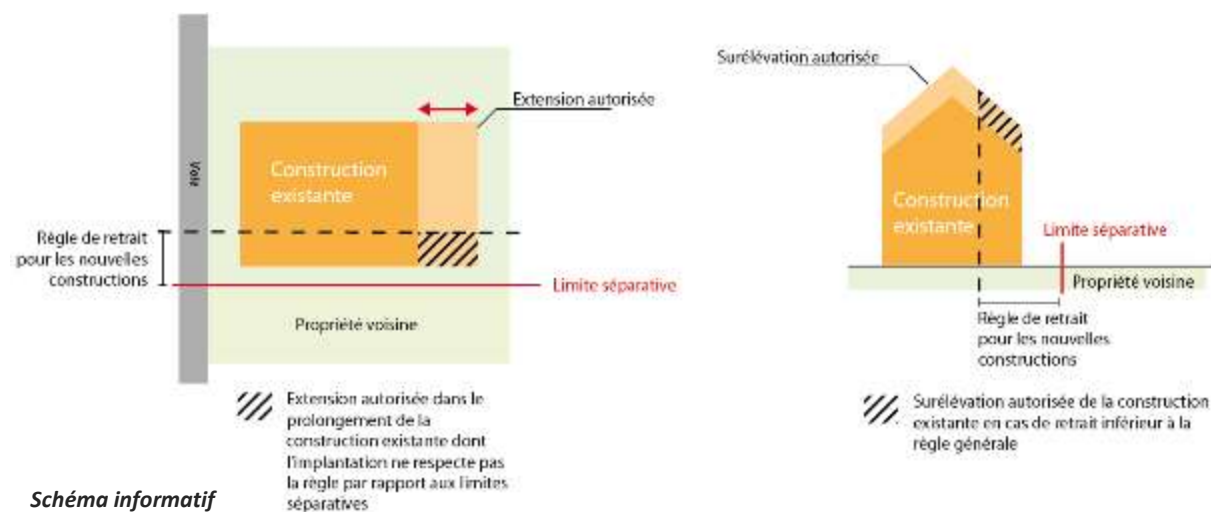
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut.



**Dans toute la zone :**

En cas d'extension d'une construction existante 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.

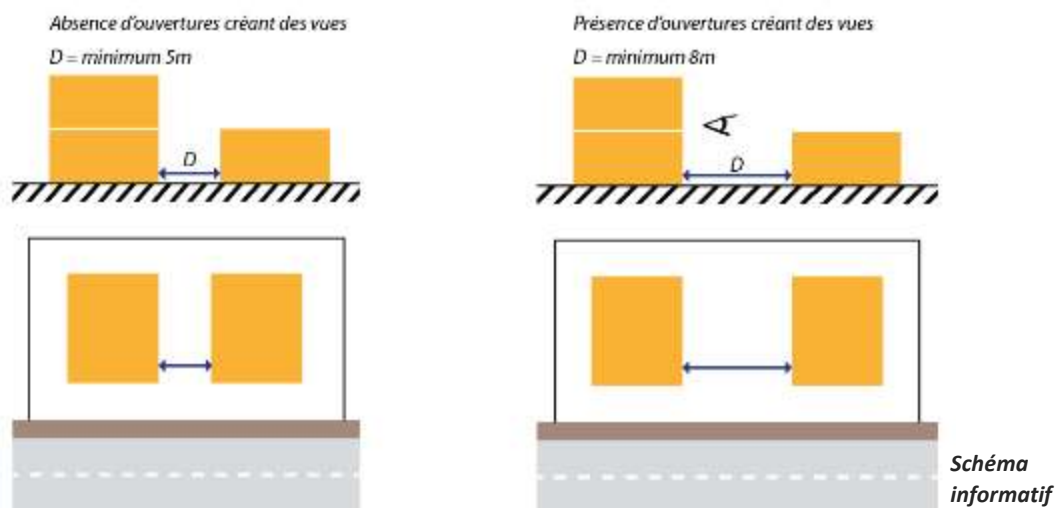


Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

### 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.

#### **Toitures**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

#### **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.

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 d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

### **Éléments techniques**

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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

#### Dispositions générales

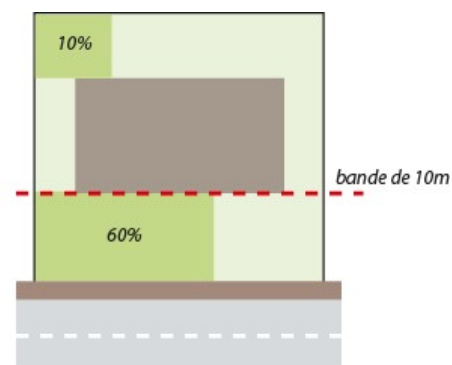
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Concernant les obligations en matière de plantations, voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

#### 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.

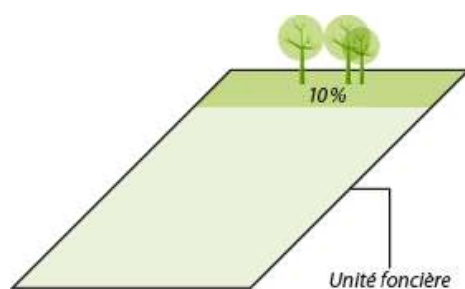
Au-delà de la bande de 10 mètres depuis l'alignement de la voie, une part de 10 % minimum de la superficie restante de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



#### Dans les zones UAE2 et UAE3 :

*Schéma informatif*

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                        | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                          | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Restauration                                                  | 1 place pour 2 chambres et 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                          | Hôtels                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | Artisanat et commerce de détail                               | 1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 aire de livraison pour 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                          | Commerce de gros                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | Cinéma                                                        | 1 aire de stationnement pour 5 fauteuils                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                          | Industrie                                                     | 1 place par tranche de 130 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Destinations                                                                                 | Sous-destinations                                                           | Règles de stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRES<br/>SECONDAIRES<br/>ET TERTIAIRES</b> | Entrepôt                                                                    | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                              | Bureau                                                                      | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br><br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante |
|                                                                                              | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature du projet, 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...).                                                                         |
|                                                                                              | 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...).                                                                   |
| <b>ÉQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b>                   | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                              | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                              | 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 :**

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | Sans objet | Agents       | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                            | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                  | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10 | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                                  |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVVY 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 SIAHVVY (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

## ZONE UL

**La zone UL** est affectée aux loisirs et aux équipements publics. Elle couvre des secteurs d'équipements dans la vallée et notamment des secteurs qui concentrent des équipements sportifs publics (UL1) et le secteur de la Batterie de la pointe (UL2)

*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...                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      |                  |                  |                                                                                                                                               |
|                                                                          | Hébergement                                                   |                  |                  | Liées au fonctionnement des installations, avec une limite de 140m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum                                |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | 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 |                  |                  |                                                                                                                                               |
|                                                                          | Hôtels                                                        | Dans la zone UL1 | Dans la zone UL2 |                                                                                                                                               |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              | Dans la zone UL1 | Dans la zone UL2 |                                                                                                                                               |
|                                                                          | Cinéma                                                        |                  |                  |                                                                                                                                               |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     |                  |                  |                                                                                                                                               |
|                                                                          | Entrepôt                                                      |                  |                  |                                                                                                                                               |
|                                                                          | Bureau                                                        |                  |                  | Liée au fonctionnement des installations, avec une limite de 140m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum                                 |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                            |                  |                  |                                                                                                                                               |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                             |                  |                  |                                                                                                                                               |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET</b>                                | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés  |                  |                  |                                                                                                                                               |

| Destinations                                  | Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>SERVICES PUBLICS</b>                       | 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                                                        |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                                                              |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public                                       |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b> | 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.

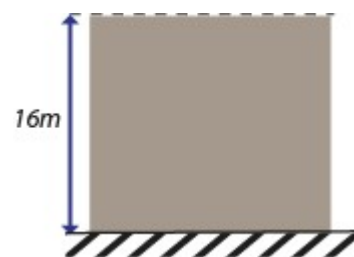


Schéma informatif

#### 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) édictée 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.

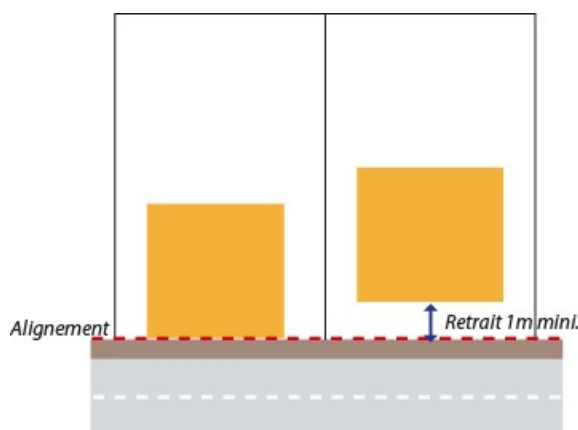


Schéma informatif

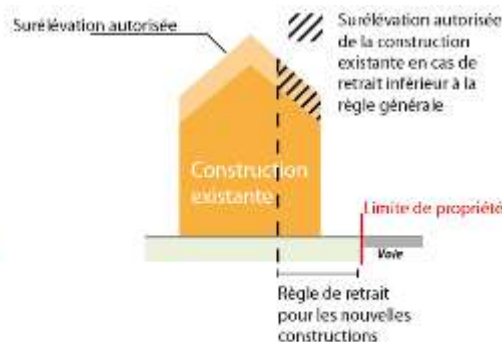
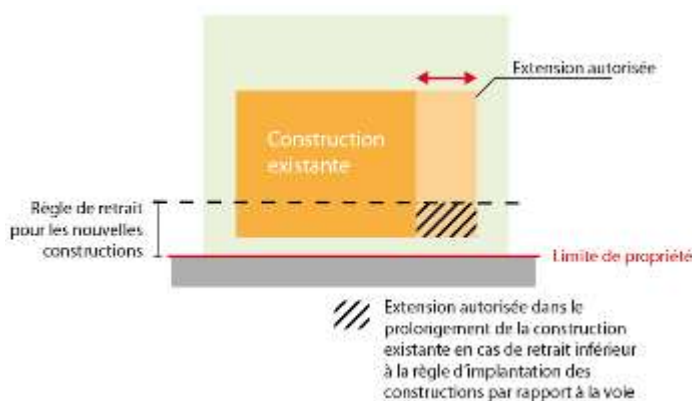


Schéma informatif

Dans tous les cas :

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

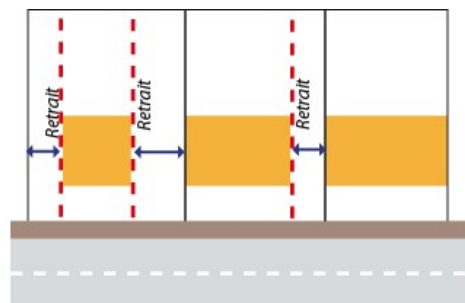
### D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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.

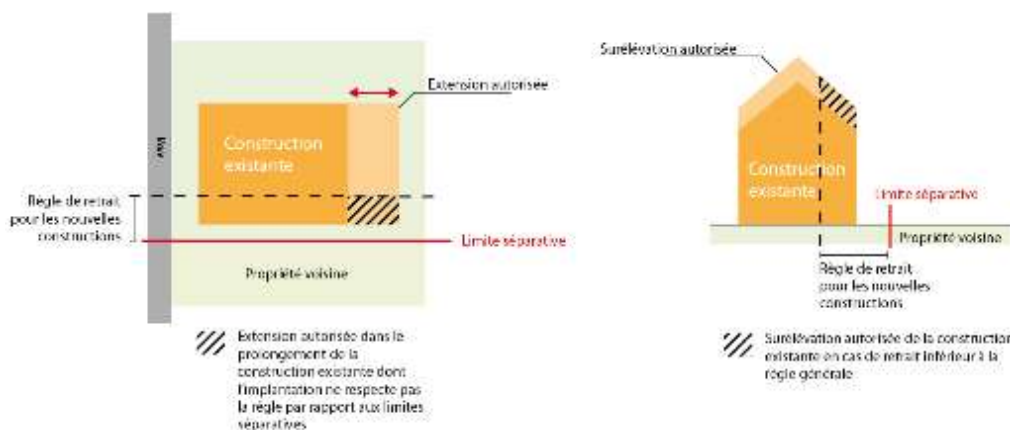
En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à 5 mètres.



*Schéma informatif*

En cas d'extension d'une construction existante 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 bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

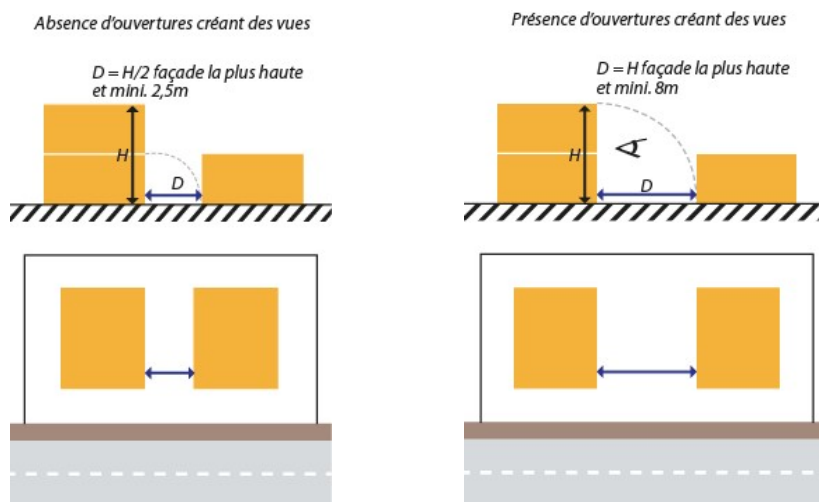
**Dans tous les cas :**

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 édifiée 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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

### 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.

#### **Toitures**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

#### **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.

#### **Éléments techniques**

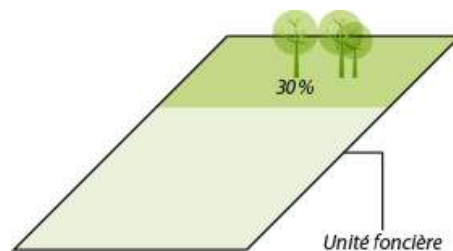
**Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.**

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                                    | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement<br>Une place au moins doit être intégrée à la construction.                                                                                                                                                                                         |
|                                                                          | Hébergement                                                                 | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                 | Restauration                                                                | Le nombre de places imposé correspond à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4.                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                          | Hôtels                                                                      | 1 place pour 3 chambres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Bureau                                                                      | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                          | 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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 :**

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                            | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                          |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i> | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><i>(lieu de travail)</i>                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                     | Sans objet                                                        | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                              |
|                                                                                                                                    |                                                                   | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                             |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                            | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                  | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10         | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   | 10         | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10         | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b> |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                           | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVVY 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 SIAHVVY (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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...                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                                    |            |            | Liées au fonctionnement des installations, 140m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum |
|                                                                          | Hébergement                                                                 |            |            |                                                                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                                             |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Restauration                                                                |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Commerce de gros                                                            |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Hôtels                                                                      |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                                            |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Cinéma                                                                      |            |            |                                                                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                                   |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Entrepôt                                                                    |            |            | Liée au fonctionnement des installations                                                    |
|                                                                          | Bureau                                                                      |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                                                                             |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | 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                                                        |            |            |                                                                                             |
|                                                                          | Lieux de culte                                                              |            |            |                                                                                             |

|                                               |                                       |  |  |  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|
|                                               | Autres équipements recevant du public |  |  |  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b> | 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 :

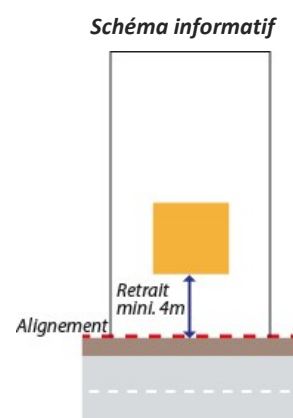
Non réglementé.

#### B / La hauteur des constructions :

Non réglementé.

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

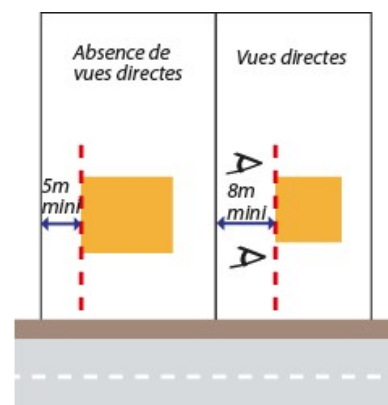
Toute nouvelle construction autre que celles indispensables au fonctionnement du Service Public ferroviaire ou dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'alignement de la voie.



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

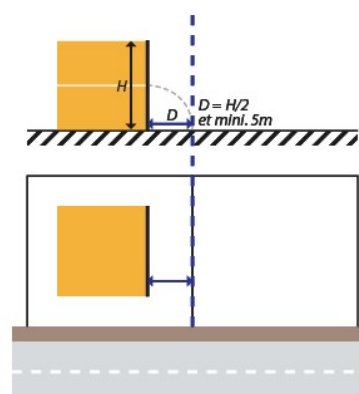
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, au moins égal à :

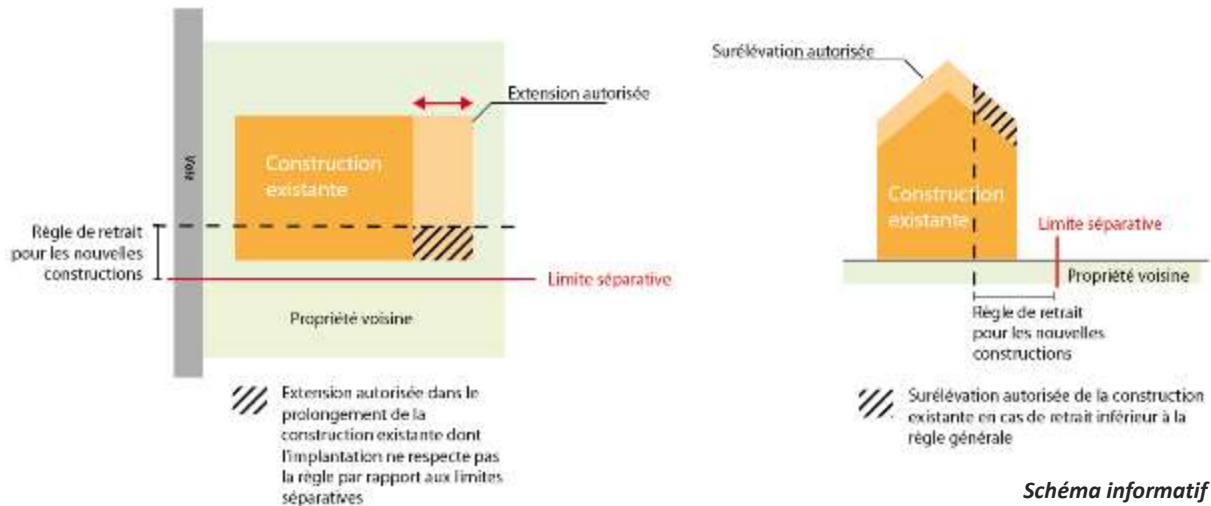
- la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- à 8 mètres minimum dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

### 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.

#### **Toitures**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

#### **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. Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

#### **Éléments techniques**

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

### **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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                            | Logement                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                                                                              | 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRES<br/>SECONDAIRES ET<br/>TERTIAIRES</b> | Bureau                                                       | <p>1 place maximum pour 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ÉQUIPEMENTS<br/>D'INTERET</b>                                                             | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Destinations                         | Sous-destinations                                                           | Règles de stationnement automobile |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> | 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                                                        |                                    |
|                                      | Lieux de culte                                                              |                                    |
|                                      | 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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 :

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                            | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                          |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i> | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><i>(lieu de travail)</i>                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                     | Sans objet                                                        | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                              |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                   |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)                                   | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br>(lieu de travail)                                                                                         | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10         | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   | 10         | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>                                                         |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVVY 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 SIAHVVY (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

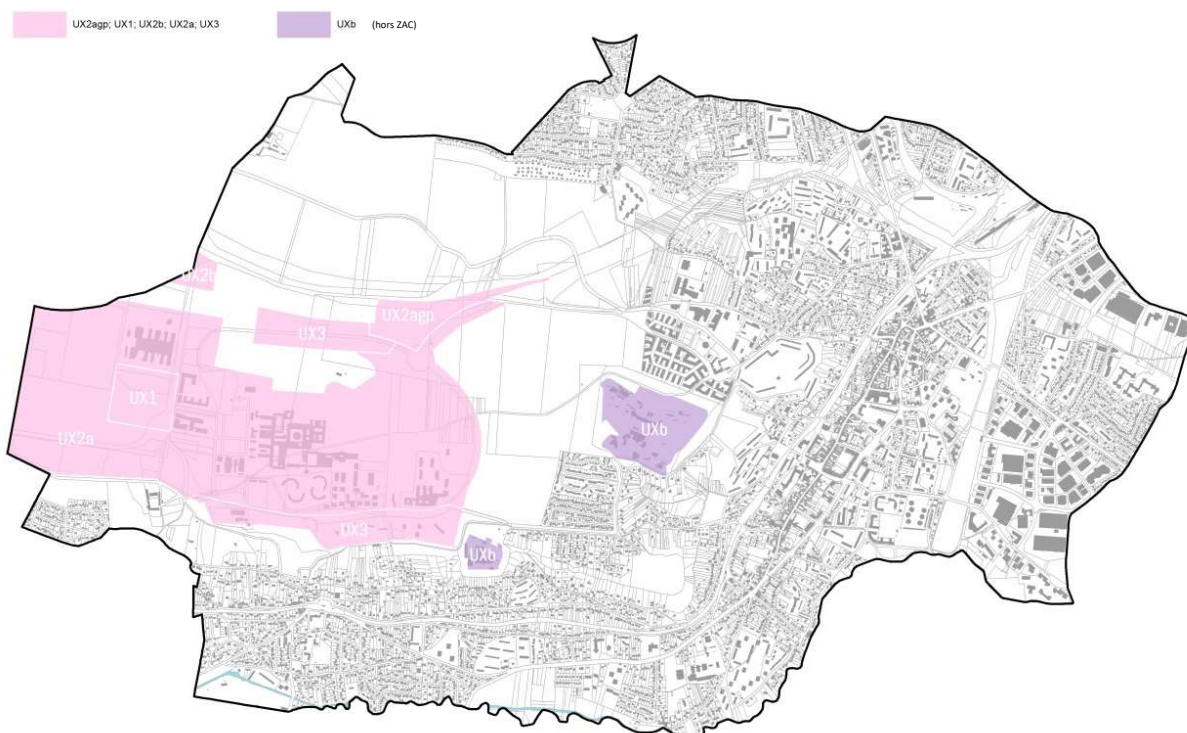
## ZONE UX

**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 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible (SPC) de programme scientifiques ;
- 400 000 m<sup>2</sup> SPC d'activités économiques ;
- 182 000 SPC de logements étudiants et familiaux (soit environ 3 080 logements étudiants + 1 500 logements familiaux);
- 27 000 m<sup>2</sup> 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... |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                                    |            |            |                                             |
|                                                                          | Hébergement                                                                 |            |            |                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                                             |            |            |                                             |
|                                                                          | Restauration                                                                |            |            |                                             |
|                                                                          | Commerce de gros                                                            |            |            |                                             |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               |            |            |                                             |
|                                                                          | Hôtels                                                                      |            |            |                                             |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                                            |            |            |                                             |
|                                                                          | Cinéma                                                                      |            |            |                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                                   |            |            |                                             |
|                                                                          | Entrepôt                                                                    |            |            |                                             |
|                                                                          | Bureau                                                                      |            |            |                                             |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                             |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                             |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>               | 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                  |  |           |  |
|                                               | Lieux de culte                        |  | A ajouter |  |
|                                               | Autres équipements recevant du public |  |           |  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | 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

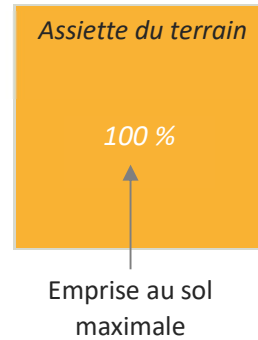
### 1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 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).

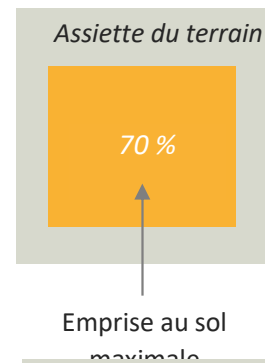
#### Schémas informatifs



##### 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).

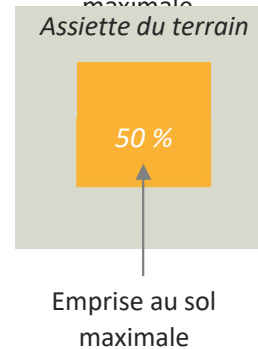
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



##### 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).

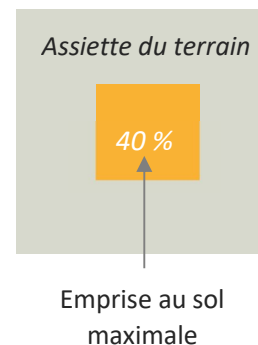
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



##### 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.

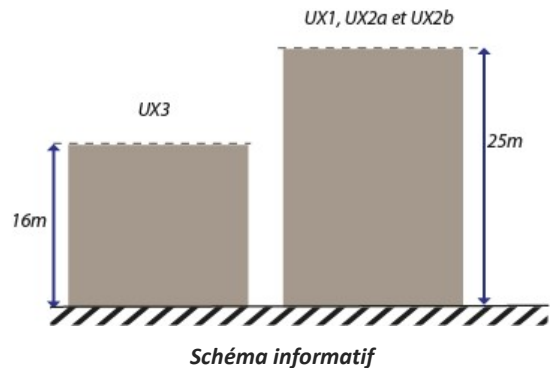


### B / La hauteur des constructions :

#### **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.



#### **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 édicules techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée à condition qu'ils soient traités de manière durable, qualitative et qu'ils prennent part à l'écriture architecturale du bâtiment. La dimension et la volumétrie de ces éléments doivent être mesurées et harmonieuses avec la volumétrie générale. Ces édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### 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.

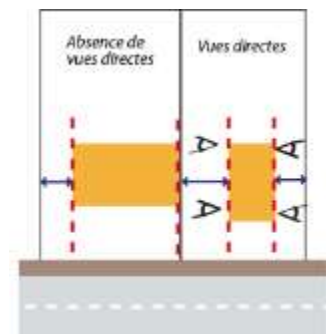


Schéma informatif

#### **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.

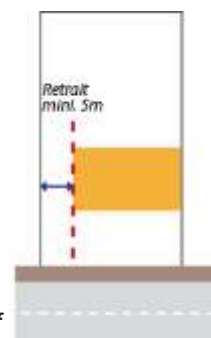


Schéma informatif

**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.

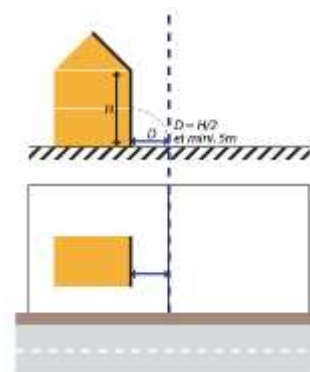


Schéma informatif

**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.

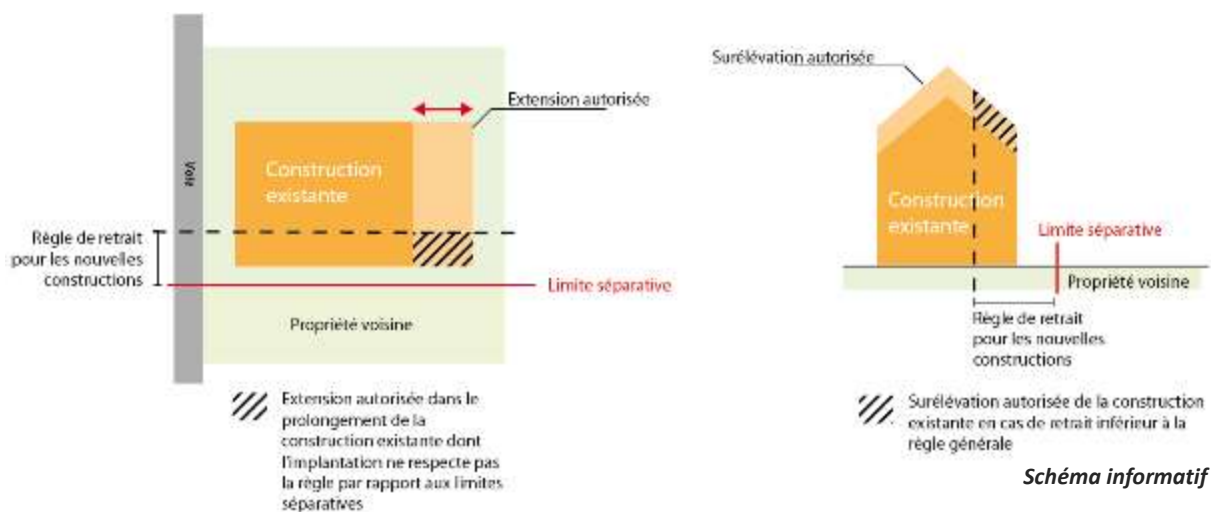


Schéma informatif

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

Non réglementé.

## 2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

### Prescriptions architecturales :

#### **Volumétrie - Façades - Ordonnancement - 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.

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.

#### **Toitures**

Étant donnée la situation géographique particulière du Plateau de Saclay, avec des perspectives visuelles lointaines, les toitures du Quartier de l'Ecole Polytechnique participent de façon très importante au paysage du quartier et sont particulièrement visibles.

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

## 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.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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.

## Éléments techniques

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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.</li> <li>• Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.</li> </ul> |
|                                                                          | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour les résidences étudiantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                 | Restauration                                                  | 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Hôtels                                                        | 1 place pour 4 chambres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 aire de livraison pour 5 000 m <sup>2</sup> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     | 1 place par tranche de 130 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                          | Entrepôt                                                      | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                          | Bureau                                                        | 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                          | Laboratoires de recherche (projets techtiaries)               | 1 place par tranche de 130 m <sup>2</sup> 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...).                                                                                                                                                 |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | <p>Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m<sup>2</sup> d'emprise foncière</p> <p>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.</p> |
|                                                            | 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                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                            | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                            | Autres équipements recevant du public                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Dans le cas d'extension, égale ou de moins de 100 m<sup>2</sup> 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 :**

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                      | Sans objet | Salariés     | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                       |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | Sans objet | Agents       | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                            | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                  | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis                                                                  |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                   |    |              | simultanément dans le bâtiment                                                                                                                     |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10 | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                     |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                    |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                               |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                                  |    |              |                                                                                                                                                    |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)           |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article |

|  |  |  |                                                                      |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------|

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/ 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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVV 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 SIAHVV (Syndicat Intercommunal

pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et le SIAVB (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre).

### **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.

Lorsque qu'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 m<sup>2</sup> 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... |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      |            |            |                                             |
|                                                                          | Hébergement                                                   |            |            |                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                               |            |            |                                             |
|                                                                          | Restauration                                                  |            |            |                                             |
|                                                                          | Commerce de gros                                              |            |            |                                             |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |            |            |                                             |
|                                                                          | Hôtels                                                        |            |            |                                             |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              |            |            |                                             |
|                                                                          | Cinéma                                                        |            |            |                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     |            |            |                                             |
|                                                                          | Entrepôt                                                      |            |            |                                             |
|                                                                          | Bureau                                                        |            |            |                                             |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                            |            |            |                                             |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                             |            |            |                                             |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET</b>                                | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés  |            |            |                                             |

| Destinations                                  | Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>SERVICES PUBLICS</b>                       | 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                                                        |            |            |                                             |
|                                               | Lieux de culte                                                              |            |            |                                             |
|                                               | Autres équipements recevant du public                                       |            |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | Exploitation agricole                                                       |            |            |                                             |
|                                               | Exploitation forestière                                                     |            |            |                                             |

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

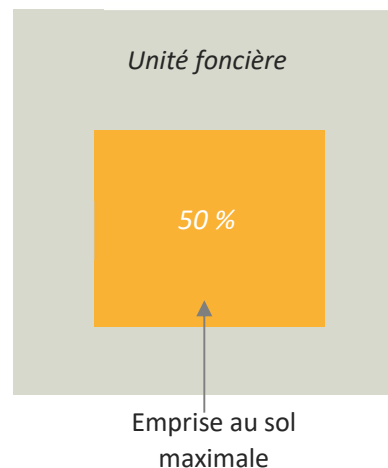
#### A / L'emprise au sol maximale des constructions :

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).

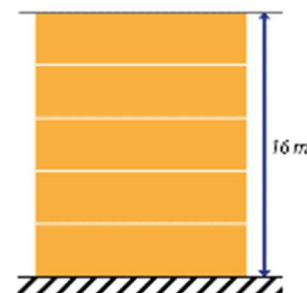


Schéma informatif

Les édicules techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée à condition qu'ils soient traités de manière durable, qualitative et qu'ils prennent part à l'écriture architecturale du bâtiment. La dimension et la volumétrie de ces éléments doivent être mesurées et harmonieuses avec la volumétrie générale. Ces édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

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.

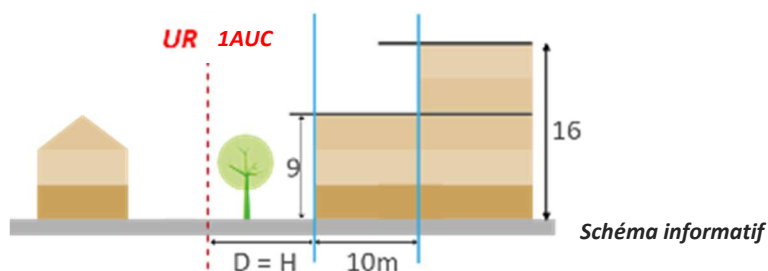


Schéma informatif

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

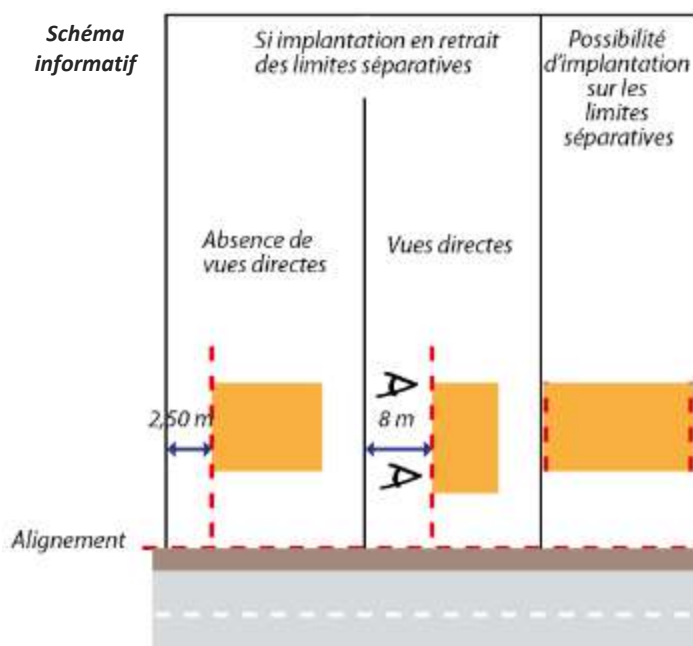
**D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

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 :

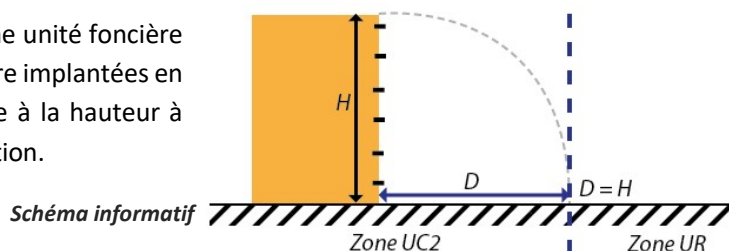
- la hauteur à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne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

*Schéma  
informatif*



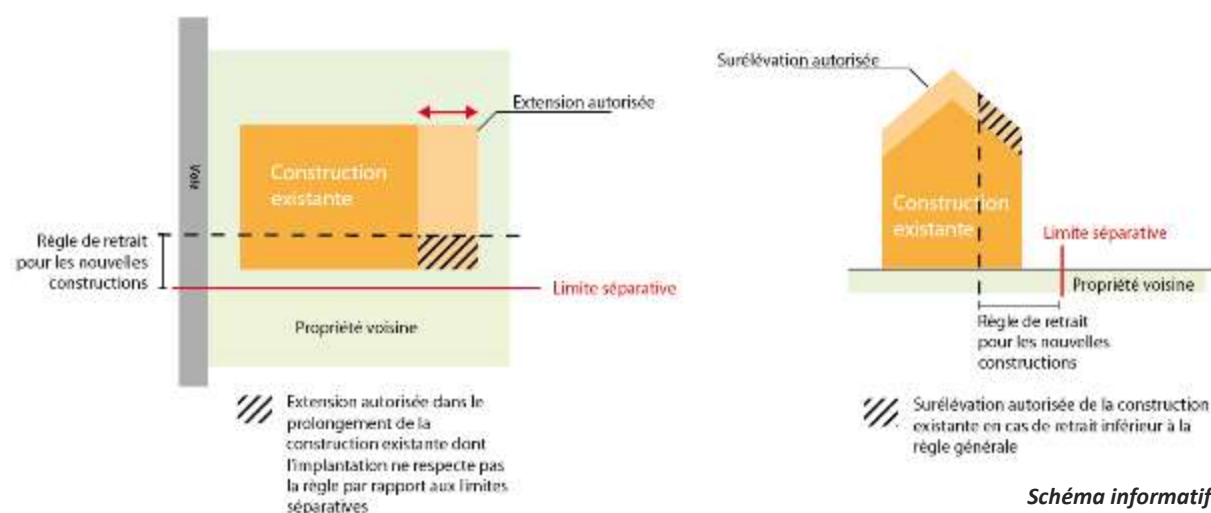
Toutefois, les constructions créées sur une unité foncière située en limite d'une zone UR devront être implantées en retrait avec une distance minimum égale à la hauteur à l'égout du toit le plus haut de la construction.

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

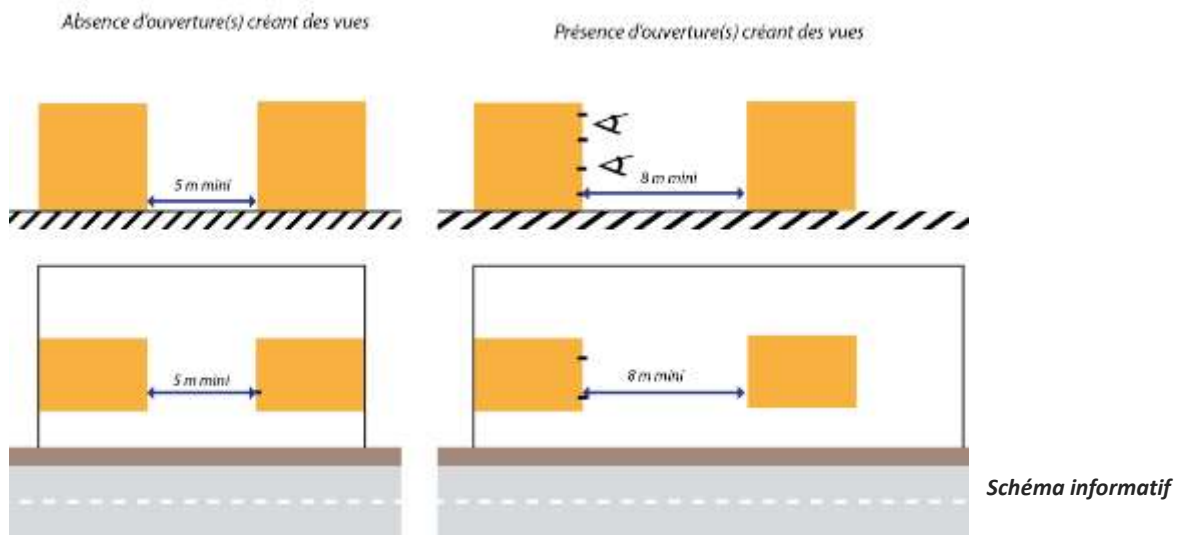
#### Dans tous les cas :

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 - 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.

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

#### **Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes**

Les toitures, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères sont considérés à part entière comme une façade de la construction ; ils font partie intégrante du projet architectural. Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur et doit être traité en matériaux durables et de bon aspect. La volumétrie, les matériaux et les teintes devront être étudiés en cohérence avec les caractéristiques générales de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction.

L'ensemble des ouvrages techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, chaufferies, garde-corps, panneaux photovoltaïques, antennes...) doivent être pleinement intégrés au volume bâti sous forme d'un étage technique ou dans le volume de l'acrotère. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Le dessin de la toiture doit être qualitatif et des dispositifs architecturaux, en adéquation avec la géométrie, la matérialité et les teintes générales, doivent permettre de masquer les éléments techniques.

A défaut, en cas de dépassement, les éventuelles excroissances ne pourront être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité et si leur volumétrie et matérialité participent au projet architectural d'ensemble.

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.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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 d'une clôture composée d'un mur bahut, un jour de 15 cm minimum devra être respecté entre le haut du mur bahut et le bas du dispositif le surmontant (grille, grillage ou tout autre élément décoratif).

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**

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

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.

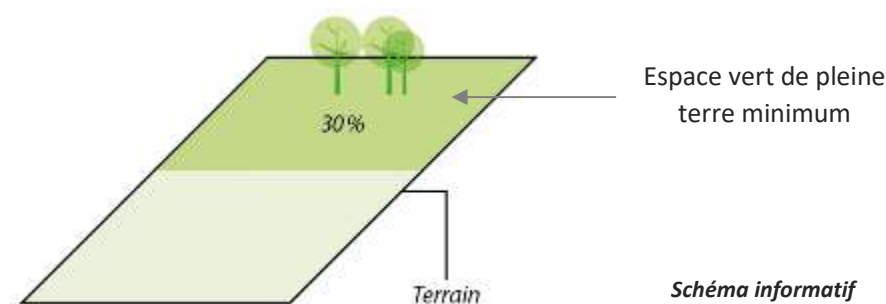
Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement et totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles seront de couleur unie et leur lambrequin droit. De même, les auvents 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.

Voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés conformément aux dispositions générales du présent règlement, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                         | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                           | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | Restauration                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Hôtels                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Cinéma                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                              |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRES<br/>SECONDAIRES<br/>ET TERTIAIRES</b> | Bureau                                                                      | 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante<br>1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> 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                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>EQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b>                   | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                              | Lieux de culte                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                              | 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 m<sup>2</sup> 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 :**

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                     | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                   |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements) | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | Sans objet | Agents       | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   |            | Usagers      | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                            | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                  | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |
|                                                                                                                                                                   |            |              | 10% de l'effectif total des agents du service                                                                        |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10 | Agents       | public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                                  |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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:
  - 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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVV 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 SIAHVV (Syndicat Intercommunal

pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et le SIAVB (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre).

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.

## **CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Il n'est pas fixé de règle.

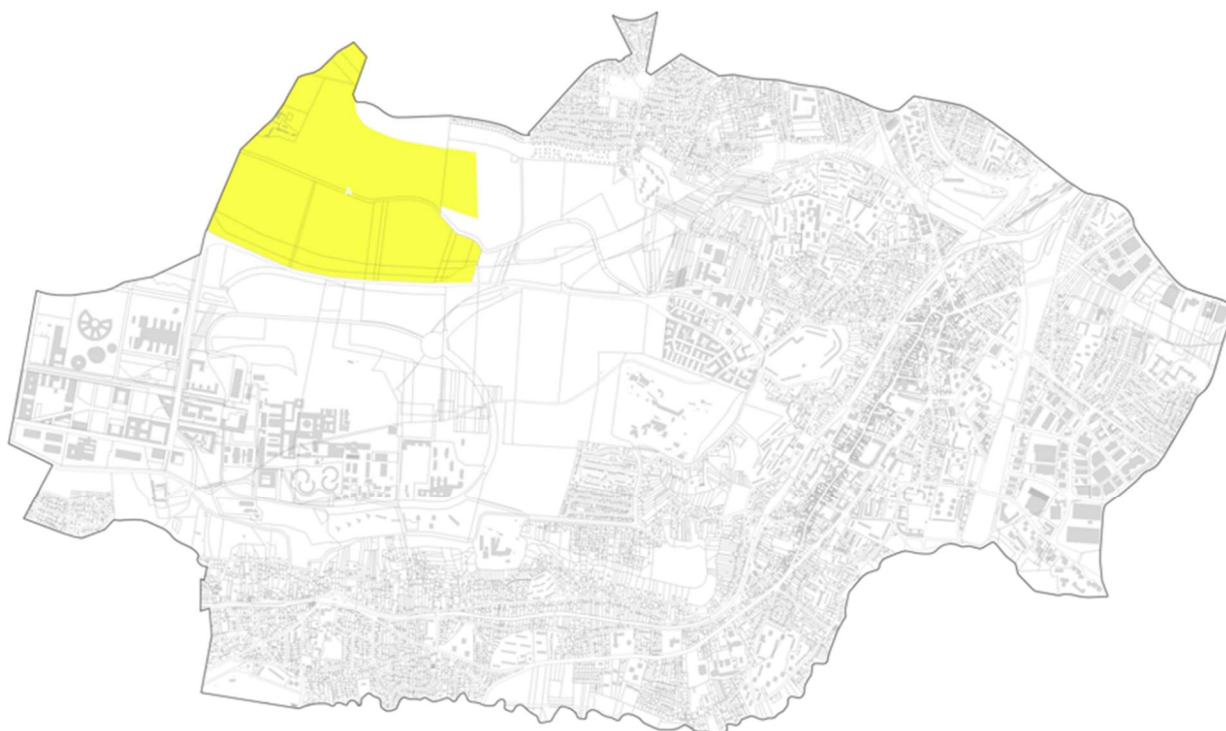
## CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                         | Logement                                                      |            |            | <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, de 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.</li> <li>- Les logements et hébergements liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, limités à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation.</li> </ul> |
|                                           | Hébergement                                                   |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail                               |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                           | Restauration                                                  |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                           | Commerce de gros                                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                           | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                           | Hôtels                                                        |            |            | Bâtiment repéré pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                           | Autres hébergements touristiques                              |            |            | Bâtiment repéré pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                           | Cinéma                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Destinations                                                                                 | Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>ACTIVITES DES<br/>SECTEURS<br/>PRIMAIRES<br/>SECONDAIRES<br/>ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                                   |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Entrepôt                                                                    |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Bureau                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>EQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b>                   | 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                                                        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Lieux de culte                                                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Autres équipements recevant du public                                       |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>EXPLOITATIONS<br/>AGRICOLLES ET<br/>FORESTIERES</b>                                       | 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 ;
- Hormis dans le cadre des travaux de recherche conduits par AgroParisTech et l'INRAe, 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 :

- 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

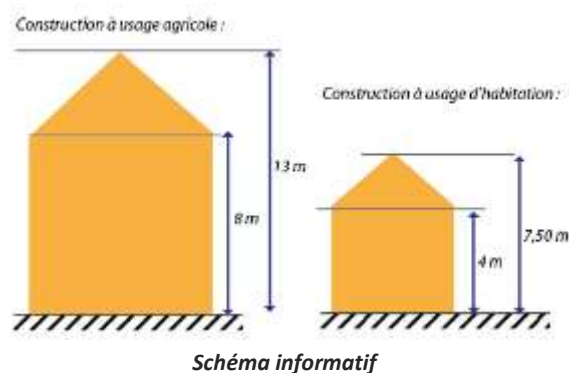
#### A / L'emprise au sol maximale des constructions :

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.



#### 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 :**

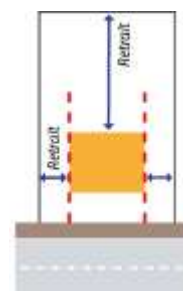
Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle de retrait.

##### **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 :

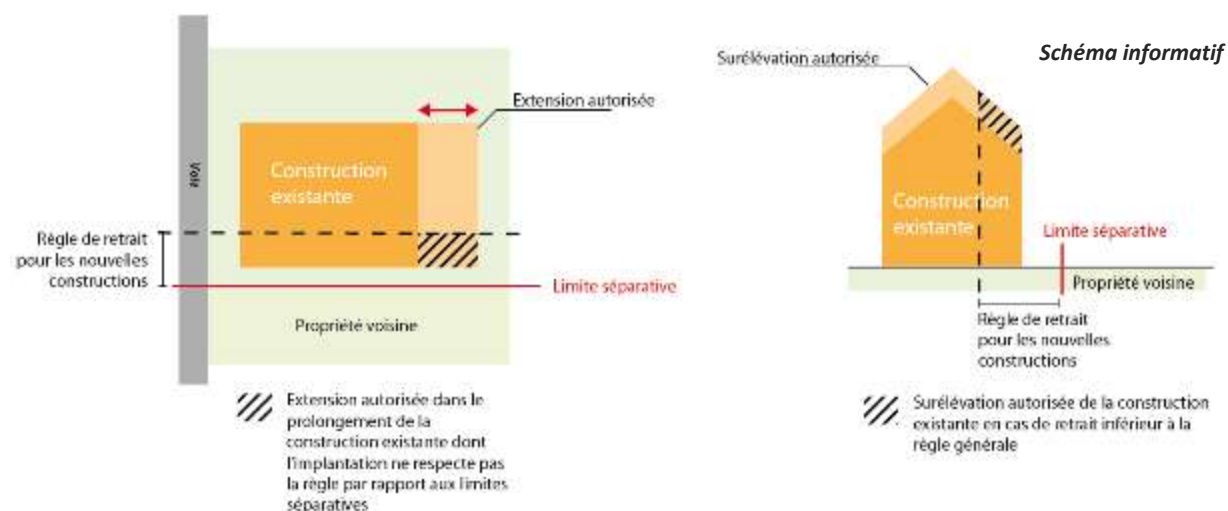
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 8 mètres.



##### **Dans toute la zone**

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, 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 m<sup>2</sup> 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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 :

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 ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

### B / 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.

### 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 anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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. Concernant les obligations en matière de plantations, voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                          | Logement                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|                                                            | Hébergement                                                                 | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> 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                                       |                                                                      |
|                                               | Lieux de culte                                             |                                                                      |
|                                               | Autres équipements recevant du public                      |                                                                      |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b> | 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 m<sup>2</sup> 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 :

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                            | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                          |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i> | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><i>(lieu de travail)</i>                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                     | Sans objet                                                        | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                              |
|                                                                                                                                    |                                                                   | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis                                                            |

|                                                                                                                                                                   |            |              |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                   |            |              | simultanément dans le bâtiment                                                                                       |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                           |            |              |                                                                                                                      |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br><br><i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)</i>                            | 10         | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                           |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br><br><i>(lieu de travail)</i>                                                                                  | 10         | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                   |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                    | 10         | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                   | 10         | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |

|                                                                                                                                                                   |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b><i>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</i></b>                                                  |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                        | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                                   | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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:
  - 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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### Assainissement

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVVY 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 SIAHVVY (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 :

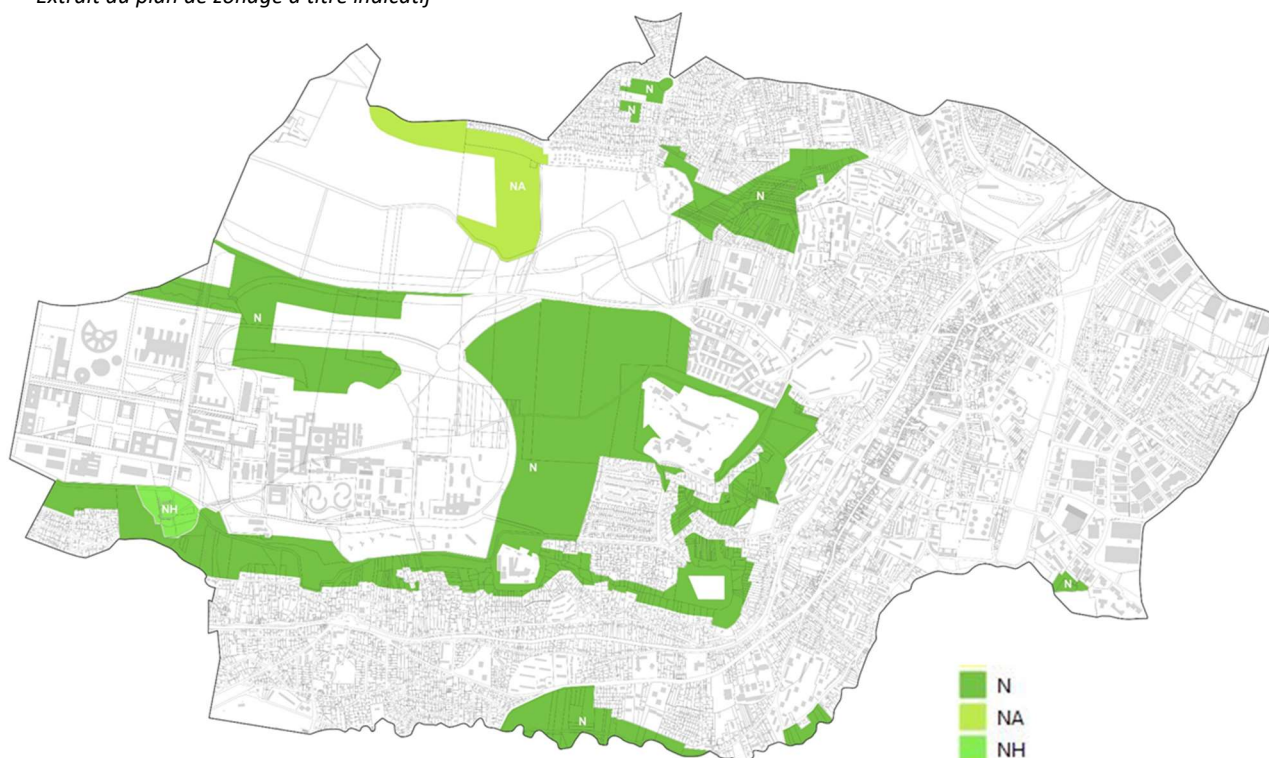
- Les berges de l'Yvette encore naturelles,
- L'ensemble des coteaux boisés pentus entre le bord du Plateau de Saclay et le pied des pentes, au-dessus de l'Yvette et du Centre-Ville,
- Le forêt domaniale,
- Une partie de Polytechnique, non construite.

Elle est constituée :

- Du secteur NH intégrant le site de la Ferme de la Vauve
- Du secteur NA, 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 ainsi que des constructions agricoles en zone NA.

*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...                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                        | Logement                                                      | Interdit en N et NA |            | Dans le secteur NH, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 m <sup>2</sup> 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                                                   |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                | Artisanat et commerce de détail                               | Interdit en N et NH |            | Dans le secteur NA la vente au détail des produits issus de la ferme maraîchère biologique est autorisée.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                          | Restauration                                                  |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                          | Commerce de gros                                              |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                          | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                     |            | Dans le secteur NA l'accueil du public est autorisé à des fins pédagogiques.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                          | Hôtels                                                        |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                          | Autres hébergements touristiques                              |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                          | Cinéma                                                        |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                     |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                          | Entrepôt                                                      |                     |            | Ces sous-destinations sont autorisées en secteur NA dans le cadre d'une activité agricole.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                          | Bureau                                                        |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                          | Cuisine dédiée à la vente en ligne                            |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                          | Centre de congrès et d'exposition                             |                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET</b>                                             | Locaux et bureaux des administrations                         |                     |            | Dans les zones N, NA et NH sont autorisées les équipements                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Destinations                                  | Sous-destinations                                                           | Interdites    | Autorisées             | Autorisées sous conditions particulières...                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>          | publiques et assimilés                                                      |               |                        | 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 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                                                        |               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                               | Lieux de culte                                                              |               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                               | Autres équipements recevant du public                                       |               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | Exploitation agricole                                                       | Interdit en N | Autorisé en secteur NA | Dans le secteur NH, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 m <sup>2</sup> 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 ;
- Hormis en secteur NA, 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 NA**

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 30 % 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 m<sup>2</sup> maximum.

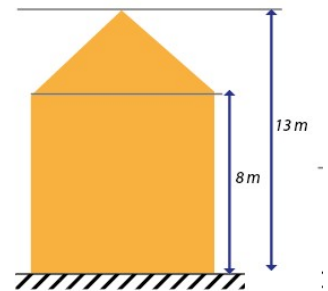
##### **Dans tous les cas :**

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 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 :

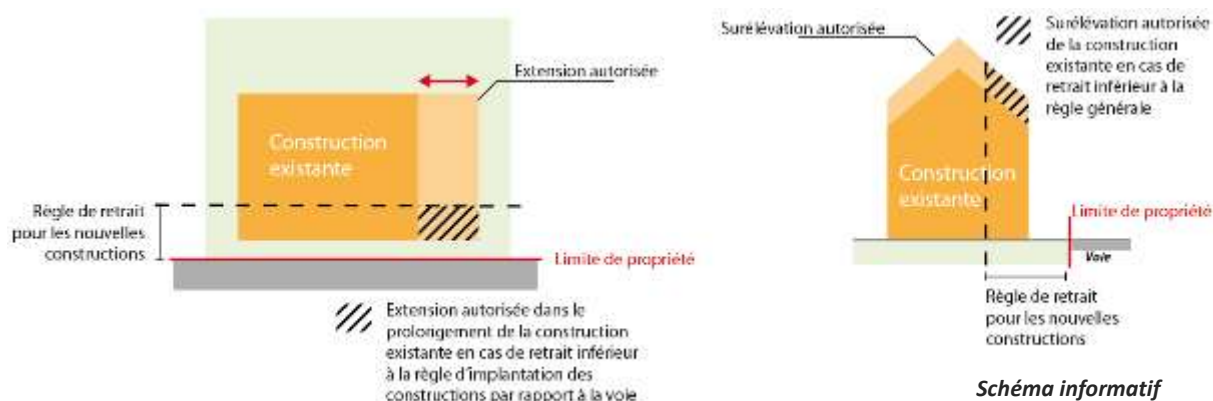
Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie existante ouverte à la circulation à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 15 mètres.

#### **Secteur NA :**

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 5 mètres.

#### **Dans le secteur NH :**

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) édifiée 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 m<sup>2</sup> 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.

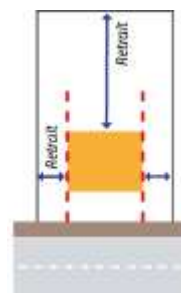
### D / L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 8 mètres.

#### **Secteur NA :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, séparatives et fond de parcelle, avec un minimum de 3 mètres.

*Schéma informatif*

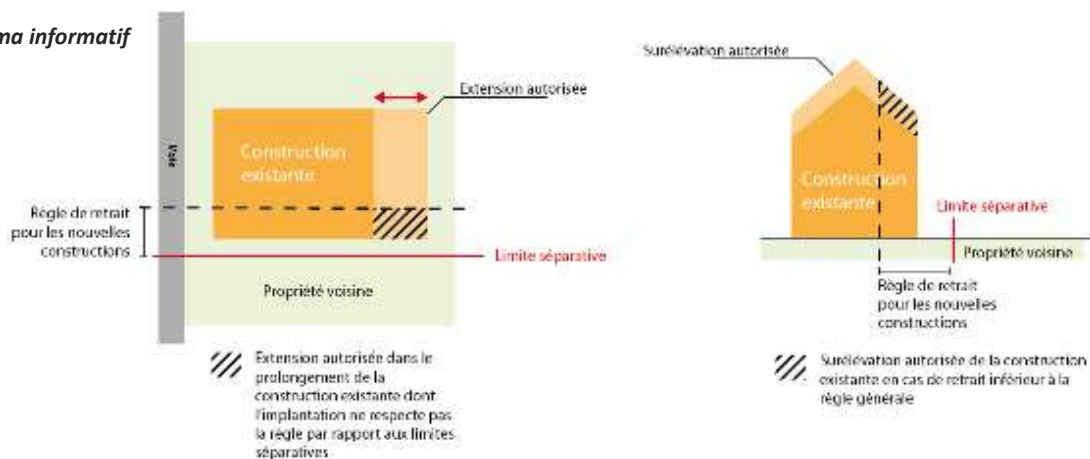


#### **Dans toute la zone**

En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

**Secteur NA :**

Il n'est pas fixé de règle.

**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 en zones N et NH ne respectant par 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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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

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 ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes relais, coffret électrique, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être dissimulés ou habillés et constituer un élément de la composition architecturale.

### B / 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.

En dehors du secteur NA, 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

En dehors du secteur NA, 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 anciennes de qualité, et les éléments qui les composent (mur de soubassement en meulière, moellons, briques, ferronneries, portail, etc.), seront conservées en mises en valeur.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les clôtures doivent respecter la cohérence avec l'architecture de la construction principale.

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. Concernant les obligations en matière de plantations, voir dispositions générales (dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue) communes à toutes les zones.

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                              | Logement                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche consommée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (<i>exemple : obligation de stationnement pour un logement de : 40 m<sup>2</sup> SDP = 1 place ; 70 m<sup>2</sup> SDP = 2 places ; 120 m<sup>2</sup> SDP = 3 places</i>)</li> <li>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>).</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> |
|                                                                | Hébergement                                                  | 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                      | Artisanat et commerce de détail                              | Le nombre de places doit être adapté aux besoins de la construction.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                | Restauration                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                | Commerce de gros                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                | Cinéma                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie                                                    | Le nombre de places doit être adapté aux besoins de la construction.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                | Entrepôt                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                | Bureau                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                            |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÉQUIPEMENTS<br/>D'INTERET<br/>COLLECTIF ET<br/>SERVICES<br/>PUBLICS</b> | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | <b>Secteurs N et NH :</b><br><br>Équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m <sup>2</sup> d'emprise foncière<br><br><b>Secteur NA :</b><br><br>Le nombre de places doit être adapté aux besoins de la construction. |
|                                                                            | 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                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>EXPLOITATIONS<br/>AGRICOLLES ET<br/>FORESTIÈRES</b>                     | 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 m<sup>2</sup> 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 :

Les obligations en matière de stationnement vélo sont définies par le Code de la construction et de l'habitation, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini dans le tableau ci-dessous :

| Catégories de bâtiments                                                                                                                                       | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                                                     |                                                                   |                 |                                                                                                                             |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)                                   | Sans objet                                                        | Occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br><br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                                                         | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                              |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                | Sans objet                                                        | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                              |
|                                                                                                                                                               |                                                                   | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                             |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | Sans objet                                                        | Clientèle       | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements        |

| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                       |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)                                   | 10 | Occupants    | 1 emplacement par logement                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>(lieu de travail)                                                                                         | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                                      |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                | 10 | Agents       | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                               | 10 | Usagers      | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b><br>(Article L.752-3 du Code du commerce) | 10 | Clientèle    | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                    |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>                                                     |    |              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués de locaux à usage professionnel</b>                                                                    | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R.113-14)                                                                                |
|                                                                                                                                                               | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 (pour l'application du II du R.113-14) |

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 :**

Hormis en cas d'impossibilité technique, 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.

Conformément à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, le SEDIF a établi un schéma de distribution d'eau potable, approuvé par la délibération n° DELC-2017-2 du Comité du 29 juin 2017, afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution. Ce schéma a vocation à définir la zone dans laquelle le service public de l'eau a une obligation de desserte, sans facturer d'extension de canalisation, le branchement restant en toutes circonstances à la charge du demandeur.

La zone desservie est « constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s) (à l'exclusion des canalisations de transport) ».

- En zone desservie

Si une demande de raccordement est faite dans la zone desservie par le réseau d'eau potable, le raccordement doit être effectué.

- En zone non desservie

Si une demande de raccordement est faite en dehors de la zone desservie par le réseau, le SEDIF peut accepter ou refuser l'extension. S'il l'accepte, il n'a pas d'obligation de la financer. S'il refuse, la commune doit aussi refuser l'autorisation de construire. En cas de demande de desserte par le réseau d'eau potable d'une construction antérieurement alimentée par un puits privé dans une zone non desservie, les travaux de raccordement seront supportés par le demandeur.

Par ailleurs, les travaux d'extension ou de renforcement du réseau pour les ZAC, lotissements, individualisation, et pour la défense incendie continuent de faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Leur coût est à la charge des tiers demandeurs.

Le schéma de distribution d'eau potable figure dans le SIG du SEDIF et est mis à jour et sauvegardé quotidiennement.

### **Assainissement**

Le zonage d'assainissement, annexé au dossier de PLU, définit les secteurs concernés par le SAGE approuvé du SIAHVVY 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 SIAHVVY (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs adaptés au tri sélectif.

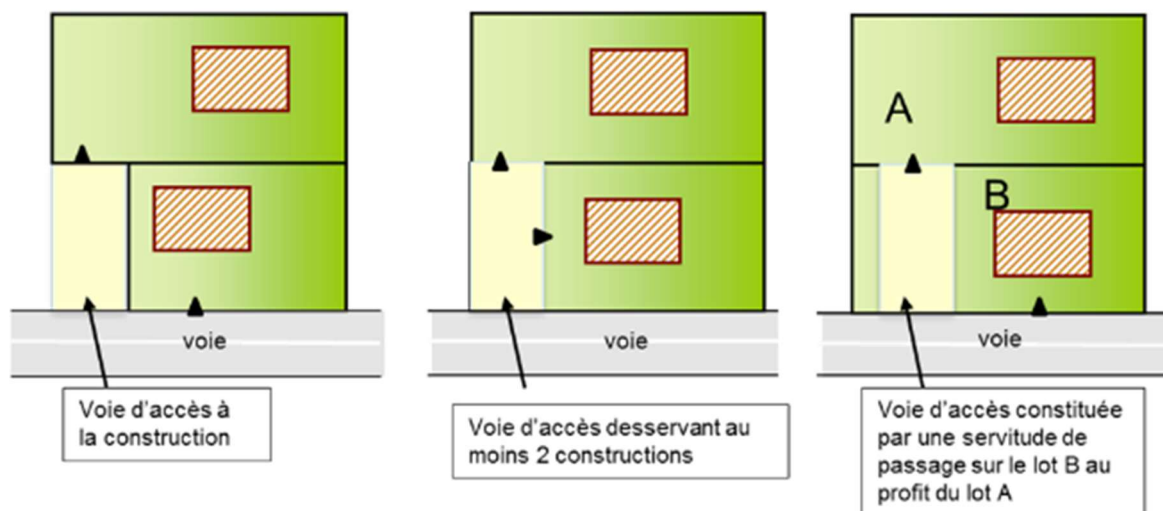
# DÉFINITIONS

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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- **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 destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- **Restauration :**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- **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.

- **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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.

- **Lieux de culte :**

Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- **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 du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- **Bureau :**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- **Cuisine dédiée à la vente en ligne :**

Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

- **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 vitré et sur les côtés, le cas échéant, de caissons.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol toutes constructions ou parties de construction de plus de 60 cm de hauteur et toute terrasse s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant avant travaux.

Les ornements (éléments de modénatures, marquises, etc.) ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol.

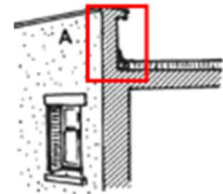
### Espace vert de pleine terre :

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 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur une épaisseur d'au moins 4 m de terre = 100 m<sup>2</sup> de pleine terre

100 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle comprenant au moins 2 m d'épaisseur de terre = 90 m<sup>2</sup> de pleine terre

100 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle comprenant au moins 1,20 m d'épaisseur de terre = 80 m<sup>2</sup> 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 :**

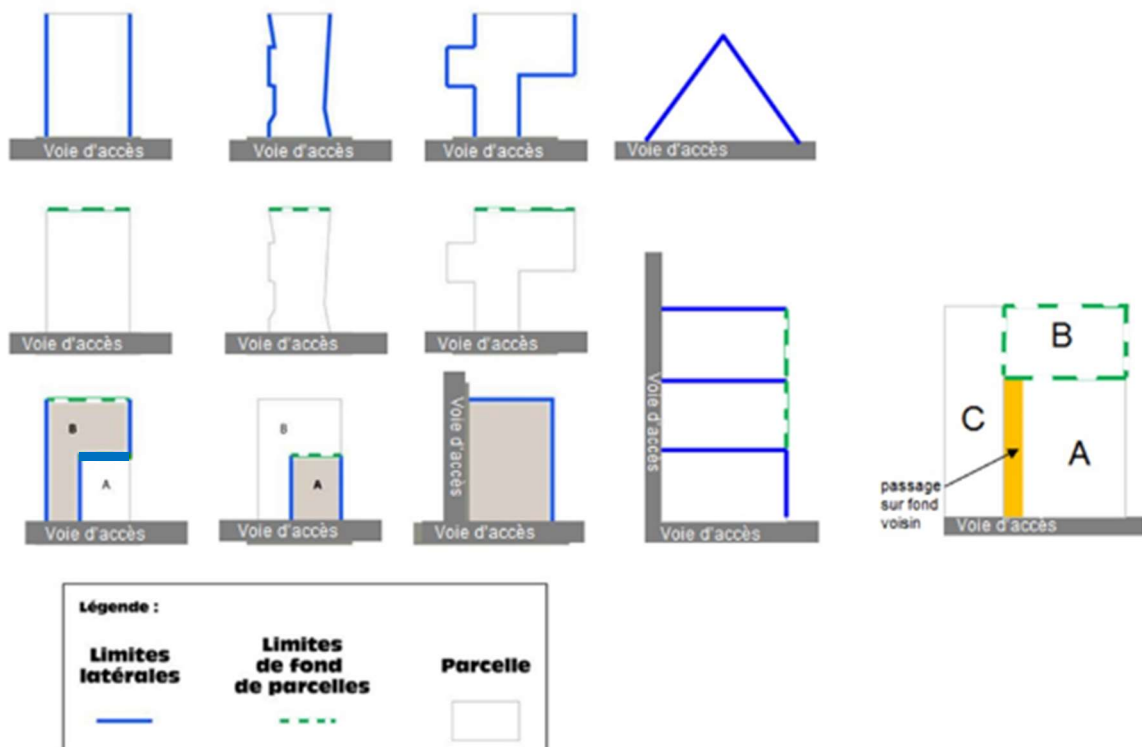
La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- **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 m<sup>2</sup> limitées au nombre de 2 maximum par façade.
- Les terrasses ou balcons dotés d'un dispositif d'occultation fixe, opaque ou translucide, de type pares-vue et/ou murs voiles, d'une hauteur minimale de 1,90m calculée à partir du plancher,
- Les ouvertures de toit dont le bas de l'ouverture est situé à minimum 1,90 m du plancher intérieur de la construction (type vélux, châssis, verrières, ...).

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

### Margin de recul

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.

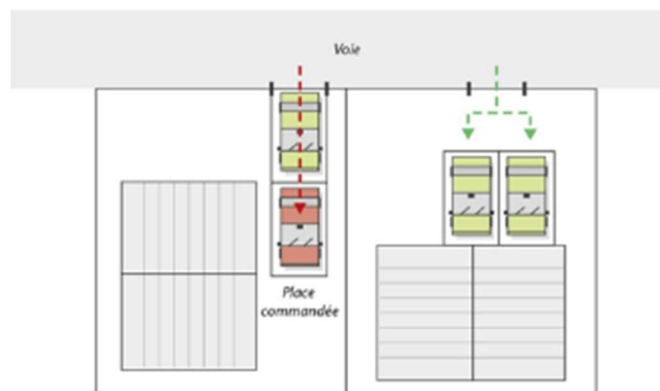
L'intérêt de la marge de reculement est d'obtenir un front urbain plus harmonieux, au fur et à mesure des nouvelles constructions. Cette procédure doit être clairement distinguée de la procédure d'alignement beaucoup plus stricte, aux conséquences beaucoup plus importantes à moyen terme (voir définition de l'alignement)

### Modération :

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 :

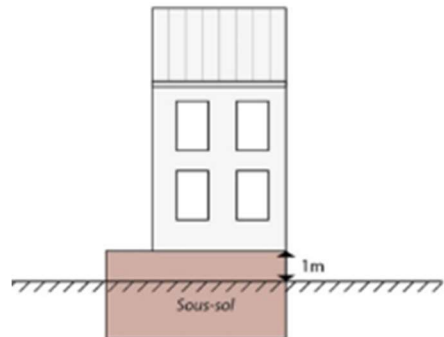
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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.

# ANNEXES

## LES BATIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

| N° de<br>fiche | N° de parcelle | N° de<br>Voie | Voie                                      |
|----------------|----------------|---------------|-------------------------------------------|
| 1              | AR 11          | 5             | boulevard BARA                            |
| 2              | AP 8           | 11            | boulevard BARA                            |
| 3              | AP 23          | 15            | boulevard BARA                            |
| 4              | AP 26          | 21            | boulevard BARA                            |
| 5              | AP 27          | 23            | boulevard BARA                            |
| 6              | AP 244         | 33            | boulevard BARA                            |
| 7              | AP 295         | 37            | boulevard BARA                            |
| 8              | AP 61          | 47            | boulevard BARA                            |
| 9              | BM 243         | 49            | boulevard BARA (château de la Saussaye)   |
| 10             | BM 90          | 59            | boulevard BARA                            |
| 11             | BM 88          | 61            | boulevard BARA                            |
| 12             | BM 87          | 63            | boulevard BARA                            |
| 13             | BM 83          | 69            | boulevard BARA                            |
| 14             | BM 75          | 73            | boulevard BARA                            |
| 15             | AP 148         | 6             | rue Louis BLANC                           |
| 16             | AL 320         | 11            | rue CARNOT                                |
| 17             | AP 32          |               | CHATEAU d'Ardenay                         |
| 18             | BC 361         | 10            | rue Charles GOUNOD                        |
| 19             | AZ 719         | 3             | rue COLLET                                |
| 20             | AZ 256         | 5             | rue COLLET                                |
| 21             | AZ 275         | 9             | rue COLLET                                |
| 22             | AP 12          | 2             | rue DENFERT-ROCHEREAU                     |
| 23             | AP 240         | 4             | rue DENFERT-ROCHEREAU (maison principale) |
| 24             | AS 135         | 9             | rue Camille DESMOULINS                    |
| 25             | AR 49          |               | place des ECOLES (ancien groupe scolaire) |
| 26             | AZ 227         | 3             | place de la GARE                          |
| 27             | AZ 231         | 3 bis         | place de la GARE                          |
| 28             | AZ 244         | 6             | place de la GARE de Lozère                |
| 29             | AZ 243         | 8             | place de la GARE de Lozère                |
| 30             | BE 210         |               | Ferme des GRANGES                         |
| 31             | AH 559         | 3             | rue de l'Abbé LAMBERT                     |
| 32             | AH 355         | 6 et 8        | rue de l'Abbé LAMBERT                     |
| 33             | BM 41          | 5             | rue MIRABEAU                              |
| 34             | BV 79          | 68            | rue du MOULIN                             |
| 35             | AP 64          | 3             | rue Pierre-François NICAISE               |
| 36             | AP 63          | 5             | rue Pierre-François NICAISE               |
| 37             | AZ 271         | 13            | avenue d'ORSAY                            |
| 38             | AZ 251         | 1             | boulevard de PALAISEAU                    |
| 39             | AZ 252         | 3             | boulevard de PALAISEAU                    |
| 40             | AZ 702         | 15            | boulevard de PALAISEAU                    |
| 41             | AZ 584         | 17            | boulevard de PALAISEAU                    |
| 42             | AZ 365         | 47            | boulevard de PALAISEAU                    |
| 43             | AZ 333         | 49            | boulevard de PALAISEAU                    |

|    |                |         |                                                |
|----|----------------|---------|------------------------------------------------|
| 44 | AH 271         | 41      | rue de PARIS                                   |
| 45 | Domaine Public | 91      | rue de PARIS (Hôtel de ville)                  |
| 46 | AP 218         | 106     | rue de PARIS                                   |
| 47 | AO 144         | 125 bis | rue de PARIS                                   |
| 48 | AO 142         | 129     | rue de PARIS                                   |
| 49 | AL 214         | 131     | rue de PARIS                                   |
| 50 | AL 346         | 133     | rue de PARIS                                   |
| 51 | AL 358         | 135     | rue de PARIS                                   |
| 52 | AL 358         | 135 bis | rue de PARIS (cour)                            |
| 53 | AL 358         | 135 bis | rue de PARIS                                   |
| 54 | AO 414         | 139     | rue de PARIS                                   |
| 55 | AL 59          | 141     | rue de PARIS                                   |
| 56 | AO 247         | 150 bis | rue de PARIS (cour)                            |
| 57 | AO 177         | 159     | rue de PARIS                                   |
| 58 | AO 172         | 161     | rue de PARIS                                   |
| 59 | AR 9           | 166     | rue de PARIS                                   |
| 60 | AR 21          | 176     | rue de PARIS                                   |
| 61 | AO 158         | 179     | rue de PARIS                                   |
| 62 | AO 157         | 181     | rue de PARIS                                   |
| 63 | AO 138         | 191     | rue de PARIS                                   |
| 64 | AO 137         | 193     | rue de PARIS                                   |
| 65 | AO 412         | 195     | rue de PARIS                                   |
| 66 | AO 131         | 199     | rue de PARIS                                   |
| 67 | AS 89          | 248     | rue de PARIS                                   |
| 68 | BC 319         | 22      | rue PARMENTIER                                 |
| 69 | AH 313         | 17      | rue PASTEUR                                    |
| 70 | BV 65          | 2       | rue Charles PEGUY                              |
| 71 | BV 28          | 5       | rue Charles PEGUY (église de Lozère)           |
| 72 | BV 52          | 12      | rue Charles PEGUY                              |
| 73 | AR 105         | 4       | rue de la PIE VOLEUSE                          |
| 74 | AP 264         | 5       | rue de la PIE VOLEUSE (association Jean Coxet) |
| 75 | AR 101         | 10      | rue de la PIE VOLEUSE (collège Saint-Eugène)   |
| 76 | AR 61          | 14      | rue de la PIE VOLEUSE                          |
| 77 | AR 192         | 16      | rue de la PIE VOLEUSE                          |
| 78 | AR 200         | 18      | rue de la PIE VOLEUSE                          |
| 79 | AP 205         | 1       | avenue de la REPUBLIQUE (maison de retraite)   |
| 80 | AS 129         | 9       | boulevard Nicolas SAMSON                       |
| 81 | AS 128         | 11      | boulevard Nicolas SAMSON                       |
| 82 | AS 122         | 25      | boulevard Nicolas SAMSON                       |
| 83 | AS 119         | 31      | boulevard Nicolas SAMSON                       |
| 84 | AH 326         | 20      | avenue de STALINGRAD (préfecture)              |
| 85 | AR 104         | 1       | impasse de la TERRASSE                         |
| 86 | AR 100         | 5       | impasse de la TERRASSE                         |
| 87 | AY 468         | 2       | rue de la VALLEE                               |
| 88 | H2 34, 83, 84  |         | Ferme de la VAUVE                              |
| 89 | AR 5 et 6      | 1 et 3  | place de la VICTOIRE (Pavillon Condé)          |
| 90 | AR 4           | 5 et 7  | place de la VICTOIRE (Hôtel Brière)            |
| 91 | AZ 232         | 5       | sentier des VIGNES                             |
| 92 | AZ 469         | 10 à 14 | sentier des VIGNES                             |
| 93 | AR 1           | 1       | rue VOLTAIRE (Tribunal)                        |
| 94 | AP 199         | 4       | rue VOLTAIRE                                   |

Les fiches suivantes présentent, pour chacun des bâtiments repérés et identifiés, les principales caractéristiques à préserver.

**Parcelle : AR 11**

**5 boulevard Bara**

### ASPECT DU BATI

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière, rocaïlle, maçonnerie peinte, brique de parement

**Nom de l'architecte :** Inconnu

### GABARIT

**Nombre d'étages :** R + 2+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** m<sup>2</sup>

### OCCUPATION DU BATI

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

### CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒

Culturel ☐

Ecologique ☐

### CARACTERISTIQUES

Maison surélevée par rapport au bd. Couverture en tuiles mécaniques à cotes, avec chevrons débordants.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : linteaux droits métalliques avec rosaces, balcons de croisée en fer forgé.

Modénatures soignées : linteaux en arc segmentaire en briques de parement, frise décorative en briques et ciment peint.

Clôture : grand mur de soutènement plein en meulière surmonté d'un garde-corps en claustra de briques pleines et ciment.



Parcelle : AP 8

11 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                            | GABARIT                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                | Nombre d'étages : R + 1+ combles             |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> ou début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 160 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaïlle, maçonnerie enduite et peinte    |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                             |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

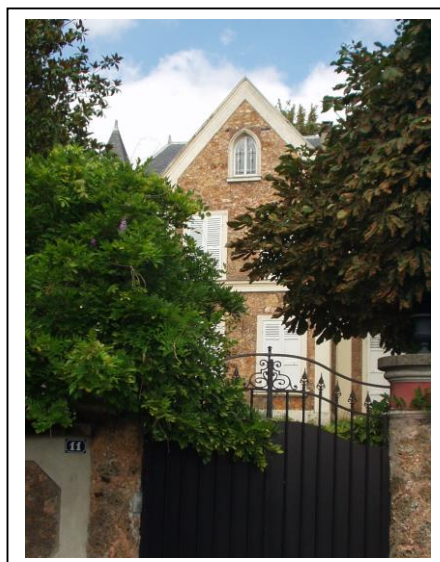
Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement. Toiture complexe en plusieurs parties, avec notamment 2 tourelles d'angles symétriques en retrait par rapport au bâtiment. Couverture en ardoise naturelle. Epis de faîtage en zinc.  
 Modénatures composées de chaînages d'angles et de pilastres à faux joints en ciment peint.  
 Clôture : mur en meulière de 2 m de haut.  
 Environnement végétal de qualité.



Parcelle : AP 23

15 boulevard Bara

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

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

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



Parcelle : AP 26

21 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                 | GABARIT                          |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                     | Nombre d'étages : R + 1+ combles |
| Epoque supposée : Début 20 <sup>ème</sup> siècle               | Surface bâtie (approx.) : 88 m²  |
| Matériaux de façade : Rocaille et maçonnerie enduite et peinte |                                  |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                  |                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

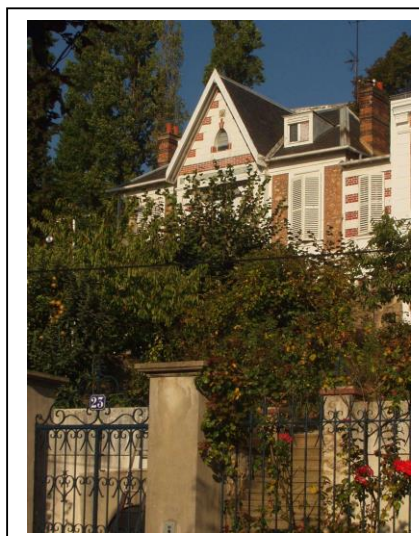
Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Edifice très en retrait et surélevé par rapport au boulevard.  
 Construit à l'alignement du 23 bd Bara.  
 Toiture à 4 pans, avec relevé de toiture central formant pignon.  
 Couverture en ardoise naturelle. Souches de cheminées en brique de parement. 1 chien assis asymétrique.  
 Fenêtres plus hautes que larges. Volets en bois peint.



Parcelle : AP 27

23 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                                    | GABARIT                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                        | Nombre d'étages : R + 2                      |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle           | Surface bâtie (approx.) : 145 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Briques de parement de 2 tons, maçonnerie enduite et peinte |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                                     |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison surélevée par rapport au bd et implantée en retrait d'alignement ; elle est mitoyenne du 21 bd Bara.

L'édifice se compose de 2 parties :

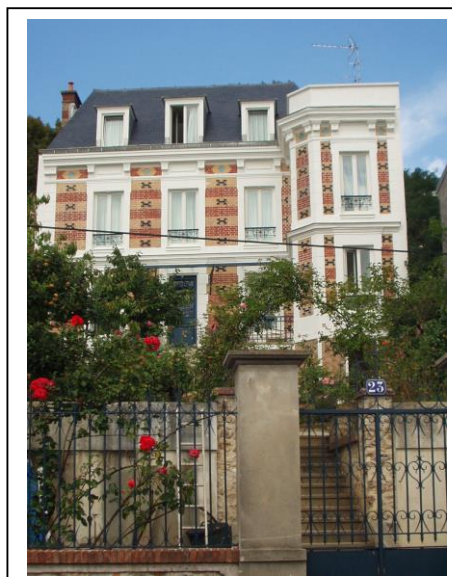
- 1 corps principal de composition symétrique avec une toiture à 4 pans. Couverture en ardoise naturelle, 1 souche de cheminée en briques pleines.

- un volume en saillie, avec pan coupé, toiture terrasse et acrotère assez haut.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : balcons de croisées en fer forgé ouvragé, fenêtres plus hautes que larges. En revanche, les volets métalliques repliables ont disparu.

Modénatures et décors : bandeaux moulurés, corniche moulurée à modillons, panneaux de brique pleine de 2 couleurs avec incrustation de grès émaillé et de briques vernissées (style architectural comparable au château de la Saussaye (49 bd Bara).

Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique ajourée.



Parcelle : AP 244

33 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                           | GABARIT                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                               | Nombre d'étages :                            |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> –début 20 <sup>ème</sup> siècles | Surface bâtie (approx.) : 254 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaille, maçonnerie enduite et peinte   |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                            |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison construite en retrait d'alignement.  
 Toiture à 2 pans. Relevé de toiture formant fronton.  
 Couverture en ardoise naturelle, avec chevrons débordants.  
 2 souches de cheminées en briques pleines.  
 Composition symétrique de la façade.  
 Modénatures en ciment peint (harpages d'angles, linteaux, bandeaux...)  
 Grand parc arboré.  
 Extension latérale avec toiture terrasse en maçonnerie blanche.  
 Clôture : mur bahut en ciment surmonté d'une clôture métallique opaque.



Parcelle : AP 295

37 boulevard Bara

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup> siècle-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Maçonnerie enduite (plâtre et chaux)

**Nom de l'architecte :** Inconnu**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R+1 et R+1+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** 265 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI****Occupation du rez-de-chaussée :** habitation**Occupation des étages :** habitation**CRITERE DE PROTECTION****Historique** ☒**Culturel** ☒**Ecologique** ☐**CARACTERISTIQUES**

Construction implantée en retrait d'alignement et composée de 2 corps de bâtiments : un corps principal avec combles à la Mansart (brisés en ardoise sur le bd comportant 2 lucarnes maçonnées, avec linteaux droits sculptés). En retour sur le pignon : acrotère plein assez élevé, avec une lucarne passante au nu de la maçonnerie.

Le second corps de bâtiment, accolé sur le pignon gauche, s'élève sur RDC et comporte une toiture terrasse avec balustrade.

L'ensemble du ravalement est en enduit plâtre et chaux peint avec faux joints dessinés.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : imposante marquise en fer forgé, travées de fenêtres alignées plus hautes que larges, volets métalliques repliables, balcons de croisées en fer forgé.

Modénatures : harpes d'angles, linteaux sculptés, pilastres, corniche moulurée, ...

Clôture : mur bahut en ciment non peint, surmonté d'une grille métallique opaque.

Parc arboré de qualité.



Parcelle : AP 61

47 boulevard Bara

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>- début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière, maçonnerie enduite, briques de parement

**Nom de l'architecte :** Muret

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** équipement public

**Occupation des étages :** équipement public

**CRITERE DE PROTECTION**

Historique ☒

Culturel ☐

Ecologique ☐

**CARACTERISTIQUES**

Ancien dispensaire. Maison isolée implantée dans un parc arboré.

Toiture à 2 pans avec demi-croupes. Couverture en tuiles mécaniques et chevrons débordants.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : marquise en fer forgé ouvragé, grandes fenêtres à 4 vantaux, linteaux métalliques, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.

Modénatures : linteaux sculptés, attique soigné crépis et briques de parement.



Parcelle : BM 243

49 boulevard Bara  
(Château de la Saussaye)**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Briques de parement, maçonnerie enduite et peinte

**Nom de l'architecte :** inconnu**GABARIT****Nombre d'étages :** R+1+ combles**Surface bâtie (approx.) :** 243 m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI****Occupation du rez-de-chaussée :** habitation**Occupation des étages :** habitation**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Château de la Saussaye.  
 Elément de repère en raison de sa position surélevée.  
 Edifice composé d'un corps principal surmonté d'une toiture à 4 pans. Couverture en ardoise naturelle. 2 souches de cheminées en briques pleines de 2 couleurs. 1 lucarne centrale, 2 œils de bœuf et faîtière en zinc. A l'une des extrémités, tourelle avec clocheton en ardoise.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : porte d'entrée, volets métalliques repliables, balcon en fer forgé, perron d'entrée à double volée avec balustres.  
 Richesse des motifs décoratifs: inclusions de céramiques et de briques émaillées. Bandeau de couronnement formant attique, alternant frise et céramique.  
 Extensions non visibles depuis le boulevard Bara.  
 Clôture : mur de 2 m de hauteur à bandeaux meulière et ciment. Piliers au parement extérieur identique à la maison.  
 Environnement végétal de qualité.



Parcelle : BM 90

59 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles             |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 140 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée                                |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment élancé implanté en retrait d'alignement.  
 Toiture complexe avec encorbellement et attique décoré.  
 Grandes croupes, avec chevrons débordants et corbeaux. 1 lucarne passante en débord avec charpente en bois.  
 Couverture de l'ensemble en ardoise naturelle. 1 épi de faîtage en zinc. 2 souches de cheminées en briques.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : perron et marquise d'entrée, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.  
 Richesse des modénatures et des décors : briques de parement de 2 couleurs (harpes d'angles, faux linteaux en arc segmentaire, ciment (bandeaux, parement du comble, incrustation en grés émaillé, linteaux métalliques...)  
 Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une clôture métallique.



Parcelle : BM 88

61 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles             |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> –début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 190 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaïlle, maçonnerie enduite et peinte  |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

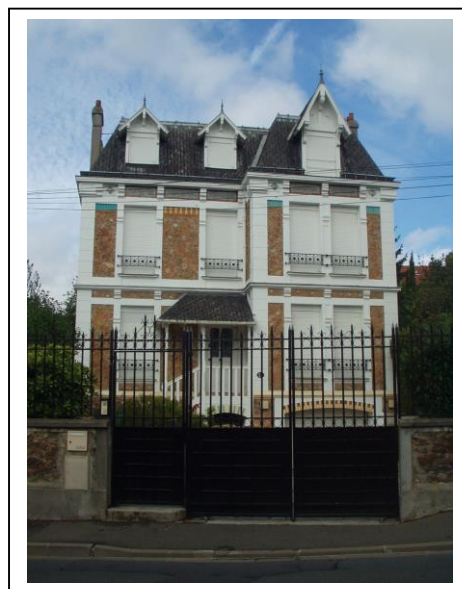
Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment implanté en retrait d'alignement, avec légère avancée d'une partie de la façade.  
 Couvrement soigné avec une toiture à grandes croupes (moins élancée que le 59 bd bara) sur une partie de l'édifice, et une toiture à 3 pans sur le reste de la construction.  
 Plusieurs lucarnes avec charpente en bois apparent.  
 Couverture de l'ensemble en ardoise naturelle, pose en écaille de poisson. Epis de faîtage en zinc.  
 Fenêtres jumelées sur le retour de pignon.  
 Toutes les baies (y compris les lucarnes) sont munies de volets roulants en PVC.  
 Décors en grés émaillé et céramique  
 Clôture en meulière surmonté d'une grille métallique ajourée.



Parcelle : BM 87

63 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                            | GABARIT                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                | Nombre d'étages : R+1+ combles           |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> ou début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée, brique de parement              |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                             |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Edifice en L implanté en retrait d'alignement.  
 Toiture avec demi-croupe et chevrons débordants. Couverture en ardoise naturelle. Epi de faîtage en zinc. 2 souches de cheminées en briques.  
 Eléments d'architecture typiques de la période : grandes fenêtres à 4 vantaux avec linteaux en arc segmentaire, balcons de croisée en fer forgé, marquise en fer forgé, linteaux métalliques, volets métalliques repliables  
 Modénatures : linteaux et décors d'angles en briques pleines de 2 couleurs et briques vernissées, incrustations de céramique.  
 Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une clôture métallique ajourée.



Parcelle : BM 83

69 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1 + combles            |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 180 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaille, maçonnerie enduite et peinte  |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

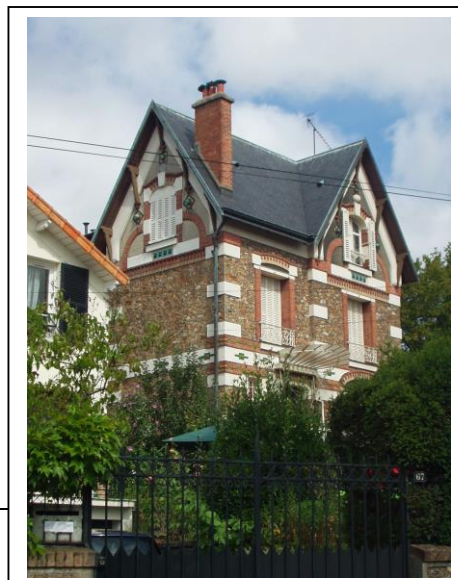
Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment implanté en retrait d'alignement avec retour de pignon en façade  
 Couverture en ardoise naturelle, avec chevrons débordants et corbeaux. 1 belle souche de cheminée en brique pleine.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : marquise de belles dimensions, grande fenêtre avec linteau en anse de panier en brique pleine, linteaux métalliques avec rosaces, volets métalliques repliables  
 Modénatures importantes : harpes d'angles, encadrement des rampants de toiture, bandeaux filants, parement extérieur du niveau du comble en ciment ; décors en briques de 2 couleurs, grés émaillé et incrustations de céramique.  
 Clôture : mur bahut en rocaille surmonté d'une clôture métallique.  
 Environnement végétal de qualité.



Parcelle : BM 75

73 boulevard Bara

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + combles                |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 165 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière et rocaille                              |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement à l'angle du bd Bara et du sentier de la Goutte d'Or.

Toiture complexe, couverture en ardoise naturelle avec chevrons débordants. Grandes souches de cheminées en briques de 2 couleurs. Sur le bd, 1 lucarne à capucine passante ; sur le sentier, 1 lucarne passante en saillie.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : auvent surmontant la porte d'entrée, fenêtres cintrées, balcons de croisées en bois peint, volets métalliques repliables

Modénatures riches et importantes : en briques de 2 couleurs, cabochons en grés émaillé et céramique.

Clôture : mur bahut très bas (40 cm) en meulière surmonté d'une clôture métallique doublée d'une haie végétale.

Environnement végétal de qualité..



Parcelle : AP 148

6 rue Louis Blanc

| ASPECT DU BATI                                     | GABARIT                                      |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                  | Nombre d'étages : R + 1 et R+1+ combles      |
| Epoque supposée : 19 <sup>ème</sup> siècle         | Surface bâtie (approx.) : 190 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                      |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison Bara.

Plusieurs corps de bâtiments.

- Sur rue : édifice de R+1+ combles suivant les inflexions de la rue. Toiture à 2 pans couverture en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>). Lucarne passante à capucine.

Les fenêtres sont plus hautes que larges et munies de volets battants battants en bois peint.

Modénatures : Bandeau entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage.

Le bâtiment se poursuit par un mur de clôture plein en moellons enduits à pierre vue.

- un corps principal de bâtiment constitué d'une longère de R+1, toiture à 2 pans. Couverture en petite tuile plate de terre cuite. 3 travées de fenêtres au 1<sup>er</sup> étage et 2 oculi. Volets en bois peint à persiennes. Corniches moulurées et harpes d'angles à faux joints.

Grand parc arboré à l'arrière de la maison qui s'étend jusqu'à la rue Alexandre Néreau.

Le bâtiment a une valeur historique : Joseph Bara y aurait habité.



Parcelle : AL 320

11 rue Carnot

| ASPECT DU BATI                                                            | GABARIT                       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                | Nombre d'étages : R+1+combles |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> ou début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) :     |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaïlle et brique de parement            |                               |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                             |                               |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison en L implantée en retrait d'alignement. Toiture en débord, avec rupture de pente. Couverture en ardoise naturelle. Belles souches de cheminées en briques de 2 couleurs. Epis de faîtage en zinc.

Plusieurs lucarnes à frontons avec charpentes en bois.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : grandes fenêtres à 4 vantaux avec linteaux en arcs segmentaires en briques de 2 couleurs, menuiseries en bois peint, volets métalliques blancs repliables, lambrequins ouvragés sur les baies.

Modénatures : bandeaux filants, linteaux en arc segmentaire en brique de parement.

Environnement végétal de qualité.



Parcelle : AP 32

Château d'Ardenay

| ASPECT DU BATI                                                | GABARIT                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                    | Nombre d'étages : R+1+ combles hauts     |
| Epoque supposée : 1889                                        | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaille, briques de parement |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                 |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : copropriété

Occupation des étages : copropriété

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

L'édifice de style néo-gothique a été construit par Boussac, minotier.  
 Il compte plusieurs volumes et tourelles.  
 Toiture très pentue en ardoise naturelle avec lucarnes et clochetons. Belles souches de cheminées.  
 Façades en meulière jointoyée avec lits de briques et cabochons de céramique.  
 Volets battants en bois à persiennes. Marquise en fer forgé.  
 Edifice implanté dans une masse boisée à protéger.



Parcelle : AZ 719

3 rue Collet

| ASPECT DU BATI                                                            | GABARIT                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                | Nombre d'étages : R + 2                      |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> ou début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 110 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée, brique de parement              |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                             |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée très en retrait par rapport à la voie dans un beau parc

Toiture à 2 pans avec relevé de toiture formant pignon.

Couverture en tuiles mécaniques à cotes, chevrons débordants. 1 souche de cheminée.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : balcons de croisées en fer forgé, linteaux métalliques à rosaces, volets métalliques repliables.

Modénatures importantes: bandeau filant, frontons, encadrement des baies, linteaux en arc segmentaire en briques de parement de plusieurs couleurs, incrustation de céramiques, cabochons de grès.

Architecture identique au 5 rue Collet.



Parcelle : AZ 256

5 rue Collet

| ASPECT DU BATI                                                               | GABARIT                         |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                   | Nombre d'étages : R + 1         |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> ou début du 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 81 m² |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée, brique de parement                 |                                 |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                                |                                 |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement.  
 Toiture à 2 pans avec relevé de toiture formant pignon.  
 Couverture en ardoise naturelle, chevrons débordants. 1 souche de cheminée.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres avec linteaux à arc segmentaire, balcons de croisées en fer forgé, linteaux métalliques à rosaces, volets métalliques repliables.  
 Modénatures importantes: bandeau filant, frontons, encadrement des baies, linteaux en arc segmentaire en briques de parement de plusieurs couleurs, incrustation de céramiques.  
 Architecture identique au 3 rue Collet.



Parcelle : AZ 275

9 rue Collet

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière jointoyée

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R+1

**Surface bâtie (approx.) :** 78 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

**Historique** ☒

**Culturel** ☐

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison implantée en retrait d'alignement à l'angle de la rue Collet et de l'avenue d'Orsay.  
Couverture en tuiles mécaniques à cotes, tuiles de rives. 1 épi de faîtage en terre cuite.  
Eléments d'architecture typiques de la période de construction : auvent surmontant la porte d'entrée, volets métalliques repliables, balcons de croisées en fer forgé, linteaux métalliques avec rosaces.  
Modénatures : briques pleines de parement : bandeaux horizontaux, motifs décoratifs surmontant les linteaux  
Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une clôture métallique et doublée d'une haie végétale.



Parcelle : AP 12

2 rue Denfert Rochereau

| ASPECT DU BATI                                                            | GABARIT                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                | Nombre d'étages : R + 1 + combles |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> ou début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 112 m²  |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaïlle, brique de parement              |                                   |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                             |                                   |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment implanté en retrait d'alignement.  
 Toiture à 2 pans, avec relevé de toiture sur la façade principale formant fronton. Couverture en tuiles mécaniques à cotes avec chevrons débordants et corbeaux, 2 souches de cheminées.  
 Composition symétrique de la façade sur rue.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : porte d'entrée surmontée d'un auvent, fenêtres à linteaux en arc segmentaire, balcons de croisées en fer forgé.  
 Accès par un perron symétrique.  
 Modénatures : linteaux en arc segmentaire et appuis de fenêtres en briques de 2 couleurs, décors aux angles.  
 Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique ajourée.



Parcelle : AP 240

4 rue Denfert Rochereau  
(maison principale)**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature et dépendances

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière jointoyée

**Nom de l'architecte :** Muret**GABARIT****Nombre d'étages :** R + 1**Surface bâtie (approx.) :** 86 m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI****Occupation du rez-de-chaussée :** habitation**Occupation des étages :** habitation**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Construction peu visible du domaine public en raison d'une implantation très en retrait d'alignement, en surplomb par rapport aux voies d'accès.

Toiture complexe avec épis de faîtage en zinc, grands débords avec corbeaux en bois et lucarnes à capucines. Couverture en ardoise naturelle. Volets métalliques repliables. Richesse des décors: pierre sculptée, céramiques de couleur turquoise (attique) et briques pleines de parement. Implanté à l'alignement, bâtiment présentant pignon. Toiture avec demi-croupe, à débords et corbeaux. Couverture en ardoise naturelle. soubassement en ciment, parement en pan de bois et remplissage en briques de parement.



Parcelle : AS 135

9 rue Camille Desmoulins

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière et brique de parement

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 2

**Surface bâtie (approx.) :** 249 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

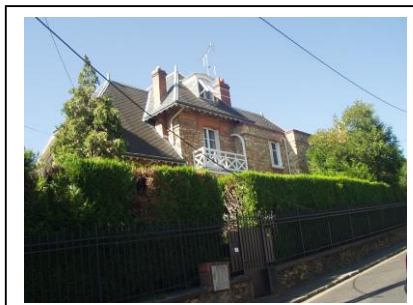
**Historique** ☒

**Culturel** ☐

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison implantée en retrait d'alignement.  
Toiture avec de multiples décrochements, couverture en ardoise naturelle, pose en écailles, 1 lucarne cintrée à l'avant, chiens assis à l'arrière, souches de cheminées en brique. Epis de faîtage et faîtages en zinc.  
Eléments d'architecture typiques de la période de construction : volets métalliques repliables, balcon en bois peint.  
Modénatures : linteaux, bandeaux filants, oriel en brique de parement.  
Clôture : mur bahut bas en meulière surmonté d'une clôture métallique ajourée doublée d'une haie végétale très dense.



Parcelle : AR 49

Ancien groupe scolaire (Place des Ecoles)

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Typologie du bâti : Equipement public (origine)                         | Nombre d'étages : R + 1      |
| Epoque supposée : Fin du 19 <sup>ème</sup> siècle                       | Surface bâtie (approx.) : 97 |
| Matériaux de façade : Meulière/rocaïlle et maçonnerie enduite et peinte |                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment témoin de l'architecture publique de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle avec une composition ordonnancée et symétrique marquée par un fronton triangulaire central.  
 Toiture à 4 pans, couverture en tuiles mécaniques à cotes, épis de faîtage en terre cuite.  
 Modénatures : encadrements, harpes à faux joints, bandeaux en maçonnerie peinte ...  
 Soubassement en meulière.  
 Volets en bois peints à persiennes.



Parcelle : AZ 227

3 Place de la Gare

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R+1+ combles           |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, faux pan de bois, brique de parement    |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison élancée en L implantée en retrait d'alignement.  
 Toiture avec demi-croupe. Couverture en ardoise naturelle avec chevrons débordants, 1 épi de faîtage en zinc. 1 belle souche de cheminée en briques.  
 Combles décorés : 1 partie en faux pan de bois avec remplissage en ciment, une autre en brique de parement.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : auvent d'entrée, balcons de croisées en fer forgé ouvragé, appuis de fenêtres en briques.  
 Modénatures : linteaux en ciment peint, frise en brique de parement.  
 Clôture : mur en meulière de 2 m de hauteur et grillage.



Parcelle : AZ 231

3bis Place de la Gare

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles            |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 97 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée, brique de parement.           |                                             |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                             |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

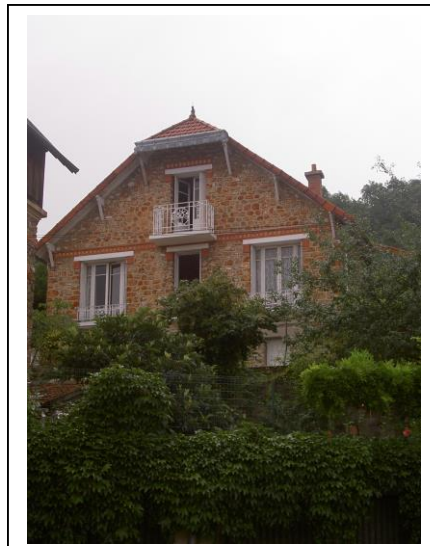
## CARACTERISTIQUES

Maison surélevée présentant un pignon de composition symétrique sur la place de la Gare.

Toiture à 2 pans avec demi-croupe. Couverture en tuiles mécaniques à cotes avec chevrons débordants et corbeaux, tuiles de rive, 1 faitière en terre cuite, lambrequin ouvragé en zinc.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : grandes fenêtres à 4 vantaux, balcons de croisées en fer forgé ouvragé, balcon en fer forgé.

Modénatures en brique (bandeau au-dessus des linteaux) et en ciment (linteaux).



Parcelle : AZ 244

6 place de la Gare de Lozère

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 2                     |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> –début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 95 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière et rocaille                              |                                             |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                             |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée :

Occupation des étages :

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement.  
 Toiture à 4 pans. Couverture en ardoise naturelle. Souches de cheminées en briques de parement. Epis de faîtage en zinc.  
 Perron symétrique.  
 Grande lucarne à bâtière sur la façade arrière  
 Environnement végétal de qualité, avec plusieurs arbres de haute tige.



Parcelle : AZ 243

8 Place de la Gare de Lozère

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière et rocaille

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1+ combles sur sous-sol

**Surface bâtie (approx.) :** 136 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

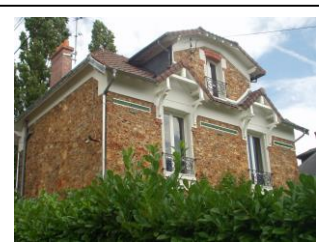
**Historique** ☒

**Culturel** ☐

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison implantée en retrait d'alignement.  
Toiture à 4 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes et chevrons débordants. 1 belle souche de cheminée en brique.  
Sur la place de la Gare, 1 lucarne maçonnée avec jouées en zinc, sur le sentier des vignes, un chien assis médiocre altère la composition.  
Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres plus hautes que larges, lucarnes débordantes avec charpente en bois, balcons de croisées en fer forgé.  
Modénatures : bandeaux en maçonnerie peinte, frise en briques vernissées, linteaux en briques....  
Jardin comportant de beaux sujets.



Parcelle : BE 210

Ferme des Granges

| ASPECT DU BATI                                                                                                                                                                                                                                                   | GABARIT                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typologie du bâti :</b> Habitat rural<br><br><b>Epoque supposée :</b> Antérieur au 18 <sup>ème</sup> et remodelé à la fin du 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècles.<br><br><b>Matériaux de façade :</b> Maçonnerie enduite, meulière et rocaïlle | <b>Nombre d'étages :</b> R + 1<br><br><b>Surface bâtie (approx.) :</b> 110 m <sup>2</sup> |
| <b>Nom de l'architecte :</b> Inconnu                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                           |

## OCCUPATION DU BATI

**Occupation du rez-de-chaussée :** ministère de l'agriculture

**Occupation des étages :** ministère de l'agriculture

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒

Culturel ☐

Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Grands corps de fermes et granges qui témoignent du passé agricole de la commune.

Longères en meulière dont les enduits sont aujourd'hui dégradés. Toitures à 2 versants formant d'importants volumes quasiment sans ouvertures de toit. Couverture en tuiles mécaniques à cotes.

Grands murs aveugles à l'exception de baies de type rural avec volets en bois plein.

1 corps de bâtiment plus récent (maison d'habitation) en rocaïlle et meulière formant pignon sur la route de Saclay.



Parcelle : AR 11

5 boulevard Bara

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

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison surélevée par rapport au bd. Couverture en tuiles mécaniques à cotes, avec chevrons débordants.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : linteaux droits métalliques avec rosaces, balcons de croisée en fer forgé.  
 Modénatures soignées : linteaux en arc segmentaire en briques de parement, frise décorative en briques et ciment peint.  
 Clôture : grand mur de soutènement plein en meulière surmonté d'un garde-corps en claustra de briques pleines et ciment.



Parcelle : AH 559

3 rue de l'Abbé Lambert

| ASPECT DU BATI                                       | GABARIT                                      |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Bâti rural                       | Nombre d'étages : R + 1                      |
| Epoque supposée : 1770                               | Surface bâtie (approx.) : 100 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie de moellons enduite |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                        |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Anciens bâtiments agricoles (granges) en très mauvais état qui témoignent du passé rural de Palaiseau.  
 Toiture à 2 versants, couverture en tuiles mécaniques à cotes.  
 Enduits dégradés, moellons déjointoyés.  
 Mur de clôture aveugle présentant un fort fruit.



Parcelle : AH 355

6 et 8 rue de l'Abbé Lambert

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Habitat rural

Epoque supposée : Inconnue

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite

Nom de l'architecte : inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+1

Surface bâtie (approx.) : m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Longère implantée à l'alignement bordée à l'arrière par une cour typique palaisienne.

Toiture à 2 pans.

Enduit couvrant traditionnel à la chaux et au sable.

Travées de fenêtres alignées plus hautes que larges munies de volets battants en bois peint à persiennes.



Parcelle : BM 41

5 rue Mirabeau

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière jointoyée, brique de parement

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 2

**Surface bâtie (approx.) :** 117 m<sup>2</sup>

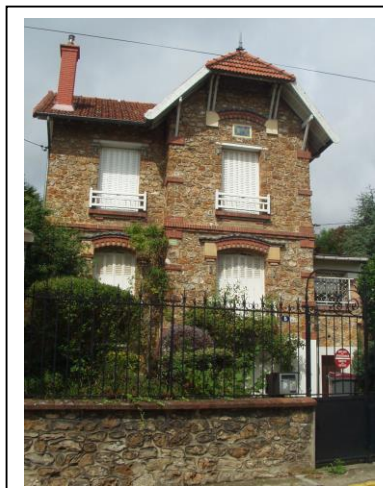
**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Maison en L implantée en retrait d'alignement.  
 Toiture avec demi-croupe, chevrons débordants et corbeaux.  
 Couverture en tuiles mécaniques à cotes, 1 épi de faîtage en terre cuite.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres de grandes dimensions avec linteaux en arc segmentaire, balcons de croisées en bois peint, volets métalliques repliables.  
 Modénatures : bandeau filant, appuis de fenêtres et linteaux en briques de parement. Céramiques.  
 Clôture: mur bahut surmonté d'une grille métallique.



Parcelle : BV 79

68 rue du Moulin

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles             |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> –début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 203 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaille, maçonnerie enduite            |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

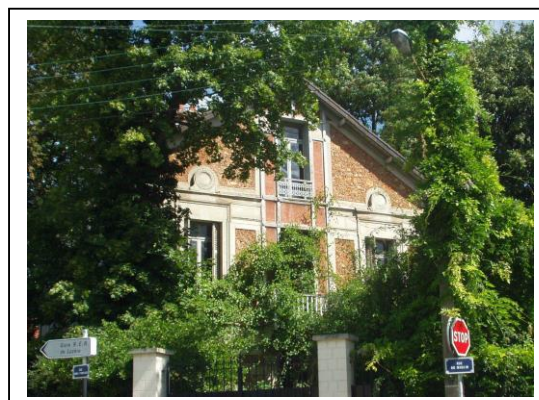
Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☒Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement.  
 Pignon orienté sur la rue du Moulin. Toiture à 2 pans.  
 Couverture en tuiles mécaniques à cotes, avec chevrons débordants.  
 Modénatures : composition de panneaux de maçonnerie enduite et peinte, de panneaux de ciment et de pans de meulière.  
 Clôture : mur bahut surmonté d'une clôture métallique et haie végétale.  
 Maison où vécut Henri Poincaré.



Parcelle : AP 64

3 rue Pierre-François NICAISE

| ASPECT DU BATI                                                         | GABARIT                          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                             | Nombre d'étages : R + 1+ combles |
| Epoque supposée : 1890                                                 | Surface bâtie (approx.) : 85 m²  |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaille, maçonnerie enduite et peinte |                                  |
| Nom de l'architecte : Muret                                            |                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

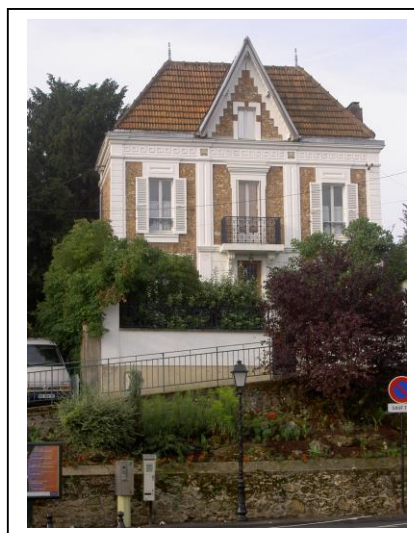
Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement.  
 Toiture à 4 pans avec relevé de toiture central formant pignon.  
 Couverture en tuiles mécaniques à cotes. 1 souche de cheminée en briques pleines. 2 épis de faîtage en zinc.  
 Composition symétrique de la façade.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres plus hautes que larges, balcons de croisées en fer forgé, volets en bois à persiennes, balcon en fer forgé.  
 Jardin d'hiver maçonné en brique pleine de parement, toiture en zinc.  
 Modénatures en maçonnerie peinte renforcées dans la partie centrale : encadrement des baies, harpages d'angles en faux joints, bandeaux, corniche et linteaux moulurés.....  
 Environnement végétal de qualité.



Parcelle : AP 63

5 rue Pierre-François NICAISE

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1 + combles        |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, pierre, et maçonnerie enduite           |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique



Culturel



Ecologique



## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement dans un parc comptant des arbres de haute tige.  
 Toiture à 4 pans. Couverture en ardoise naturelle. 2 belles souches de cheminées en briques, plusieurs lucarnes (à fronton triangulaire et à fronton cintré).  
 Composition symétrique de la façade.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction: fenêtres plus hautes que larges, volets métalliques repliables, balcons de croisées en fer forgé ouvragé.  
 Modénatures importantes: encadrement des baies, linteaux sculptés, bandeaux et corniche moulurés en pierre.  
 Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille. Beau portail en fer forgé.



Parcelle : AZ 271

13 avenue d'Orsay

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles             |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 132 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée, faux pan de bois              |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison en L dénommée "le Clos des hirondelles" construite dans un environnement végétal de qualité, en retrait d'alignement.

Couverture en tuile mécaniques à cotes, avec chevrons débordants.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : balcons en bois peint, volets métalliques repliables, fenêtres à 4 vantaux, faux pan de bois.

Modénatures : linteaux en arc segmentaire en briques de parement, bandau, faux pan de bois.



Parcelle : AZ 251

1 boulevard de Palaiseau

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de ville

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècles

**Matériaux de façade :** Meulière et rocaille

**Nom de l'architecte :** Muret

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** 54 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

**Historique** ☒

**Culturel** ☐

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison de ville appelée " Villa Belle Vue " implantée en retrait d'alignement.

Toiture à 4 pans avec chevrons débordants. Couverture en ardoise naturelle. 2 belles souches de cheminées en briques pleines de 2 couleurs. 1 épi de faîtage en zinc.

Sur le bd, 2 lucarnes capucines saillantes avec charpente en bois et couverture en ardoise.

Composition symétrique des façades.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres plus hautes que larges, linteaux en arcs segmentaires en briques, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.

Décors et modénatures: briques pleines de 2 couleurs, grés émaillé, linteaux métalliques avec rosaces.

Clôture: mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique ajourée.

Plusieurs extensions disharmonieuses. Noter la présence de volets roulants avec coffres apparents.



Parcelle : AZ 252

3 boulevard de Palaiseau

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de ville

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècles

**Matériaux de façade :** Meulière, rocaille, maçonnerie enduite et peinte

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1

**Surface bâtie (approx.) :** m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

**Historique** ☒

**Culturel** ☐

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison de ville implantée en retrait d'alignement.  
Toiture à 4 pans. Couverture en ardoise naturelle, 2 épis de faîtage en zinc.  
Composition symétrique des façades avec 5 travées d'ouvertures.  
Modénatures importantes : encadrement des baies, chaînages d'angles, bandeaux en maçonnerie peinte, linteaux et corniche en briques de parement  
Extensions peu harmonieuses  
Clôture : mur bahut surmonté d'une grille métallique opaque.



Parcelle : AZ 702

15 boulevard de Palaiseau

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Maison de villégiature

Epoque supposée : Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

Matériaux de façade : Meulière jointoyée, brique de parement

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+1+ combles sur sous-sol

Surface bâtie (approx.) : 117 m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Maison implantée en retrait d'alignement.

Toiture à 2 pans et demi-croupe, avec chevrons débordants soutenus par des corbeaux. Couverture en tuiles mécaniques à cotes, épis de faîtage en terre cuite, plusieurs souches de cheminées en briques pleines. Le long du gouttereau, lucarne passante dont la baie est à linteau cintré.

Eléments d'architecture caractéristiques de la période de construction : grandes fenêtres à 4 vantaux, avec linteaux en arc segmentaire en briques, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.

Modénatures : briques pleines de parement et maçonnerie (linteaux, bandeaux filants, décors d'angles).

Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique.



Parcelle : AZ 584

17 boulevard de Palaiseau

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière et rocaille

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1+ combles sur sous-sol

**Surface bâtie (approx.) :** 143 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

**Historique** ☒

**Culturel** ☐

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison construite en retrait d'alignement.  
Toiture à 4 pans débordante, avec corbeaux. 2 belles souches de cheminées en briques pleines de 2 couleurs. 2 épis de faîtage en zinc. 2 chiens assis dans l'alignement des fenêtres de l'étage inférieur. Couverture en ardoise naturelle.  
Sur le bd, composition symétrique.  
Eléments d'architecture typiques de la période de construction : perron, marquise en fer forgé ouvragé, fenêtres dotées de volets métalliques repliables et de balcons de croisées en fer forgé.  
Modénatures en briques de 2 couleurs (linteaux, bandeau horizontal, décors aux angles...).

Clôture : mur bahut surmonté d'une grille métallique ajourée.



Parcelle : AZ 365

47 boulevard de Palaiseau

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècles

**Matériaux de façade :** Meulière jointoyée

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1 + combles sur sous-sol

**Surface bâtie (approx.) :** 112 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

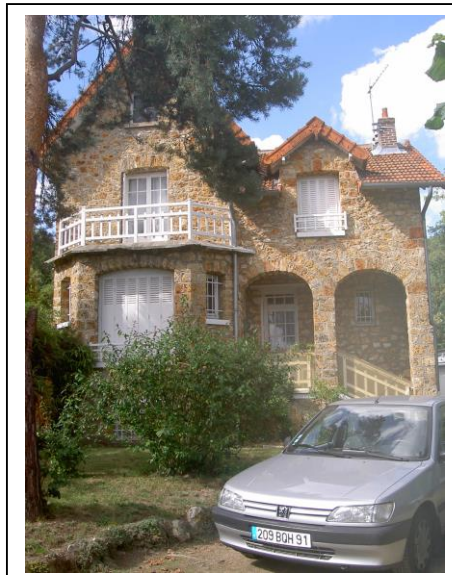
Historique ☒

Culturel ☐

Ecologique ☐

**CARACTERISTIQUES**

Edifice en L implanté en retrait d'alignement.  
Couverture en tuiles mécaniques à cotes, chevrons débordants et tuiles de rives. 1 lucarne passante maçonnée.  
Eléments d'architecture typiques de la période de construction : grande fenêtre à arc segmentaire, balcon et balcons de croisées en bois peint, volets métalliques repliables.  
Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une clôture en bois peint.



Parcelle : AZ 333

49 boulevard de Palaiseau

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Meulière et rocaille

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** 130 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

Historique ☒

Culturel ☐

Ecologique ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison peu visible du domaine public car implantée très en retrait.

Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes, 2 souches de cheminées en briques pleines, chevrons débordants.

Clôture : mur bahut surmonté d'une grille métallique ajourée.

Espace végétal de qualité.



Parcelle : AH 271

41 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                     | GABARIT                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature         | Nombre d'étages : R + combles            |
| Epoque supposée : Fin du 19 <sup>ème</sup> siècle  | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu                      |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement, au centre de sa parcelle.

Composition symétrique de la façade principale. Perron à double accès depuis la cour avec une rampe à balustres.

Toiture à la Mansart : brisis en ardoise naturelle et terrassons en zinc. Plusieurs lucarnes à fronton.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : porte d'entrée, marquise en fer forgé, fenêtres plus hautes que larges, volets métalliques repliables, balcons de croisées en fer forgé, lambrequins ajourés.

Modénatures importantes : décors en relief, chaînages d'angles, encadrements des fenêtres...

Extension accolée au RDC en brique pleine apparente e 2 tons.

Sur la rue de Paris, dépendance de R+1 avec faux pan de bois. Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes avec chevrons débordants.

Le bâtiment se prolonge dans la cour par un édifice en brique apparente composant des motifs et imitation de pan de bois en partie supérieure. Portes en bois plein de grandes dimensions.



Parcelle : Domaine Public

91 rue de Paris  
(Hôtel de ville)**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Hôtel particulier

Epoque supposée : 1783

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+2 + combles, R+1+ combles

Surface bâtie (approx.) :

**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : Equipement public (mairie de Palaiseau)

Occupation des étages : Equipement public (mairie de Palaiseau)

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☒Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Ancien Hôtel Tronchet. Le code civil aurait été rédigé en ce lieu.

Edifice autrefois entre cour et jardin, composé d'un corps central historique (hormis le volume en saillie de l'entrée) et de 2 extensions latérales (années 1970).

Toiture à 2 pans avec croupes. Couverture en ardoise naturelle, arêtières en zinc. Lucarnes capucine de petite taille. Le corps principal est de style néoclassique.

Composition symétrique et ordonnancée des façades principales. Sur rue et sur jardin : 7 travées de fenêtres plus hautes que larges.

Menuiseries en PVC. Seuls les volets en bois peint de la façade arrière sont encore en place.

La façade sur jardin est mieux conservée. Elle comporte un perron qui donne accès à une cour pavée qui ouvrirait sur le jardin de l'hôtel particulier.

Modénatures : sur rue : un ravalement a fait disparaître l'essentiel du décor (harpes d'angle, encadrements des baies). Subsistent la corniche moulurée, le bandeau séparant le RDC du 1<sup>er</sup> étage.

Sur jardin, les modénatures sont mieux conservées malgré un ravalement inadapté : fronton sculpté, bandeaux horizontaux filants, harpes à faux joints délimitant un corps principal de 3 baies, corniche partiellement à denticules...



Parcelle : AP 218

106 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                                                                                                                                                                                                           | GABARIT                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typologie du bâti :</b> Maison de ville<br><br><b>Epoque supposée :</b> Bâtiment partiellement reconstruit à la fin du 19 <sup>ème</sup> siècle.<br><br><b>Matériaux de façade :</b> Meulière, rocaille, maçonnerie enduite et peinte | <b>Nombre d'étages :</b> R+1+ combles<br><br><b>Surface bâtie (approx.) :</b> 359 m <sup>2</sup> |
| <b>Nom de l'architecte :</b> Inconnu                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : Equipement public

Occupation des étages : Equipement public

## CRITERE DE PROTECTION

Historique



Culturel



Ecologique



## CARACTERISTIQUES

Immeuble construit à l'alignement. Toiture à 2 pans.  
 Couverture en petite tuile plate de terre cuite.  
 Façade ordonnancée composée de 5 travées de fenêtres munies de volets métalliques repliables.  
 Modénatures soignées : corniche à denticules et modillons, bandeaux horizontaux, linteaux en maçonnerie....



Parcelle : AO 144

125bis rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                     | GABARIT                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de ville                | Nombre d'étages : R+2+ combles  |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> siècle     | Surface bâtie (approx.) : 56 m² |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte |                                 |
| Nom de l'architecte : Inconnu                      |                                 |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Edifice de style néoclassique construit à l'alignement sur la rue de Paris et en retrait par rapport à la rue Carnot. Toiture à 3 pans, avec croupe sur la rue Carnot. Couverture en ardoise naturelle. Sur les 2 rues, 2 lucarnes en arc surbaissé avec jouées en zinc, 2 souches de cheminée en briques pleines.

Travées d'ouvertures ordonnancées avec des fenêtres plus hautes que larges munies de volets en bois peint à persiennes sur la rue Carnot et de volets métalliques repliables sur la rue de Paris.

Modénatures : panneaux d'enduit peint, encadrements travaillés : linteaux, corniche et appuis de fenêtres moulurés, balcon en fer forgé filant sur 2 fenêtres, consoles en maçonnerie.



Parcelle : AO 142

129 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                           | GABARIT                         |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                        | Nombre d'étages : R + 2         |
| Epoque supposée : Antérieure au 18 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 72 m² |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite                 |                                 |
| Nom de l'architecte : Inconnu                            |                                 |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale

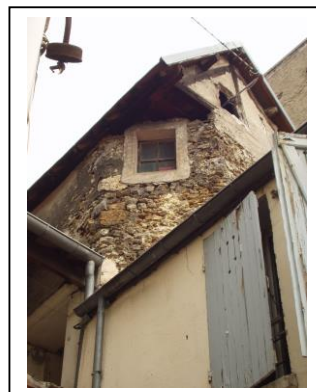
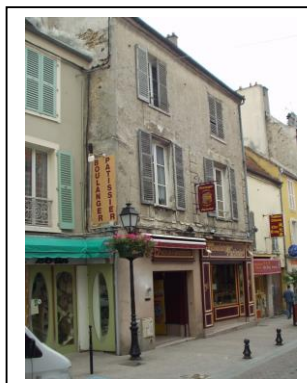
Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment en avancée par rapport aux alignements latéraux.  
 Toiture à 2 pans. Couverture invisible depuis le domaine public.  
 Eléments d'architecture typiques du bâti rural : 2 travées de fenêtres plus hautes que larges, celles du 2<sup>ème</sup> étage étant moins hautes, volets en bois peint à persiennes.  
 Ravalement en très mauvais état : enduit ciment dégradé, y compris les 2 murs pignons.  
 Modénatures partiellement ou totalement disparues.  
 Visible depuis la cour du 131, petite tourelle au 2<sup>ème</sup> étage en pan de bois : remplissage en torchis dégradé et maçonnerie en moellons déjointoyés.



Parcelle : AL 214

131 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                           | GABARIT                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural        | Nombre d'étages : R+1+ comble en surcroît    |
| Epoque supposée : Inconnue               | Surface bâtie (approx.) : 119 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu            |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique



Culturel



Ecologique



## CARACTERISTIQUES

Ancien corps de ferme implanté à l'alignement. A cet emplacement, vers 1850, se trouvait un cabaret appelé " le Chat qui fume ".

Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes sur la rue, petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>) sur la cour.

Sur rue, porche fermé à linteau droit qui donne accès à une cour pavée.

A l'arrière du bâtiment protégé, au 1<sup>er</sup> étage, galerie ouverte caractéristique de l'architecture palaisienne, actuellement en briques creuses non enduites.

Sous le bâtiment, cave voûtée sous le bâtiment avec croisée d'ogive et poteau central.



Parcelle : AL 346

133 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                                                                                                                                                                             | GABARIT                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typologie du bâti :</b> Immeuble de rapport<br><br><b>Epoque supposée :</b> Antérieur au 16 <sup>ème</sup> siècle, mis à l'alignement vers 1930.<br><br><b>Matériaux de façade :</b> Maçonnerie enduite | <b>Nombre d'étages :</b> R + 3 et R+2+ combles<br><br><b>Surface bâtie (approx.) :</b> 422 m <sup>2</sup> |
| <b>Nom de l'architecte :</b> Inconnu                                                                                                                                                                       |                                                                                                           |

## OCCUPATION DU BATI

**Occupation du rez-de-chaussée :** activité commerciale (partiellement)

**Occupation des étages :** locaux désaffectés

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☒Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Immeuble de rapport dont la façade sur rue a été remaniée en 1934. Sur rue, toiture avec pan incliné et chevrons apparents, couverture en tuile mécanique à cotes.

Sur cour, toiture d'origine avec combles à la Mansart, dont le brisis et le terrasson très pentu, sont couverts en petite tuile plate de terre cuite (72 u/ m<sup>2</sup>).

L'accès à la cour se fait par un porche, à linteau droit sur rue et cintré sur cour. Celle-ci est bordée latéralement par 2 corps de bâtiments plus bas.

Sur rue, la façade du bâtiment principal présente 3 travées d'ouvertures dissemblables, munies de volets métalliques repliables et de balcons de croisées en fer forgé.

La façade arrière sur cour n'a pas été remaniée, mais elle très dégradée. Elle est percée d'ouvertures de dimensions différentes dont certaines sont obturées. La cage d'escalier est en saillie par rapport au nu de la façade.

Toute la décoration et les attributs d'architecture (volets, barres d'appui...) sont dégradés ou disparus.

Cour intéressante en raison des 2 dépendances latérales qui se présentent sous la forme de longères avec couvertures en petite tuile plate de terre cuite (70 u/ m<sup>2</sup>). De nombreuses baies (fenêtres et portes) sont bouchées par des parpaings.



Parcelle : AL 358

135 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                           | GABARIT                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural        | Nombre d'étages : R + 1+ combles         |
| Epoque supposée : Inconnue               | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu            |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale (sur rue)

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment construit à l'alignement dont la volumétrie est en continuité avec le 135 bis.

Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes sur rue, en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>) sur cour. sur rue, 1 chien assis, sur cour, 2 châssis de toit tabatière traditionnels et 1 lucarne passante capucine, sur cour.

Sur rue, 2 travées de fenêtres plus hautes que larges, avec volets en bois peint à persiennes.

Sur cour, façade très dégradée dont l'accès se fait par le 133 rue de Paris.

Modénatures limitées à une corniche moulurée en bon état.



Parcelle : AL 358

135bis rue de Paris (cour)

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R+1+ combles |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) :      |
| Matériaux de façade : Meulière et maçonnerie enduite et peinte          |                                |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Edifice isolé situé en fond de cour recouvert d'une toiture à la Mansart avec brisis en ardoise naturelle, membron en zinc, terrassons invisibles depuis la cour.

Lucarne centrale ouvragée en meulière et maçonnerie, fenêtre de toit sur le brisis (à gauche), 2 souches de cheminées de qualité en briques.

Composition symétrique de la façade avant avec 3 travées de fenêtres plus hautes que larges, à l'exception de celle centrale du RDC qui est une porte-fenêtre à 2 battants. Cette baie est surmontée d'un auvent droit en métal et verre.

Volets en bois peint à persiennes et barres d'appui en bois soulignées de fer forgé.

Modénatures importantes: chaînages d'angles, encadrements et appuis des fenêtres en maçonnerie enduite, corniche partiellement endommagée.

Marquise en fer forgé sur la façade arrière. Jardin à l'arrière.



Parcelle : AL 358

135bis rue de Paris (rue)

| ASPECT DU BATI                                    | GABARIT                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                 | Nombre d'étages : R+1+ combles |
| Epoque supposée : Inconnue                        | Surface bâtie (approx.) :      |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite (ciment) |                                |
| Nom de l'architecte : Inconnu                     |                                |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale (sur rue)

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Longère construite à l'alignement dont la volumétrie est en continuité avec le 135 rue de Paris.

Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques de couleur brune sur rue, de couleur rouge sur cour. Sur rue, 4 châssis de toit type velux, alors le versant sur cour compte une petite lucarne en bois à fronton traditionnelle.

Sur rue, 5 travées de fenêtres plus hautes que larges avec barres d'appuis en bois ornées de fer forgé et volets en bois peint à persiennes.

Modénatures inexistantes : la corniche a été supprimée lors du ravalement, cf. 135 rue de Paris).

Porche à linteau droit qui donne accès à une belle cour pavée bordée de plusieurs corps de bâtiments de qualité, mais dégradés.



Parcelle : AO 414

139 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                     | GABARIT                                      |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                  | Nombre d'étages : R + 2                      |
| Epoque supposée : Inconnue                         | Surface bâtie (approx.) : 197 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                      |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale sur rue

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment implanté à l'alignement. Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes.  
 Porche ouvert avec linteau droit en bois apparent, ouvrant sur une cour pavée traditionnelle.  
 Eléments d'architecture typiques du bâti rural : fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint à persiennes, mais lacunaires.  
 Modénatures : petite corniche, appuis de fenêtres en saillie.



Parcelle : AL 59

141 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                     | GABARIT                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                  | Nombre d'étages : R + 2   |
| Epoque supposée : Inconnue                         | Surface bâtie (approx.) : |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte |                           |
| Nom de l'architecte : Inconnu                      |                           |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale sur rue

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment implanté à l'alignement.  
 Toiture à 2 pans. Couverture en petite tuile plate de terre cuite, (70 u/m²).  
 Eléments d'architecture typiques du bâti rural : fenêtres plus hautes que larges avec volets en bois peint à persiennes.  
 Modénatures : Corniche moulurée à denticules.



Parcelle : AO 247

150 bis rue de Paris

| ASPECT DU BATI                           | GABARIT                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural        | Nombre d'étages : R+1+combles            |
| Epoque supposée : Inconnue               | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu            |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Longère implantée en fond de cour dont l'accès se fait depuis le 150 rue de Paris.

Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes. 1 lucarne à fronton en bois, 2 châssis de toit.

Eléments d'architecture typiques du bâti rural : fenêtres plus hautes que larges, mais absence de volets.

Ravalement très dégradé.

A droite, prolongement par un corps de bâtiment rural (fermé) avec couverture en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>).

Volets de bois pleins. Porte en bois très large pleine au RdC.



Parcelle : AO 177

159 rue de Paris

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Hôtel particulier

**Epoque supposée :** Antérieure au 18<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Maçonnerie enduite

**Nom de l'architecte :** inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R+1+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** 162 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** activité commerciale

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

**Historique** ☒

**Culturel** ☐

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Pavillon " Bontemps ".

Grande maison construite à l'alignement à l'arrière de laquelle se développe un parc avec des arbres de haute tige.

Toiture à 2 pans. Couverture en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>), 4 souches de cheminées en ciment.

Sur rue : 3 lucarnes capucine avec jouées maçonnées. Sur jardin, idem.

Eléments d'architecture typiques : fenêtres plus hautes que larges, portes-fenêtres, volets en bois à persiennes

Ravalement en enduit ciment peint à faux joints horizontaux.

Richesse des modénatures : corniche moulurée, bandeau filant entre RDC et 1<sup>er</sup> étage.

Eléments singuliers : niche comportant une vierge, balcon sur la longueur de 2 baies en fer forgé, avec 4 belles consoles en maçonneries et garde-corps en fer forgé, 2 oculus asymétriques au RDC.

Pignon aveugle sur la rue du Docteur Morère qui se prolonge par un mur de moellons à joints beurrés de plus de 3 m de haut.

Edifice qui participe à l'image de la place de la Victoire en refermant la perspective.



Parcelle : AO 172

161 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                             | GABARIT                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Hôtel particulier      | Nombre d'étages : R+1+ combles              |
| Epoque supposée : 18 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 48 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite   |                                             |
| Nom de l'architecte : Inconnu              |                                             |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale sur rue

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment implanté à l'alignement. Il fut utilisé comme mairie de 1834 à 1864.

Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes sur rue, et en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>) sur cour. 3 souches de cheminées. Plusieurs lucarnes à fronton avec jouées en zinc, 3 châssis tabatière traditionnels. Ravalement très dégradé.

Eléments d'architecture typiques : Porche carré ouvert jouxtant le 159 rue de Paris, porte d'entrée, travées de fenêtres nettement plus hautes que larges, barres d'appui en bois soulignées de fer forgé, volets en bois peint à persiennes. Modénatures importantes : corniche moulurée en continuité de celle du 159 rue de Paris, bandeau filant entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage, encadrement du porche droit, avec calepinage imitant la pierre, encadrement de la porte d'entrée.

A l'arrière, extension sur un niveau en enduit ciment non peint avec des névada.

Dans la cour, maison en L, de R+1, couverture en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>).



Parcelle : AR 9

166 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                     | GABARIT                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                  | Nombre d'étages : R + 1+ combles         |
| Epoque supposée : Inconnue                         | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu                      |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment construit à l'alignement.  
 Toiture à 2 pans. Couverture en fibrociment. 2 lucarnes capucine débordantes, avec jouées en maçonnerie et occultation avec volets roulants.  
 Eléments d'architecture typiques du bâti rural : porche à linteau droit ouvert, porte d'entrée simple en bois plein peint en partie basse, vitrée et doublée de fer forgé en partie supérieure, fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint à persiennes, appuis de fenêtres en saillie, balcons de croisées, lucarnes.



Parcelle : AR 21

176 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                              | GABARIT                                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                  | Nombre d'étages : R + 1+ combles         |
| Epoque supposée : Fin du 19 <sup>ème</sup> siècle           | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaïlle, maçonnerie peinte |                                          |
| Nom de l'architecte : inconnu                               |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison construite en retrait d'alignement.  
 Toiture avec combles à la Mansart. Brisés en ardoise comportant 3 lucarnes et 2 châssis de toit.  
 Composition symétrique de la façade sur rue avec perron central double. Cour pavée.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : marquise en fer forgé, travées de fenêtres plus hautes que larges, balcons de croisées en bois soulignées de fer forgé. Tous les volets sont en bois peint à persiennes.  
 Modénatures importantes en maçonnerie enduite : encadrements de baies, appuis de fenêtres, les consoles, linteaux, corniche.  
 Clôture : mur plein en meulière de 2,50 m de haut rejointoyées.



Parcelle : AO 158

179 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                           | GABARIT                                  |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                        | Nombre d'étages : R+1+ combles           |
| Epoque supposée : Antérieure au 18 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite                 |                                          |
| Nom de l'architecte : inconnu                            |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment en avancée par rapport à l'alignement général de la rue présentant un porche avec linteau droit et porte cochère en bois plein.  
 Toiture à 2 pans. Couverture en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>). 3 châssis de toit non encastrés répartis sur 2 niveaux, encadrant une lucarne capucine, en retrait avec charpente débordante.  
 Modénatures : corniche moulurée en bon état, plus aucun encadrement des baies.  
 Ravalement en enduit ciment gris non peint.  
 Cour pavée avec galerie à pan de bois (non vérifiés)  
 Témoignage des bâtiments ruraux de la rue de Paris avant son alignement.



Parcelle : AO 157

181 rue de Paris

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Habitat rural

Epoque supposée : 1600-1800

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+1+ combles

Surface bâtie (approx.) : m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Bâtiment en avancée par rapport à l'alignement du 183 rue de Paris.

Toiture à 2 pans. Sur rue : couverture en tuiles mécaniques à cotes ; sur cour, couverture mixte : tuiles mécaniques et petite tuile plate en terre cuite (70u/m<sup>2</sup>).

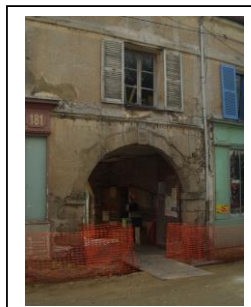
Sur rue 2 lucarnes à frontons passantes avec jouées en maçonnerie.

Porche central en plein cintre en grès apparent encadré de 2 devantures commerciales anciennes.

Modénatures : corniche moulurée partiellement disparue, bandeau filant au-dessus des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage.

Dans la cour : ancienne galerie ouverte en encorbellement, originellement en pan de bois et torchis partiellement refaite avec peinture imitant le pan de bois.

Témoignage des bâtiments ruraux de la rue de Paris avant son alignement.



Parcelle : AO 138

191 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                           | GABARIT                         |
|------------------------------------------|---------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural        | Nombre d'étages : R+2           |
| Epoque supposée : Inconnue               | Surface bâtie (approx.) : 37 m² |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite |                                 |
| Nom de l'architecte : Inconnu            |                                 |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment construit à l'alignement, il forme une continuité avec la longère du 193 rue de Paris.  
 Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes.  
 Ravalement en enduit ciment gratté non peint.  
 A l'arrière, galerie ouverte en encorbellement caractéristique de Palaiseau.



Parcelle : AO 137

193 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                     | GABARIT                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                  | Nombre d'étages : R + 1         |
| Epoque supposée : Inconnue                         | Surface bâtie (approx.) : 76 m² |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte |                                 |
| Nom de l'architecte : Inconnu                      |                                 |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment construit à l'alignement, dans la continuité du 191 rue de Paris.

Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes  
Porche à linteau droit sur rue ; sur la cour, porche cintré plus bas.

Modénatures : bandeaux filants moulurés à chaque niveau, corniche moulurée, panneaux peints dans l'enduit.

Dans la cour : ancienne galerie ouverte en encorbellement, originellement en pan de bois et torchis, mais aujourd'hui totalement dénaturée.



Parcelle : AO 412

195 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                                                                | GABARIT                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Immeuble de rapport                                       | Nombre d'étages : R + 2                  |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> siècle-début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaïlle, maçonnerie enduite et peinte        |                                          |
| Nom de l'architecte : inconnu                                                 |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Immeuble construit à l'alignement.  
 Toiture à 2 pans. Couverture invisible depuis le domaine public.  
 Porche droit qui donne accès à une cour.  
 Composition ordonnancée avec travées de fenêtres plus hautes que larges et volets métalliques repliables, balcons de croisées en fer forgé.  
 Modénatures : bandeau filant entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage et corniche moulurés, incrustations des panneaux de meulière et de rocaïlle par des motifs en fonte, encadrements marqués des fenêtres des étages courants.  
 Façade sur cour de qualité médiocre. Dans la cour : bâtiment en briques avec décor en briques claires et céramique.



Parcelle : AO 131

199 rue de Paris

| ASPECT DU BATI                           | GABARIT                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural        | Nombre d'étages : R + 2                  |
| Epoque supposée : Inconnue               | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu            |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Témoignage du bâti rural palaisien, avec cage d'escalier en saillie et galerie ouverte en encorbellement, porche droit à l'extérieur et cintré à l'intérieur.  
Cour partagée entre le 197 et 199 rue de Paris.



Parcelle : AS 89

248 rue de Paris

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison bourgeoise

**Epoque supposée :** Antérieure au 18<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Maçonnerie enduite et peinte

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** 231 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

Historique ☒

Culturel ☒

Ecologique ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison où séjourna la poétesse Amable Tastu de 1864 à 1883.  
 Edifice implanté en retrait d'alignement par rapport à la rue de Paris, au sein d'un immense parc arboré.  
 Toiture avec combles à la Mansart de la première période, toutefois cet immeuble est aujourd'hui très dégradé. Bris et terrasson très pentu en zinc (à l'origine en petite tuile plate de terre cuite). 3 lucarnes en bois simple, couvertes en zinc.  
 Composition symétrique avec façade ordonnancée.  
 Eléments d'architecture typiques : fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint à persiennes.  
 Modénatures : bandeau entre RDC et 1<sup>er</sup> étage, corniche moulurée.  
 Clôture en mauvais état.



Parcelle : BC 319

22 rue Parmentier

| ASPECT DU BATI                                                       | GABARIT                   |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural                                    | Nombre d'étages : R+1     |
| Epoque supposée : Antérieure au 19 <sup>ème</sup> siècle             | Surface bâtie (approx.) : |
| Matériaux de façade : Moellons de pierre meulière enduits pierre vue |                           |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                        |                           |

**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Longère à 2 pans construite à l'alignement.  
 Couverture en tuiles mécaniques à cotes.  
 Dénommée la Grange Grenier, le bâtiment est percé d'une porte charretière avec linteau en anse de panier qui ouvre sur une cour typique palaisienne.  
 A Lozère, il s'agit d'un des derniers vestiges du passé agricole.



Parcelle : AH 313

17 rue Pasteur

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 120 m² |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée                                |                                  |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison construite en retrait d'alignement.  
 Toiture à 2 pans avec chevrons débordants. couverture en tuiles mécaniques à cotes. souches de cheminées en briques.  
 Lucarne maçonnée à demi-croupe.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : volets métalliques repliables, linteaux en arcs segmentaires, balcons de croisées en fer forgé, linteaux métalliques...  
 modénatures importantes: linteaux en arc segmentaire en briques de 2 couleurs, frise en céramique...  
 Clôture : mur bahut surmonté d'une grille métallique ajourée..



Parcelle : BV 65

2 rue Charles Péguy

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Hôtel particulier

Epoque supposée : Fin 18<sup>ème</sup>-début 19<sup>ème</sup> siècle

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+1, R+2+ combles

Surface bâtie (approx.) : 1573 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : Centre français de protection de l'enfance

Occupation des étages : Centre français de protection de l'enfance

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Hôtel particulier entre cour et jardin de style néoclassique composé d'un corps de bâtiment central (toiture à 4 pans, couverture en tuiles mécaniques à cotes brunes) encadré par deux ailes latérales formant un U côté jardin.

Composition symétrique et ordonnancée des façades avec des travées de fenêtres plus hautes que larges alignées verticalement, volets en bois à persiennes.

Modénatures dans l'enduit (aujourd'hui en ciment) : bandeaux filants entre les différents niveaux et corniche moulurée, linteaux moulurés mis en relation par un bandeau qui assure la continuité entre le corps central et les 2 ailes.

Extension latérale (crèche) inadaptée.

Côté rue, anciens communs en meulière fortement dénaturés par des travaux inadaptés.

Très beau parc avec plusieurs arbres de haute tige.



Parcelle : BV 28

5 Charles Péguy

| ASPECT DU BATI                                   | GABARIT                      |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| Typologie du bâti : Edifice cultuel              | Nombre d'étages : Sans objet |
| Epoque supposée : Début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : m² |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée         |                              |
| Nom de l'architecte : inconnu                    |                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : église (association diocésaine d'Evry)

Occupation des étages : église

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Eglise Notre-Dame-de la Nativité de Lozère.  
Couverture de la nef et du clocher en ardoise naturelle.  
Architecture représentative de la période avec utilisation de matériaux locaux (meulière).  
L'église est en contrebas par rapport à la rue Marceau. Accès par la rue Charles Péguy.



Parcelle : BV 52

12 rue Charles Péguy

| ASPECT DU BATI                                                         | GABARIT                          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                             | Nombre d'étages : R + 1+ combles |
| Epoque supposée : 1880                                                 | Surface bâtie (approx.) : 267 m² |
| Matériaux de façade : Meulière, rocaille, maçonnerie enduite et peinte |                                  |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                          |                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☒Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Implantation en retrait d'alignement.  
 Toiture à 4 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes. 2 souches de cheminées. 2 épis de faîtage en terre cuite, plusieurs lucarnes capucine avec jouées en zinc.  
 Composition symétrique de la façade sur rue.  
 Modénatures en maçonnerie enduite : corniche moulurée, harpes d'angles en faux joints, bandeau, linteaux...  
 Clôture : mur bahut enduit surmonté d'une grille en ferronnerie, se prolongeant par un mur plein en meulière de plus de 2 m.  
 Maison où vécut Charles Péguy de 1903 à 1913.



Parcelle : AR 105

4 rue de la Pie Voleuse

| ASPECT DU BATI                                    | GABARIT                                      |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de ville               | Nombre d'étages : R + 1 + combles            |
| Epoque supposée : Fin du 19 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 125 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite          |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                     |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison à 3 pans, avec croupe sur la rue de la Pie Voleuse. Couverture en tuiles mécaniques à cotes. 1 lucarne tabatière, avec jouées en zinc, 1 belle souche de cheminée en brique pleine.

Composition symétrique de la façade donnant sur la rue de la Pie Voleuse.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres plus hautes que larges, marquise en fer forgé, volets battants en bois peint avec persiennes.

Modénatures : bandeau filant entre RDC et 1<sup>er</sup> étage, corniche.

Extensions peu harmonieuses.

Clôture : mur en meulière haut et mur bahut d'environ 50 cm surmonté d'une grille métallique.



Parcelle : AP 264

5 rue de la Pie Voleuse  
(association Jean Coxet)

| ASPECT DU BATI                                                           | GABARIT                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                               | Nombre d'étages : R + 2                      |
| Epoque supposée : 1910                                                   | Surface bâtie (approx.) : 470 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière et rocaille, maçonnerie enduite et peinte |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                            |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : local associatif  
(association Jean Coxet)

Occupation des étages : local associatif

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée très en retrait par rapport à l'alignement.  
Toiture légèrement en débord en 2 parties : l'une à 4 versants et l'autre à 2 versants avec croupe. Couverture en ardoise naturelle, pose droite. Plusieurs lucarnes à frontons. Souches de cheminées en briques de 2 couleurs.  
Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres plus hautes que larges alignées verticalement, volets en bois peint à persiennes, véranda en bois, balcon en bois peint.  
Modénatures : encadrements, bandeaux filants, harpes d'angles en maçonnerie peinte.  
Grand parc entourant la maison.



Parcelle : AR 101

10 rue de la Pie Voleuse  
(Collège Saint-Eugène)**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Equipement public

**Epoque supposée :** Antérieur au 17<sup>ème</sup>, fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Pierre appareillée, brique de parement, maçonnerie enduite et peinte

**Nom de l'architecte :** Inconnu**GABARIT****Nombre d'étages :** R+1 à R+2**Surface bâtie (approx.) :** 2 111 m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI****Occupation du rez-de-chaussée :** collège, équipement public**Occupation des étages :** collège, équipement public**CRITERE DE PROTECTION**

Historique



Culturel



Ecologique

**CARACTERISTIQUES**

La presque totalité de cet établissement est construite sur l'emplacement du château de Palaiseau dont des vestiges subsistent certainement en sous-sol et dont une poterne est conservée. Celle-ci se présente sous la forme d'un porche en fausse ogive sans aucune sculpture.

Le collège se compose de plusieurs corps de bâtiments présentant des volumes différenciés, avec des jeux de toitures et des façades en briques pleines de parement de 2 couleurs, à lits alternés.

Modénatures en ciment, notamment plusieurs oriels. Couverture en ardoise naturelle, lucarnes, et souches de cheminées en briques.

Environnement végétal de qualité présentant plusieurs arbres de haute tige.



Parcelle : AR 61

14 rue de la Pie Voleuse

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Bâti rural

**Epoque supposée :** 1650

**Matériaux de façade :** Maçonnerie enduite, pierre appareillée

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1

**Surface bâtie (approx.) :** 128 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation et local professionnel

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Longère à 2 pans avec pignon sur la rue.  
Grande cheminée désaxée.  
Couverture en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m<sup>2</sup>).  
Beau mur de clôture de plus de 3 m de haut en moellons jointoyés à pierre vue, troué d'une porte charretière en bois plein et d'une porte simple en bois.  
Cet édifice contribue à la mise en valeur de l'église en raison de son échelle et possède en outre une valeur historique puisqu'il fait partie des dépendances du Prieuré.



Parcelle : AR 192

16 rue de la Pie Voleuse

| ASPECT DU BATI                           | GABARIT                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Habitat rural        | Nombre d'étages : R + 1 + combles        |
| Epoque supposée : Inconnue               | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite |                                          |
| Nom de l'architecte : Inconnu            |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Longère qui participe de l'image de la place de l'église et témoigne du passé rural de la commune. Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes. 2 châssis de toit sur la rue. 1 souche de cheminée en ciment. Eléments d'architecture typiques du bâti rural : porte charretière en bois plein, travées de fenêtres plus hautes que larges, volets battants en bois plein et peint.



Parcelle : AR 200

18 rue de la Pie Voleuse

| ASPECT DU BATI                                 | GABARIT                          |
|------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature     | Nombre d'étages : R + 1+ combles |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 195 m² |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite       |                                  |
| Nom de l'architecte : Inconnu                  |                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Bâtiment en avancée sur la rue et accolé accolé au 16 rue de la Pie Voleuse, Toiture avec combles à la Mansart. Acrotère plein important. Bris de vent en ardoise naturelle, terrasson invisible. Plusieurs lucarnes dont l'une est surmontée d'une cloche et l'autre est double avec un cadran solaire entre les 2 baies.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : travées de fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint à persiennes, balcons de croisées en fer forgé.

Modénatures : bandeau filant entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage, corniche moulurée courant sous l'acrotère, pilastres d'angles et harpes en enduit à faux joints.

Grand parc à l'arrière de la maison.



Parcelle : AP 205

1 avenue de la République  
(maison de retraite)**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Equipement

Epoque supposée : Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

Matériaux de façade : Meulière, brique de parement

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+1+ combles

Surface bâtie (approx.) :

**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : maison de retraite

Occupation des étages : maison de retraite

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Grand corps de bâtiment avec corps central surmonté d'une toiture à grandes croupes. Belle lucarne à fronton ouvragée en brique, plusieurs chiens assis.  
Couverture en ardoise naturelle.  
Modénatures riches et soignées : encadrements et harpes en briques de 2 couleurs, corniches à denticules.



Parcelle : AS 129

9 boulevard Nicolas Samson

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles            |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 98 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée                                |                                             |
| Nom de l'architecte : Muret                                             |                                             |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement.  
 Toiture à 2 pans, couverture en tuiles mécaniques à cotes.  
 Chevrons débordants.  
 2 souches de cheminées en briques, épis de faîtage en terre cuite.  
 Gouttereau sur le boulevard, dont une partie est en légère avancée.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : porte d'entrée, perron de quelques marches, fenêtres plus hautes que larges, linteaux en arc segmentaire en brique, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.  
 Modénatures en briques de couleurs, bandeau filant en céramique.  
 Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique ajourée.



Parcelle : AS 128

11 boulevard Nicolas Samson

| ASPECT DU BATI                                                                             | GABARIT                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                                                 | Nombre d'étages : R + 1                     |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle                    | Surface bâtie (approx.) : 80 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée, brique de parement, maçonnerie enduite et peinte |                                             |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                                              |                                             |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement. Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes, chevrons débordants, 2 épis de faîtage en terre cuite, 2 souches de cheminées en briques.

Composition symétrique de la façade.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : porte d'entrée surmontée d'une marquise en fer forgé, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.

Modénatures : briques pleines et ciment peint : bandeau filant à hauteur de l'égout du toit ; linteaux en arc segmentaire en ciment peint.

Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une clôture métallique ajourée.



Parcelle : AS 122

25 boulevard Nicolas Samson

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1+ combles             |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 169 m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : meulière et rocaïlle décorative                   |                                              |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                           |                                              |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison dénommée Villa des Roses, implantée en retrait d'alignement.  
 Toiture à 4 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes. 2 souches de cheminées. 2 châssis de toit sur rue. Epis de faîtage en terre cuite.  
 Eléments d'architecture typiques de la période de construction : perron droit, marquise en fer forgé, fenêtres plus hautes que larges, linteaux métalliques avec rosaces ; arcs de décharge en briques de 2 tons, barres d'appui des fenêtres en fer forgé, volets métalliques repliables  
 Modénatures : bandeau filant sous l'égout du toit en briques pleines de parement de 2 tons.  
 Clôture : mur bahut composé d'un muret en meulière rejointoyée surmonté d'une clôture métallique.



Parcelle : AS 119

31 boulevard Nicolas Samson

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Maison de villégiature

Epoque supposée : Fin du 19<sup>ème</sup> siècle

Matériaux de façade : Meulière et maçonnerie enduite

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R + 1+ combles

Surface bâtie (approx.) : 165 m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Maison construite en retrait de l'alignement du bd Nicolas Samson et de la rue Lazare Hoche.

Toiture avec combles à la Mansart. Brisis en ardoise et terrassons en zinc. 1 grande souche de cheminée en briques pleines.

L'édifice se prolonge par un 2<sup>e</sup> corps de bâtiment de niveau R, avec une toiture terrasse et une balustrade.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction: lucarnes cintrées en retrait, œil de bœuf en zinc, balcons de croisées en fer forgé, volets métalliques repliables.

Modénatures importantes : harpes à joints, bandeaux, corniches, encadrements moulurés et panneaux en meulière.

Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique opaque doublée d'une haie végétale dense.



Parcelle : AH 326

20 avenue de Stalingrad  
(préfecture)**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Maison bourgeoise

Epoque supposée : Fin 19<sup>ème</sup> siècle

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R + 1+combles

Surface bâtie (approx.) : m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : résidence du préfet

Occupation des étages : résidence du préfet

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Edifice implanté dans un grand parc arboré auquel on accède depuis l'avenue de Stalingrad par une grande allée bordée d'arbres de haute tige.

Toiture avec combles à la mansart (brisis en ardoise naturelle et terrassons en zinc). Des lucarnes ponctuent la toiture.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction: fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peints à persiennes, barres d'appui en bois soulignées de fer forgé....

Modénatures importantes : corniches et appuis de fenêtres moulurés, linteaux sculptés....



Parcelle : AR 104

1 Impasse de la Terrasse

| ASPECT DU BATI                                                                                | GABARIT                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Bâti rural                                                                | Nombre d'étages : R + 1          |
| Epoque supposée : Antérieur au 18 <sup>ème</sup> siècle, remodelé au 19 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 170 m² |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite                                                      |                                  |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                                                 |                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique



Culturel



Ecologique



## CARACTERISTIQUES

Ce bâtiment est vraisemblablement une ancienne grange du château de Palaiseau.

Longère à 2 pans couverte en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m²). A l'extrémité de la longère, à l'alignement et sous la même couverture, appentis en charpente bois apparente.

Le bâtiment est construit en retrait d'alignement. Celui-ci est assuré par un mur bahut en meulière rejointoyée surmonté d'une grille métallique ajourée.

Eléments d'architecture typiques : travées de fenêtres plus hautes que larges, volets bois peint à persiennes, appuis de fenêtres en bois soulignés de fer forgé.

Modénatures: bandeau filant entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage, corniche moulurée, panneaux enduits de ton brique.



Parcelle : AR 100

5 Impasse de la Terrasse

**ASPECT DU BATI**

**Typologie du bâti :** Maison de villégiature

**Epoque supposée :** Fin 19<sup>ème</sup>-début 20<sup>ème</sup> siècle

**Matériaux de façade :** Maçonnerie enduite et peinte

**Nom de l'architecte :** Inconnu

**GABARIT**

**Nombre d'étages :** R + 1+ combles

**Surface bâtie (approx.) :** 195 m<sup>2</sup>

**OCCUPATION DU BATI**

**Occupation du rez-de-chaussée :** habitation

**Occupation des étages :** habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

**Historique** ☒

**Culturel** ☒

**Ecologique** ☐

**CARACTERISTIQUES**

Maison de style composite implantée au sein d'un grand parc arboré.

Toiture à 2 pans. Couverture en ardoise naturelle et faîtage en zinc. 3 lucarnes maçonnées avec frontons et ailerons, 2 œil de bœuf en zinc. 2 souches de cheminées en brique et maçonnerie.

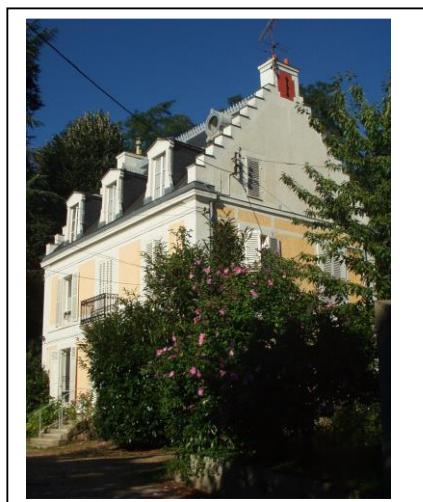
Composition symétrique de la façade principale. Pignons à redents maçonnés.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction: perron d'entrée, fenêtres plus hautes que larges, balcon en fer forgé, balcons de croisées fer forgé, volets battants en bois peint.

Modénatures : pilastres aux angles, importante corniche, encadrement des baies dans l'enduit.

Mur de clôture en moellons.

Possibilité d'existence au sous-sol de vestiges historiques liés à l'ancien château.



Parcelle : AY 468

2 rue de la Vallée

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R+1+ combles |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : m²   |
| Matériaux de façade : Meulière jointoyée, brique de parement            |                                |
| Nom de l'architecte : Muret                                             |                                |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Maison implantée en retrait d'alignement. Toiture à 2 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes, tuiles de rive, chevrons débordants.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : oriel en briques pleines de parement surplombé par un balcon en bois peint, auvent, volets métalliques repliables

Modénatures : linteaux en arc segmentaire et frise en briques de 2 couleurs, grès émaillé

Accolée sur le pignon droit, extension sur RDC avec toiture à 3 pans. Couverture en tuiles mécaniques à cotes, épis de faîtage.

Clôture : mur bahut en meulière surmonté d'une grille métallique.



Parcelle : H2 34,83,84

Ferme de la Vauve

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Bâti rural

Epoque supposée : Inconnue

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite, meulière

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**Nombre d'étages : H83 - R + 1  
H84 -Surface bâtie (approx.) : H83 : 200 m²  
H84 : 250 m²**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : exploitation agricole

Occupation des étages : exploitation agricole

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Ancienne ferme "fortifiée", entourée d'un mur de clôture plein en meulière enduite à pierre vue, soutenu par endroits par des contreforts.

Plusieurs corps de bâtiments (longères) qui témoignent du passé agricole de la commune. Toitures à 2 versants. Couvertures principalement en tuiles mécaniques à cotes.

Un corps d'habitation de R+1+ combles construit en meulière et rocaille.

Modénatures en maçonnerie peinte : encadrements, harpes d'angles, bandeau filant.



Parcelle : AR 5 et 6

1 –3 place de la Victoire

| ASPECT DU BATI                                                 | GABARIT                          |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Typologie du bâti : Pavillon de chasse                         | Nombre d'étages : R+1+ combles   |
| Epoque supposée : 16 <sup>ème</sup> siècle                     | Surface bâtie (approx.) : 178 m² |
| Matériaux de façade : Pierre appareillée et maçonnerie enduite |                                  |
| Nom de l'architecte : Inconnu                                  |                                  |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : activité commerciale

Occupation des étages : habitation

## CRITERE DE PROTECTION

Historique



Culturel



Ecologique



## CARACTERISTIQUES

Elément majeur de la place de la Victoire.

Cet édifice constitue un repère dans la rue de Paris en raison de son implantation et de sa toiture caractéristique à 4 pans et grandes croupes.

Couverture générale en petite tuile plate de terre cuite (70 u/m² brune). Plusieurs lucarnes: 1 passante et 3 lucarnes capucine, une belle souche de cheminée en briques.

Sur la place, porche cintré en grès apparent avec porte cochère en bois plein ouvrant sur une cour partiellement pavée et bitumée, qui n'est pas de la qualité du bâtiment donnant sur l'espace public.

Modénatures : encadrements, harpes d'angles, bandeaux filants et corniches en grès appareillé apparent.

Edifice où aurait séjourné le garde-chasse du Prince de Condé.



Parcelle : AR 4

5 et 7 Place de la Victoire

| ASPECT DU BATI                                                         | GABARIT                                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Typologie du bâti : Hôtel particulier                                  | Nombre d'étages : R+1+ combles           |
| Epoque supposée : Antérieure au 18 <sup>ème</sup> siècle               | Surface bâtie (approx.) : m <sup>2</sup> |
| Matériaux de façade : Maçonnerie enduite, maçonnerie enduite et peinte |                                          |
| Nom de l'architecte : inconnu                                          |                                          |

## OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : Equipement public

Occupation des étages : Equipement public

## CRITERE DE PROTECTION

Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐

## CARACTERISTIQUES

Ancien Hôtel Brière dont la forme originelle était en U. Aujourd'hui, sur la place, l'édifice se distingue difficilement, en effet, une seule et même toiture à 2 pans, avec couverture en ardoise naturelle et arêtiers en zinc, recouvre à la fois l'ancien hôtel particulier et le bâtiment situé dans son prolongement.

Côté cour, 2 ailes latérales avec toitures à 2 versants et 1 croupe. 2 lucarnes capucines.

Sur la place, porche en anse de panier surmonté d'un oculus et inclus dans un parement légèrement en avancée par rapport au nu du reste de la façade

Composition ordonnancée des façades : alignement des travées de fenêtres.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres plus hautes que larges, menuiseries en bois peint, volets en bois peint à persiennes.

Modénatures : conservées côté cour : bandeaux filants, corniches, appuis de fenêtres et linteaux moulurés. Le ravalement est de qualité. Côté rue : les modénatures ont quasiment disparu. Ravalement indigent en enduit en ciment peint.

Cet édifice participe pleinement à l'identité de la Place de la Victoire



**Parcelle : AZ 232****5 sentier des Vignes**

| ASPECT DU BATI                                                          | GABARIT                         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Typologie du bâti : Maison de villégiature                              | Nombre d'étages : R + 1         |
| Epoque supposée : Fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup> siècle | Surface bâtie (approx.) : 59 m² |
| Matériaux de façade : Meulière et rocaille                              |                                 |
| Nom de l'architecte : Muret                                             |                                 |

**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Maison " Marie-Thérèse " présentant un pignon sur la place de la Gare.

Toiture à 2 pans, chevrons débordants, couverture en tuile mécanique.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : fenêtres plus hautes que larges, balcons de croisée en fer forgé, marquise en fer forgé...

Modénatures et décors soignés : chaînages d'angles moulurés en ciment, linteaux en rocaille et émaux, frise décorative composée de briques de 2 couleurs, briques vernissées et panneaux ciment.

Environnement végétal de qualité.



Parcelle : AZ 469

10 à 14 sentier des Vignes

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Maison de villégiature

Epoque supposée : Fin 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle

Matériaux de façade : Meulière

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R + 1 + combles

Surface bâtie (approx.) : 253 m²

**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : habitation

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Edifice en L établi sur un remblai formant une terrasse avec balustrade et situé dans un grand parc arboré surplombant le coteau. Depuis le sentier des vignes, allée en pente bordée de tilleuls.

Couverture en tuiles mécaniques à cotes, avec chevrons débordants, souches de cheminées en briques et épis de faîtage en terre cuite. Lucarnes à frontons débordantes en charpente de bois.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : volets métalliques repliables, balcons de croisées en fer forgé, linteaux droits métalliques ou en arc segmentaire en brique, appuis de fenêtres en brique pleine.

Modénatures et décors en grés émaillé et brique de parement. Extension latérale peu harmonieuse.

Clôture : mur bahut en meulière de 80 cm environ, surmonté d'un simple grillage qui mériterait d'être doublé de végétation.



Parcelle : AR 1

1 rue Voltaire (Tribunal)

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Equipement public

Epoque supposée : 1864

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte

Nom de l'architecte : inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+1

Surface bâtie (approx.) : 1 500 m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : Tribunal d'instance

Occupation des étages : Tribunal d'instance

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Elément majeur de la place de la Victoire. Bâtiment public construit en 1864 pour abriter la mairie de Palaiseau qui y a été logée jusqu'en 1954.

Toiture à 4 pans, couverture en ardoise naturelle avec arêtiers en zinc.

Composition symétrique sur la place marquée par un fronton triangulaire surmontant la travée centrale.

L'écriture architecturale est préservée (fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint à persiennes...), malgré l'appauvrissement des modénatures.

L'arrière est mutilé par une extension disharmonieuse.



Parcelle : AP 199

4 rue Voltaire

**ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Hôtel particulier

Epoque supposée : 1782

Matériaux de façade : Maçonnerie enduite et peinte

Nom de l'architecte : Inconnu

**GABARIT**

Nombre d'étages : R+2

Surface bâtie (approx.) : m<sup>2</sup>**OCCUPATION DU BATI**

Occupation du rez-de-chaussée : Service communal

Occupation des étages : Service communal

**CRITERE DE PROTECTION**Historique ☒Culturel ☐Ecologique ☐**CARACTERISTIQUES**

Bâtiment construit à l'alignement.

Combles à la Mansart avec brisis en ardoise, terrassons en zinc. 5 souches de cheminées en ciment. 6 lucarnes à fronton cintré, dont une (centrale) à ailerons, charpente bois et jouées en ardoise.

Composition ordonnancée, avec probablement une symétrie à l'origine.

Eléments d'architecture typiques de la période de construction : Travées de fenêtres plus hautes que larges, menuiseries en bois peint, contrevents en bois plein panneautés repliables, balcon en fer forgé, balcons de croisées en fer forgé (lacunes) Modénatures : bandeau filant entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage, corniche moulurée, pilastres aux angles, décor en guirlande.

Bâtiment qui reste constitutif de l'image urbaine de la place de la Victoire malgré quelques altérations : extension sur le pignon, barreaux, symétrie altérée.



## LES ENSEMBLE BATI COHERENT REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

| N° | Section cadastrale             | Nom de l'ensemble bâti cohérent |
|----|--------------------------------|---------------------------------|
| 1  | BM, AL, AP, AR, AS, BP, AO, AH | Rue de Paris                    |
| 2  | AL, AO, AP, AR                 | Place de la Victoire            |
| 3  | AH                             | Rue de l'Abbé Lambert           |
| 4  | AR                             | Autour de l'église              |

### Ensemble bâti cohérent de la rue de Paris / N°1

Caractéristiques de la cohérence à préserver :

- Village-rue dont les RDC sont affectés à des commerces, surtout entre les rues de la Gare et Gambetta ;
- Impression dominante d'un front bâti continu assuré par l'implantation à l'alignement des bâtiments et des murs de clôture pleins ou surmontés de grilles ;
- Ponctuation de la rue par :
  - des rues, passages et sentes avec un retournement du front bâti le long de ces espaces publics,
  - des cours accessibles soit directement depuis la rue dont elles forment le prolongement, soit par des porches couverts (ouverts ou fermés) ;
- Cours traditionnellement pavées et bordées par du bâti (retours latéraux et fond de cour) ;
- Sur rue, hauteur du bâti oscillant essentiellement entre R+1 et R+2+combles, organisée suivant des séquences volumétriques homogènes. Sur cour, bâti moins élevé d'une hauteur : R à R+1 ;
- Sur rue, fractionnement vertical des volumes bâtis selon un rythme resserré (8 à 12 m), hormis dans le cas de longères avec porche ;
- Sur rue, toitures à 2 pans, avec lignes de faîtage parallèles à la voie ; pignons et combles à la mansart sont plus rares. Sur cour, toitures à 2 pans ou en appentis ;
- Souches de cheminées et lucarnes traditionnelles animent la ligne de ciel ;
- Horizontalité marquée par la présence de bandeaux filants et de corniches ;
- Prédominance de parements enduits.



### Ensemble bâti cohérent de la Place de la Victoire / N°2

#### Caractéristiques de la cohérence à préserver :

- Cœur historique de la commune et son lieu de vie. Place publique ayant accueilli la place du pilori, puis celle de la mairie, et aujourd'hui celle du marché
- Espace public majeur bordé de bâtiments historiques des 17, 18 et 19èmes siècles, caractérisés par des grands volumes et une architecture ordonnancée
- Front bâti continu conformant la place de la Victoire, hormis le long de la rue de Paris où la limite est assurée par la plantation d'arbres d'alignement
- Hauteur du bâti : R+1 et R+1+combles
- Repère visuel fort de la rue de Paris par l'intermédiaire de la toiture à grandes croupes du pavillon Condé.



### Ensemble bâti cohérent de la rue de l'Abbé Lambert /N° 3

Caractéristiques de la cohérence à préserver :

- Reliquat du passé rural du quartier de Lozère.
- Front continu sur rue constitué par des murs de clôture pleins et hauts et par des bâtiments construits à l'alignement.
- Cours palaisiennes typiques en U, autour desquelles s'organisent des corps de bâtiments latéraux et en fond de cours.
- Unité de couleurs liée à des enduits couvrants ocres.
- Les bâtiments, d'une hauteur de R+1, ont des toitures à 2 versants, avec lignes de faîtage parallèles à la voie.
- Pignons quasi aveugles.



**Ensemble bâti cohérent autour de l'église Saint-Martin /N°4****Caractéristiques de la cohérence à préserver :**

- Vestiges de l'ancien centre-bourg organisés autour du château de Palaiseau disparu et de l'église qui constituent autant d'éléments pittoresques conférant au site son caractère.
- Environnement végétal dense, en raison notamment du mail longeant l'église et de la présence de grandes parcelles
- Au nord de l'église, impression d'une densité assez élevée en raison d'une implantation continue du bâti le long de la rue de la Pie Voleuse (bâtiments ou murs hauts de clôture) ; ces alignements sont donc à conserver en envisageant de réfléchir à la constitution d'un front bâti au sud (en bordure de la ligne RER) qui contribuerait à la mise en valeur de l'église.



## LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES

| Nom                                         | Hauteur en m | Type de taille               | Persistant | Floraison | Marcescent * | Fruits comestibles |
|---------------------------------------------|--------------|------------------------------|------------|-----------|--------------|--------------------|
| Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)             | 1-4          | Haie vive, taillée           | x          | x         |              |                    |
| Amélanchier (Amelanchier canadensis)        | 3-10         | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris) | 1,5-3        | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Aubépine (Crataegus monogyna)               | 4-10         | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Bourdaie (Frangula alnus)                   | 1-5          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Buis (Buxus sempervirens)                   | 2-6          | Haie vive, taillée           | x          |           |              |                    |
| Charme commun (Carpinus betulus)            | 1-5          | Haut jet, haie vive, taillée |            |           | x            |                    |
| Cassis (Ribes nigrum)                       | 1,50         | Haie vive                    |            |           |              | x                  |
| Cerisier à grappes (Prunus padus)           | 10 à 20      | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Cornouiller mâle (Cornus mas)               | 5-8          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)      | 2-4          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Epine-vinette (Berberis vulgaris)           | 1-3          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Erable champêtre (Acer campestre)           | 3-12         | Haut jet, haie vive, taillée |            |           |              |                    |
| Eglantier (Rosa canina)                     | 1-3          | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Framboisier (Rubus idaeus)                  | 1-2          | Haie vive                    |            | x         |              | x                  |
| Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)        | 1-6          | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Groseillier commun (Ribes rubrum)           | 1-2          | Haie vive                    |            |           |              |                    |
| Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)     | 2            | Haie vive et taillée         |            | x         |              |                    |
| Hêtre vert (Fagus sylvatica)                | 1-40         | Haut jet, haie vive, taillée |            |           | x            |                    |
| Houx commun (Ilex aquifolium)               | 2-8          | Haut jet, haie taillée       | x          |           |              |                    |
| If (Taxus baccata)                          | 5-8          | Haie vive et taillée         | x          |           |              |                    |
| Laurier tin (Viburnum tinus)                | 4            | Haie vive, taillée           | x          | x         |              |                    |
| Lilas commun (Syringa vulgaris)             | 2-7          | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)           | 2-4          | Haie vive                    |            | x         |              | x                  |
| Néflier (Mespilus germanica)                | 2-6          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Noisetier coudrier (Corylus avellana)       | 2-6          | Haie vive, taillée           |            |           |              |                    |
| Pommier sauvage (Malus sylvestris)          | 6-15         | Haut jet, haie taillée       |            | x         |              | x                  |
| Pommiers à fleurs (Malus sargentii)         | 6-15         | Haut jet, haie taillée       |            | x         |              |                    |
| Poirier commun (Pyrus communis)             | 8-20         | Haut jet, haie taillée       | x          |           |              | x                  |
| Prunellier (Prunus spinosa)                 | 2-4          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Saule roux (Salix atrocinerea)              | 3-6          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |
| Saule à oreillettes (Salix aurita)          | 1-3          | Haie vive, taillée           |            |           |              |                    |
| Seringat (Philadelphus)                     | 1-3          | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)      | 4-8          | Haie vive                    |            | x         |              |                    |
| Sureau noir (Sambucus nigra)                | 2-6          | Haie vive, taillée           |            | x         |              | x                  |
| Troène commun (Ligustrum vulgare)           | 2-4          | Haie vive, taillée           | x          | x         |              |                    |
| Viorne lantane (Viburnum lantana)           | 1-3          | Haie vive, taillée           | x          | x         |              |                    |
| Viorne obier (Viburnum opulus)              | 2-4          | Haie vive, taillée           |            | x         |              |                    |

## LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRECONISÉES

| Nom                                                      | Hauteur<br>en m | Favorable à<br>la faune | Mellifère | Floraison<br>décorative | Fruits<br>comestibles |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|
| Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )                     | 8-10            | X                       |           | X                       |                       |
| Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )            | 10-20           | X                       | X         |                         | X                     |
| Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )            | 3-10            |                         |           | X                       |                       |
| Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )                   | 4-10            |                         |           | X                       |                       |
| Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )               | 15-30           |                         | X         |                         |                       |
| Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )            | 15-20           |                         | X         |                         |                       |
| Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )             | 15-20           |                         | X         |                         |                       |
| Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )                | 10-25           | X                       |           |                         |                       |
| Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )                   | 25-35           | X                       | X         |                         | X                     |
| Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )                 | 20-30           | X                       |           |                         |                       |
| Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )                 | 20-40           | X                       |           |                         |                       |
| Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )                      | 5-20            |                         | X         |                         | X                     |
| Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )               | 10-20           | X                       | X         |                         |                       |
| Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )                 | 15-30           |                         | X         |                         |                       |
| Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )           | 15-35           |                         | X         |                         |                       |
| Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )               | 15-35           |                         |           |                         |                       |
| Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )                    | 20-45           | X                       |           |                         | X                     |
| Merisier ( <i>Prunus avium</i> )                         | 15-20           | X                       | X         | X                       | X                     |
| Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )                | 10-15           |                         |           | X                       |                       |
| Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )                    | 10-30           |                         |           |                         | X                     |
| Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )                    | 20-35           |                         |           |                         |                       |
| Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )                   | 25-35           |                         |           |                         |                       |
| Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )                   | 25-30           |                         |           |                         |                       |
| Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )                | 8-20            |                         | X         | X                       | X                     |
| Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )              | 6-15            |                         | X         | X                       |                       |
| Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )      | 10-30           |                         | X         | X                       |                       |
| Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )                        | 10-25m          | X                       | X         |                         |                       |
| Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )                  | 15-25m          | X                       | X         |                         |                       |
| Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )        | 10-15m          | X                       |           | X                       | X                     |
| Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) | 20-35m          |                         | X         |                         |                       |
| Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )      | 20-30m          |                         | X         |                         |                       |
| Tremble ( <i>Populus tremula</i> )                       | 15-25m          |                         |           |                         |                       |

## LISTE DES ESPECES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES EN MILIEU HUMIDE

| Nom scientifique               | Nom vernaculaire            | Type de milieu humide | Particularités                                                            |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <i>Barbarea vulgaris</i>       | Barbarée commune            | Mégaphorbiaies        | eutrophiles                                                               |
| <i>Calystegia sepium</i>       | Liseron des haies           |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Carduus crispus</i>         | Chardon crépu               |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Cirsium oleraceum</i>       | Cirse maraîcher             |                       | mésotrophiles                                                             |
| <i>Cirsium palustre</i>        | Cirse des marais            |                       | mésotrophiles                                                             |
| <i>Dipsacus fullonum</i>       | Cabaret des oiseaux         |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Epilobium hirsutum</i>      | Epilobe hérissé             |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Epilobium tetragonum</i>    | Epilobe à tige carrée       |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Eupatorium cannabinum</i>   | Eupatoire chanvrine         |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Filipendula ulmaria</i>     | Reine-des-prés              |                       |                                                                           |
| <i>Humulus lupulus</i>         | Houblon                     |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Hypericum tetrapterum</i>   | Millepertuis à quatre ailes |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Lythrum salicaria</i>       | Salicaire commune           |                       | mésotrophiles                                                             |
| <i>Myosoton aquaticum</i>      | Céraiste aquatique          |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Scrophularia auriculata</i> | Scrophulaire aquatique      |                       | eutrophiles                                                               |
| <i>Stachys palustris</i>       | Epiaire des marais          |                       | mésotrophiles                                                             |
| <i>Symphytum officinale</i>    | Consoude officinale         |                       |                                                                           |
| <i>Thalictrum flavum</i>       | Pigamon jaune               |                       | mésotrophiles                                                             |
| <i>Valeriana officinalis</i>   | Valériane officinale        |                       |                                                                           |
| <i>Galium uliginosum</i>       | Gaillet des fanges          | Tourbières            |                                                                           |
| <i>Lotus pedunculatus</i>      | Lotier des fanges           |                       |                                                                           |
| <i>Ranunculus flammula</i>     | Renoncule petite-douve      |                       |                                                                           |
| <i>Succisa pratensis</i>       | Succise des prés            |                       |                                                                           |
| <i>Cardamine pratensis</i>     | Cardamine des prés          | Prairies              | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| <i>Epilobium parviflorum</i>   | Epilobe à petites fleurs    |                       | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| <i>Galium palustre</i>         | Gaillet des marais          |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| <i>Lysimachia nummularia</i>   | Lysimaque nummulaire        |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| <i>Mentha aquatica</i>         | Menthe aquatique            |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| <i>Mentha arvensis</i>         | Menthe des champs           |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| <i>Mentha suaveolens</i>       | Menthe à feuilles rondes    |                       | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |

## LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

| Règne, Classe, Ordre | Nom latin                                                                                                 | Nom français                                    |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Flore                | <i>Acer negundo</i>                                                                                       | Erable frêne                                    |
|                      | <i>Ailanthus altissima</i>                                                                                | Ailanthé, faux-vernis du Japon                  |
|                      | <i>Ambrosia artemisiifolia</i>                                                                            | Ambroisie à feuilles d'Armoise                  |
|                      | <i>Aster lanceolatus</i> , <i>Aster laevis</i> ,<br><i>Aster novae-angliae</i> , <i>Aster novi-belgii</i> | Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides) |
|                      | <i>Azolla filiculoides</i>                                                                                | Azolla fausse-fougère                           |
|                      | <i>Berteroa incana</i>                                                                                    | Alysson blanc                                   |
|                      | <i>Bidens connata</i>                                                                                     | Bident à feuilles connées                       |
|                      | <i>Bidens frondosa</i>                                                                                    | Bident feuillé, bident à fruits noirs           |
|                      | <i>Buddleja davidii</i>                                                                                   | Arbre à papillon, buddleja                      |
|                      | <i>Cabomba caroliniana</i>                                                                                | Cabomba de Caroline, éventail de Caroline       |
|                      | <i>Chenopodium ambrosioides</i>                                                                           | Chénopode fausse-ambrosie                       |
|                      | <i>Conyza bonariensis</i>                                                                                 | Vergerette d'Argentine                          |
|                      | <i>Conyza canadensis</i>                                                                                  | Vergerette du Canada                            |
|                      | <i>Conyza sumatrensis</i>                                                                                 | Vergerette de Sumatra                           |
|                      | <i>Cyperus esculentus</i>                                                                                 | Souchet comestible                              |
|                      | <i>Cyperus eragrostis</i>                                                                                 | Souchet vigoureux                               |
|                      | <i>Egeria densa</i>                                                                                       | Elodée dense                                    |
|                      | <i>Elodea canadensis</i>                                                                                  | Elodée du Canada                                |
|                      | <i>Elodea nuttallii</i>                                                                                   | Elodée à feuilles étroites                      |
|                      | <i>Erigeron annuus</i>                                                                                    | Vergerette annuelle                             |
|                      | <i>Helianthus tuberosus</i>                                                                               | Topinambour                                     |
|                      | <i>Heracleum mantegazzianum</i>                                                                           | Berce du Caucase                                |
|                      | <i>Impatiens capensis</i>                                                                                 | Balsamine du Cap                                |
|                      | <i>Impatiens glandulifera</i>                                                                             | Balsamine de l'Himalaya                         |
|                      | <i>Impatiens parviflora</i>                                                                               | Balsamine à petites fleurs                      |
|                      | <i>Lagarosiphon major</i>                                                                                 | Grand lagarosiphon                              |
|                      | <i>Lemna minuta</i>                                                                                       | Lentille d'eau minuscule                        |
|                      | <i>Lindernia dubia</i>                                                                                    | Lindernie fausse-gratiola                       |
|                      | <i>Lonicera japonica</i>                                                                                  | Chèvrefeuille du Japon                          |
|                      | <i>Ludwigia grandiflora</i>                                                                               | Jussie, Ludwigie à grandes fleurs               |
|                      | <i>Ludwigia peploides</i>                                                                                 | Jussie                                          |
|                      | <i>Myriophyllum aquaticum</i>                                                                             | Myriophylle aquatique                           |
|                      | <i>Oenothera biennis</i>                                                                                  | Onagre bisannuel                                |
|                      | <i>Parthenocissus inserta</i>                                                                             | Vigne-Vierge                                    |
|                      | <i>Reynoutria japonica</i>                                                                                | Renouée du Japon                                |
|                      | <i>Reynoutria sachalinensis</i>                                                                           | Renouée de Sakhaline                            |
|                      | <i>Reynoutria x bohemica</i>                                                                              | Renouée de Bohême                               |
|                      | <i>Robinia pseudoacacia</i>                                                                               | Robinier faux-acacia                            |
|                      | <i>Senecio inaequidens</i>                                                                                | Séneçon du Cap                                  |
|                      | <i>Solidago canadensis</i>                                                                                | Solidage du Canada                              |
|                      | <i>Solidago gigantea</i>                                                                                  | Solidage glabre                                 |
|                      | <i>Sporobolus indicus</i>                                                                                 | Sporobole fertile                               |
|                      | <i>Symphitum asperum</i>                                                                                  | Consoude hérissée                               |
|                      | <i>Xanthium strumarium</i>                                                                                | Lampourde glouteron                             |

## RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (1/2)

**Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France**

### Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

#### Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

#### Des désordres aux constructions

##### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

##### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



#### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

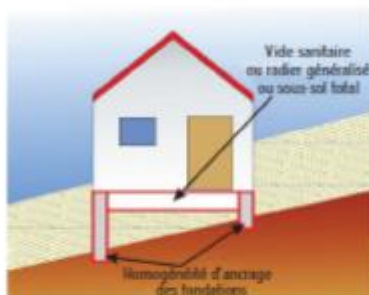
- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>- source CGEDD, mai 2010

## RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (2/2)

### Que faire si vous voulez...

#### ..... construire .....

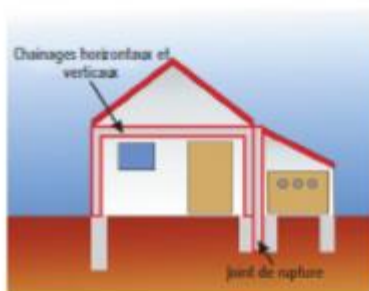


##### ➤ Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.



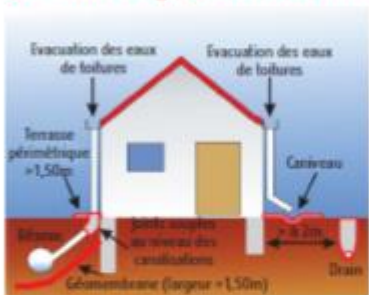
##### ➤ Réalisez des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

##### ➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

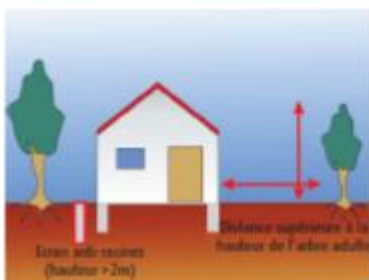
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

#### ..... aménager, rénover .....



##### ➤ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



##### ➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.