



**Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1**

Rapport de présentation

Janvier 2021

Sommaire

1. Rappel réglementaire : contenu et portée d'une procédure de modification simplifiée.....	3
2. Secteur concerné par la modification simplifiée n°1 du PLU de Palaiseau	4
2.1. Le secteur UR2	4
2.2. Positionnement du secteur UR2 dans le PLU en vigueur	4
3. Description de la modification proposée.....	5
3.1. Rédaction réglementaire des articles 1/c et 1/d du chapitre 2 actuellement en vigueur dans la zone UR	5
3.2. Problématiques rencontrées à l'usage actuel des articles 1/c et 1/d du chapitre 2 réglementant la zone UR	7
3.3. Modifications proposées	8
3.3.1. Création d'un secteur UR2a au sein de la zone UR2.....	8
3.3.2. Modification des articles 1/c et 1/d du chapitre 2 réglementant la zone UR..	10
4. Justifications et impact de cet ajustement réglementaire sur le PLU en vigueur, notamment au regard de la constructibilité de la zone	13
4.1. Impact de la procédure de modification simplifiée sur la constructibilité de la zone	13
4.2. Impact de la procédure de modification simplifiée sur les possibilités de construire	17
4.3. Impact sur la surface des zones urbaines et à urbaniser au PLU en vigueur..	17
4.4. Compatibilité de la procédure en cours avec les documents de planification	17

1. Rappel réglementaire : contenu et portée d'une procédure de modification simplifiée

En application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et que les modifications envisagées ne conduisent pas :

- A majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- A diminuer ces possibilités de construire ;
- A réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée peut également être mise en œuvre dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme et notamment :

- augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.

La modification simplifiée permet également de rectifier une erreur matérielle.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par le Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (Article L.153-47 du code de l'urbanisme).

Dans le cas d'espèce, la troisième partie de ce rapport expose les objectifs de la commune dans le cadre de la présente procédure, qui consiste à modifier les articles 1/c et 1/d du chapitre 2 du règlement de la zone UR. Ces articles visent en partie à réglementer les hauteurs de construction autorisées dans le cadre de projets d'extension de constructions existantes, il s'agirait de pouvoir augmenter les hauteurs permises pour les "équipements

d'intérêt collectif et services publics" dans le secteur de l'Institution Saint Martin localisé en zone UR2.

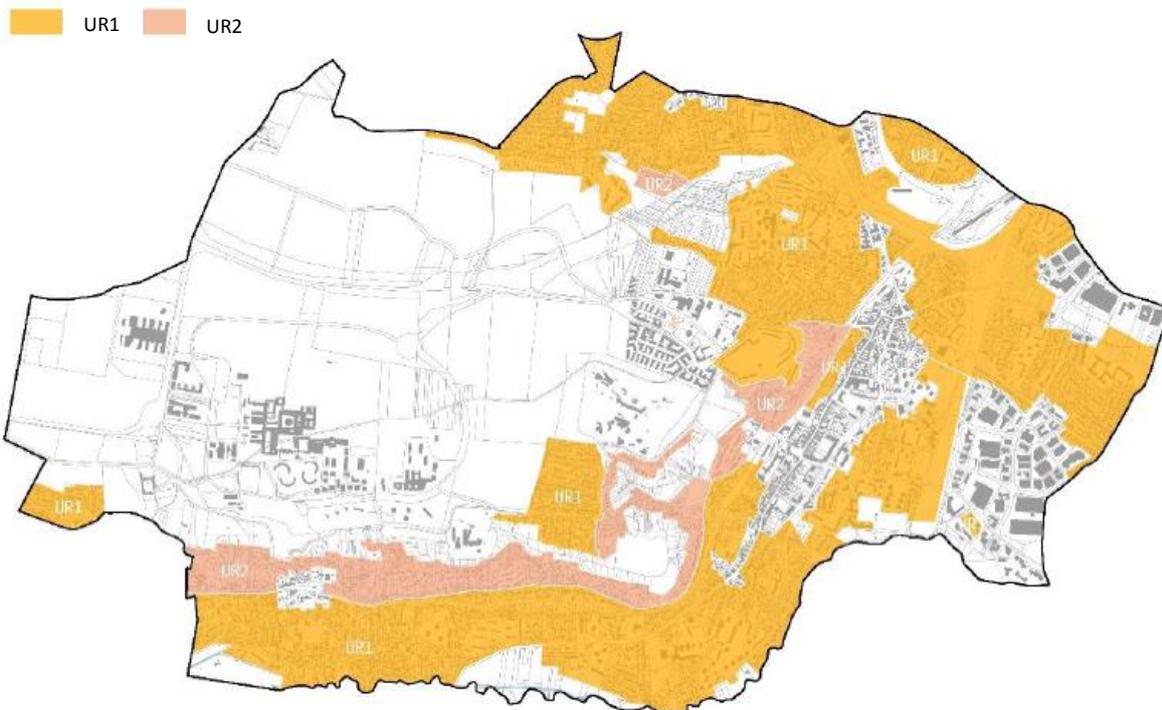
2. Secteur concerné par la modification simplifiée n°1 du PLU de Palaiseau

2.1. Le secteur UR2

Les secteurs classés en zone UR2 forment avec les secteurs UR1 des sous-secteurs de la zone UR du PLU en vigueur. La zone UR correspond à des espaces à caractère résidentiel majoritairement constitués d'habitat individuel et collectif. Le secteur UR2 correspond aux zones situées sur les coteaux où les caractéristiques géographiques et paysagères nécessitent des dispositions particulières (préservation du caractère boisé des coteaux).

2.2. Positionnement du secteur UR2 dans le PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage à titre indicatif



Situation des secteurs UR1 et UR2 constitutifs de la zone UR en vigueur au PLU

3. Description de la modification proposée

3.1. Rédaction réglementaire des articles 1/c et 1/d du chapitre 2 actuellement en vigueur dans la zone UR

L'article 1/c du chapitre 2 réglementant la zone UR définit les modalités d'implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voiries ainsi que les hauteurs autorisées pour les projets d'extension de constructions existantes. Il est rédigé comme suit:

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

Dans la zone UR1 :

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

Dans la zone UR2 :

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

Dans toutes les zones :

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

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

Dans tous les cas :

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

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

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

L'article 1/d du chapitre 2 réglementant la zone UR définit les modalités d'implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives ainsi que les hauteurs autorisées pour les projets d'extension de constructions existantes. Il est rédigé comme suit:

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

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

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

La longueur de la construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition :

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

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

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

Dans la zone UR1 :

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

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

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

Dans la zone UR2 :

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

- 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues

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

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

Dans toute les zones

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

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

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

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

3.2. Problématiques rencontrées à l'usage actuel des articles 1/c et 1/d du chapitre 2 réglementant la zone UR

La limitation des hauteurs de construction autorisées dans la zone UR vient fortement contraindre les possibilités d'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics. C'est notamment le cas pour l'Institution Saint-Martin, établissement scolaire localisé en zone UR2 du PLU. En raison d'une augmentation du nombre d'élèves et d'enseignants, l'Institution a aujourd'hui un projet d'extension de l'un de ses bâtiments, le bâtiment Georges Sand (en bleu sur l'extrait du plan de zonage du PLU ci-dessous). Le projet, qui aurait pour résultat d'augmenter de deux niveaux supplémentaires le bâtiment existant (passant ainsi de 7.02 m à 13.91 m de hauteur au faîtage), est incompatible avec la réglementation actuelle qui limite la hauteur au faîtage à 7m dans cette partie de la parcelle localisée au-delà d'une bande de 25m comptée à partir de la limite de voirie. Cette réglementation vise à conserver des hauteurs limitées et compatibles avec la zone UR qui est constituée de nombreux quartiers à dominante pavillonnaire. Toutefois, cette limitation des capacités d'extension des constructions, qui s'applique également aux équipements d'intérêt collectif et services publics, est contraire aux objectifs déclinés par la Ville dans le PADD du PLU qui vont dans le sens d'une meilleure adaptation du niveau d'équipements de proximité aux besoins du territoire.

3.3.2. Modification des articles 1/c et 1/d du chapitre 2 réglementant la zone UR

La deuxième modification consiste en la rédaction de nouvelles règles au sein des articles 1/c/ et 1/d/ du chapitre 2 du règlement de la zone UR qui soient spécifiques aux «équipements d'intérêt collectif et services publics » localisés dans le nouveau secteur UR2a.

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

Dans la zone UR1 :

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

Dans la zone UR2 :

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

Dans les zones UR1 et UR2 :

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

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

Dans 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 m² 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 m² d'emprise au sol.

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

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

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

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

La longueur de la construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition :

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

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

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

Dans la zone UR1 :

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

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

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

Dans la zone UR2 :

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

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

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

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

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

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 m² dans l'ensemble de la zone UR2a.

4. Justifications et impact de cet ajustement réglementaire sur le PLU en vigueur, notamment au regard de la constructibilité de la zone

Il est à noter que la modification de règlement ne porte que sur le nouveau sous-secteur UR2a de la zone UR2, et n'affecte donc pas les règles s'appliquant dans le secteur UR1 et le reste du secteur UR2.

Il convient d'examiner les conséquences éventuelles de cet ajustement réglementaire pour valider le recours à la procédure de modification simplifiée, en reprenant les différentes limitations de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

4.1. Impact de la procédure de modification simplifiée sur la constructibilité de la zone

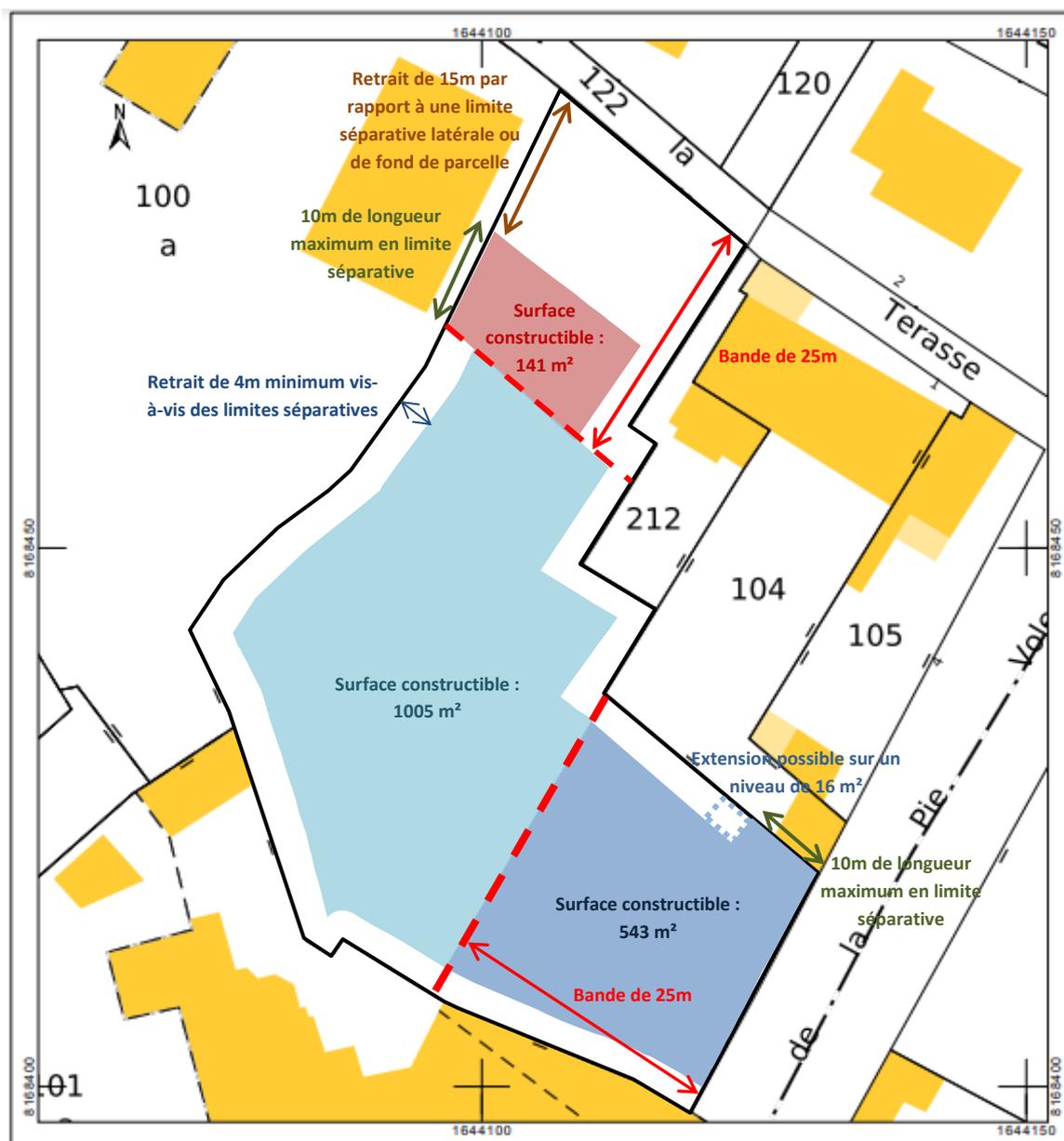
Cet ajustement réglementaire ne vise pas à augmenter de plus de 20% les possibilités de construction dans les zones UR1 et UR2 puisqu'il ne concerne que les équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU, localisés dans le sous-secteur UR2a et situés au-delà d'une bande de 25m comptée à partir de l'alignement, ce qui concerne seulement le bâtiment Georges Sand de l'Institution Saint-Martin. En outre, les possibilités d'extension du bâtiment Georges Sand au-delà des hauteurs maximales permises par le PLU ont été calculées de façon à ne pas augmenter le potentiel de constructibilité initial de la parcelle AR 0211 de plus de 20%.

Pour ce faire, la constructibilité théorique de la zone UR2a a été calculée en appliquant l'ensemble des règles concernant les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics applicables dans la zone UR2 :

- 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.
 - 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.
- Les constructions peuvent être implantées:
 - Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :
 - Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum. Toutefois, pour les terrains d'assiette existants à la date d'application du présent règlement, dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 13 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. La longueur de la construction principale implantée sur la limite séparative

- ne peut excéder 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition :
- que la longueur du prolongement n'excède pas 4 mètres
 - que la hauteur du prolongement sur la limite séparative soit inférieure ou égale à 4 mètres.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :
 - Seules les constructions à usage de garages et les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative. La longueur de la construction à usage de garage implantée sur la limite séparative ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur de peut excéder 3 mètres au point le plus haut.
 - 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.
 - 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.

L'application de l'ensemble de ces règles a permis de mettre en évidence les surfaces constructibles suivantes :



Les surfaces constructibles estimées sont donc les suivantes :

Surface constructible dans une bande de 25m à partir de l'alignement (notée S1) :

$$S1 = 141 + 543 + 16 = 700 \text{ m}^2$$

Surface constructible au-delà d'une bande de 25m à partir de l'alignement (notée S2) :

$$S2 = 1005 \text{ m}^2$$

La surface constructible totale de la parcelle (notée Stot) s'élève donc à :

$$\text{Stot} = 700 + 1005 = 1705 \text{ m}^2$$

La constructibilité théorique de la parcelle a été calculée en multipliant ces surfaces constructibles par le nombre de niveaux autorisés :

Constructibilité théorique de la parcelle (notée Cthéo) :

$$\text{Cthéo} = (141 + 543) \times (2 \text{ niveaux} + \text{combles}) + 16 + 1005 \times (1 \text{ niveau} + \text{combles})$$

$$\text{Cthéo} = 684 \times 3 + 16 + 1005 \times 2$$

Soit **Cthéo = 4 078m²**

Cette constructibilité théorique a permis d'estimer une augmentation potentielle de la constructibilité après modification du règlement qui n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construire au sein du secteur UR2a:

Augmentation potentielle de la constructibilité (notée Cpot) :

$$\text{Cpot} = 0.2 \times \text{Cthéo}$$

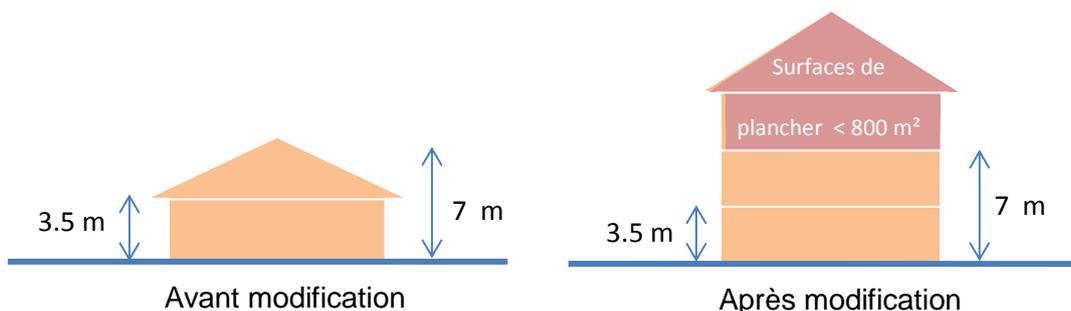
Soit **Cpot = 815m²**

Ainsi, il résulte des calculs précédents que si les surfaces de plancher créées dans le secteur UR2a au-delà des surfaces de plancher permises par les règles qui concernent les hauteurs dans la zone UR sont inférieures à 815 m², l'augmentation de la constructibilité dans la zone après modification du règlement et résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan reste inférieure à 20%.

Ainsi, la modification apportée au règlement précise bien que 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 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 m² dans l'ensemble de la zone UR2a.

La modification proposée permet donc la création de deux étages supplémentaires par rapport aux règles spécifiques aux hauteurs des constructions prévues dans la zone UR. Mais cette augmentation des surfaces de plancher potentielles est limitée de sorte à ce que les niveaux supplémentaires créés ne dépassent pas une surface de plancher totale de 800 m² sur l'ensemble de la zone UR2a.



La modification proposée du règlement n'induit donc pas d'augmentation de la constructibilité supérieure à 20% dans la zone UR2a.

4.2. Impact de la procédure de modification simplifiée sur les possibilités de construire

L'ajustement du règlement ne vise en aucun cas à réduire des possibilités de construire dans la zone.

4.3. Impact sur la surface des zones urbaines et à urbaniser au PLU en vigueur

Le présent ajustement réglementaire consiste à modifier partiellement le plan de découpage des zones du PLU en ajoutant un secteur UR2a au sein de la zone UR2, ce qui est sans conséquences sur les superficies des zones U et AU du PLU en vigueur.

4.4. Compatibilité de la procédure en cours avec les documents de planification

La modification simplifiée envisagée, qui permet de créer une zone spécifique pour l'Institution Saint-Martin avec de nouvelles règles facilitant les projets d'extension des équipements d'intérêt collectif existants, est cohérente avec le projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par la Ville de Palaiseau en termes de maintien d'un haut niveau d'équipements de proximité, ce qui passe en grande partie par la réalisation d'équipements qui s'adaptent aux nouveaux besoins du territoire. L'assouplissement des règles portant sur les possibilités d'extension des bâtiments de l'institution Saint-Martin offre la possibilité d'adapter les dimensions de cet équipement d'intérêt collectif aux nouveaux besoins qu'il rencontre.

