

R  
E  
V  
I  
S  
I  
O  
N  
  
D  
U  
  
P  
L  
U



Mai 2017  
Bureau d'études Urballiance

R  
E  
G  
L  
E  
M  
E  
N  
T  
  
E  
T  
  
Z  
O  
N  
A  
G  
E



Commune de  
Verrières-le-  
Buisson  
  
Essonne



# Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme et quel est son contenu?



Le P.L.U. règlemente l'utilisation des sols, définit les règles de construction et encadre l'évolution de la commune.

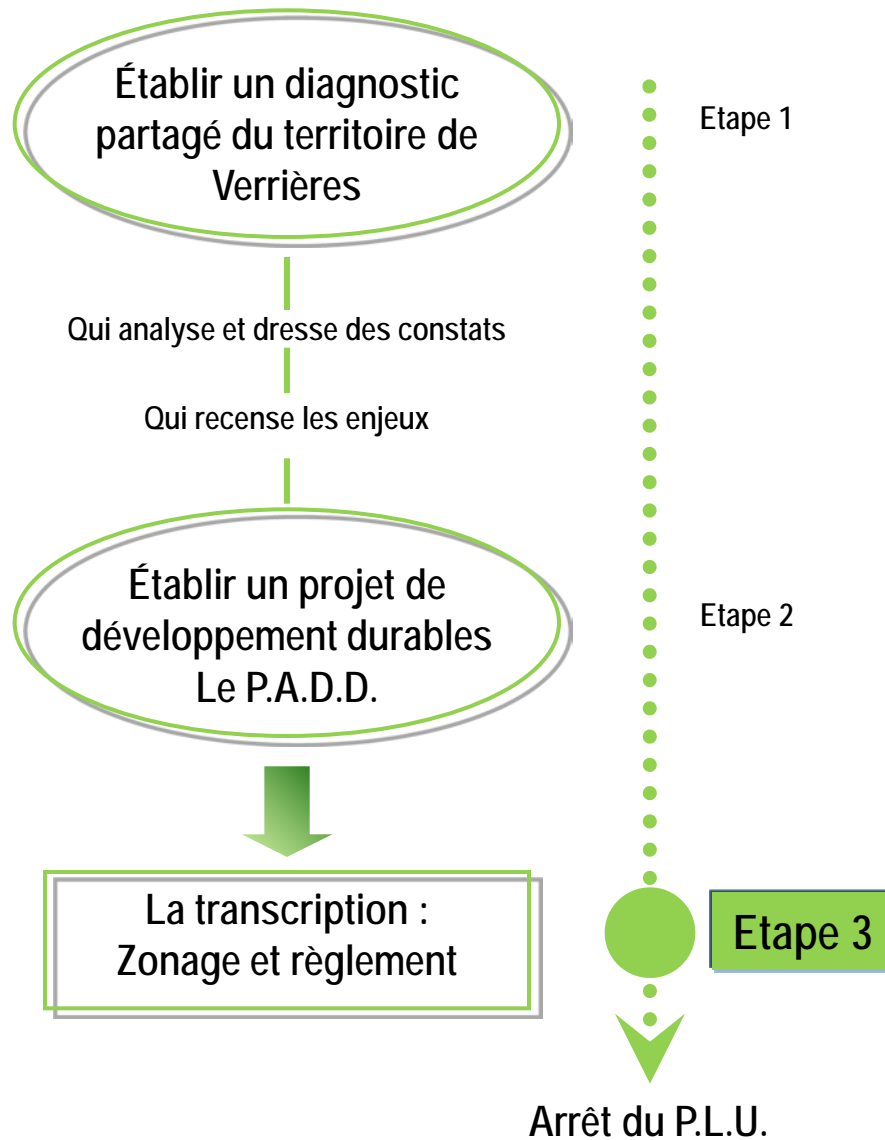
Il comprend :

- ✘ un Rapport de Présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- ✘ un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les O.A.P.
- ✘ un Règlement et un Plan de zonage qui délimite les quatre zones définies par la loi :
  - zone urbaine : U
  - zone à urbaniser : AU
  - zone agricole : A
  - zone naturelle et forestière : N
- ✘ les Annexes avec les Servitudes d'Utilité Publique





# Démarche





# Le règlement et le zonage

Le Règlement, document écrit, et le Zonage, document graphique, sont destinés à légiférer l'utilisation des sols du territoire communal.

La commune est divisée en quatre zones à vocation : Urbaine (U), À Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle (N). Chacune de ces zones possède un règlement propre où sont définies les conditions de constructibilité des terrains ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que seront instruits les déclarations préalables et les permis de construire, de démolir ou d'aménager.





*Le règlement se compose, pour chaque zone, de deux sections comprenant au total seize articles :*

● **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols**

Articles 1 et 2 : listent les destinations du sol interdites et celles soumises à condition. Au total, le Code de l'Urbanisme définit neuf destinations qui sont : Habitat, Bureau, Commerce, Artisanat, Hébergement hôtelier, Entrepôt, Industrie, Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, Bâtiment agricole ou forestier.

● **Section 2 : Condition de l'occupation du sol**

Article 3 : fixe les conditions d'accès de la parcelle depuis les voies.

Article 4 : précise la desserte de la parcelle par les réseaux (eau, assainissement, ...).

Article 5 : ne s'applique plus (supprimé par la loi ALUR).

Article 6 : définit l'implantation de la construction par rapport aux voies.

Article 7 : détermine l'implantation de la construction par rapport aux limites des propriétés voisines.

Article 8 : décrit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Article 9 : indique l'emprise au sol de la construction.

Article 10 : fixe la hauteur maximale de la construction.

Article 11 : traite de l'aspect extérieur et de la qualité architecturale de la construction (matériaux, couleurs, clôture, ...).

Article 12 : détermine les normes de stationnement.

Article 13 : régleme la qualité des espaces libres en préservant la présence du végétal au sein de la parcelle.

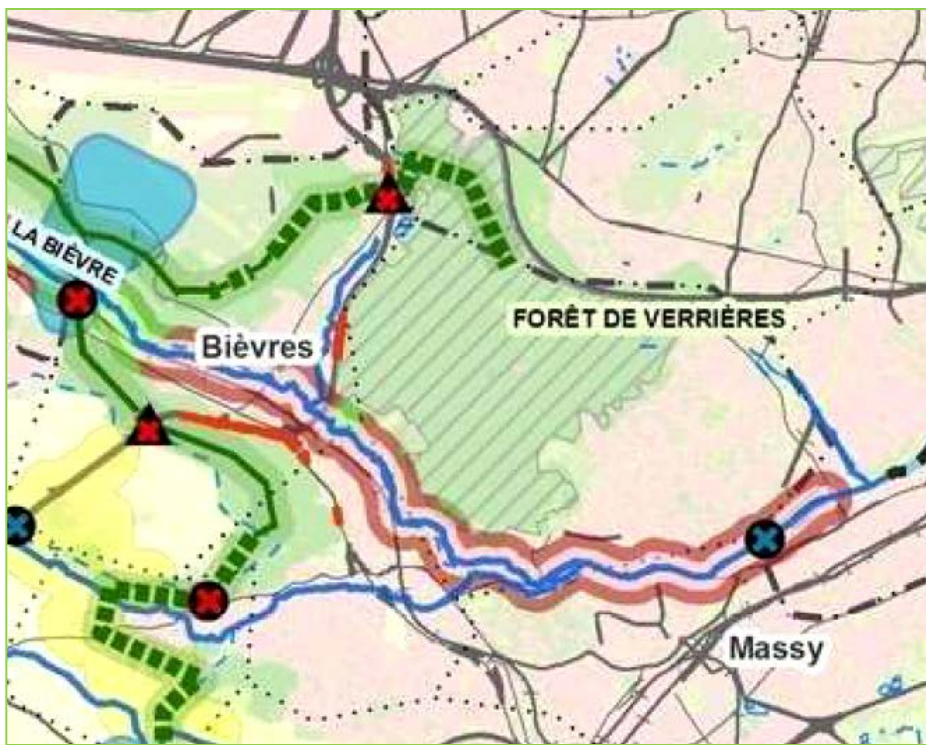
Article 14 : ne s'applique plus (supprimé par la loi ALUR).

Article 15 : fixe les performances énergétiques et environnementales que la nouvelle construction doit atteindre.

Article 16 : régleme les infrastructures et réseaux de communications électroniques pour la nouvelle construction.



Carte des objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur de Verrières



- La forêt de Verrières, un réservoir de biodiversité à préserver
- La vallée de la Bièvre, un corridor alluvial multitrames à préserver
- La coulée verte le long de la voie ferrée, un corridor de la sous trame herbacée à protéger

### Pour le milieu forestier :

- Préserver les lisières forestières : toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m des bois et forêts, en dehors de tous les sites urbains constitués

### Pour les milieux urbains :

- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles résultant de l'étalement urbain
- Traiter le tissu bâti de manière à assurer sa contribution à la trame verte par la végétalisation des espaces verts

### Pour les milieux aquatiques et les corridors humides :

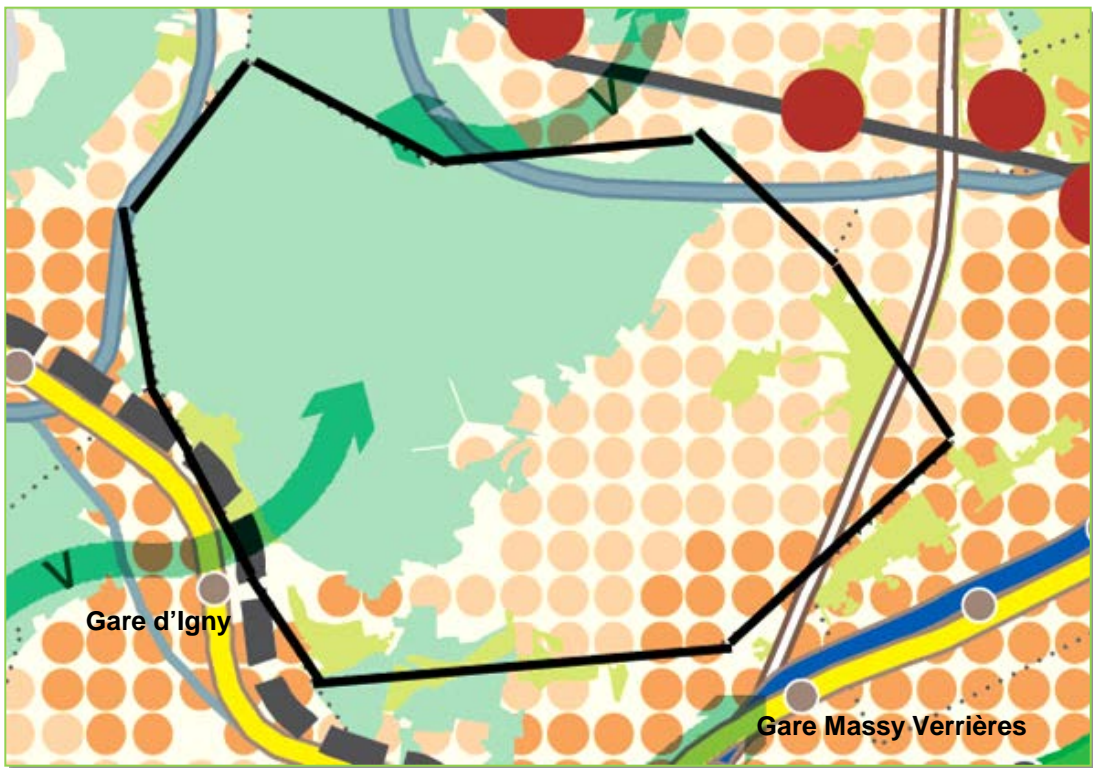
- Stopper la disparition et la dégradation des zones humides renaturer les berges des cours d'eau,
- Préserver les berges naturelles et renaturées par un entretien et une gestion écologique



## Les orientations générales en matière de logement et de mixité sociale

### Rappel des objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Extrait de la carte de destination du SDRIF 2030 pour Verrières



3/4 du territoire urbain dans les espaces urbanisés à optimiser

1/4 du territoire urbain dans les quartiers à densifier à proximité des gares

Objectifs fixés par le SDRIF : augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat

➔ soit un objectif 2015/2030 d'atteindre :

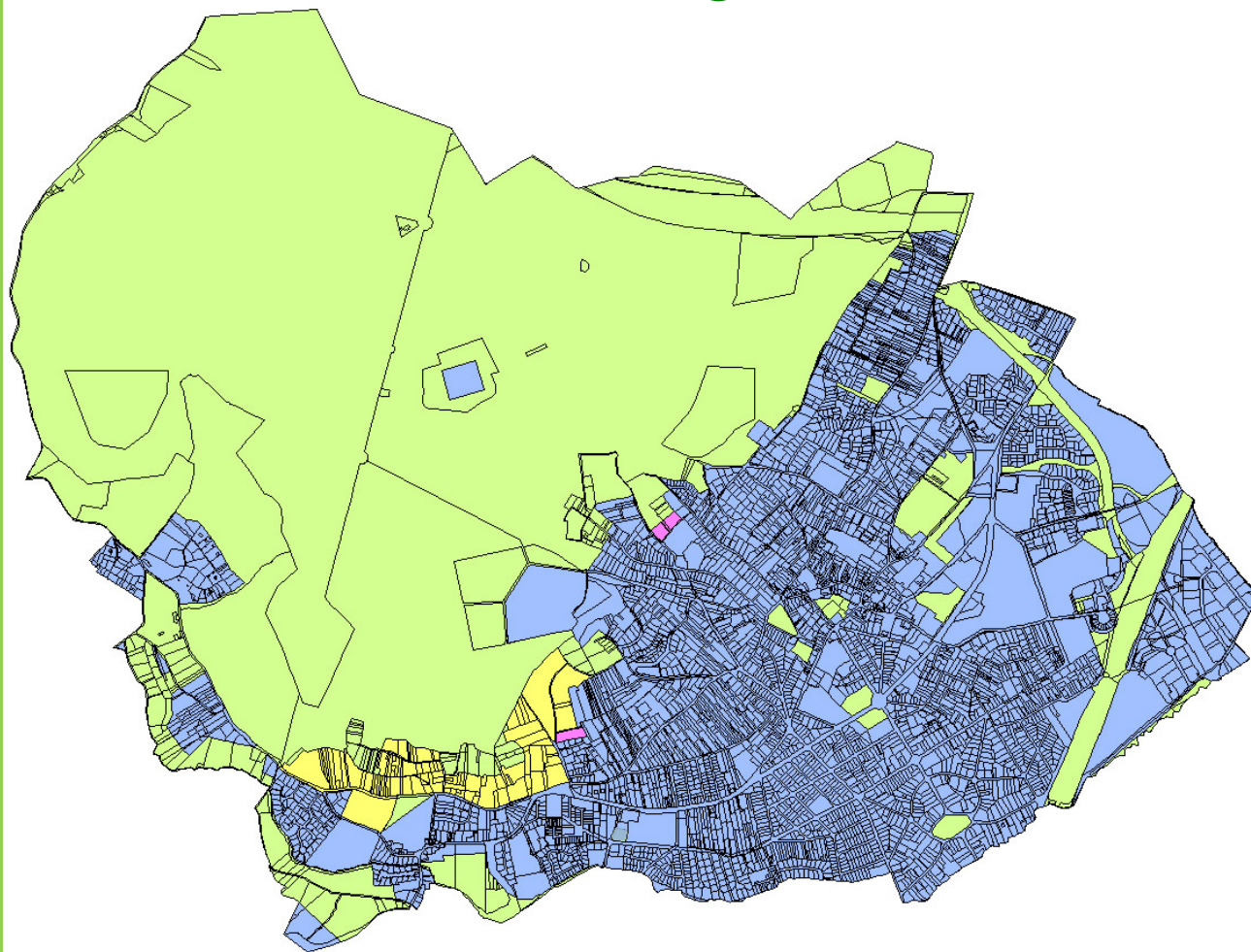
2 188 habitants supplémentaires  
15 612 hbts → 17 800 hbts

915 logements supplémentaires  
6 156 logts → 7 071 logts

517 emplois supplémentaires  
3 845 emplois → 4 362 emplois



## Les grandes zones du projet de P.L.U. sur la commune :



Les zones Naturelles couvrent  
58% du territoire, soit 584 ha

*57% dans le P.L.U. en  
vigueur, soit 579 ha*

Les zones Agricoles couvrent  
2% du territoire, soit 21 ha

*aucune dans le P.L.U. en  
vigueur*

Les zones Urbaines couvrent  
39% du territoire, soit 391 ha

*40% dans le P.L.U. en  
vigueur, soit 404 ha*

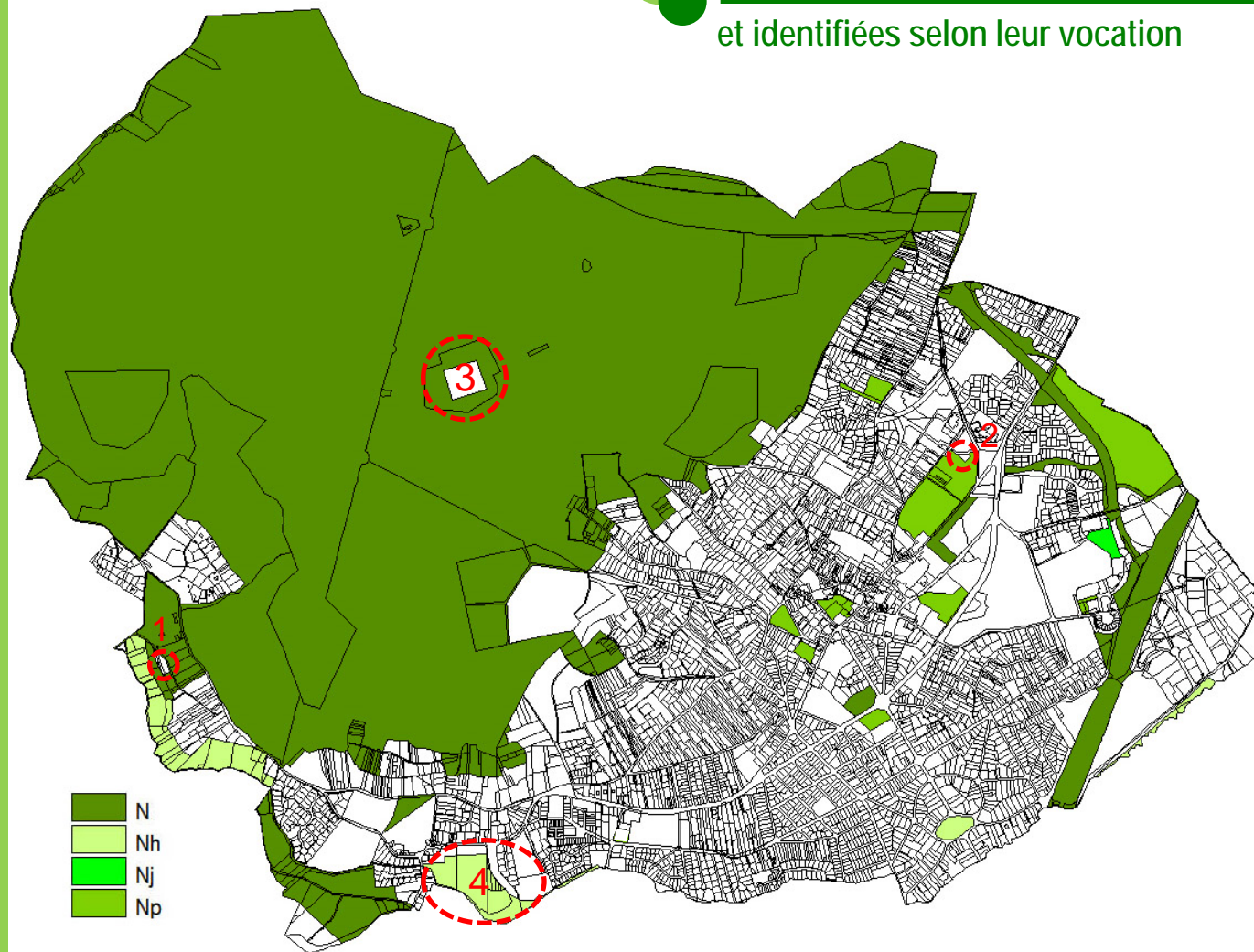
Les zones à Urbaniser  
couvrent 0,1% du territoire,  
soit 0,9 ha

*1,5% dans le P.L.U. en  
vigueur, soit 15,1 ha*





## Les zones naturelles (N) : des zones entièrement préservées et identifiées selon leur vocation



Maintien de l'ensemble des zones naturelles existantes sauf pour les bâtiments du SIAVB (1) et la maison des arbres et des oiseaux (2)

Basculement en zone naturelle d'une partie de la parcelle du CNRS au cœur de la forêt qui était en zone urbaine (3)

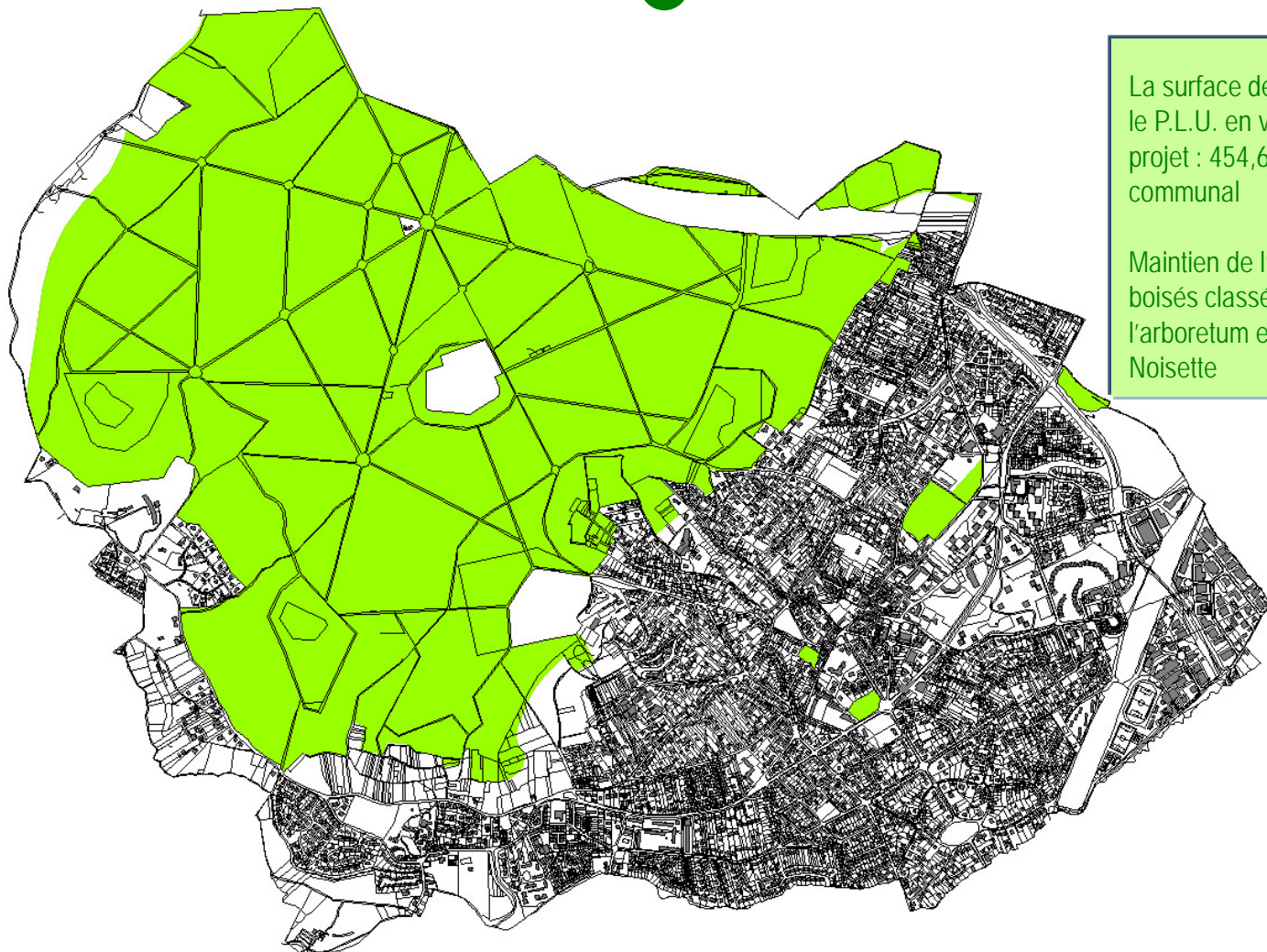
Basculement d'une zone à urbaniser à proximité de la Bièvre en zone naturelle humide, Nh (4)

Création de trois sous-secteurs en fonction de la vocation des lieux :

- Nh pour les zones humides liées à la présence de la Bièvre
- Nj pour les jardins familiaux
- Np pour les parcs, squares et jardins publics  
→ support des corridors écologiques



## Des espaces boisés classés (EBC) conservés

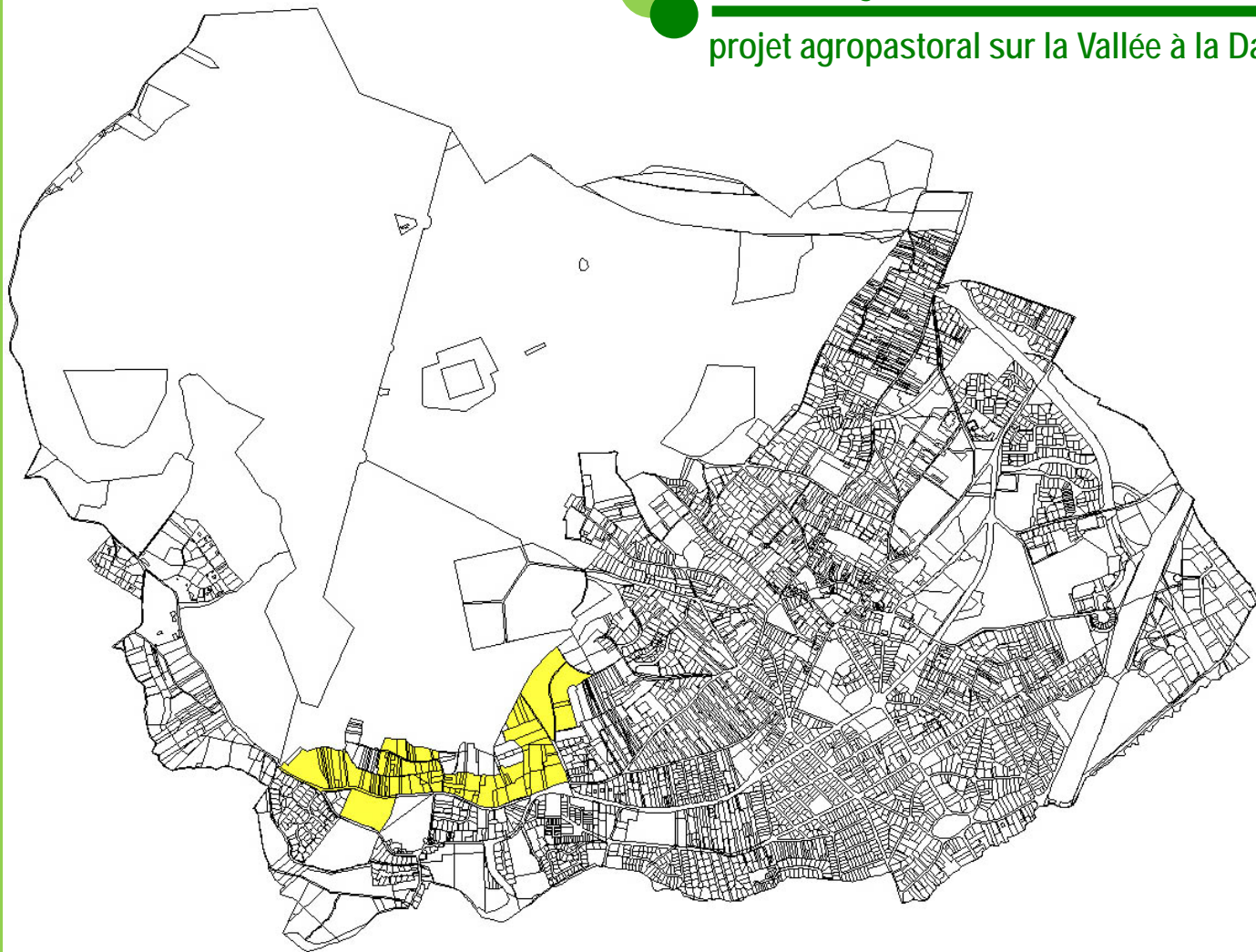


La surface des EBC est identique entre le P.L.U. en vigueur et le P.L.U. en projet : 454,6 ha, soit 47% du territoire communal

Maintien de l'ensemble des espaces boisés classés sur la forêt de Verrières, l'arboretum et une partie du parc de la Noisette



## La zone agricole (A) : une zone créée pour développer un projet agropastoral sur la Vallée à la Dame



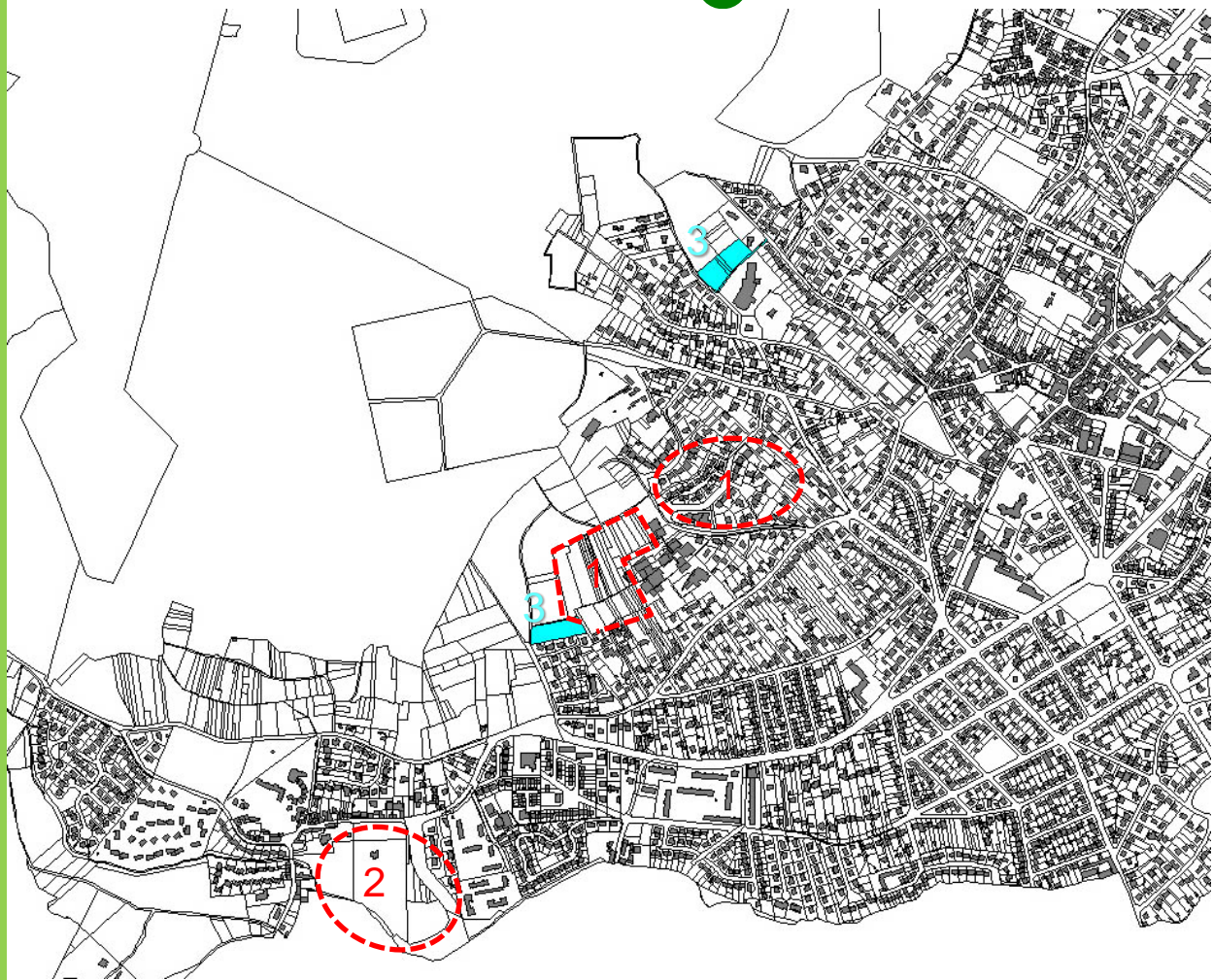
Création d'une zone agricole de 21 ha sur le secteur des Rinsolles et de la Vallée à la Dame pour développer des activités agricoles (vignes, jardins potagers)

→ Objectif du P.A.D.D.

Seules les constructions liées à l'agriculture seront autorisées



## Les zones à urbaniser : deux zones AU maintenues



Basculement en zone urbaine des zones AU qui ont été urbanisées (1) : ZAC des Justices, nouveau cimetière, stade du collège Jean Moulin

Basculement d'une zone AU à proximité de la Bièvre en zone naturelle humide dite Nh (2)

Maintien de deux zones AU de 0,96 ha au total, en limite de l'espace urbain, comme réserve foncière (3)

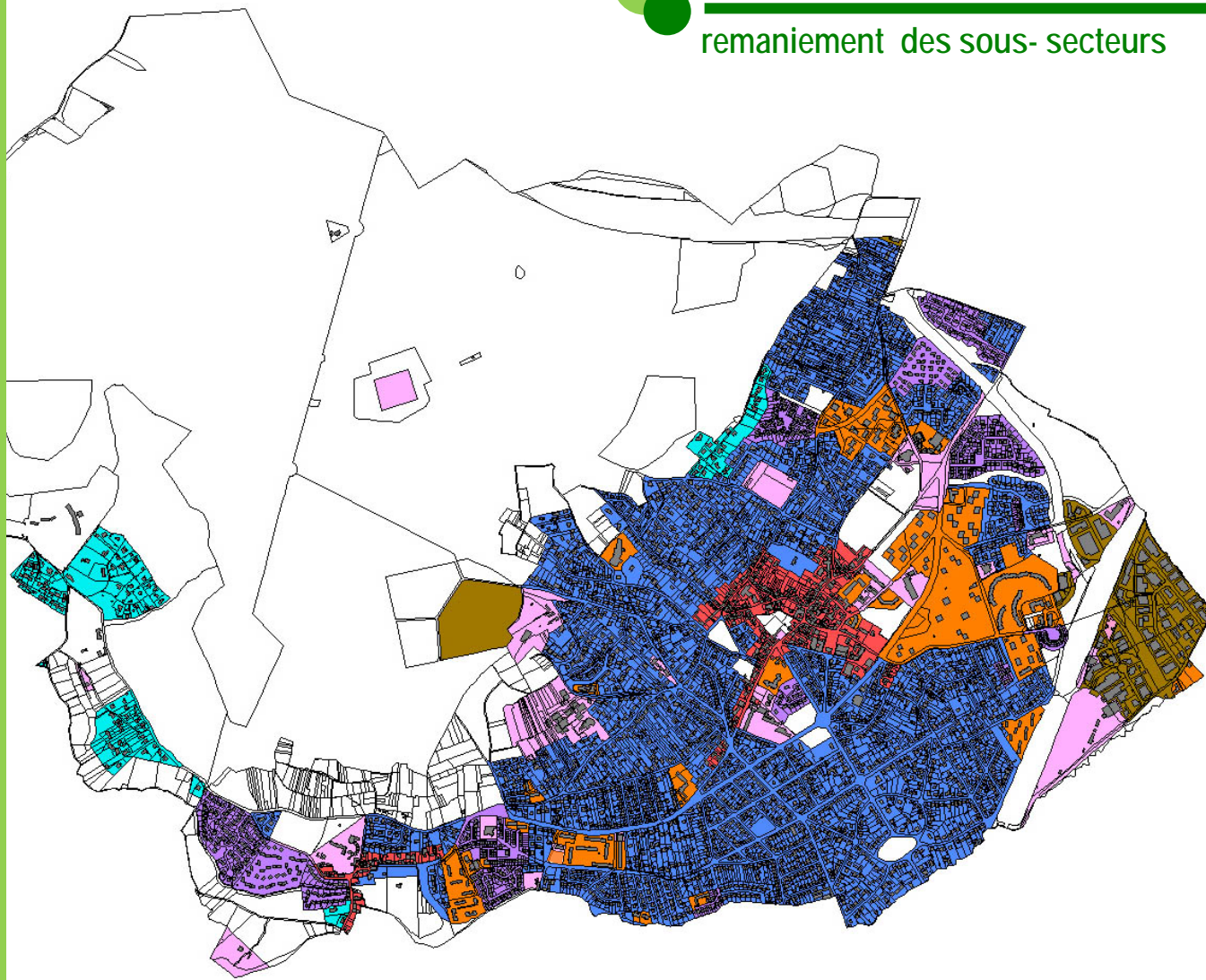
REVISION DU PLU



# Les zones urbaines : des zones conservées mais un remaniement des sous-secteurs



REVISION  
DU  
PLU



7 zones urbaines sur 391 ha	
<span style="color: red;">■</span> UA : centre ville et hameau d'Amblainvilliers	20,3 ha = 5% de l'espace urbain
<span style="color: orange;">■</span> UC : habitat collectif	42,1 ha = 11% de l'espace urbain
<span style="color: blue;">■</span> UH : habitat pavillonnaire	216,9 ha = 55% de l'espace urbain
<span style="color: brown;">■</span> UI : activités économiques	26,4 ha = 7% de l'espace urbain
<span style="color: purple;">■</span> UK : habitat pavillonnaire dense sous forme de lotissement	33 ha = 8% de l'espace urbain
<span style="color: pink;">■</span> UL : équipements publics ou d'intérêt collectif	33,9 ha = 9% de l'espace urbain
<span style="color: cyan;">■</span> UR : habitat pavillonnaire isolé	18,8 ha = 5% de l'espace urbain



### Au niveau du zonage :

Un travail d'homogénéisation de chaque zone avec la suppression ou la réduction des sous-secteurs

Basculement de l'ensemble des équipements publics dans la zone dite UL où seuls les équipements d'intérêt collectif sont autorisés et où un règlement spécifique permet d'accompagner leur évolution

Réduction de l'emprise de la zone urbaine autour des bâtiments du CNRS situés au cœur de la forêt et changement de vocation de la zone passant d'une zone dédiée aux activités économiques à une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif

Suppression de deux zones UE et UG regroupant de l'habitat pavillonnaire et du collectif pour les intégrer en UA, UH, UK ou UC selon les formes urbaines des secteurs



## Au niveau du règlement :

**Art 1 :** Préservation de la majorité des rez-de-chaussée commerciaux en interdisant leur transformation en habitation

**Art 4 :** Obligation que l'eau de pluie soit gérée sur l'unité foncière

Obligation pour l'habitat collectif de mettre en place des dispositifs de bornes enterrées pour la précollecte des déchets

**Art 7 :** Pour les terrains en limite de la Bièvre et du Bief, les fonds de terrain sont inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres

**Art 11 :** Mise en place de règles au niveau des clôtures pour le passage de la petite faune

Mise en place de règles pour protéger le patrimoine bâti et végétal identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

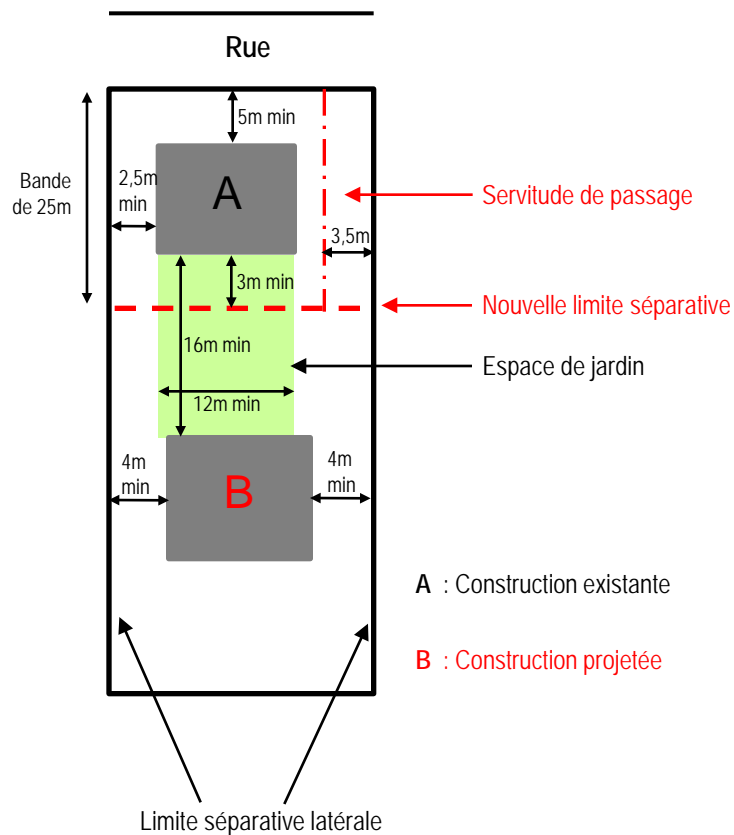
**Art 12 :** Prise en compte des nouvelles règles de stationnement par rapport au SDRIF et au Code de l'Urbanisme

**Art 13 :** Mise en place d'un pourcentage de pleine terre dans toutes les zones urbaines pour assurer une perméabilité des sols

**Art 15 :** Obligation d'équiper la construction d'un système de type énergie renouvelable pour assurer à minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire

Obligation pour toute nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, de mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables

Obligation pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat de tendre vers une énergie "passive ou positive"



## Nouvelles règles à respecter en cas de division parcellaire pour préserver les espaces de jardin en zone pavillonnaire UH

### Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'écarter d'une distance égale à au moins 3 m de la limite séparative de division avec un minimum de 16 m entre elles conformément aux dispositions figurant à l'article 13

### Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante et la façade projetée  
Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 m et une longueur d'au moins 16 m





Prise en compte des préconisations du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France, du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et des règles du Code de l'Urbanisme

Habitat	
Hors logement social	pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : <b>1 place de stationnement par logement</b> (Code de l'Urbanisme : L.151-36)
	pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : <b>2 places de stationnement par logement</b>
Logement social	pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : <b>0,5 place de stationnement par logement</b> (Code de l'Urbanisme : L.151-35)
	pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : <b>1 place de stationnement par logement</b>
Bureaux et professions libérales	
	1 place de stationnement pour 55m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
Commerces, artisanat, services uniquement en zone UI	1 place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.



## Prise en compte des préconisations du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France et du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France

Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales</li><li>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li></ul> <p>Avec un local de 3 m<sup>2</sup> minimum</p> <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.</p> <p>Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.</p>
Bureaux et professions libérales	1,5 m <sup>2</sup> par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher et un local de 3 m <sup>2</sup> minimum
Commerces > 500m <sup>2</sup> , artisanat, services	1 place par tranche de 10 salariés
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.



## Un ensemble de sites pour porter le développement de la ville



● 3 sites d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du tissu urbain : avec l'objectif de réaliser au total 140 logements à minima dont 50% de logements sociaux à travers la réalisation d'un habitat collectif

□ 2 sites avec un périmètre d'études via la servitude L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour développer la ville sur elle-même :

- un site le long du boulevard du Maréchal Foch, entre la rue de Paron et la place Paul Fort dans le but de densifier le centre ville (1)
- la Z.A.E. des Petits Ruisseaux pour créer un écoquartier (2)



## Protection du Patrimoine bâti avec l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Maintien du secteur du Lac Cambacérés comme espace détenant de nombreux éléments patrimoniaux remarquables

De nombreux éléments patrimoniaux ont été identifiés afin de les préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de maisons et d'édifices remarquables, de clôtures en pierre meulière, d'éléments architecturaux, ... , disséminés au sein du tissu urbain communal

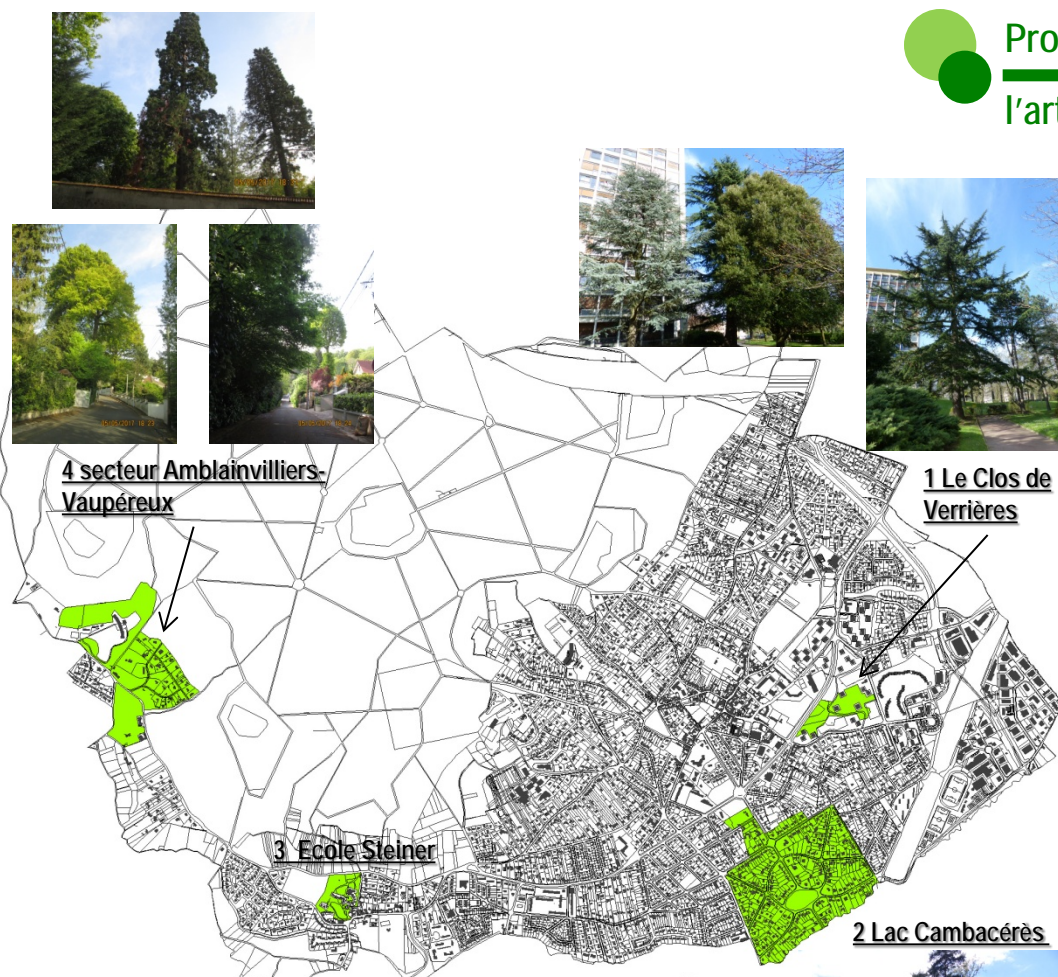
Mise en place de règles de protection dans le règlement de chaque zone concernée :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration ou de sujétions constructives pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- La majorité des murs en pierre meulière détruits, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique.



# Protection du Patrimoine végétal avec l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

REVISION DU PLAN



Maintien de quatre secteurs comme espaces paysagers remarquables au sein du territoire communal

Mise en place de règles de protection dans le règlement :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration.
- Les ensembles paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur les plantations situées dans le périmètre des éléments paysagers.
- Les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés.