

Verrières-le-Buisson

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERRIÈRES-LE-BUISSON

RÉUNION PUBLIQUE

17 OCTOBRE 2023





Mot d'introduction

**M. FRANÇOIS GUY TRÉBULLE,
Maire de Verrières-le-Buisson**

SOMMAIRE

01 | Qu'est-ce que le
PLU ?

02 | Les objets de la
modification du PLU

03 | Le calendrier et les
prochaines étapes

04 | Les modalités de
concertation

01

Qu'est-ce que le PLU ?

CONSTRUIRE UN PROJET COLLECTIF ET PARTAGÉ

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE



- Un document stratégique pour les 10 à 15 prochaines années
- Construit avec les élus et concerté avec les citoyens

UN URBANISME DE PROJET



- Avec des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites ou les thématiques d'intervention les plus stratégiques

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE



- Définir les règles applicables et les droits à construire de chaque parcelle publique ou privée

UNE DÉMARCHE CONCERTÉE



- Pour garantir la maîtrise et la cohérence du développement urbain de la commune

02

Les objets de la modification du PLU

Les 4 axes de la modification du PLU :

- 1 INTÉGRER DES NOUVELLES RÈGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES
- 2 PRÉSERVER LES SECTEURS PAVILLONNAIRES ET LEURS ESPACES VERTS
- 3 PERMETTRE DE RÉALISER DES OPÉRATIONS MIXTES
- 4 AJUSTER LES REGLES EN VIGUEUR (NON EXHAUSTIVES)

Les textes pris en compte ayant un impact fort sur les règles du PLU :

- ❖ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) approuvé par arrêté inter préfectoral le 4 juillet 2023 ;
- ❖ Le Schéma Directeur de la Région Île-de France – Environnemental (SDRIF-E) en cours d'élaboration ;
- ❖ Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan approuvé par arrêté inter-préfectoral le 10 mars 2020.

Les autres textes pris en compte :

- ❖ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 approuvé par arrêté le 3 mars 2022.
- ❖ Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté Paris-Saclay approuvé le 18 décembre 2019.
- ❖ Le PCAET et sa Charte Verriéroise d'engagement communal

Les mises à jour effectuées au sein du document de planification :

- ❖ Mise à jour du diagnostic sur les volets fonciers, environnement et paysage ;
- ❖ Mise à jour des limites communales avec la commune de Bièvres (règlement graphique du PLU) ;
- ❖ Mise à jour des différentes annexes au PLU

2 | 1 INTÉGRER DES NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

Des prescriptions graphiques ont été ajoutées au sein du plan

- ❖ Intégration des secteurs soumis au PPRi ;
- ❖ Intégration des prescriptions graphiques sur les zones humides (SAGE);
- ❖ Intégration des cœurs d'îlots verts à préserver



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrières-le-Buisson



Commune de Verrières-le-Buisson
Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement 4.3 – PLAN DES SECTEURS DE PROTECTION 1/5000^{ème}

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal en
date 18 mars 2019
P.L.U. modifié par Délibération du Conseil Municipal en
date du XX xxxxx 2024

Service Urbanisme
18, rue de la République - 91111 Paris
urbanisme@verrieres-le-buisson.fr

LEGENDE

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bièvre et du ru de Vauhallan :

- Zone bleu clair : Zones urbanisées à aléas moyens. Le principe d'urbanisation de cette zone urbanisée d'aléa moyen est d'améliorer sa qualité urbaine et de pouvoir la densifier de manière maîtrisée
- Zone bleu foncé : Zones urbanisées à aléas forts. Le principe est de pérenniser la vocation urbaine de cette zone urbanisée d'aléas forts, sans toutefois permettre sa densification
- Zone marron : Centres urbains à aléas moyens et forts. Le principe d'urbanisation de cette zone est de pouvoir autoriser la construction, la transformation et le renouvellement du bâti existant
- Zone rouge clair : Zone d'expansion des crues d'aléas moyens. Le principe est d'interdire toute construction nouvelle (sauf exceptions citées en autorisations sous conditions) dans cette zone d'aléa moyen
- Zone rouge foncé : Zone d'écoulement et d'expansion des crues d'aléas forts à très forts. Le principe est d'interdire toute construction nouvelle dans cette zone d'aléas forts et très forts

Enveloppe d'alerte des zones humides - DRIEE IDF :

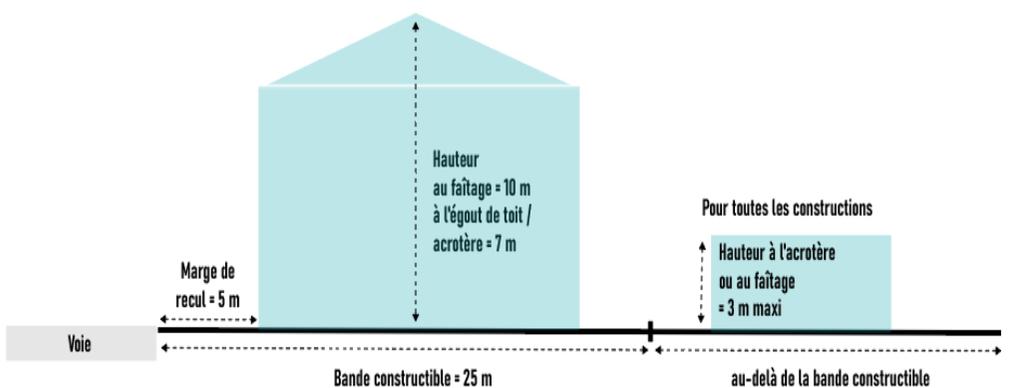
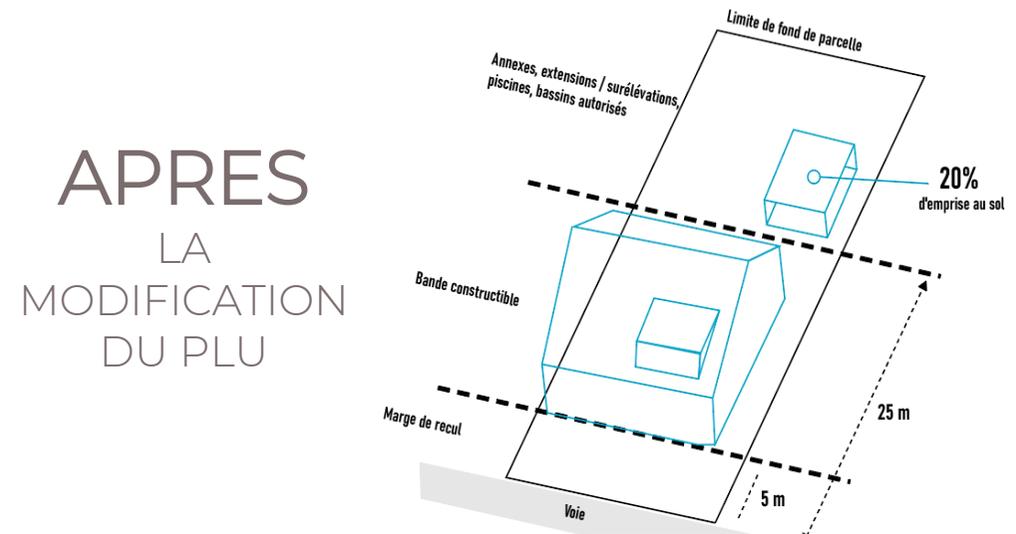
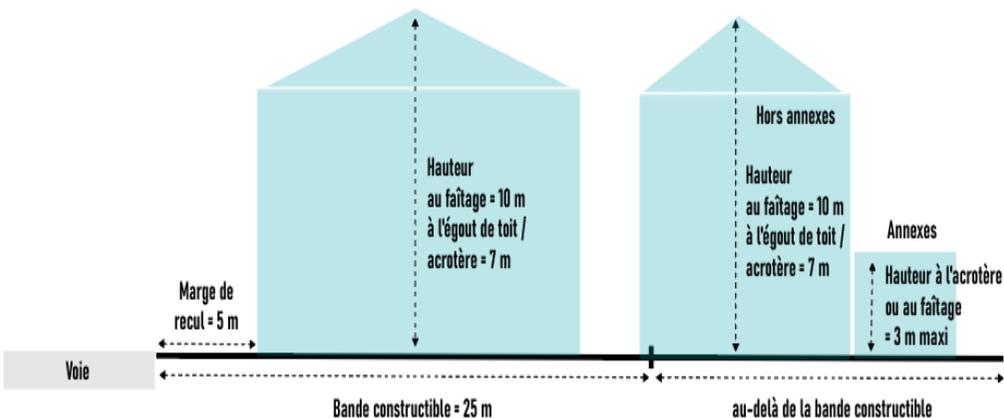
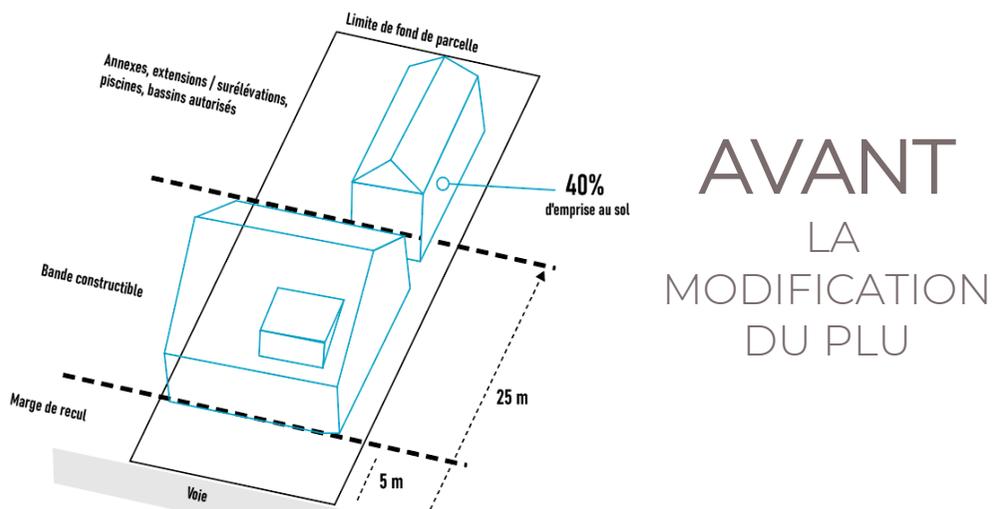
- Définition Classe 1 : La classe 1 correspond à la délimitation de zones humides réalisées par des diagnostics de terrain selon des critères et une méthodologie correspondant à ceux décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
- Définition Classe 2 : Ce sont des zones humides identifiées selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ou alors les zones humides ont été identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté. Les limites et le caractère humide de ces zones peuvent être vérifiés à nouveau par les pétitionnaires
- Définition Classe 3 : Enveloppe où il existe une probabilité importante de zones humides. Mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser
- Définition Classe 4 : Enveloppe où il manque des informations, ou alors les données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides. Cette couche d'information est le négatif des 4 autres classes. Elle a été obtenue en soustrayant de la surface de l'ensemble de la région Ile de France, les polygones des 4 autres classes
- Définition Classe 5 : Enveloppe de zones identifiées comme des zones en eau correspondant à des plans d'eau ou des cours d'eau mais n'étant pas considérées comme des zones humides

Éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Espaces verts/secteur de protection des cours d'îlots verts

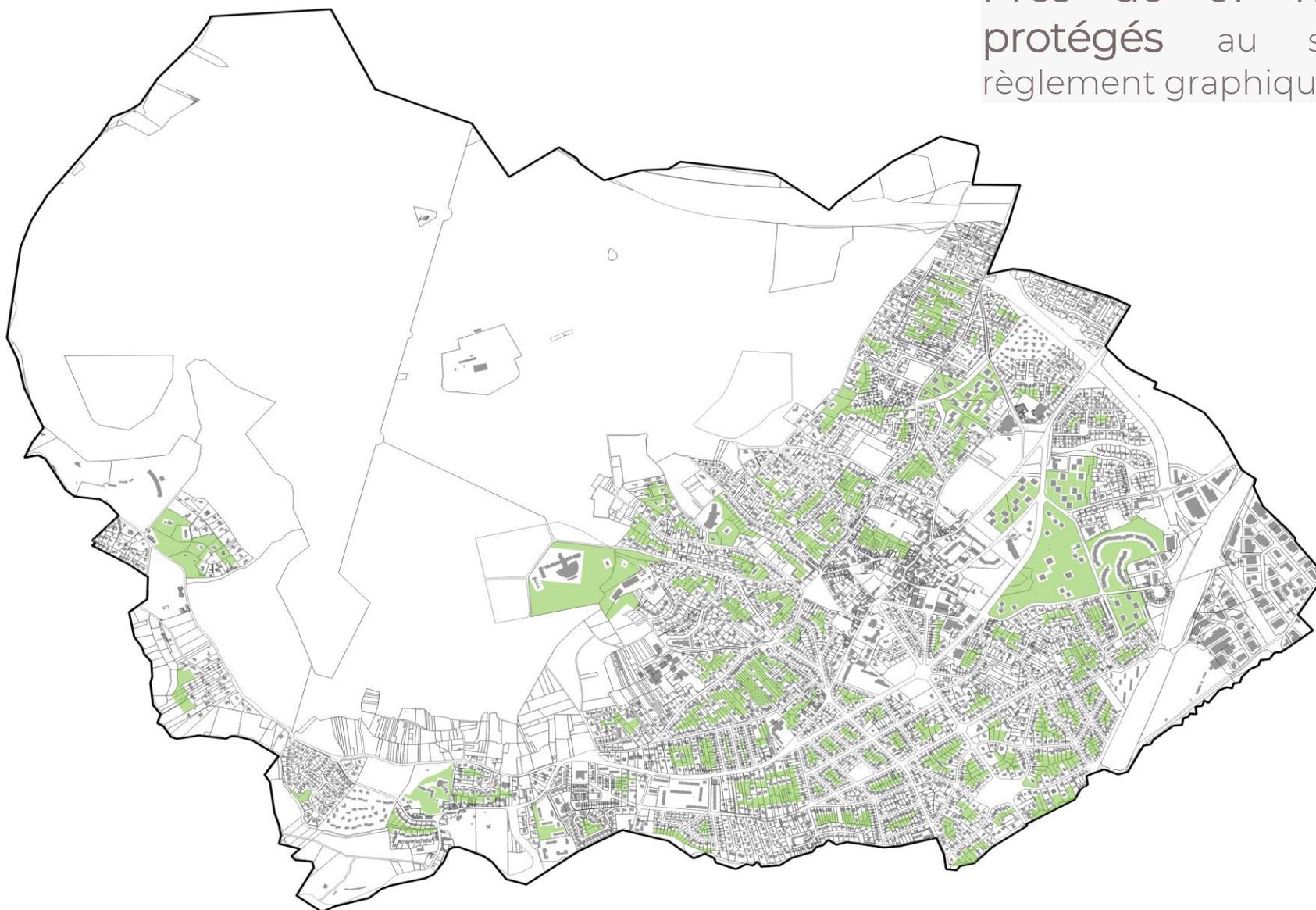
Une modération des droits à construire au-delà des bandes de constructibilité :

- ❖ Réduire la surface d'emprise au sol et la hauteur au-delà de la première bande de constructibilité toute nouvelle construction supplémentaire sur la parcelle (sauf pour une extension du bâtiment principal) ne devra pas dépasser 20% d'emprise au sol (au lieu de 40%), avec une hauteur de 3 mètres maximum.



❖ Intégrer des cœurs d'îlots verts à protéger

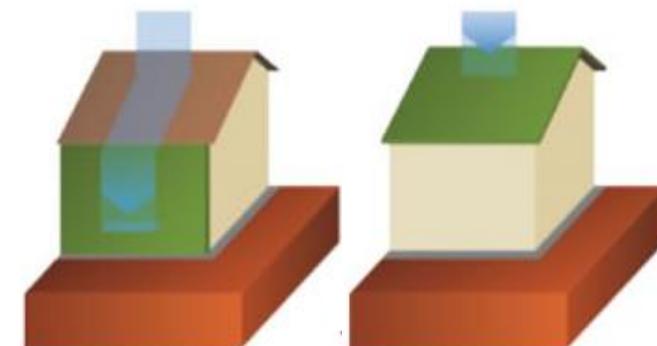
Près de 67 hectares protégés au sein du règlement graphique



❖ Intégrer un coefficient de biotope en ville :

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre pourront être traités en surface écoaménageable :

- o les murs et toitures végétalisés : coefficient de 0,5 (Ainsi, 10 m² de toiture végétalisée équivalent à une surface de 5 m² de pleine terre) ;
- o les surfaces perméables : coefficient de 0,5 ;
- o les sols en pleine terre : coefficient égal à 1.



Mur végétalisé

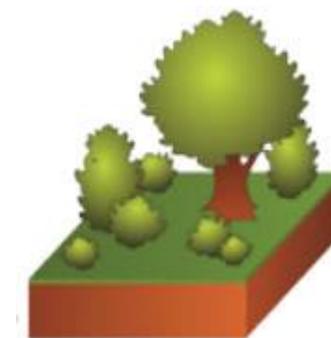
Toiture végétalisée



0,5



1,0



Espaces verts en pleine terre

❖ Protéger les arbres « adultes » :

Tout abattage d'arbres « adultes » devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ».

Définition :

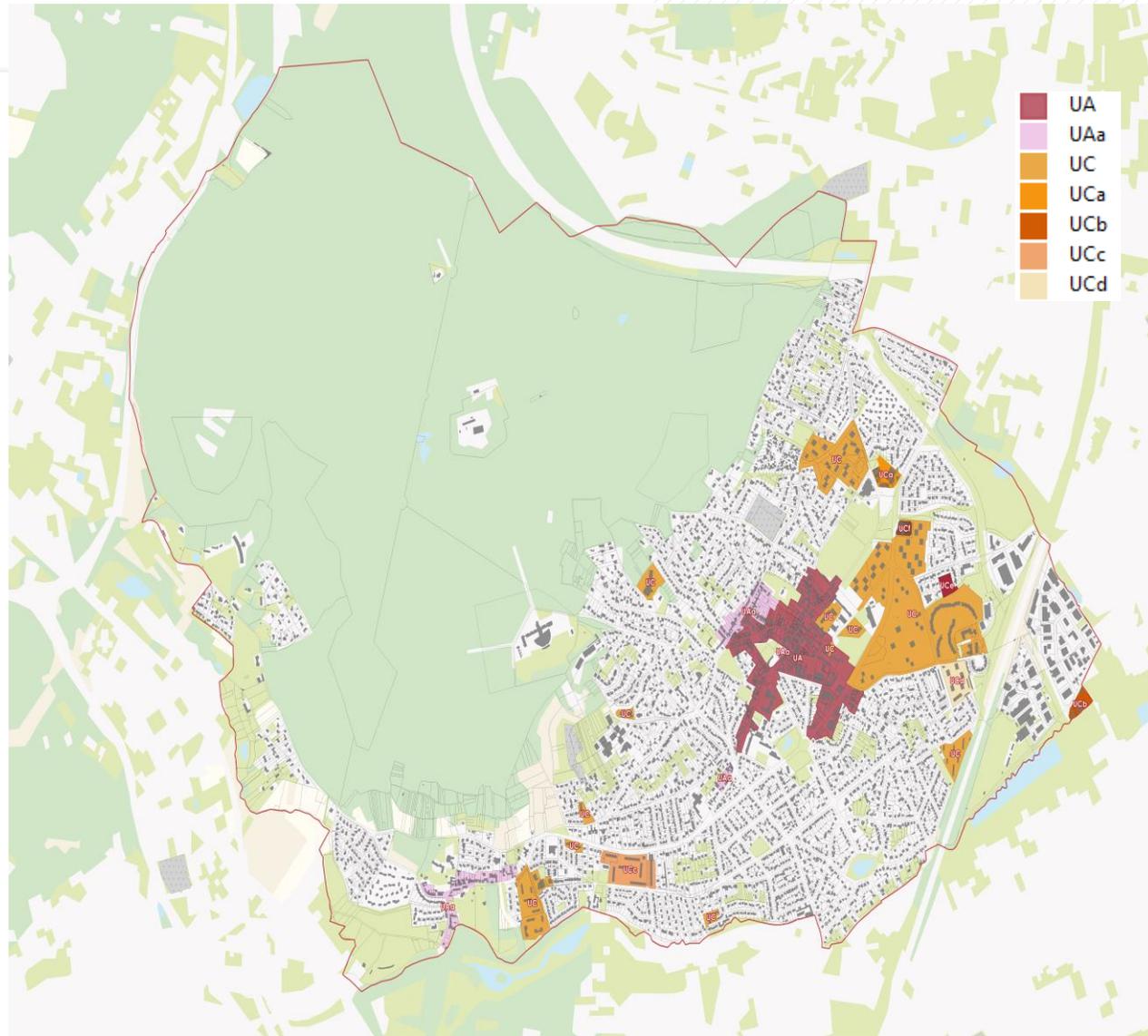
La dimension des arbres est donnée par leur circonférence en centimètre et leur hauteur. A partir d'une circonférence de 15/20 cm et d'une hauteur supérieure à 2 mètres, les arbres seront considérés comme « adultes ».

Pour les plantations sans tiges, sera considérée comme « adulte » une plante d'une hauteur à partir de 2 mètres.

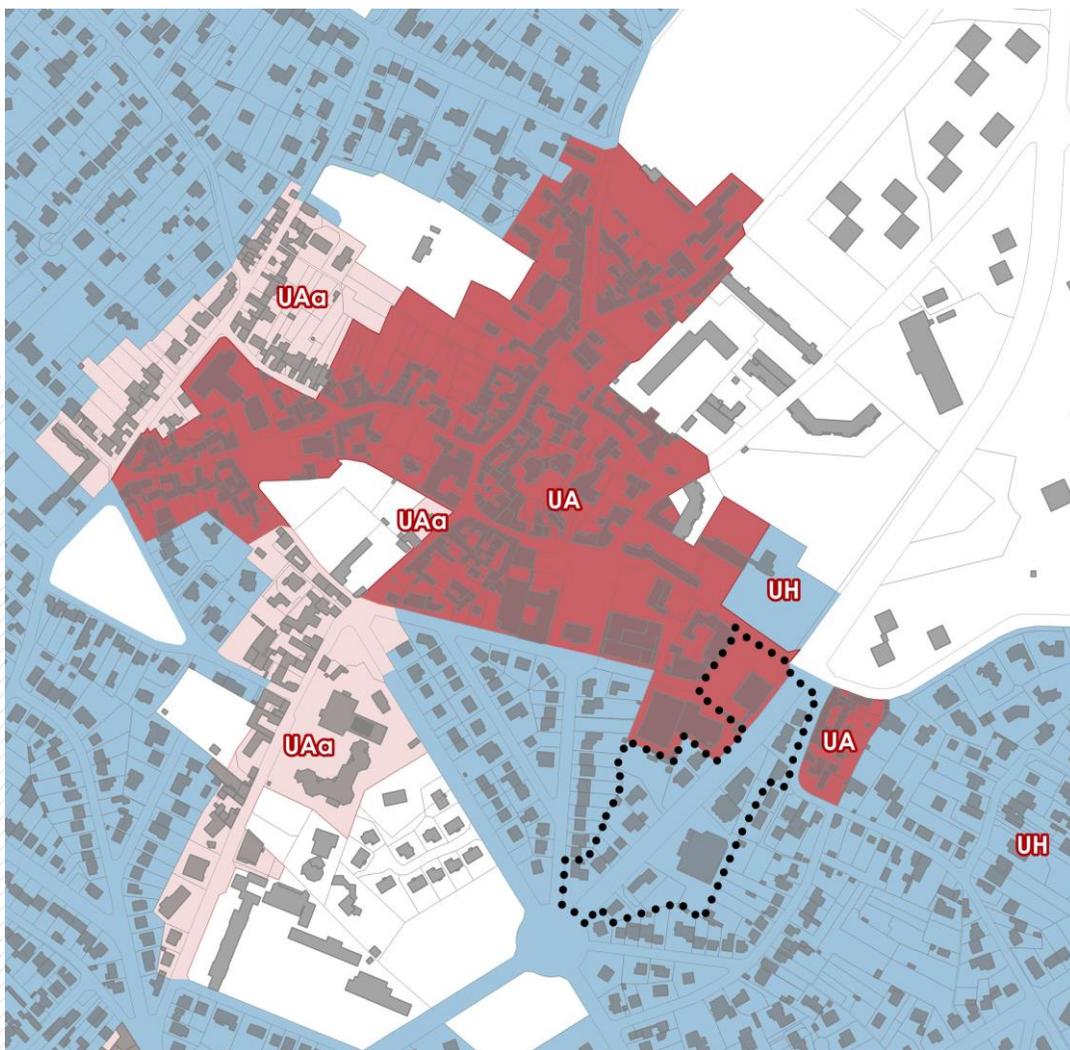


Réalisation d'opérations mixtes dans le centre-ville (zone UA et ses secteurs) et des zones à vocation mixte d'habitat collectif (zone UC) :

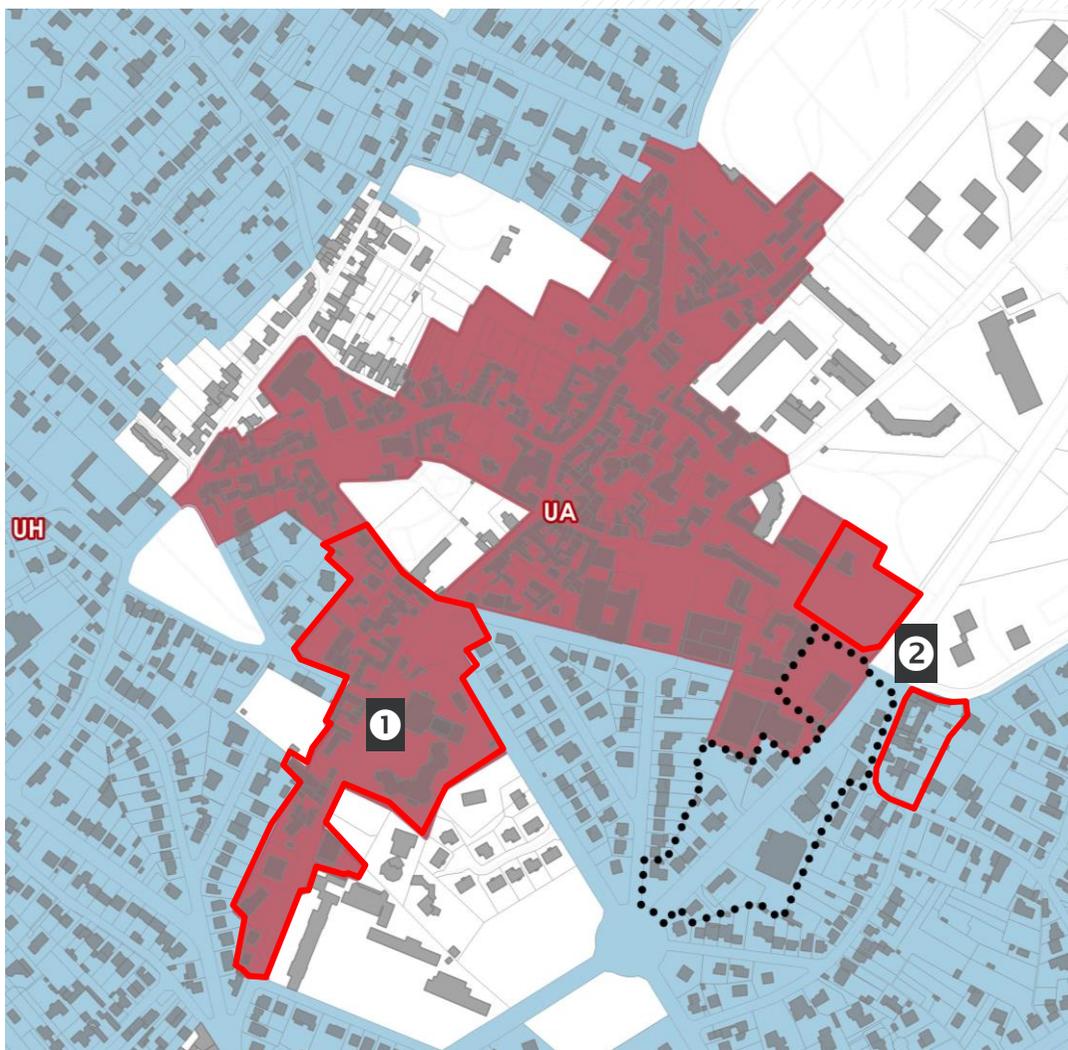
- ❖ Autoriser les commerces, activités de services et bureaux en rez-de-chaussée des immeubles dans ces zones ;
- ❖ Etendre la zone UA pour une extension raisonnable du centre-ville avec commerces et logements ;
- ❖ Retravailler le linéaire commercial et de services de proximité en permettant une mixité des fonctions en rez-de-chaussée notamment en zone UC.



AVANT



APRES

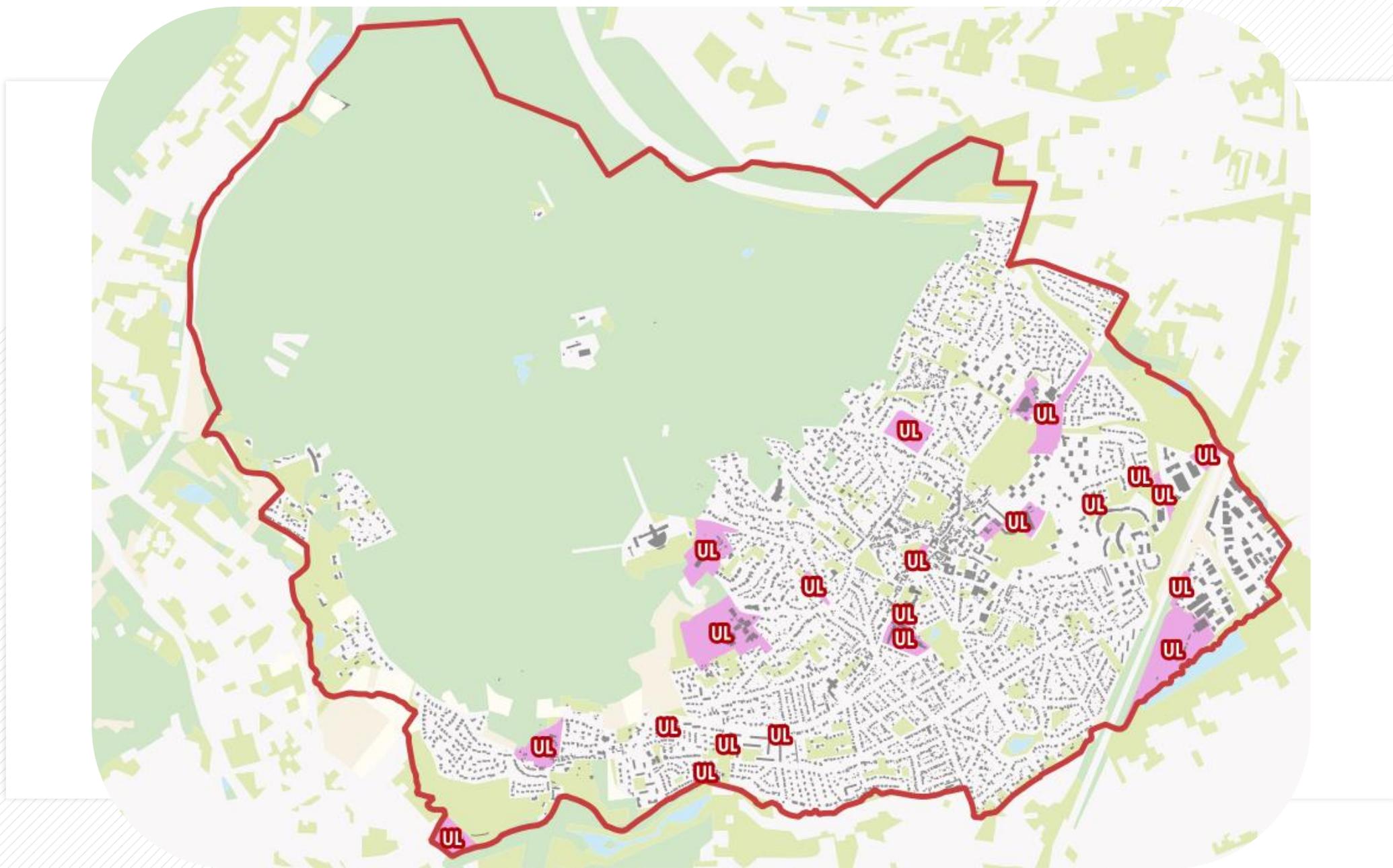


- 1 Intégration du secteur UAa en zone UA – Rue d'Estienne d'Orves
- 2 Modification du zonage UH/UA– Boulevard du Maréchal Foch

02 | 3 PERMETTRE DE RÉALISER D'OPÉRATIONS MIXTES

Permettre les opérations mixtes au sein de certaines zones UL propriétés communales et dédiées aux équipements et services publics :

- ❖ Dans le respect du SDRIF, l'objectif est d' « optimiser » l'urbanisation au sein des zones urbaines afin de préserver les espaces naturels et agricoles.
- ❖ Les parcelles des zones UL concernées par de nouvelles destinations seraient les parcelles accueillant le groupe scolaire Bois Lorient, David Régnier-Paul Fort, l'actuel CTM, le stade Robert Desnos, Malraux, le gymnase de la Vallée à la Dame : **résidences spécifiques** telles qu'étudiants, jeunes actifs, etc... ou **des logements collectifs**.
- ❖ Suppression de la règle sur la hauteur maximum pour les équipements publics.



Favoriser la mixité sociale :

La nouvelle réglementation facilitera le respect de :

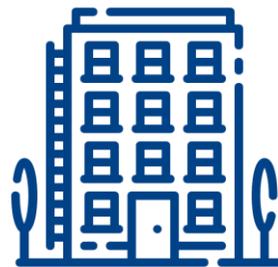
- ❖ La loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) qui impose 25% de logements sociaux sur le territoire communal ;
- ❖ Les obligations en matière de PLH : création de 546 logements dont 62% de logements sociaux ;
- ❖ Les futures obligations en matière de SDRIF-E : création de 70 000 logements/an en Ile-de-France, dont 2/3 seront « abordables » (logement social, logement intermédiaire ou accession à prix maîtrisé).



A partir de **5 logements**

→ **40%** imposé de

logements sociaux (éligibles
au titre de la loi S.R.U)



A partir de **20 logements**

→ **45%** imposé de

logements sociaux (éligibles
au titre de la loi S.R.U)



A partir de **30 logements**

→ **50%** imposé de

logements sociaux (éligibles
au titre de la loi S.R.U)

❖ L'accessibilité des toitures terrasses :

L'actuel PLU n'autorise pas l'accès aux toitures terrasses, excepté pour l'entretien courant du revêtement.

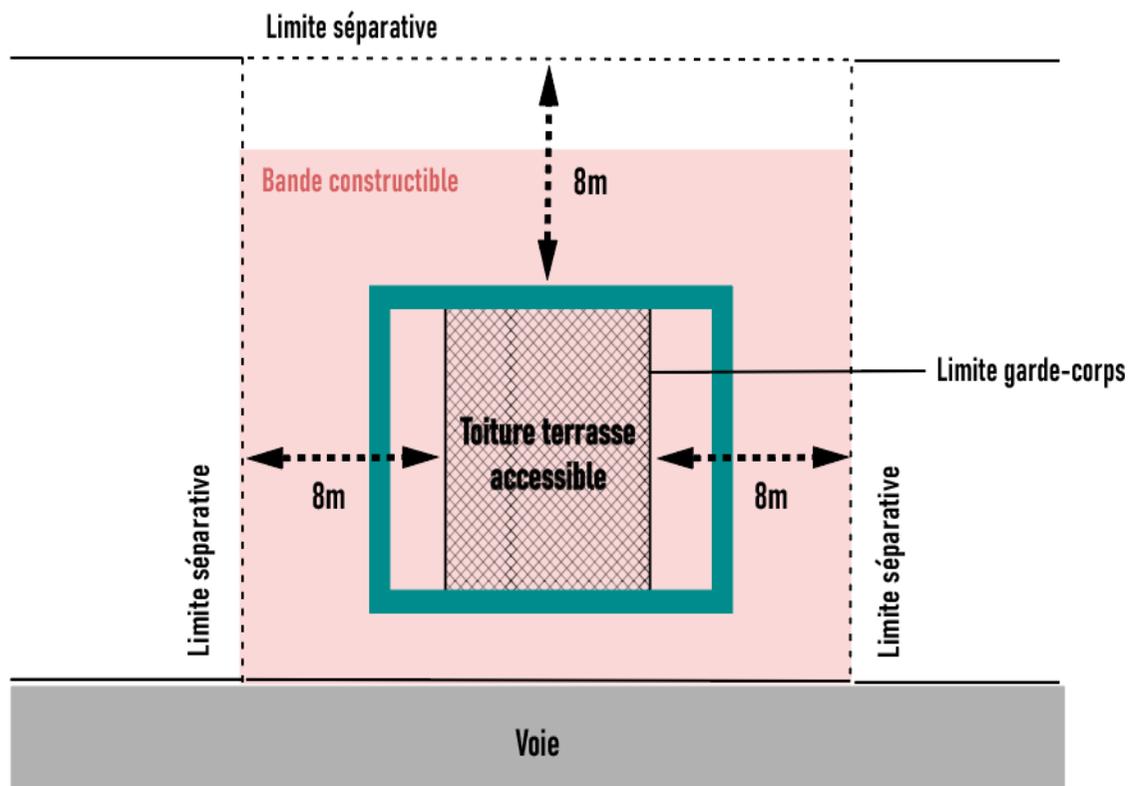
La modification du PLU prévoit de modifier cette restriction.

Néanmoins, pour préserver l'intimité de chacun, des règles de distance devront toutefois être respectées :

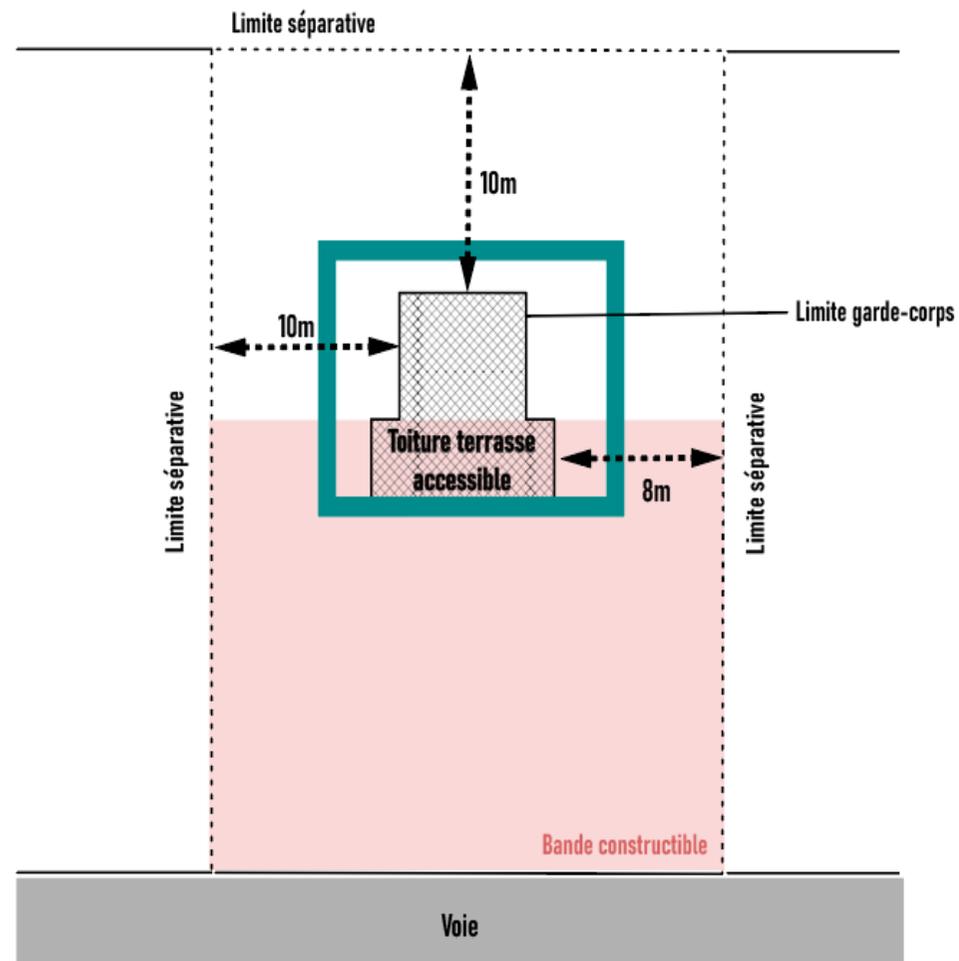
- 8 mètres des limites séparatives matérialisées par des garde-corps ;
- 10 mètres des limites séparatives au-delà de la première bande constructible.

POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES :

Cas d'une maison individuelle :

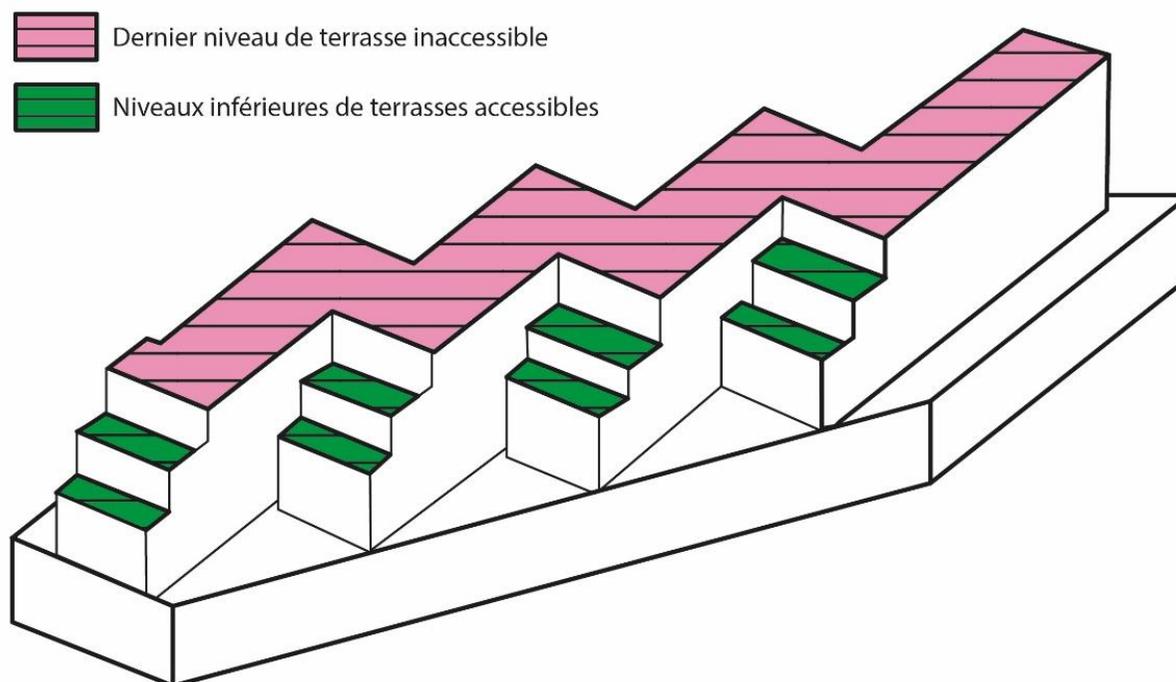


Cas d'une maison individuelle :



POUR LES BÂTIMENTS COLLECTIFS :

Pour les bâtiments collectifs, le dernier niveau de toiture terrasse doit rester inaccessible et en matériaux biosourcés afin d'accueillir les dispositifs techniques relatifs à l'immeuble. Les niveaux inférieurs de toitures terrasses pour les bâtiments collectifs seront accessibles et ne devront pas forcément être en matériaux biosourcés.



02 | 4 AJUSTER LES RÈGLES EN VIGUEUR (NON EXHAUSTIVES)

L'implantation des piscines :

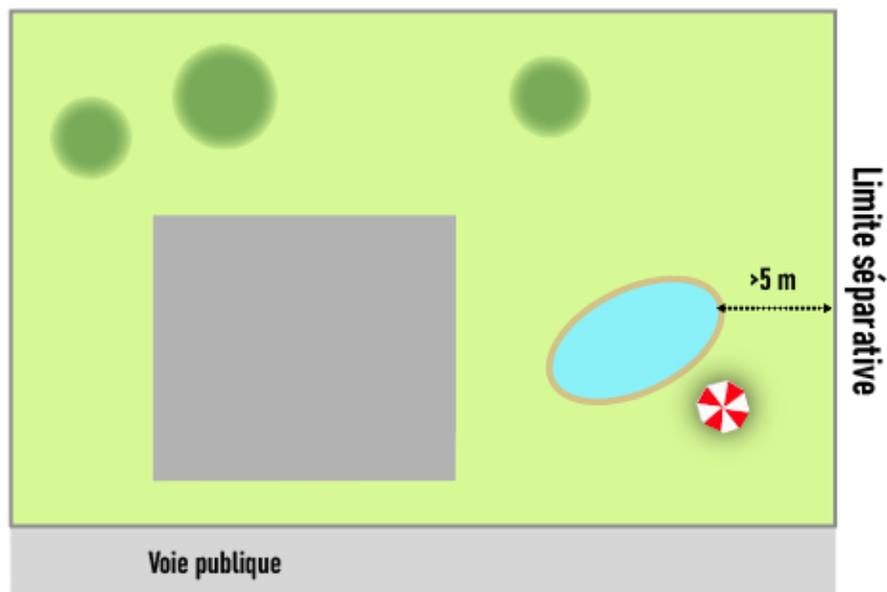
Aujourd'hui, le PLU prévoit que toutes les piscines doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives.

Dans cet ajustement, la règle prévoit de distinguer piscines découvertes et piscines couvertes.

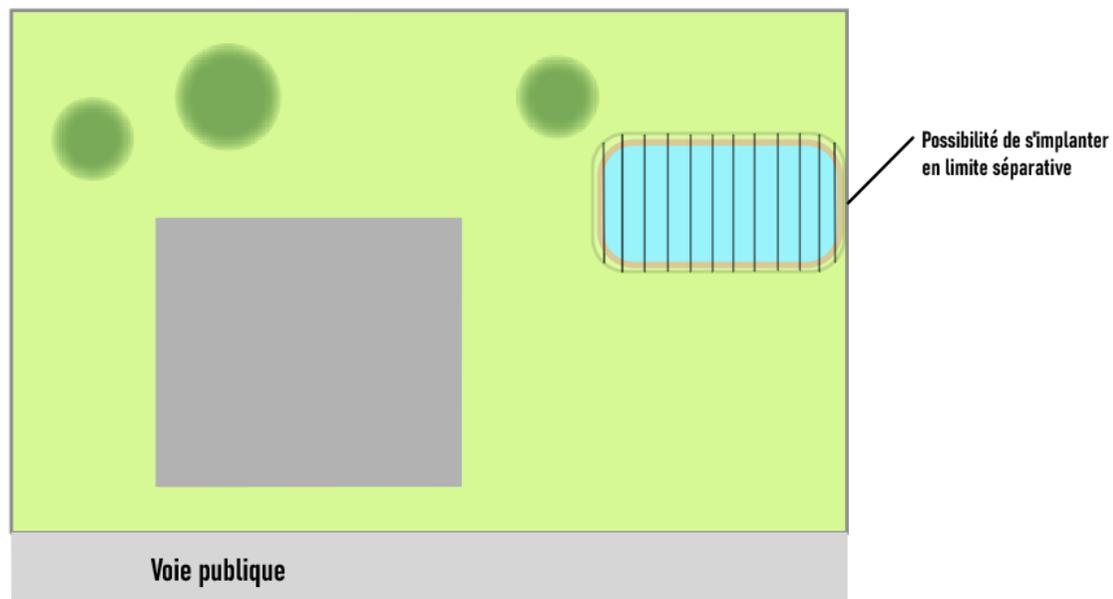
Seules les piscines non couvertes (ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine) continueraient de s'implanter à 5 m.

Une piscine est considérée comme couverte lorsqu'elle est close et couverte par une structure fixe d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Cas de la piscine non-couverte :



Cas de la piscine couverte :



02 | 4 AJUSTER LES RÈGLES EN VIGUEUR (NON EXHAUSTIVES)

❖ Réduire l'impact visuel et/ou sonore des installations techniques



Pompe à chaleur/Climatisation:

Privilégier l'implantation des climatisations non visibles depuis l'espace public et éviter les implantations entre deux pignons proches afin de réduire l'impact visuel et/ou sonore sur le voisinage. En cas d'impossibilité technique, un effort d'intégration sera à prévoir par un dispositif esthétique et/ou acoustique.



Antennes, paraboles :

Pour que l'implantation d'antennes d'émission/réception radioélectriques en toiture terrasse reste le plus cohérent avec l'environnement et l'architecture des dispositifs de dissimulation/camouflage seront imposés.



Panneaux photovoltaïques :

Afin de limiter l'impact visuel avec une recherche d'harmonie et d'esthétique, et dans une démarche de qualité environnementale, seront recommandés les linéaires d'un seul tenant, **de préférence** en bas de toiture et de même couleur que celle-ci.



SUPPRESSION DE LA DISTANCE MINIMUM ENTRE DEUX OUVERTURES

Adapter la règle de stationnement:

- ❖ Modifier les règles de stationnement (en zone UH, UK, UR et UC) :
 - Renforcer la règle du stationnement pour les logements collectifs en accession, en fonction de la typologie de logements (en zone UC) ;
 - Renforcer la règle du stationnement pour les nouvelles constructions en zone UH, UK et UR ;
 - Prévoir des places visiteurs pour les logements collectifs accessibles en surface et sur l'emprise de la parcelle ;
 - Prévoir les places de stationnement vélo en cohérence avec le Code de la construction et de l'habitat.

02 | 4 AJUSTER LES RÈGLES EN VIGUEUR (NON EXHAUSTIVES)

Plusieurs évolutions apportées au règlement écrit du PLU :

- ❖ Modification du lexique (définitions) permettant d'explicitier les notions utilisées dans le PLU : abri de jardin, affouillement et exhaussement des sols, annexes, alignement, piscine, point d'apport volontaire, surface perméable, zone humide...
- ❖ Modification des règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique (intégration de la RE2020 et réduction des droits à construire supplémentaires) ;
- ❖ Intégration des règles concernant le ramassage des ordures ménagères, des encombrants et des PAV (Points d'Apports Volontaires) dans tous les collectifs ;
- ❖ Modification des règles concernant les remblais et déblais autorisés en fonction de la pente existante ;
- ❖ Modifications des règles concernant les clôtures et portails ;
- ❖ Obligation de se raccorder au chauffage urbain lorsque cela est possible.

❖ Corriger notamment des erreurs matérielles ponctuelles :

- Reclassement de la parcelle de la maison médicale des Prés-Hauts (*actuellement classée en Uca*) au sein de la zone UL (dédiée aux équipements publics).
- Suppression de la protection au titre du Code de l'urbanisme d'un bâtiment (« foyer russe »), rue d'Estienne d'Orves, n'ayant aucun caractère architectural remarquable,



Maison médicale des Prés-Hauts située au 5 voie de l'Aulne - structure est une conception 100 % verrière

03

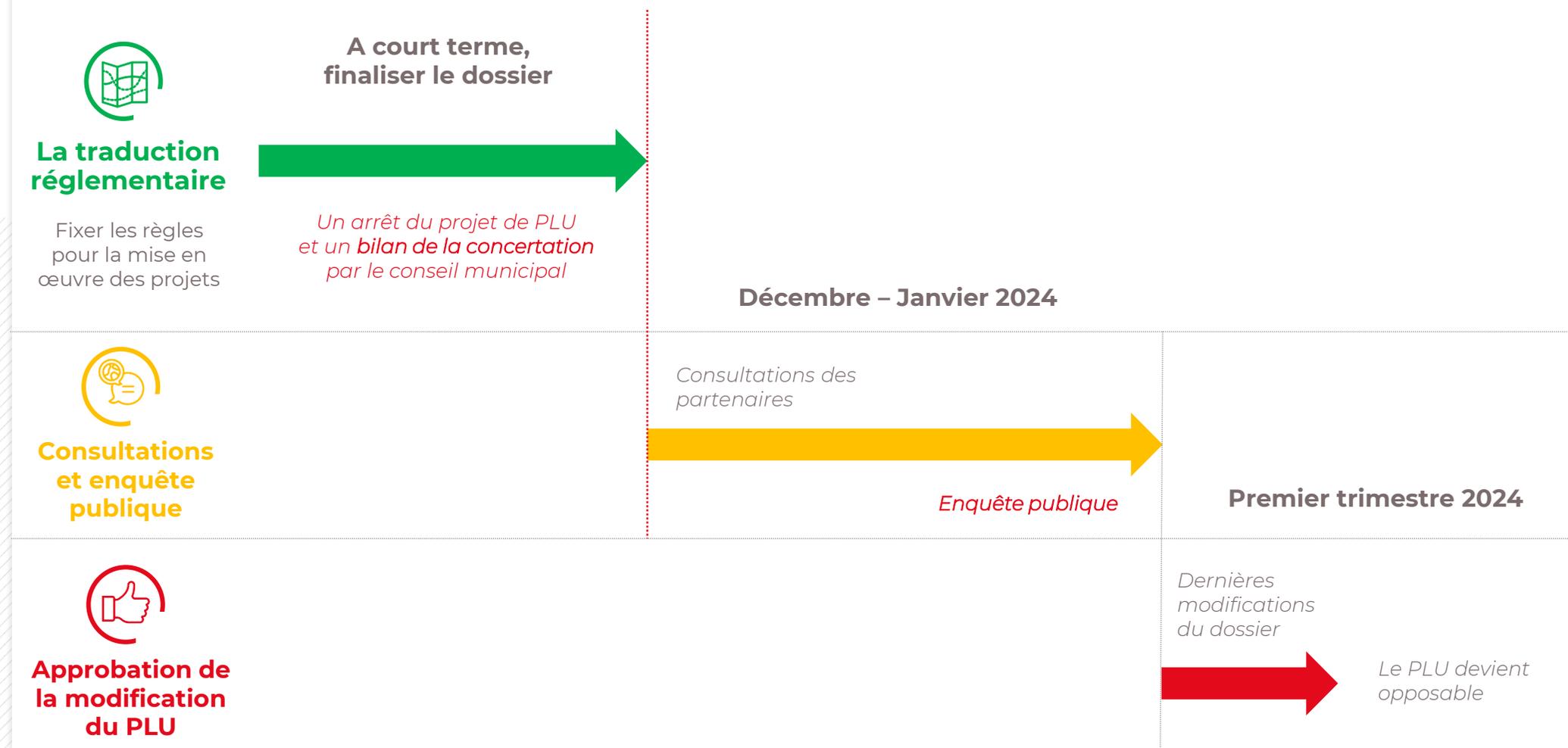
Le calendrier et les prochaines étapes

3 | LES PROCHAINES ÉTAPES



PROCHAINES ÉTAPES :
**LE BILAN DE LA CONCERTATION
ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le calendrier prévisionnel



04

Les modalités de concertation

3 | LES MODALITÉS DE CONCERTATION LA PHASE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La période de concertation se clôt suite à l'enquête publique

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE À VENIR



Les dates et les temps de permanence du commissaire enquêteur seront communiqués via le site de la mairie (www.verrieres-le-buisson.fr) ou directement en Mairie.

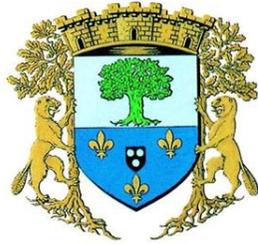
VOUS POUVEZ RESTER INFORMÉS



Une **plateforme internet** sur la démarche d'évolution du PLU de Verrières-le-Buisson



Une **exposition** itinérante à partir de début octobre



Verrières-le-Buisson

QUESTIONS / REPONSES

MERCI DE VOTRE ATTENTION

MODIFICATION DU PLU

ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS EN PRÉSERVANT NOTRE CADRE DE VIE



DOSSIER
dans le magazine
Verrières et vous
d'octobre

**EXPOSITION
ITINÉRANTE**
2 au 8 oct.
Hall de la mairie
9 au 15 oct.
Cynnaise Vallée
à la Dame
16 au 22 oct.
Espace Bernard
Mantienne
23 au 29 oct.
La Potinière
30 oct. au 5 nov.
Hall de la mairie
(aux jours et horaires
d'ouverture des structures)

**RÉUNION
PUBLIQUE**
pour partager
sur les enjeux et
objectifs de cette
modification du
PLU
Mardi 17 octobre
à 20h
à l'Espace Bernard
Mantienne
(salle du Colombier)

**RECUEIL
D'OBSERVATIONS**
en ligne ou en mairie
Pour vos avis et
questionnements

Sur
verrieres-le-buisson.fr



LE 31 MAI DERNIER, LE CONSEIL MUNICIPAL A ADOPTÉ LE PRINCIPE
D'UNE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME.



Plus d'infos sur verrieres-le-buisson.fr

Verrières-le-Buisson

