



APPROBATION MODIFICATION n°1 du PLU

CONSEIL MUNICIPAL
16 décembre 2024



www.verrieres-le-buisson.fr



REMISE EN PERSPECTIVE >>> Les objectifs

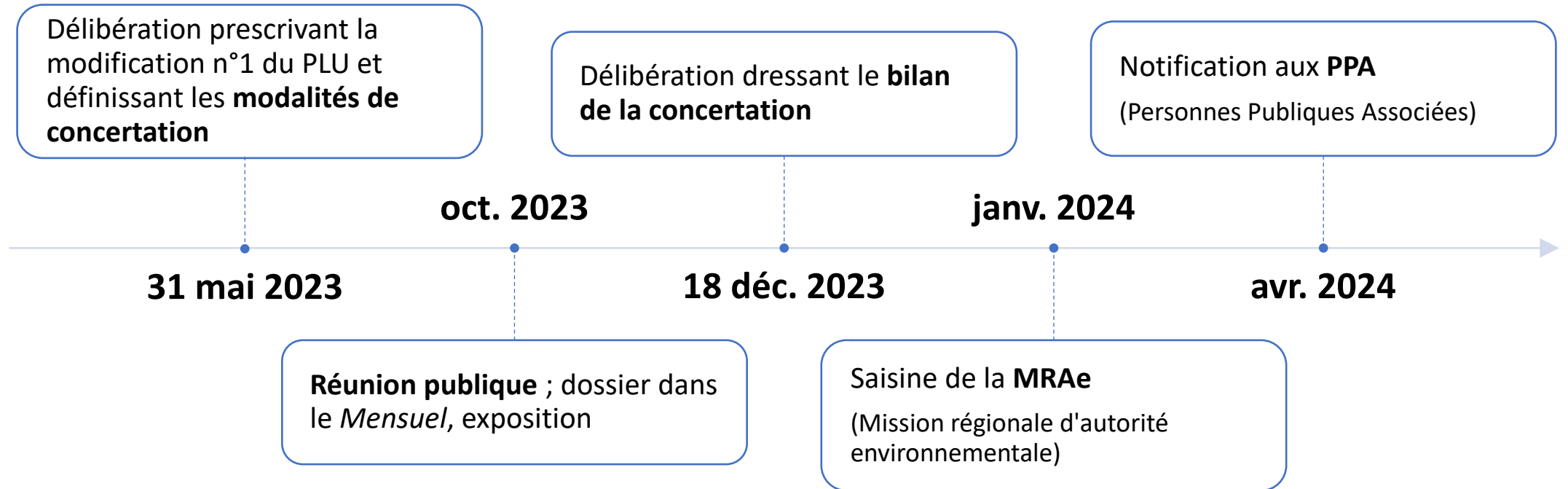


- **Intégration des documents supra-communaux** (SAGE, PPRI, PLH ...)
- **Possibilité de réalisation d'opérations mixtes** : mixité fonctionnelle, avec logements, activités économiques diverses, commerces,
- **Préservation des secteurs pavillonnaires et de leurs espaces verts** : cœurs d'îlot, bande de constructibilité des 25 m, coefficient biotope,
- **Ajustements réglementaires** : pour préciser et supprimer certaines dispositions (retours d'expérience)

.../...



REMISE EN PERSPECTIVE >>> Etat d'avancement, calendrier



.../...



REMISE EN PERSPECTIVE >>> Etat d'avancement, calendrier



INTEGRATION DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX >>> Avant enquête publique



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);
- ❖ 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 ;
- ❖ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027;
- ❖ Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté Paris-Saclay;
- ❖ Le PCAET et sa Charte Verrieroise d'engagement communal.

.../...



INTEGRATION DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX >>> Avant enquête publique



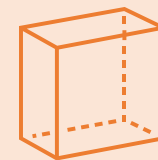
Les mises à jour effectuées au sein du document de planification

- ❖ 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 :
 - Suppression du tableau des taux par commune de la taxe d'aménagement ;
 - Prise en compte des plans des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières et ferroviaires ;
 - Intégration des délibérations instituant le droit de préemption urbain « renforcé » (DPUR) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et le droit de préemption commercial sur le périmètre délimité par la délibération et la carte.

.../...



INTEGRATION DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX >>> Prescriptions graphiques



Au sein du plan, des prescriptions graphiques ont été ajoutées

- ❖ Intégration des secteurs soumis au PPRI ;
- ❖ Intégration des prescriptions graphiques sur les zones humides (SAGE) ;
Modification des règles afin de tenir compte des risques liés au Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) et au classement sonore du réseau ferré d'Essonne

+ Intégration des cœurs d'îlots verts à préserver dans les prescriptions graphiques (cf. slide 11)

.../...



INTEGRATION DES DOCUMENTS

SUPRA COMMUNAUX >>> Après enquête publique



- ✓ Intégration de servitudes supplémentaires ou actualisées au sein des annexes ou de la cartographie pour faire suite aux avis des PPA (RTE/DGAC)
- ✓ Avis du PPA Ile de France Mobilités modifiant les règles de stationnement véhicules et vélos dans certaines zones.



POSSIBILITE DE REALISER DES OPERATIONS MIXTES >>> Objectifs



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



Extension de la zone UA correspondant au centre-ville de Verrières-le-Buisson

- Autoriser les commerces, activités de services et bureaux en rez-de-chaussée des immeubles dans ces zones ;
- Extension de la zone UA avec commerces et logements ;
- Retravailler le linéaire commercial et de services de proximité le long des axes structurants en permettant une mixité des fonctions en rez-de-chaussée notamment en zone UC.

... / ...



POSSIBILITE DE REALISER DES OPERATIONS MIXTES >>> Objectifs



Favoriser les opérations mixtes au sein des zones UL majoritairement propriétés communales et dédiées aux équipements et services publics

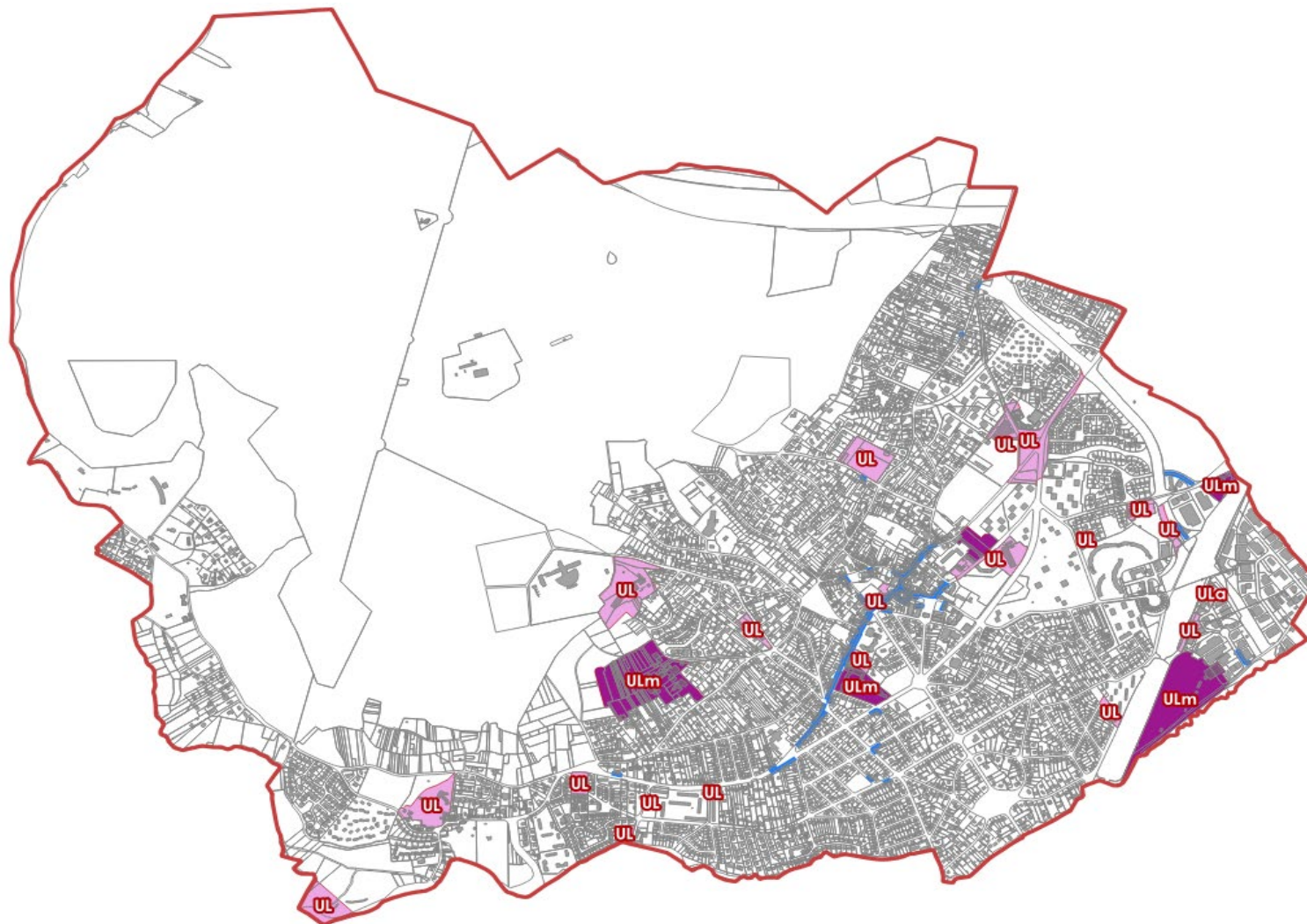
- Ajout d'un sous-secteur ULm dans lequel les résidences tel qu'étudiants, jeunes actifs etc... ou des logements collectifs sont autorisés au sein du règlement
- Identification sur la cartographie de ces sous-secteurs ULm
- Suppression de la règle de hauteur en zone UL

.../...



POSSIBILITE DE REALISER DES OPERATIONS MIXTES

>>> Les sous-secteurs ULm



.../...

POSSIBILITE DE REALISER DES OPERATIONS MIXTES

Augmenter le **pourcentage du nombre de logements sociaux** en fonction du nombre de logements produits afin de répondre à nos objectifs de la loi SRU :

- ✓ 5 lgts - 40%,
- ✓ 20 lgts - 45%
- ✓ 30 lgts – 50%

>>> Après enquête publique

Suite à la demande de la MRAe, **la règle de hauteur en zone UL a été rétablie à 12 mètres** par rapport au terrain naturel et 20 m pour la parcelle du centre Malraux.



PRESERVATION DES ZONES PAVILLONNAIRES ET DE LEURS ESPACES VERTS >>> Les objectifs



- ❖ **Réduire les droits à construire** au-delà de la première bande de constructibilité :
 - 20% emprise au sol des constructions
 - 3 m de hauteur des constructions
- ❖ **Intégrer des cœurs d'îlots verts à protéger** dans la cartographie et dans le règlement en limitant les droits à construire
- ❖ **Intégrer un coefficient de Biotope de 10% des espaces verts** exigés afin de prendre en compte les surfaces perméables (toitures ou façades végétalisées, surfaces perméables excluant les dalles bétons)
- ❖ **Protéger les arbres adultes** en exigeant une obligation de (re)plantation en cas d'abattage

.../...

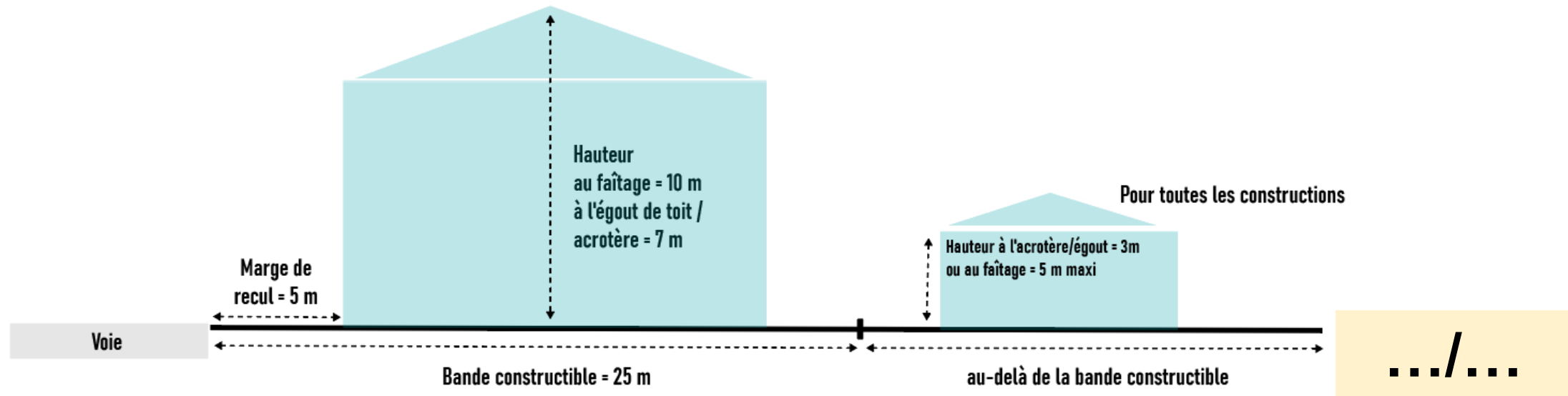


PRESERVATION DES ZONES PAVILLONNAIRES ET DE LEURS ESPACES VERTS >>> Après enquête publique



Un ajustement a été effectué au sein du règlement du PLU : la hauteur au-delà de la première bande de constructibilité est de 3 m à l'égout ou l'acrotère et **5 m au faitage**.

Le schéma explicatif a été également modifié.



PRESERVATION DES ZONES PAVILLONNAIRES ET DE LEURS ESPACES VERTS >>> Après enquête publique



La carte des
cœurs d'îlots
rectifiée suite
aux
observations
du public



PRESERVATION DES ZONES PAVILLONNAIRES ET DE LEURS ESPACES VERTS >>> Après enquête publique



Rue Marie et
Pierre Curie



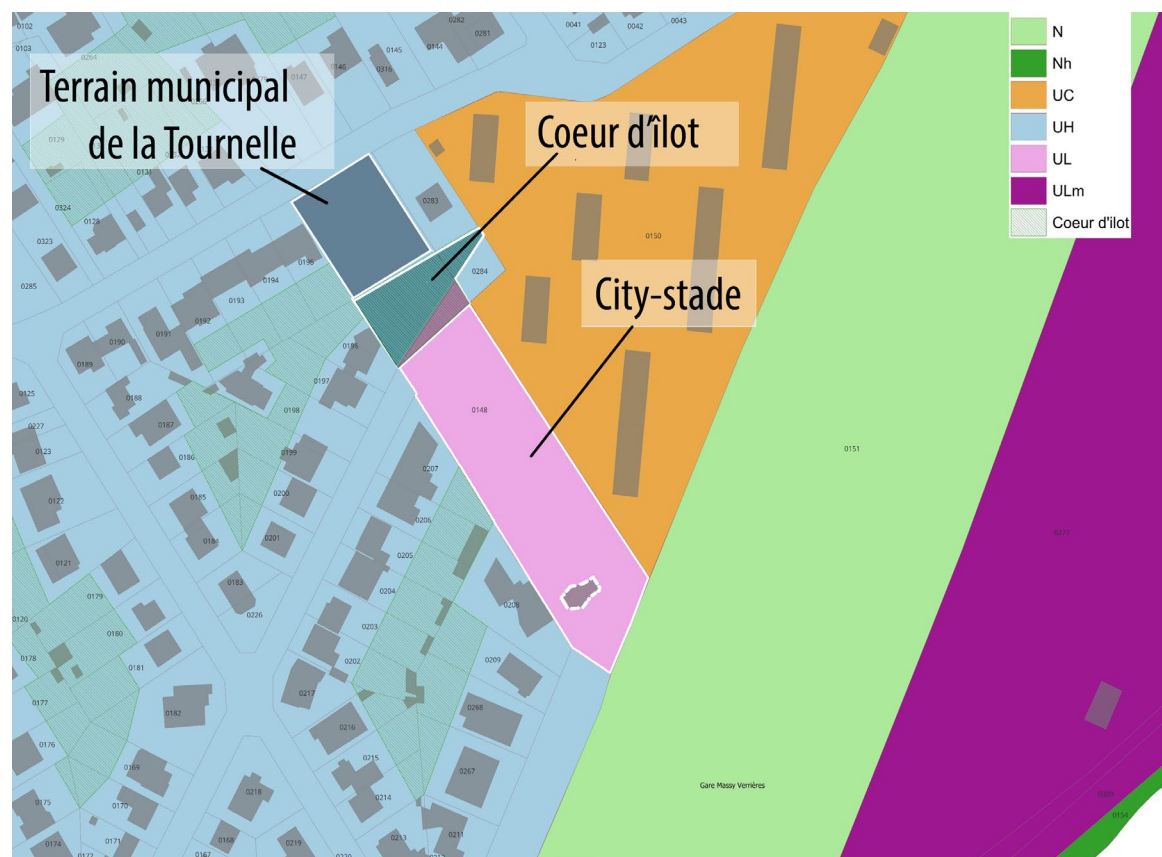
.../...



PRESERVATION DES ZONES PAVILLONNAIRES ET DE LEURS ESPACES VERTS >>> Après enquête publique



Rue Marie et
Pierre Curie



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

>>> Les objectifs



❖ Règles d'accessibilité des **toitures terrasses**

❖ **Implantation des piscines**

❖ **Réduction de l'impact visuel et/ou sonore** des installations techniques sans les interdire (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques...)

❖ Adapter la **règle de stationnement**

❖ **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....

.../...



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

>>> Les objectifs



- ❖ Modification des règles pour **les constructions exemplaires en matière énergétique** (prise en compte de la RE 2020 et limitation 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 des erreurs matérielles ponctuelles (maison médicale, foyer russe, parking Malraux..)

.../...



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

>>> Après enquête publique



Des modifications ont été apportées suite aux observations du public

- ❖ **Rectification d'une coquille** sur le plan de zonage au niveau des emplacements réservés ;
- ❖ **Rectification d'une photo** sur l'annexe au règlement du PLU sur la liste du patrimoine bâti et végétal à préserver;
- ❖ **Définition ajustée des piscines couvertes/ découvertes** + modification de la règle d'implantation pour les piscines couvertes considérée comme des constructions :
 - *avant toutes les piscines devaient s'implanter à 5 mètres,*
 - *maintenant seules les piscines découvertes respecteront cette règle, les piscines couvertes devront respecter les règles d'implantation des constructions (en retrait de 2,50m si vue indirecte ou 8m si vue directe ou en limite séparative si autorisée sans vue)*

.../...



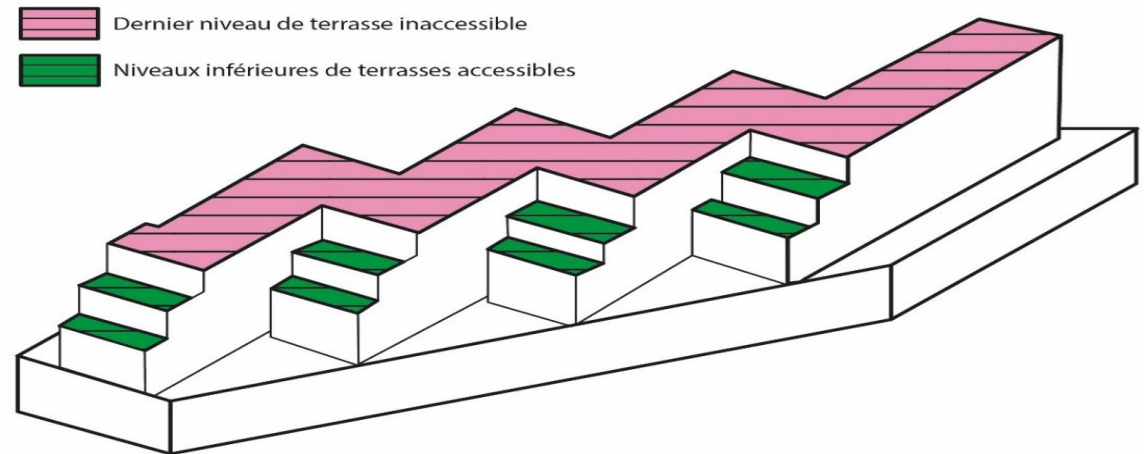
AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

>>> Après enquête publique



Modifications apportées suite aux observations du public

- ❖ **Ajustement de la règle de toiture terrasse :** *les dernières toitures terrasses restent inaccessibles/les autres sous réserve des règles de vues directes et indirectes*
- ❖ **Page 126 de l'additif au rapport de présentation,** le texte a été rendu cohérent avec le périmètre du boulevard Marechal Foch
- ❖ **Les PAPAG** n'ayant plus d'effet juridique, suppression dans les documents du PLU
- ❖ **Rectification d'une coquille** dans le rapport de présentation « des Petits Buissons » en « Petits Ruisseaux »



.../...



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

>>> Après enquête publique



Modifications apportées suite aux observations du commissaire enquêteur

- ❖ **Rectification de syntaxe ou coquille ou de lisibilité** d'une légende dans l'additif au rapport de présentation
- ❖ **Rectification de coquille** dans l'évaluation environnementale

Modifications apportées suite à l'avis des Personnes Publiques Associées

- ❖ **Parmi les recommandations de la MRAe** : se doter d'indicateurs de suivi d'une valeur-cible, d'un calendrier et de mesures correctives en cas d'écart : prise en compte.
- ❖ **Les prescriptions d'Ile-de-France Mobilités ont été prises en compte.**

Il s'agit des normes stationnement voitures (suppression de l'exigibilité dans certaines zones du PLU de 3 places par logements) et des normes vélos (ajout d'une exigence de places de stationnement vélos dans certaines zones et rectification de la règle pour certaines destinations de construction : bureaux, industriel, tertiaire, artisanat)





Merci pour votre attention

CONSEIL MUNICIPAL

16 décembre 2024

