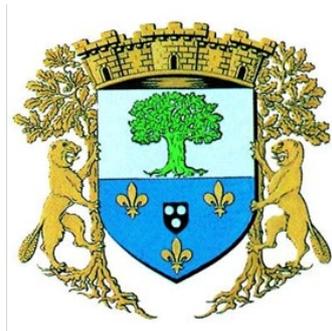


MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERRIERES-LE-BUISSON



Verrières-le-Buisson

Bilan de concertation

VERSION NOVEMBRE 2023

SOMMAIRE

1	4
PREAMBULE	4
I. OBLIGATION DE CONCERTATION DANS LE PLU.....	5
2.....	6
LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU	6
I. Mise en œuvre des modalités de concertation.....	7
I.1 - Les moyens d'information	7
I.2 - Les moyens d'expression	10
I.3 - Analyse des remarques au regard du projet de modification de droit commun du PLU ...	12
II. Le Bilan de la concertation.....	33
III. Tableaux récapitulatifs des éléments modifiés dans le cadre de cette procédure ..	34
<i>a - Les modifications portant sur les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique.....</i>	<i>48</i>
<i>b - Les modifications portant sur les règles concernant l'accessibilité des toitures terrasses dans l'ensemble des zones urbaines.....</i>	<i>50</i>
<i>c - Les modifications portant sur les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de hauteur des piscines couvertes ou non couvertes.....</i>	<i>52</i>
<i>d - Les modifications portant sur les règles pour les installations techniques afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines.....</i>	<i>54</i>
<i>e - Les modifications portant sur les règles pour permettre l'intégration de logements sociaux au sein de certaines opérations.....</i>	<i>56</i>
<i>f - Les modifications portant sur les règles concernant le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs.....</i>	<i>58</i>
<i>g - Les modifications portant sur les règles afin d'autoriser les commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles</i>	<i>60</i>
<i>h - Les modifications portant sur les règles relatives aux châssis de toit et les linéaires de velux par toiture.....</i>	<i>61</i>
<i>i - Les modifications portant sur les règles concernant les remblais et déblais autorisés en fonction de la pente existante</i>	<i>63</i>
<i>j - Les modifications portant sur les règles intégrant une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements.....</i>	<i>65</i>
<i>k - Les modifications portant sur les règles permettant d'intégrer une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements.....</i>	<i>68</i>
<i>l - Les modifications des règles concernant la zone UL.....</i>	<i>70</i>
<i>m - Les modifications des règles concernant les clôtures et portails</i>	<i>71</i>
<i>n - Les modifications concernant les obligations de se raccorder au chauffage urbain</i>	<i>74</i>
<i>o - Les modifications afin d'adapter la grille de stationnement en fonction de la localisation et du type d'opérations.....</i>	<i>78</i>

<i>p - Les modifications afin d'intégrer des cœurs d'îlots verts à protéger et un coefficient de biotope en ville.....</i>	<i>83</i>
<i>q - Intégrer les secteurs soumis au PPRi dans le zonage.....</i>	<i>90</i>
<i>r - Corriger des erreurs matérielles ponctuelles.....</i>	<i>91</i>
<i>s - Intégrer des secteurs à densifier au sein de la zone UA.....</i>	<i>93</i>
<i>t - Permettre la réalisation d'une maison de santé en zone UL.....</i>	<i>94</i>
<i>u - Intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver.....</i>	<i>95</i>
<i>v - Intégrer des prescriptions graphiques sur les zones humides.....</i>	<i>98</i>



PREAMBULE

I. OBLIGATION DE CONCERTATION DANS LE PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du projet de PLU. La présente procédure de modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson est soumise aux mêmes obligations.

Le Code de l'urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

À l'arrêt de la procédure de modification de droit commun, le bilan de la concertation est présenté devant l'organe délibérant de la collectivité compétente. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec les habitants dans le cadre de la concertation ;
- Avec les Personnes Publiques Associées prévues à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme et les personnes publiques qui demandent à être associées lors de la révision du projet.

Le PLU doit être un document global, prospectif et à la portée de tous. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, à un contenu adapté et à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs est menée tout au long de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme :

Créés par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, l'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...]

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État, l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente [...].

À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »



2



**LA CONCERTATION
DANS LE CADRE DE
LA MODIFICATION DE
DROIT COMMUN DU
PLU**

I. MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE CONCERTATION

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Verrières-le-Buisson, la concertation a été mise en œuvre, conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2023 qui fixe les modalités de concertation durant toute la durée de la procédure consistant en :

- o Une réunion publique de présentation des évolutions règlementaires ;
- o Une présentation des grandes lignes de la modification dans le mensuel municipal Verrières et vous ;
- o Une présentation mettant en avant les évolutions du Plan Local d'Urbanisme sur le site internet de la commune ;
- o Une exposition sur panneaux, présentant les évolutions du Plan Local d'Urbanisme, dans plusieurs espaces publics communaux ;
- o Un registre de recueil des remarques et observations mis à disposition auprès du public à l'Hôtel de Ville pendant un mois ;
- o Un formulaire accessible sur le site internet de la commune ou sur simple demande à l'accueil de l'Hôtel de Ville.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération prescrivant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson et définissant les modalités de concertation sera affichée pendant un mois en mairie. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

En complément, la MRAe sera saisie afin de rendre son avis relatif à l'évaluation environnementale. Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées. Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique, pour une durée d'un mois minimum, conformément à l'article L.153-42 du Code de l'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal. Le PLU n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale, il deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet et accomplissement des formalités de publicité.

I.1 - Les moyens d'information

La commune de Verrières-le-Buisson a mobilisé les moyens suivants afin de communiquer sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU :

- o La création d'une page internet dédiée à la procédure : <https://www.verrieres-le-buisson.fr/grands-projets/modification-du-plu-comprendre-les-enjeux-et-les-objectifs/>

The screenshot shows the header of the website for Verrières-le-Buisson. It includes the logo on the left and navigation links for 'MA VILLE', 'MON QUOTIDIEN', 'MES ENFANTS', and 'MES LOISIRS' on the right. Below the navigation is a search bar. The main content area features the title 'MODIFICATION DU PLU : COMPRENDRE LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS' in large, bold, black letters. Underneath the title is a short paragraph of text: 'Protéger le paysage des quartiers pavillonnaires et répondre aux enjeux environnementaux tout en intégrant les obligations légales en matière de construction de logements : c'est l'exercice d'équilibriste complexe de la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) auquel se livre la Ville depuis avril 2023. Une concertation préalable avec les Verriérois débute en octobre afin de vous associer au projet.'

Extrait de la page internet dédiée à la procédure de modification de droit commun du PLU

- o La présentation de la modification sous forme d'exposition itinérante :

Plusieurs expositions itinérantes sont proposées aux habitants afin qu'ils puissent prendre connaissance des objets de la modification du PLU. Ces expositions se sont déroulées, en fonction des jours et horaires d'ouverture des structures, aux dates et lieux suivants :

- 2 au 8 oct. Hall de la mairie ;
- 9 au 15 oct. Gymnase 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.

Les panneaux utilisés pour l'exposition mobile sont présentés ci-dessous :

LE PLU ET SA MODIFICATION

Qu'est-ce qu'un PLU ? (Plan Local d'Urbanisme)

Le PLU est un document d'urbanisme et de planification stratégique et réglementaire du territoire. Il traduit le projet d'aménagement et de développement de la commune. Il fixe des orientations en matière d'habitat, de déplacements, de services et d'équipements, d'activités économiques et de tourisme, de développement agricole, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal... en respectant des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement. Ces orientations définissent les règles quant aux demandes d'autorisation d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux, certificats d'urbanisme...

1



Un PLU, c'est :

Un diagnostic et l'état initial de l'environnement
—
Analyser le territoire
—
État des lieux et enjeux

2



Un PADD (Projet d'aménagement & de développement durables)

Choisir un cap
—
Grandes orientations du territoire pour les 10 à 15 prochaines années

3



Un zonage, un règlement, des orientations d'aménagement et de programmation et des annexes

Fixer des règles pour la mise en œuvre des projets
—
Traduction des éléments du PADD en déterminant « où et comment construire ? »

Comment fait-on évoluer son PLU ?

La modification de droit commun est une procédure qui porte sur des évolutions limitées, sans changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elle ne permet :

NI



la réduction / extension d'un espace boisé classé

NI



la réduction / extension d'une zone agricole ou d'une zone naturelle ou forestière

NI



la réduction / extension d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de nature à induire de graves risques de nuisances

NI



l'ouverture d'une zone à urbaniser

Étapes & Calendrier

LANCÈMENT DE LA PROCÉDURE Phase 1

Octobre 2022 à mars 2023

→ Mise à jour du diagnostic
→ Analyse foncière, environnementale et paysagère

CONSTITUTION DU DOSSIER Phase 2

Avril 2023 à novembre 2023

→ 31 mai : le Conseil municipal adopte le principe d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, fixe les modalités de concertation

→ Courant octobre : la concertation publique est lancée : communication sur les premiers éléments de modification du PLU (exposition itinérante, dossier dans le magazine mensuel, réunion publique, recueil d'observations en ligne et en mairie)

→ Novembre / décembre :

→ Bilan de la concertation

→ Constitution du dossier de modification complet

→ Justifications des choix opérés

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU Phase 3

Décembre 2023 à mars 2024

→ Notification des Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, Chambres consulaires...)

→ Enquête publique

Premier trimestre 2024

→ Approbation du PLU modifié en Conseil municipal

4 AXES DE CONCERTATION & DE MODIFICATION DU PLU

1 INTÉGRATION DES NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

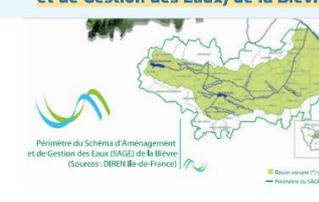
Le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)



		Type zones			
		Zones non urbanisées	Autres zones urbanisées	Zones urbaines densées ou fortes industrielles	Centres urbains
Niveau de	Moyen	Rouge clair	Bleu clair	Bleu scur	Marron
	Fort	Rouge foncé	Bleu foncé	Bleu foncé	Marron
	Très fort	Rouge foncé	Rouge foncé	Rouge foncé	Rouge foncé

L'évolution du PPRI rend certaines zones de la commune, urbanisées ou non, non constructibles ou dans une limite de la parcelle, comme ici le long de la vallée de la Bièvre.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre



Le SAGE de la Bièvre a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2023 afin de réduire les dysfonctionnements et la pollution de la rivière. Lors de pluies intenses, la Bièvre (qui est intégrée au système d'égouts) occasionne par exemple des inondations et débordements de réseaux d'eaux usées. Le SAGE travaille sur ces questions et formalise les différents travaux à mener pour restaurer la Bièvre, avec des préconisations d'actions intégrant les enjeux suivants : améliorer la qualité des eaux de la rivière, maîtriser le ruissellement, préserver et restaurer les milieux naturels, valoriser le patrimoine...

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E) en cours d'élaboration

Le SDRIF-E est le document d'urbanisme et d'aménagement qui définit à travers ses prescriptions :

- la stratégie territoriale de la Région à long terme ;
- le droit à construire, ainsi que des objectifs de densification des différentes parties du territoire francilien.

Il détermine ainsi la vocation des différentes parties du territoire en termes d'occupation du sol ou encore la localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements, des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. Le futur SDRIF-E s'articulera entre autres autour d'un projet territorial régional et d'orientations réglementaires, comprenant une évaluation environnementale.





4 AXES DE CONCERTATION & DE MODIFICATION DU PLU

2 RÉALISATION D'OPÉRATIONS MIXTES



Les zones UL (zone accueillant des équipements/services publics ou d'intérêt collectif) pourraient quant à elles accueillir de nouvelles constructions comme des résidences spécifiques (étudiants, jeunes actifs) ou des logements.

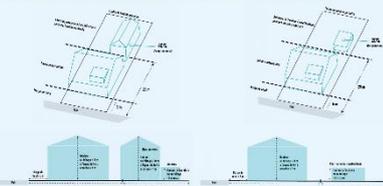
De nouveaux usages pourraient être autorisés en rez-de-chaussée dans les secteurs du centre-ville (UA, UAa) ou à vocation d'habitat collectif (UC) : commerces, services, équipements.



- La nouvelle réglementation facilitera le respect de la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) qui impose 25% de logements sociaux sur le territoire communal.
 - Part obligatoire de logements sociaux pour une construction de : 5 logements et + : 40% • 20 logements et + : 45% • 30 logements et + : 50%

3 PRÉSERVATION DES SECTEURS PAVILLONNAIRES & DE LEURS ESPACES VERTS

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

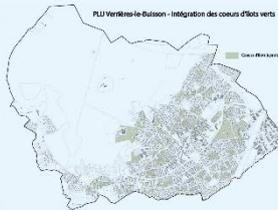


Cette modification de droit commun a pour objectif de préserver les parcelles en espaces verts, en réduisant la surface d'emprise au sol au-delà de la bande constructible, soit au-delà de 25m à partir de la voie.

Sur cette parcelle, toute nouvelle construction ne devra pas dépasser 20% d'emprise au sol, avec une hauteur de 3 mètres maximum (sauf pour une extension dans la continuité du bâtiment principal).

Dans le cas d'une construction ou d'une extension du bâti existant

- Tout abattage d'arbres devra donner lieu à de nouvelles plantations (ex : un arbre adulte planté pour un arbre adulte abattu)
- Une prescription graphique a été mise en place pour mieux protéger les cours d'îlots verts (conformément au Code de l'urbanisme). Sur certains périmètres (voir carte ci-dessous), seuls seraient autorisés :
 - les annexes, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur
 - les piscines non couvertes, dans la limite de 50 m² au total d'emprise au sol
 - les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales
 - les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, à condition qu'elles soient perméables
 - la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum)
 - l'installation d'aires de jeu, de bassins, de courts de tennis non couverts
 - les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables...)



4 AXES DE CONCERTATION & DE MODIFICATION DU PLU

4 AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES (NON EXHAUSTIFS)

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. Ainsi, seules les piscines découvertes (ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine) continueraient de se voir appliqué cette règle. Une piscine étant considérée comme couverte lorsqu'elle est close et couverte, elle est entièrement assimilable à un bâtiment.



L'implantation d'éléments techniques



→ **Pompe à chaleur / Climatisation**
Pour privilégier les climatisations non visibles depuis l'espace public et réduire l'impact visuel et/ou sonore sur le voisinage.

→ **Antennes, paraboles...**
Pour dissimuler / camoufler le mieux possible l'implantation d'antennes d'émission / réception radioélectriques.

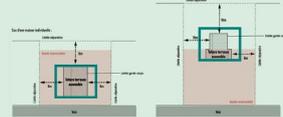
→ **Panneaux photovoltaïques**
Au-delà de limiter l'impact visuel, pour favoriser des techniques et matériaux innovants, dans une démarche de qualité environnementale, de performance énergétique et d'utilisation d'énergies renouvelables.

L'évolution permettrait, en cas de création de plusieurs ouvertures de fenêtres, de s'affranchir de la distance minimum entre deux ouvertures de fenêtres (le nombre limite par linéaire de toiture resterait inchangé en revanche).

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

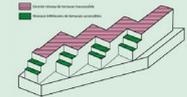
- 8 m des limites séparatives matérialisées par des gardes-corps
- 10 m des limites séparatives au-delà de la bande constructible.



Introduction des coefficients biotope



L'évolution du PLU en la matière vise à permettre l'utilisation de 10% du coefficient de pleine terre en espaces verts complémentaires (place evergreen, toitures/façades végétalisées, surfaces perméables...)



- o Une publication dans le magazine municipal d'informations de la commune a permis aux habitants de prendre connaissance du dossier de modification de droit commun.

Verrières et vous
MAGAZINE MUNICIPAL D'INFORMATIONS

N°244
Octobre 2023

Retrouvez-nous sur
verrieres-le-buisson.fr

D. 12 DOSSIER

MODIFICATION DU PLU

D. 8 VERRIÈRES AVANCE
Un agent virtuel à votre écoute

D. 18 VERRIÈRES À VIVRE
La culture dans tous ses états

MODIFICATION DU PLU

ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS EN PRÉSERVANT NOTRE CADRE DE VIE

DOSSIER
dans le magazine
Verrières et vous
d'octobre

**EXPOSITION
ITINÉRANTE**
à partir du 10 octobre
à l'Office de
Verrières-le-Buisson
18 au 22 oct.
19 au 23 oct.
20 au 24 oct.
21 au 25 oct.
22 au 26 oct.
23 au 27 oct.
24 au 28 oct.
25 au 29 oct.
26 au 30 oct.
27 au 31 oct.

**RÉUNION
PUBLIQUE**
pour partager
ses idées et
objets de cette
modification du
PLU
Mardi 17 octobre
à l'Espace Bernard
Mantienne
(Boulevard
Columbière)

**RECUEIL
D'OBSERVATIONS**
en ligne ou sur maille
depuis le 10 octobre
verrieres-le-buisson.fr

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

Verrières-le-Buisson

Verrières et vous N°244 3

FRANÇOIS GUY TREBULE,
Maire
Vice-président de Paris-Saclay

Bien des annonces qui nous paraissent surprenantes sont en fait le fruit de la conjonction internationale, les difficultés économiques, la difficulté d'obtenir des financements pour nos projets, Verrières et ses habitants ne sont évidemment pas épargnés, ni hors du temps, et cela, jour, notamment, sur nos projets, notre budget.

Mais, du côté, il semble important de saisir ce temps pour, sereinement, continuer à construire une ville résiliente et plaisante.

Une ville résiliente qui ne renonce pas aux remparts. Outre les manifestations culturelles qui ponctuent la saison, nous avons tous rendez-vous aux Aubergines organisées par Verrières Informations initiales pour découvrir en cette saison précieuse aux plantations, telles que la plantation de légumes, de fleurs, de plantes qui embellissent balcon ou jardin, thématique éco-citoyenne, ou tout simplement pour avoir le plaisir de déambuler dans l'espace des associations ou celui des exposants à l'occasion de ce défilé traditionnel recenseur d'automne, sur le champ de foire, devant l'Arboretum.

Une ville résiliente qui avance avec son temps. Afin de mieux répondre aux questions du quotidien, sans rien retirer de l'accueil personnel auquel les habitants tiennent à juste titre. La Ville va se doter d'un agent virtuel interactif qui permettra d'apporter un grand nombre de réponses à chacun, sans pour autant, à toute heure. Il s'agit d'un pas de plus dans la transition vers une administration plus efficace qui mobilise tous les outils au service du public.

Une ville qui avance, c'est aussi une ville qui offre des mobilités douces et, si beaucoup restent à faire, l'arrivée des nouvelles stations vélo partagées de cette transition pour faciliter ce mode de déplacement.

Une ville résiliente qui s'adapte. Le Plan Local d'Urbanisme de la ville adoptée en 2019 offre un cadre de protection de notre environnement et de notre tissu urbain. Il nous faut lui apporter certaines modifications et cela fait l'objet d'un dossier dans ce magazine. S'adapter aux nouvelles règles qui nous sont imposées, permettre le développement de nouvelles zones habitées et actives dans certaines zones, mieux protéger les cours d'eau qui constituent un atout majeur pour le territoire communal qu'il ne faut pas laisser disparaître, tenir compte du retour d'expérience pour adapter certains dispositifs existants. Nous disposons d'un outil satisfaisant mais pouvons le rendre meilleur, dans la limite de ce qui autorise la prise de décision : d'autres seront déployés plus tard pour accompagner les projets à venir. Il s'agit de faciliter les évolutions liées à la réalisation des économies d'énergie et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, la Ville adopte un dispositif d'accompagnement des travaux de rénovation énergétique et encourage ainsi tous les propriétaires à l'accompagner. Une évolution intéressante pour eux et bénéfique pour l'ensemble de la collectivité.

« IL SEMBLE IMPORTANT DE SAISIR CE TEMPS POUR, SÈREINEMENT, CONTINUER À CONSTRUIRE UNE VILLE RÉSILIENTE ET PLAISANTE. »

4
de modification
à la modification du PLU

Le paradoxe

Une détermination d'urbanisme en faveur de la construction dans les Verrières

Le principe d'une modification de droit commun du PLU a été adopté le 31 mai 2023 par le Conseil municipal. Ce document de référence, qui définit les règles de construction, a été adopté par le Conseil municipal le 31 mai 2019. Cette décision a permis de lancer une réflexion sur l'avenir de la commune et de définir les orientations de la politique d'urbanisme de la commune. Cette décision a été prise dans un contexte de forte croissance démographique et de pression foncière. Elle a permis de définir les orientations de la politique d'urbanisme de la commune et de lancer une réflexion sur l'avenir de la commune.

**MODIFICATION DU PLU
COMPRENDRE LES ENJEUX
ET LES OBJECTIFS**

Intégrer le principe de quartier polyfonctionnel et résilient aux enjeux d'urbanisme tout en intégrant les obligations légales en matière de construction de logements. C'est l'objectif principal de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2019. Cette modification vise à mieux répondre aux besoins de la commune et à mieux protéger son patrimoine.

11

QUEST-CE QUE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de référence qui définit les règles de construction, d'usage des sols et de protection de l'environnement. Il est approuvé par le Conseil municipal et a pour objectif de garantir la cohérence et la continuité de l'urbanisme de la commune.

Les enjeux de la modification du PLU

La modification du PLU vise à mieux répondre aux besoins de la commune et à mieux protéger son patrimoine. Elle a pour objectif de garantir la cohérence et la continuité de l'urbanisme de la commune.

Les objectifs de la modification du PLU

La modification du PLU vise à mieux répondre aux besoins de la commune et à mieux protéger son patrimoine. Elle a pour objectif de garantir la cohérence et la continuité de l'urbanisme de la commune.

Les impacts de la modification du PLU

La modification du PLU vise à mieux répondre aux besoins de la commune et à mieux protéger son patrimoine. Elle a pour objectif de garantir la cohérence et la continuité de l'urbanisme de la commune.

Les conclusions de la modification du PLU

La modification du PLU vise à mieux répondre aux besoins de la commune et à mieux protéger son patrimoine. Elle a pour objectif de garantir la cohérence et la continuité de l'urbanisme de la commune.

I.2 - Les moyens d'expression

La commune a recueilli les remarques des habitants sur le projet de modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson via plusieurs dispositifs mis en place :

- o L'organisation d'une réunion publique pour partager sur les enjeux et objectifs de la modification du PLU qui s'est déroulée le mardi 17 octobre à 20h à l'Espace Bernard Mantienne, le support de la présentation étant disponible à l'adresse suivante : [Réunion Publique - Modification du PLU](#).

- o La possibilité d'adresser leurs remarques via un recueil d'observations en ligne afin de permettre à la population de donner son avis de façon dématérialisée, à l'adresse suivante :

<https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=mGRa5utEgEq9ym-MYhABwQKH19AhKBpZKma95M7QqTfIUUMUFSWE9PVjM2VMwWdNWMDdGSFc2UzBVRS4u>

Extrait du formulaire en ligne afin de permettre à la population de donner son avis de façon dématérialisée

- o La mise à disposition d'un registre de la concertation à l'Hôtel de Ville et tout au long de la procédure de modification du PLU. Des remarques ont également été envoyées par courrier postal ou directement par mail à l'adresse du service urbanisme de la commune.

De: [Redacted]
 Envoyé: mercredi 8 novembre 2023 12:11
 À: Service Urbanisme
 Objet: Demande d'assouplissement règle PLU

Catégories: [Redacted]

Bonjour,
 Je sors d'un rendez-vous avec Monsieur le Maire François-Guy Trébué, ou nous avons échangé sur les évolutions du PLU.

Parmi lesquels la règle de l'implantation des piscines vis à vis des limites séparatives. Cette règle impose actuellement un retrait de 5m.

La parcelle que j'occupe n°148 dispose d'une largeur de 12mètres (environ) sur sa partie arrière. La commune de Verrières comporte un certain nombre de lots qui ont une configuration et une largeur similaire en forme "bande".

Or les dispositions du PLU de 2019 empêchent de nombreux propriétaires qui sont dans configuration de construire un bassin alors même que la superficie globale de leur parcelle est très confortable.

Une règle à 4.50m ou à 4m ne vient pas fondamentalement remettre en question la limitation des nuisances liées à la présence de bassins et dans le même temps permettrait la construction de piscines enterrées pour les cas comme le mien.

Un bassin de nage d'une largeur de 2,80m ou de 3m est envisageable, là ou une largeur de 2m aboutirait à un bassin trop étroit, voire dangereux.

Je souhaite que dans le cadre de l'étude de la modification du PLU, ma remarque soit prise en compte.

Je vous en remercie par avance et vous souhaite une bonne journée.

Bien cordialement,

PS: j'ai pris note que la couverture de la piscine permettrait de faire sauter tout retrait mais d'un point vue intégration dans le paysage, cela reste très moche pour tout le monde.

Exemples de remarques dans le registre de concertation et envoyées par mail

I.3 - Analyse des remarques au regard du projet de modification de droit commun du PLU

Les remarques émises depuis le recueil d'observations en ligne sont consignées et analysées dans le tableau ci-dessous :

Thématique	Observations/questionnements sur la modification du PLU	Analyse au regard de la procédure de modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson
Densification / urbanisation	<p><i>Inquiétude sur la Densification carrefour de l'Europe (agence primo), rue de l'abreuvoir (boxes) et risque de densification dans le secteur du pré (zone appartenant à la trame verte).</i></p> <p><i>De plus nombre de projet privé se développe faisant courir une urbanisation massive sur Verrières et peu de logements sociaux.</i></p> <p><i>Où est le Verrières ville arboretum et la protection des espaces verts, parcs ... chère à nos anciens maires.</i></p> <p><i>Verrières se bétonise et cela est regrettable sous la pression des promoteurs.</i></p>	<p><i>L'objectif pour la ville de Verrières-le-Buisson est de pouvoir densifier certains secteurs afin de répondre aux exigences de l'Etat, du SDRIF, du SDRIF-E, du PLU en matière de production de logements. Le PLU a pour but de définir ces secteurs stratégiques et de contrôler leur développement en veillant à ce que ces opérations s'intègrent au mieux au tissu environnant.</i></p> <p><i>Concernant les logements sociaux, la modification de PLU permet de prévoir pour toutes les nouvelles opérations de plus de 5 logements un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U).</i></p> <p><i>En ce sens, plusieurs opérations peuvent être citées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Europe 76 lgts dont 35 sociaux ; • Abreuvoir : 77 lgts dont 31 sociaux ; • Marie et Pierre Curie : toute opération (non actée à ce jour) dans les règles du PLU de la zone <p><i>L'objectif pour la commune est de pouvoir intégrer une mixité fonctionnelle et sociale sur certains terrains afin de maîtriser le développement de ces secteurs.</i></p>
Densification / urbanisation	<p><i>Pas de modification du PLU s'il vous plaît. Nous sommes à verrières parce que c'est encore une ville à taille humaine. Si on voulait des immeubles nous nous serions installés à Massy !</i></p>	<p><i>La modification du PLU ne porte pas uniquement sur la construction d'immeubles, il s'agit entre autres de protéger les cœurs d'ilots (afin de préserver les jardins, partie intégrante de la spécificité de la Ville), les fonds de parcelle, ou encore de mettre en place des préconisations d'ordre esthétique...La commune de Verrières-le-Buisson tout comme celle de Massy est concernée par la loi SRU, le Programme Local de l'Habitat et les orientations générales de la Région Ile-de-France qui l'oblige à réaliser un certain nombre de logements.</i></p> <p><i>La modification de droit commun du PLU intègre uniquement de nouvelles règles permettant de garder la maîtrise sur des opérations de densification incontrôlées.</i></p>
Densification / urbanisation	<p><i>Je voté pour que la ville garde son âme ! Or, depuis quelques temps des immeubles sortent de terre partout à verrières ! Arrêtez le massacre ! Stop !</i></p>	
Densification / urbanisation	<p><i>Pas modification du PLU, pas de déséquilibre entre logements privés et logements sociaux. Dans notre rue il est déjà impossible de stationner alors merci de ne pas ajouter des logements supplémentaires !</i></p> <p><i>Je suis à verrières depuis presque 50 ans et je trouve que la ville s'est beaucoup trop urbanisée. Arrêter de construire ! Pas de modification du PLU</i></p>	<p><i>La modification du PLU intègre des obligations en matière de stationnement pour toutes nouvelles constructions en fonction de sa destination sur la parcelle.</i></p> <p><i>Ainsi et par ex, pour l'habitat en accession en zone pavillonnaire, 2 places de stationnement par logement. Pour l'habitat social, 1 place par logement.</i></p> <p><i>L'objectif est de pouvoir urbaniser certains secteurs de la ville tout en restant vigilant aux capacités d'accueil de nouveaux habitants (réseaux, eau, stationnement) et en préservant les quartiers résidentiels.</i></p>

Patrimoine	<p>"Est-il prévu un renforcement des contrôles sur les chantiers dont les parcelles représentent un intérêt architectural et/ou environnemental important et aujourd'hui listées dans le PLU actuel ?</p> <p>Autrement dit, au moins deux projets récents ont dégradé (détruits !) des clôtures en pierre meulière protégée au titre de l'article L.151.-19 du code de l'urbanisme (cf PLU), il s'agit de la résidence du Clocher 7 rue de l'Eglise et du chantier en cours Domaine couleur du blé rue Jean Jaurès"</p>	<p>La conformité ne sera pas accordée si les travaux effectués ne respectent pas les autorisations délivrées. Des mises en demeure de remettre en l'état voire des procès-verbaux d'infraction pourront être envoyés.</p>
Règlement écrit	<p>"Bonjour</p> <p>J'ai une question par rapport à votre modification du PLU. Je suis propriétaire d'une parcelle route de Bievres. Ma parcelle est située entre 2 maisons. Lors du dernier PLU vous avez classé cette zone agricole. Se sont de petites surfaces il y a des maisons. Il n'y a aucun agriculteur sur verrières. Des grands champs j'aurais compris mais là j'avoue ne pas comprendre. J'attendais la révision que son reste en zone N avec possibilité de pouvoir construire par exemple une maison type chalet pensez-vous que cela soit envisageable</p> <p>Bien cordialement "</p>	<p>Dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, il n'est pas possible de réduire ou d'étendre une zone naturelle ou agricole.</p> <p>De plus, la zone N ne peut accueillir de l'habitat.</p>
Environnement / Cadre de vie	<p>Bonjour,</p> <p>Ainsi que bon nombre de mes voisins et Verriérois, je demande que la zone du Moulin de Grais soit classée en zone non constructible. Il faut préserver notre patrimoine, le caractère paisible et agréable à vivre de notre ville pour qu'elle ne devienne pas une commune de banlieue surchargée comme tant d'autres.</p>	
Environnement / Cadre de vie	<p>Demande de classement de la zone du moulins de grais en zone non constructible</p>	
Environnement / Cadre de vie	<p>Souhait de classer le parc du Moulin de Grais en EVP et le rendre inconstructible.</p>	
Environnement / Cadre de vie	<p>Je souhaiterai le classement du parc du Moulin de grais en zone non constructible ainsi que la protection des espaces vert en classant certains arbres comme remarquables. Tout cela pour préserver le patrimoine de Verrières. Merci</p>	<p>La modification du PLU de Verrières-le-Buisson ne permet pas l'extension/création d'une zone naturelle ou agricole inconstructible.</p>
Environnement / Cadre de vie	<p>Dans le cadre de la modification du PLU, nous demandons le classement du parc du Moulin de Grais en zone non constructible. Nous demandons également le classement de ses arbres comme arbres remarquables, au même titre que plusieurs arbres similaires classés à Verrières le Buisson.</p> <p>Ce classement rentre pleinement dans le cadre des objectifs de la modification du PLU, qui vise une meilleure protection des espaces verts. Il permettra alors de pérenniser le Moulin de Grais et son parc comme patrimoine préservé de Verrières le Buisson.</p>	<p>Les éléments de patrimoine et notamment les arbres remarquables ont été protégés au titre du Code de l'urbanisme (article L.151-19 et L151-23) lors de la révision du PLU en 2019. La modification du PLU ne porte pas sur ces éléments patrimoniaux.</p>

Environnement / Cadre de vie	<i>Merci de protéger le Pré, situé rue Marie et Pierre Curie dans vos plans d'évolution du PLU.</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Chaque parcelle de nature compte pour notre avenir : le pré de la Tournelle, rue Marie et Pierre Curie, inscrit dans la trame verte, est un espace vert municipal. Le PLU doit protéger cet espace pour le bien commun.</i>	<i>La modification du PLU intègre de nouvelles règles afin de préserver et permettre la création d'espaces verts : réglementation sur les cœurs d'îlots verts à protéger, règle sur l'abattage des arbres, coefficient de biotope...</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Oui à un PLU protecteur de l'environnement à Verrières. Une priorité : respecter les espaces verts existants, et respecter la trame verte. Préservez le Pré de la Tournelle, rue Marie et Pierre Curie.</i>	<i>Actuellement ce terrain n'est pas protégé au sein du PLU et n'a pas vocation à le devenir. Et la modification du PLU ne permet pas d'extension/création de zone Naturelle ou protégée.</i> <i>En effet, ce terrain constructible permettrait de répondre aux besoins en matière d'habitat fixés par le SDRIF-E et la loi SRU en envisageant la construction de quelques logements en adéquation avec les quartiers environnants.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Modifier le PLU, pour préserver les espaces verts est une bonne initiative</i> <i>De ce fait Il ne faut surtout pas dénaturer et supprimer le Pré, situé rue Marie et Pierre Curie.</i> <i>Ce dernier doit être maintenu et protégé.</i> <i>De même il faut arrêter d'autoriser les divisions de parcelles pour faire des parcelles constructibles de petite surface dans les zones arborées tel le parc Cambacères et laisser construire des bâtiments en ne laissant plus d'espaces verts</i>	<i>Plusieurs projets ont été présentés à l'association, fin de non-recevoir, sans possibilité de discussion constructive dans la mesure où l'association refuse catégoriquement tout projet, quel qu'en soit la nature ou quel qu'en soit le public, sur le terrain.</i> <i>En lien avec le règlement de PLU, le projet devra intégrer une gestion des eaux de pluie (réseau de noues, fossés) et des espaces libres perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies. Les bâtiments devront respecter la réglementation environnementale (RE2020) afin de s'inscrire dans la transition écologique et énergétique.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Le Pré de la Tournelle situé rue Marie et Pierre Curie, poumon vert de ce quartier, doit être protégé dans le PLU</i> <i>Il faut arrêter de bétoniser à outrance. Il est avéré que le réchauffement climatique s'accélère. Il faut absolument laisser des poumons verts dans les villes. Laissons vivre les différentes espèces qui risquent de disparaître avec la bétonisation intensive.</i>	<i>Sur la question des divisions de parcelles que l'on peut voir en zones arborées notamment, il n'est légalement pas possible de les interdire. Les règles intégrées dans le cadre de la modification du PLU permettent cependant de les contraindre au maximum afin de préserver les fonds de parcelles.</i> <i>De plus, il convient de rappeler que les futurs programmes d'habitat devront participer à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en intégrant des logements sociaux. C'est le cas par exemple pour le programme situé rue Jean Jaurès qui prévoit 14 maisons en accession, 16 logements en accession et 21 logements sociaux.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Il faut préserver les espaces verts de notre ville, îlots de fraîcheur et réservoirs de biodiversité. Partie intégrante de la trame verte, il faut sanctuariser le pré de la Tournelle, rue Marie et Pierre Curie en le rendant inconstructible dans le nouveau PLU</i>	<i>Concernant le recensement des bâtiments désaffectés pouvant être reconvertis en logements, le diagnostic de PLU réalisé avant 2020 avait permis d'identifier les potentiels de « mutation » sur les bâtiments abandonnés. Cette analyse peut faire l'objet d'une étude plus précise mais n'interviendra pas dans le cadre de la modification du PLU qui a porté uniquement sur l'analyse des potentiels de densifications (dents creuses, divisions parcellaires).</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Il ne faut pas urbaniser le Pré, situé rue Marie et Pierre Curie, et se conformer aux objectifs du Sdrif-e</i> <i>Le Pré, qui est situé rue Marie et Pierre Curie, doit être enfin protégé dans le PLU et conserver sa destination existante</i>	<i>Les différents quartiers de la ville (pavillonnaires, collectifs...) sont bien identifiés et le PLU a vocation à préserver et à conforter leurs frontières et leurs intégrations les uns par rapport aux autres.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Bonjour j'habite à proximité de la rue Marie et Pierre Curie et je suis très inquiète du devenir du pré qui la jouxte. Il s'agit d'un espace vert public répertorié comme réserve de biodiversité, qui abrite notamment une espèce menacée : la mante religieuse. D'autres espèces animales et végétales y vivent et sont à protéger. À l'heure des grands bouleversements climatiques auxquels nous assistons déjà, je ne comprends pas l'entêtement de la municipalité à vouloir bétonner et bitumer ce pré, au motif de se mettre en accord avec le pourcentage des logements sociaux requis par la loi. La municipalité a accepté que soit détruit un hectare de surface boisée en plein cœur de</i>	

	<i>Verrières pour satisfaire une opération de promotion immobilière privée : Le domaine couleur du blé (de qui se moque-t-on ?), où bien sûr, aucun logement social n'est prévu. Ce faisant, elle augmente encore le gap à rattraper pour atteindre le pourcentage de logements sociaux... Est-ce trop demander que de cesser les aberrations ?</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Chaque parcelle de nature compte pour notre avenir : le pré de la Tournelle, entre la rue Pierre Curie et la coulée verte, inscrit dans la trame verte, est un espace vert municipal. Ne le laissons pas disparaître et protégeons-le par le PLU.</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Le Pré de la Tournelle, situé rue Marie et Pierre Curie, est indispensable pour la ville et pour la région. Merci de le laisser dans l'état dans lequel il se trouve, conformément à la volonté des maires précédents.</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Le Pré, situé rue Marie et Pierre Curie, est une zone naturelle et doit le rester !</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Il faut classer en zone N le Pré, situé rue Marie et Pierre Curie !</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Le pré situé rue Pierre et Marie Curie est une chance, une zone non bétonnée, une bouffée d'oxygène et de nature au sein de la ville. La révision du PLU doit le préserver tel qu'il est. Pensons à nos enfants, à cette terre que nous détériorons.</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Plu doit être garder pour le pré de la tournelle pour préserver les mantes religieuses insecte protégé, les habitants et protéger les habitations et notre mode de vie. Non au béton de ce pré. C'est un poumon vert laissez-le nous. Nous sommes déjà assez dérangés par le city park et le terrain de pétanque après ça sera l'enfer !!</i>	
Environnement / Cadre de vie	<i>Je veux un plu qui protège l'environnement du terrain de la tournelle. Non au béton dans ce quartier et protéger l'environnement.</i>	

<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>La petite faune d'insectes, d'oiseaux, de hérissons présente sur le Pré de la Tournelle (rue Marie et Pierre Curie) doit être protégée et un projet environnemental, pédagogique doit y être développé.</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>Le pré doit rester une zone de loisir pour les petits et grands</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>Il faut que le nouveau PLU protège de manière pérenne les espaces verts existants ainsi que la trame verte. Ils sont nécessaires pour maintenir la biodiversité et sont des îlots de fraîcheur pour la ville et ses citoyens pendant les canicules. Ainsi, le pré de la Tournelle situé rue Marie et Pierre Curie doit être déclaré non constructible et classé en zone N.</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>Avec le réchauffement climatique et les canicules qui s'en suivent stop à la bétonisation et arrêtons enfin les anachronismes ! Déjà dans certaines municipalités des sols bitumés sont cassés et remis en herbe notamment dans des cours d'école. Laissons le Pré de la Tournelle (rue Marie et Pierre Curie) sans aucune construction !</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>Le nouveau PLU doit protéger la trame verte et les espaces verts de la ville. Ils sont le poumon de la ville et apportent de la fraîcheur pendant les canicules. Ils sont aussi le lieu qui permettent d'enrichir la biodiversité. Le pré situé rue Marie et Pierre Curie doit ainsi être classé en zone N non constructible. Verrière doit absolument garder son attrait de ville verte.</i></p>	

<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>"Défense de la prairie de la rue M. et P. Curie :</i></p> <p><i>Serait-ce illusoire d'oser espérer ne pas assister de son vivant à sa propre crémation et à la désertification de son jardin par l'ajout de 6° aux canicules d'été ?</i></p> <p><i>Serait-il illusoire d'oser espérer ne pas voir nos élus mettre genou à terre devant des règlements - peut-être éphémères- prônant des choses et leurs contraires au nom du ""en même temps"" ?</i></p> <p><i>Une petite vieille, pas encore momifiée et encore choquée -ou amusée ? - des gilets pare-balle portés en ce lieu champêtre, poumon de notre survie et O combien ! honorée d'avoir pu côtoyer un Commandant de Police. »</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>"Cette modification de PLU sera-t-elle protectrice de l'environnement vert et agréable dans lequel nous vivons à Verrières ou a-t-elle pour but d'auto-riser la bétonisation des espaces naturels ?</i></p> <p><i>Je souhaite que le PLU protège l'environnement si précieux à Verrières. Une priorité me paraît indispensable : sanctuariser les espaces verts existants, et respecter la trame verte. Il est essentiel de préserver le Pré de la Tournelle, rue Marie et Pierre Curie. Un PLU respectueux d'un environnement préservé en harmonie avec la population et les obligations légales est essentiel. Entamons une réflexion systémique afin de faire les choix les plus judicieux pour ce nouveau PLU."</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>Non à l'artificialisation du pré, situé rue Marie et Pierre Curie qui doit être protégé et conserver son rôle de drainage des eaux qui descendent de la forêt vers la Bièvre. Nous sommes déjà le quartier le plus éloigné des bois, payons suffisamment d'impôts locaux, laissez-nous un peu de verdure !</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>"Il est indispensable de préserver notre environnement et nos espaces verts. Je pense notamment aux massacres récents d'arbres séculaires. Quelle tristesse !!</i></p> <p><i>Que dire de nos espaces naturels à préserver de façon inconditionnelle.</i></p> <p><i>Habitant rue Marie et Pierre, je tiens particulièrement à protéger le pré de la Tournelle. Véritable petit poumon d'air pour notre quartier où les insectes, papillons sont rois..."</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie Urbanisation/Densification</p>	<p><i>Les espaces verts doivent protégés. Ils servent d'habitat à bon nombre d'espèces indispensables au cycle de la VIE et dont bon nombre d'entre elles sont en voie de disparition. Le Pré de la Tournelle inscrit dans la trame verte doit être préservé. IL faut limiter l'artificialisation à son strict minimum. Avons-nous recensé les bâtiments désaffectés qui pourraient être reconvertis en habitations ?</i></p>	

<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>"La ville de Verrières le Buisson est une ville verte et agréable. Les projets d'urbanisme doivent se faire en bonne intelligence afin de maintenir cet équilibre. Il faut préserver les espaces verts existants et construire sur des sols déjà artificialisés. Le Pré, rue Marie et Pierre Curie, est une zone naturelle et doit le rester ! Elle est importante pour la biodiversité dans notre quartier et crée un continuum avec nos jardins.</p> <p>Le rehaussement des températures ces dernières années fait partie de mes préoccupations et il paraît inconcevable de détruire un espace vert qui constitue actuellement un îlot de fraîcheur dans cette partie de la ville. "</p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>"Verrières doit rester une ville urbaine mais sans démolir sa végétation c'est ce qui fait son charme</p> <p>Revoir quelque règle de plu notamment rue pavillonnaire ou rue en zone collective ne pas mélanger les deux. Attentions d'autres villes ont fait cela (Pontault Combault, Ormesson) les maisons sont achetées par des promoteurs détruites et un immeuble est construit et les pavillons se retrouvent encerclés et n'ont plus aucune option vendre et cela deviens des rues a immeuble</p> <p>Préservation du pré de la tournelle "</p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>"Ceci est une observation.</p> <p>Conformément à la volonté de la municipalité, il faut profiter de la modification du PLU, pour préserver les espaces verts. Donc le Pré, situé rue Marie et Pierre Curie doit être maintenu, protégé et classé en zone naturelle N."</p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>Le Pré, situé rue Marie et Pierre Curie, est une zone naturelle et doit le rester !</p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>"Ceci est une observation</p> <p>Vu la faune répertoriée sur le Pré situé rue Pierre et Marie Curie, ce terrain de la Trame Verte communale ne doit pas être artificialisé. Il doit être classé en zone naturelle N et un projet pédagogique doit y être développé."</p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>Il est essentiel de protéger le pré de la rue Marie et Pierre Curie, îlot partagé de verdure et de fraîcheur, riche de biodiversité, dans un quartier qui pour Verrières compte de nombreux immeubles. Ce serait conforme à la volonté déclarée de la ville de protéger tous les îlots de verdure, d'éviter l'artificialisation des sols et de préserver la nature. Ce modeste pré représente un atout pour la ville et ses habitants dans le présent et pour l'avenir.</p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>"Moi et mon épouse voulons préserver le pré de la rue Marie et Pierre Curie.</p> <p>Nous avons besoin de verdure maintenant, c'est vital pour notre commune, pour la FRANCE entière, et le monde."</p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p>"Bonjour,</p> <p>je veux garder le pré de la rue Mairie et pierre curie, tel qu'il est.</p> <p>On a besoin plus qu'avant de verdure et non de logements"</p>	

Environnement / Cadre de vie	<i>En ce qui concerne le pré de la Tournelle, il serait souhaitable que celui-ci reste en l'état. Nous avons assez de béton et de goudron sur la commune (exemple les constructions de la rue Jean Jaurès qui ont occasionné une perte de la biodiversité). Nous avons besoin d'espace vert.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Comme le suggère la municipalité, il faut profiter de la modification du PLU, pour préserver les espaces verts et au minimum le cadre de vie actuel. Oui à la protection de l'environnement naturel de Verrières-le-Buisson. Non à la bétonisation de l'espace vert situé rue Marie et Pierre Curie, donnant accès à la coulée verte.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>"Le pré de la rue Marie pierre curie doit demeurer un refuge pour la biodiversité et un ilot vert, non artificialisé."</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Le pré reste l'un des rares lieux de Verrières où la biodiversité peut encore prospérer. En tant que biologiste mais aussi verriéroise j'ai pu observer que le nombre d'insectes à considérablement diminué au fil des années alors que leur présence est essentielle pour la pollination et autres procédés naturels. Tachons donc de préserver au maximum les espaces verts de notre ville qui en plus de sauvegarder la faune et flore, l'embellisse.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>A noter qu'il est important de protéger dans le PLU les derniers espaces verts, notamment le Pré situé sur Marie et Pierre Curie, les îlots verts, les jardins de fond de parcelles qui constituent notre patrimoine vivant (or vert). Comprenons qu'il est la variable clé pour une ville attrayante et équilibrée dont le développement doit être maîtrisé. Bienvenue et protection, merci</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>Merci de ne pas construire sur le Pré rue Marie et Pierre Curie. C'est un ilot de fraîcheur pour les habitants de Verrières, un endroit de détente pour les familles et les jeunes, une prairie où reviennent les espèces protégées telle la mante religieuse, de nombreux insectes reviennent telles les sauterelles et criquets que nous n'avions pas vus depuis des années. Le Pré absorbe toutes les eaux des pluies diluviennes qui arrivent de plus en plus souvent. Où s'évacuera cette eau de pluie si vous construisez dessus ? dans nos maisons qui sont proches du Pré ? Merci pour la prise en considération de tous ces éléments dans la construction du nouveau PLU. Chaque quartier de Verrières a droit à son ilot de fraîcheur, c'est ce qui fait et fera son charme pour garder ses habitants et en faire venir de nouveaux. Le quartier du Pré est déjà bien bétonné.</i>
Environnement / Cadre de vie	<i>"La modification du PLU qui vise notamment à favoriser la biodiversité et la nature en ville restreint les droits à construire et intègre des cœurs d'îlots verts à protéger, ce qui est une avancée remarquable. Pourquoi la Ville ne s'engage-t-elle pas à protéger ses propres espaces verts ? Faisant partie de la trame urbaine aérée et végétalisée à protéger, le pré de la Tournelle est un espace vert municipal (cf PADD), îlot de biodiversité en ville (présence attestée de hérissons, de papillons, de nombreux orthoptères et d'au moins</i>

	<p><i>d'une espèce protégée), inscrit dans la trame verte de la ville.</i></p> <p><i>L'heure est aujourd'hui à la préservation et au développement des espaces végétalisés en ville et à la limitation de l'imperméabilisation. C'est l'une des actions du PCAET.</i></p> <p><i>Protéger le pré de la Tournelle, prairie naturelle urbaine, en l'inscrivant en zone Np, est une mesure simple et de bon sens."</i></p>	
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>"Face aux enjeux climatiques pourquoi le PLU ne s'appuie-t-il pas plus concrètement sur la loi Climat et résilience du 22 Août 2021 pour protéger les arbres et la biodiversité à VLB et définir des mesures de préservation précises ?</i></p> <p><i>Veillez trouver ci -dessous un lien vers le document de proposition, co-signé par les associations Transitions à Verrières-le-Buisson, la Haie Magique, les Voisins du Pré. https://drive.eco-mail.earth/index.php/s/K8KCXSP9xGS2rJz"</i></p>	<p><i>Le Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Verrières-le-Buisson doit prendre en compte le contexte législatif dans un rapport de compatibilité. Dans le cadre de la modification du PLU, des règles ont été prescrites afin de renforcer la protection des arbres et de la biodiversité au sein large (coefficient de biotope, préservation des cœurs d'îlots...). L'adaptation du PLU communal sur ces enjeux est voué à se renforcer de plus en plus afin de tenir compte du nouveau contexte législatif.</i></p>
<p>Environnement / Cadre de vie</p>	<p><i>"ERRATUM</i></p> <p><i>Merci d'ajouter l'association les Verts-Buissonneurs aux signataires de la note ""Mieux protéger les arbres et la biodiversité à Verrières-le-Buisson dans le cadre de la modification du Plan local d'Urbanisme"" et de prendre en compte la version 2 de la note déposée dans la boîte aux lettres de la mairie.</i></p> <p><i>Bien cordialement</i></p> <p><i>"</i></p>	<p><i>Cette remarque est prise en compte.</i></p>

<p>Environnement / Cadre de vie</p> <p>Mobilités</p>	<p>"Le PLU est nécessairement un compromis équilibré entre les contraintes : une vie paisible, la nécessité d'accueillir des logements sociaux, la nécessité de ne pas artificialiser des sols, le respect des engagements de la municipalité (trame verte), la promotion de moyens de transport variés...</p> <p>J'apprécie le choix fait par la municipalité d'inscrire dans la trame verte le pré situé entre les rues Pierre et Marie Curie et de Verdun, tout comme j'apprécie qu'ait été préemptée la maison qui borde ce pré. Cela permettra, d'un côté, d'aider à la préservation de la continuité de la faune et de la flore, entre la bièvre et le bois de Verrières. De l'autre côté, cela permettra de développer un programme bien dimensionné et bien situé (à portée de pieds du RER, au bord d'une respiration verte qui abrite des espèces protégées, et un espace de respiration dans la ville, pour le plaisir et le bien-être de tous les habitants du quartier, enfants comme adultes. Il paraît judicieux pour protéger le pré, de le classer en "zone N" (naturelle).</p> <p>Peut-être serait-il pertinent aussi de prévoir des lieux pour les vélos en libre-service, en quelques points de la ville. Articuler le centre-ville avec le RER avec la "voie verte" (voie de circulation amenée à s'intensifier) ?...</p> <p>Merci de veiller à l'équilibre !</p>	<p>Dans le cadre de modification du PLU il n'est pas possible de créer une nouvelle zone naturelle. De plus ce secteur dit du Pré n'a pas vocation à être inconstructible.</p> <p>Il s'agit de permettre un programme adapté à son environnement en proportionnant le nombre de logements en fonction de la capacité d'accueil du projet (stationnement, réseaux...).</p> <p>L'espace public doit être pensé en permettant de connecter cet espace aux quartiers environnants, au centre-ville et aux points de transports publics (RER, bus...).</p> <p>Les vélos en libre-service ne relèvent pas du PLU ... mais il existe déjà des points de vélo en libre-service</p>
<p>Mobilités</p>	<p>Bonjour, quelles adaptations prévoyez-vous en termes de circulation ? En densifiant le bld Foch, la circulation sera encore plus compliquée qu'aujourd'hui, qui est un vrai cauchemar le matin pour sortir de la ville et le soir pour rentrer. Et les transports en commun ne répondent aux déplacements banlieue - banlieue, ce qui est notre cas.</p>	<p>La question des mobilités et des circulations aussi bien piétonnes que motorisées est pleinement prise en compte dans la définition des besoins lorsqu'un projet porte sur la densification d'un secteur.</p> <p>Il s'agit de pouvoir estimer les incidences que cette densification aura sur le réseau et de mettre en place les mesures nécessaires afin d'assurer une circulation fluide et sécurisée.</p>

<p>Densification / urbanisation</p>	<p><i>"Bonjour, en comparaison avec les projets de Chantenay sur la division Leclerc, nous pouvons nous inquiéter de la ""Bétonisation"" de la ville si les projets de Verrières ne sont pas raisonnablement gérés. Il est indispensable de prévoir une limitation des hauteurs et des barrières végétales hautes et denses, occultantes (vue et bruit) et surtout rafraîchissantes, non pas sur les voies de circulations, mais entre les constructions.</i></p> <p><i>1/ Quelles sont les hauteurs maximums autorisées en termes de nombre d'étages (R+X/combles etc..) et de mètres ?</i></p> <p><i>2/ Quelles sont les espaces verts prévus entre les constructions à venir et les constructions existantes ?</i></p> <p><i>3/ Nous demandons que les résidents actuels en limite des projets soient consultés sur les aménagements des espaces. Allez-vous prendre en compte cette demande ?"</i></p>	<p><i>1/ La modification du PLU n'a pas pour objectif de faire évoluer les hauteurs en quartier pavillonnaire (UH : 7m acrotère et égout et 10 m faitage). L'objectif étant de préserver l'authenticité de ces quartiers. Des hauteurs plus élevées peuvent être autorisées dans d'autres zones du PLU (habitat collectif, équipements...).</i></p> <p><i>2/ Concernant les espaces verts, le PLU exige un nombre de pourcentage d'espaces verts de 50% il peut être réparti aléatoirement mais l'implantation des maisons est réglementée donc cela entraîne souvent un certain recul entre deux constructions (8m-voire 10m avec vue directe et 2,5 voire 4m vue indirecte)</i></p> <p><i>3/ Il est impossible de consulter d'autres personnes que celles prévues par le Code de l'urbanisme de façon formelle.</i></p>
<p>Densification / urbanisation</p>	<p><i>"Bonjour,</i></p> <p><i>Pourquoi la nouvelle maison médicale des prés-hauts n'a pas été construite avec des logements au-dessus, alors que nous sommes dans une situation urgente (défaut de logements sociaux) et grave (risque pour la mairie de perdre la main sur les projets), en termes de manque de logements ? une continuité des bâtiments voisins n'auraient pas provoqué de désordre visuel ou architectural.</i></p> <p><i>"</i></p>	<p><i>L'agrandissement de la maison médicale des prés-haut est réservé à des professionnels de santé.</i></p>

<p>Densification / urbanisation</p>	<p>"Dans la rubrique ""permettre la réalisation d'opérations mixtes "" de la présentation du 17 octobre, il est évoqué l'optimisation de l'urbanisation au sein des zones urbaines et vouer les parcelles de certaines zones UL à accueillir des ""résidences spécifiques"" telles qu'étudiants, jeunes actifs, etc. voire des logements collectifs.</p> <p>Mr le Maire a expliqué clairement que la priorité sera donnée à l'actuel CTM puis au futur CTM pour lesquels les études sont avancées.</p> <p>Je note que ces projets concernent également le centre André Malraux.</p> <p>Ce bâtiment est en cours de transformation pour accueillir médiathèque et autres équipements publics.</p> <p>L'objet de la création de logements à Malraux est-il :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'insérer ces logements dans les bâtiments actuels ? pour quels bénéficiaires ? - de construire de nouveaux bâtiments à l'emplacement de l'actuel parking ? sur quelle superficie ? pour combien de logements ? pour quelle(s) population(s) ? - dans ce cas, quid de la capacité de stationnement (bien remplie par les personnes fréquentant l'école HEO ainsi que les jours de marché sans compter les futurs visiteurs de la médiathèque) ? <p>L'accès à ces logements se ferait via la rue Etienne d'Orves en sens unique et la rue d'Antony partiellement en sens unique, toutes deux à capacité limitée, ce qui peut poser un problème en cas de réalisation de nombreux logements.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir m'apporter des éclaircissements sur ce sujet"</p>	<p>Le projet sur le centre André Malraux est en cours de réalisation sur une partie du bâtiment. Une réflexion est lancée sur une réhabilitation de l'autre partie du bâtiment sans augmentation de sa superficie. Il s'agit d'une possibilité. A ce stade aucun permis de construire n'a été déposé.</p>
<p>Règlement écrit</p>	<p>"Bonjour, j'ai pris connaissance des nouvelles règles d'implantation de piscines.</p> <p>VLB est l'une des rares communes urbaines à ne pas permettre aujourd'hui l'implantation de piscines en limite de propriété. En ville, peu de jardins permettent d'implanter une piscine en respectant les limites actuelles du PLU, ou alors au prix de l'abattage d'arbres que nous avons tous intérêt à conserver !</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée (permettre une implantation en limite de propriété pour des piscines couvertes) va dans le bon sens... mais au prix d'un surcoût financier et d'un impact paysager qui</p>	<p>La règle obligeant l'implantation des piscines non couvertes en recul des limites séparatives répond à l'enjeu de réduction des nuisances sonores pouvant provenir de ces installations.</p> <p>Il ne s'agit pas de créer des inégalités entre les propriétaires pouvant réaliser des aménagements couverts mais bien de réguler les conflits de voisinage.</p>

	<p>réservera cet aménagement à quelques élites possédant revenus et superficie de jardin suffisants pour éloigner la piscine du domicile et préserver une ""plage"" en plein air.</p> <p>Aussi, pourquoi ne pas autoriser cette implantation également pour les piscines ouvertes, en contrepartie d'exigences permettant d'en limiter les nuisances ?</p> <p>Deux exemples concrets, non limitatifs : adosser la piscine à un mur de clôture en dur d'une hauteur et d'une longueur suffisantes pour amortir le son, et/ou limiter la superficie à 10-12 m2 pour limiter les usages... Une telle mesure renforcerait la portée de votre aménagement des règles, et son caractère inclusif, en équilibrant bénéfices et contraintes.</p> <p>Je souhaite vraiment que cette opportunité puisse être étudiée, ainsi que d'autres Verriérois autour de moi.</p> <p>Merci pour votre considération et votre retour,</p> <p>Cordialement,</p> <p>Alexandre Lassis. "</p>	<p>La limitation de la superficie de la piscine ou la création d'une clôture permettant de réduire les nuisances ne semblent pas être des solutions envisageables.</p> <p>Dans le premier cas, la réduction de la superficie de la piscine n'est pas un argument pour assurer la limitation des usages. Dans le deuxième cas évoqué, la mise en place d'un mur de clôture plein et d'une hauteur suffisante pour limiter les nuisances n'est pas compatible avec les règles permettant d'assurer une bonne intégration paysagère en limites séparatives.</p>
Règlement écrit	<p>"Tous les experts nous expliquent que nous devons aller vers un monde sans énergie fossile et avec un problème probable d'approvisionnement en eau.</p> <p>Faciliter l'installation de piscines va donc à l'inverse du sens de l'histoire. Dans 10 ou 20 ans, il faudra sans doute expliquer aux gens qui ont pu installer une piscine que dorénavant, elle doit rester vide.</p> <p>Pour les panneaux PV, inciter à les mettre en bas de toiture me semble être un mauvais choix à double raison. D'une part, plus les panneaux sont bas, plus il y a des problèmes d'ombre. TOUS les installateurs conseillent de mettre ces panneaux le plus haut possible. Ensuite, pour rénover l'isolation des toits, avoir des panneaux en bas des rampants impose de les démonter pour pouvoir reprendre l'isolation de la maison. En les mettant en haut, on isole les rampants sans souci, puis on souffle de l'isolant dans les combles.</p> <p>Si vous maintenez la proposition, il faudrait au moins retirer ""dans une démarche de qualité environnementale"". Cette évolution irait à l'encontre de tout ce qu'impose justement la prise en compte de la problématique environnementale."</p>	<p>L'objectif du PLU n'est pas de faciliter l'installation de piscines mais bien d'autoriser leurs installations tout en maîtrisant les nuisances qu'elles peuvent générer. Les épisodes de sécheresses s'intensifiant d'année en année, le règlement de PLU concernant l'installation des piscines pourra s'adapter afin de tenir compte de ces nouvelles évolutions.</p> <p>Sur l'implantation des panneaux photovoltaïques, il s'agit d'inciter l'implantation mais non une obligation afin d'établir une cohérence architecturale sur le territoire communal.</p>
Règlement écrit	<p><u>Commentaire n°1</u>: " « Protéger le paysage des quartiers pavillonnaires »</p> <p>La phrase introductive du document et/ou la manière dont elle est formulée est révélatrice de l'origine des personnes à l'initiative de cette formule.</p> <p>En effet, l'analyse de cette phrase définit un objectif qui structure toute la politique définie par cette révision : il faut à tout prix protéger le paysage dont bénéficie les résidents qui habitent en pavillon.</p> <p>Le corollaire est que le paysage dans lequel sont inscrits les immeubles d'habitation n'a pas besoin d'être protégé ! Donc il peut être dégradé, puisque sans doute il l'est déjà.</p> <p>Si c'est bien cela, il faut le dire clairement à la population : La révision du PLU vise à renforcer la</p>	<p><u>Commentaire n°1</u>: La remarque concernant la formulation de l'objectif est prise en compte. Cette remarque n'apporte pas de modifications à la procédure en cours.</p>

	<p>protection du cadre de vie des propriétaires de pavillons.</p> <p>Pour épargner la municipalité, on pourrait penser qu'il s'agit d'un « acte manqué » de la part du rédacteur qui a trahit sa pensée en retenant cette formulation.</p> <p>Peut-être a-t-il voulu dire qu'il fallait « protéger le paysage pavillonnaire de la ville » ? Mais il s'est empêtré dans la syntaxe.</p> <p>Dans ce cas, il convient alors de le dire pour effacer l'émotion que cette formulation peut susciter dans la population.</p> <p>Plus loin dans le texte, la formulation « garantir le juste équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie actuel » est plus appropriée à l'idée d'agir en priorité pour l'intérêt général et les intérêts communs aux habitants de Verrières.</p> <p>A la fin de cette introduction, on peut lire « la menace de la pression immobilière sur les quartiers pavillonnaires ».</p> <p>La boucle est bouclée : seuls les quartiers pavillonnaires pourraient être soumis à cette menace alors que des projets de densification des zones d'habitat collectif ne seraient pas sans porter une atteinte grave à la qualité de vie de ces zones résidentielles qui méritent, comme les zones pavillonnaires, la sauvegarde de leur cadre de vie. "</p> <p><u>Commentaire n°2</u> : "Modification du zonage de la parcelle cadastrée AD 228 de UH en UA</p> <p>Il est pour le moins étonnant de voir une modification de zonage d'une parcelle, pour permettre une augmentation des droits à bâtir, et donc de la valeur de la parcelle, dans le seul but de favoriser une succession !</p> <p>Alors que sur cette parcelle de près d'un demi-hectare, il n'était possible, avant la modification du PLU, de construire que 4000 m2.</p> <p>Avec cette modification, ce sera désormais 10500 m2, soit une multiplication par 2,6 du droit à construire et donc ipso facto un doublement de la valeur marchande de cette parcelle.</p> <p>Est-ce le rôle de l'actuelle municipalité de favoriser l'enrichissement d'une famille de la commune, aussi prestigieuse soit-elle ?</p> <p>Quels bénéfices pour la commune, la municipalité voit elle dans cette opération ?</p> <p>Si, dans le futur, la municipalité devait se porter acquéreur de cette parcelle, elle devrait la payer bien plus chère qu'avant l'introduction de cette modification par cette même municipalité."</p> <p><u>Commentaire n°3</u> : "Interrogations sur la carte page 3 du document « Le PLU et sa modification »</p> <p>A la page 3 du document « rollup_plu_final_web.pdf » figure une carte représentant la réalisation des opérations mixtes dans les secteurs du centre-ville (UA et UAa) ou à vocation d'habitat collectif (UC).</p> <p>Sur cette carte figure bien en UA la parcelle du Château Régnier (AD228), actuellement en zone UH, mais également l'ilot entre la rue de l'Abreuvoir et la rue Pierre Brossolette, dont il nous a été dit que c'était par erreur qu'elle était classée ainsi</p>	<p><u>Commentaire n°2</u> : L'intégration au sein de la zone UA de la parcelle cadastrée AD 228 actuellement classée en zone UH n'a pas pour objectif de favoriser le propriétaire du terrain mais d'apporter une cohérence au secteur.</p> <p>En effet, la parcelle AD 227 au nord est déjà classée en zone UA et appartient à la même unité foncière. Le classement en UH de la parcelle AD 228 ne permettait pas le traitement au même titre des bâtiments mitoyens et implantés à cheval sur ces deux parcelles. La rectification de ce classement permet d'envisager un aménagement global et homogène de ce secteur situé le long du boulevard du Maréchal Foch.</p> <p><u>Commentaire n°3</u> : Le règlement graphique a été rectifié concernant ces zones UA et UH en tenant compte des remarques émises.</p>
--	--	---

et qu'elle devait être reclassée en zone UH après la modification du PLU.

Remarquons également que toute la zone d'étude de l'avenue Foch se retrouve également en zone UA alors qu'elle se trouve actuellement totalement en zone UH à l'exception de la poste et de son parking.

Sur cette carte, les parcelles AM86, AM87 et AM89 qui appartiennent à la zone d'études, semblent ne plus en faire partie puisqu'elles ne sont plus colorées comme le reste de la zone UA.

A la lecture de cette carte, on se demande par quel miracle ou à quelle(s) exigence(s) a répondu, en 2019, l'exclusion d'un certain nombre de parcelles, situées rue Maurice Berteaux, de la zone UA, pour obtenir leur maintien en zone UH. »

Commentaire n°4: "Calcul des logements sociaux manquants

Il est consternant de voir, année après année, les mêmes erreurs reproduites.

Cette fois ce n'est pas dans un texte produit directement par la municipalité, mais dans le Programme Local de l'Habitat adopté en conseil communautaire du 18 décembre 2019.

En effet, dans le document d'orientations 9.12.19, figurant sur le site, apparaît en page 38 un tableau intitulé « Impact de la loi SRU sur les communes concernées, avant prise en compte des projets de construction » qui comporte une colonne intitulée : Nombre de LLS manquants pour atteindre 25% au 31.12.2025.

Dans cette dernière apparaît, pour Verrières, le chiffre de 369. Si ce nombre représente effectivement le nombre de logements sociaux qui manquent à la commune pour atteindre le seuil de la loi SRU de 25%, il ne doit aucunement être interprété comme le nombre de logements sociaux à construire pour atteindre ce seuil.

La seule manière d'atteindre le seuil de 25% avec ces 369 logements serait de convertir 369 logements existants en logements sociaux. En effet, si l'on pensait construire 369 logements sociaux pour atteindre les 25%, le résultat ne serait pas au rendez-vous car, par cette opération, on augmenterait bien le numérateur du rapport des logements sociaux à l'ensemble des logements, mais dans le même temps son dénominateur, c'est-à-dire le nombre total des logements, verrait son nombre augmenter aussi de 369. De ce fait, la part des logements sociaux s'établirait à seulement 23,6% et non 25%.

Pour atteindre les 25% de logements sociaux demandés, il faudrait construire 492 logements et qu'ils soient tous des logements sociaux.

Si l'objectif était de consacrer aux logements sociaux la moitié de l'ensemble des nouveaux logements, il faudrait alors construire 1476 logements pour disposer des 738 logements sociaux nécessaires.

Avec un objectif d'un tiers, ces valeurs passeraient, respectivement, à 4428 et 1476.

Si l'on considère comme acquises les obligations de la commune dans le cadre du PLH, 546

Commentaire n°4: La remarque concernant le Programme Local de l'Habitat et ses objectifs de création de logements sociaux est bien prise en compte.

En compatibilité avec ce document supra-communal, la modification du PLU intègre des règles afin de favoriser la production de logements sociaux au sein des futures opérations intégrant à minima 5 logements. Le taux de production des logements sociaux augmente en fonction du nombre de logements, sociaux ou non, réalisés sur la ville. Cette règle permet d'atteindre une mixité sociale et de répondre à l'objectif de la loi SRU.

	<p>logements nouveaux dont 340 logements sociaux, soit 62% de logements sociaux, les logements sociaux s'élèveraient à 1549 sur un total de 6920 logements (22,38%) au 31 décembre 2024.</p> <p>Pour atteindre les 25% visés par la municipalité, il faudrait que les agréments de logements, quel qu'en soit le type, de la période 2023-2025 s'élèvent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ·241 à condition d'être tous sociaux ·724 si un logement sur deux est social (362) ·2172 si c'est un sur trois (483) ·ou 493 si le ratio est de 0,62, comme celui retenu dans le PLH pour la période 2019-2024 (305 sociaux). <p>On se rend ainsi compte que les objectifs fixés par la loi SRU ne peuvent être atteints que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ·par une proportion élevée de logements sociaux dans les nouvelles constructions, ·ou par la création d'un nombre de logements d'autant plus élevé que la part des logements sociaux sera moindre. <p>Ainsi le taux de 62%, retenu dans les obligations du PLH, permettrait de limiter l'horizon d'atteinte de ce seuil, même si cela paraît difficile à tenir. Toutefois le nombre de logements nécessaires sera beaucoup plus élevé que celui des 546 logements dont 340 sociaux mentionnés. En effet, il faudra construire au total près de deux fois plus qu'annoncé : 1033 logements dont 645 sociaux."</p> <p><u>Commentaire n°5: "Incohérences dans le PLH</u></p> <p>Ce Programme Local de l'Habitat 2019-2024, contient, au moins pour notre commune, quelques incohérences.</p> <p>En effet, ce document contient quelques données sur le nombre de logements sociaux à réaliser, à divers endroits du document sans que ces données soient reliées entre elles ou confronter à la réalité.</p> <p>Ainsi, est mentionné un nombre de logements sociaux manquants égal à 369, puis, dans les obligations, la nécessité de construire 340 logements sociaux sur un total de 546 logements.</p> <p>Le citoyen aimerait savoir comment ont été fixés ces chiffres. Si pour le premier (369) c'est expliqué, même si comme, nous l'avons vu, son interprétation est vite fautive, pour les suivants pas d'information sur leur mode de calcul, même si ces chiffres sont repris sans explication par la municipalité, comme une donnée qui s'impose. Il semblerait que ces valeurs reflètent les estimations du nombre de logements qui devraient être livrés au 31 décembre 2024.</p> <p>Le problème est que cette donnée semble sans relation avec les obligations légales. En effet, le nombre de logements sociaux à construire dans le cadre du PLH 2019-2024 (340) étant inférieur au nombre des logements sociaux « manquants » (369) au titre de la loi SRU, cela pourrait accréditer l'idée que l'objectif des 25% de la loi SRU n'est pas prioritaire, alors que le budget municipal doit s'acquitter d'une pénalité supérieure à 100 000€ en 2023 qui sera multipliée par plus de 2 en 2024.</p>	<p><u>Commentaire n°5: Les remarques concernant les incohérences dans le PLH sont prises en compte. Ce document étant élaboré à l'échelle de l'intercommunalité, la modification du PLU n'a aucun impact vis-à-vis de ce document.</u></p>
--	--	--

	<p>Par ailleurs, le PLH prévoit que le nombre de logements sociaux manquants produits, pendant sa durée, soit proportionnel à la durée de ce programme (6 ans) dans la période au cours de laquelle ils devaient être produits, 2016-2025, soit 9 ans. Ainsi, le PLH prévoit que 6/9 des logements sociaux manquants, soit 246, seront produits entre 2019 et 2024.</p> <p>Soit. Mais alors cette information est concurrente et/ou contradictoire avec l'obligation, définie par le PLH, de produire 546 logements dont 340 logements sociaux. Devant cette dernière obligation, qui impose un nombre plus élevé de logement, à quoi bon mentionner la règle des 6/9. Il y a de quoi s'embrouiller.</p> <p>Une autre incohérence : alors que le tableau, page 38, mentionne, au 01/01/2017 1212 logements sociaux (pour un total de 6324 logements), au 01/01/2018 (page 40) ce nombre n'est plus que de 1209 sur un nombre total de 6374.</p> <p>D'autre part, à la page 43 du document « 2_Doc-Orientations-9.12.19 », il est écrit : « La projection de livraison de 546 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH fera passer la commune d'un taux de 19% en 2018 au taux 22,4% de logements locatifs sociaux livrés en 2024. »</p> <p>En fait, comme le montre le tableau, page 40 du même document, 546 est le nombre des projets de logements livrés au 31.12.2024 et non celui des seuls logements sociaux, qui ne sont que 340, comme le révèle le même tableau. Dans cette même page 43 est écrit : « La commune s'engage dans son PLU à respecter un taux de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 (soit environ 180 logements locatifs sociaux à agréer entre 2023 et 2025). »</p> <p>Même en prenant en compte le caractère « d'ordre de grandeur » indiqué par « environ », il est possible d'affirmer que cette estimation est fautive. En effet, là encore, cela provient de la confusion entre logements « manquants » et logement « à construire ». En effet, 180 correspond au nombre de logements sociaux à ajouter aux 1549 logements sociaux existants au 31/12/2024 pour que le ratio aux 6920 logements disponibles à la même date soit de 25%. En réalité, pour atteindre les 25%, il faudrait que les agréments de la période 2023-2025 s'élèvent à : ·241, si le taux de logements sociaux dans les nouvelles constructions est de 100% ; ·724, si 50% ; ·2172, si 33% ; ·ou 493 si ce ratio est de 62%, comme celui retenu dans le PLH pour la période 2019-2024.</p> <p>Signalons, enfin, que le tableau de la page 21 est le doublon de celui de la page 16."</p>	
Commerce	<p>"Le PLU actuel nous contraint de maintenir un commerce dans le local intégré au rez-de-chaussée de notre maison. Nous avons acquis le logement en connaissance, néanmoins après un an de travaux et d'appropriation de l'environnement, nous émettons un certain nombre de doutes sur la bonne exécution d'un projet entrepreneurial :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environnement extérieur : la densité du trafic et les excès de vitesse présentent selon nous un risque pour une clientèle de passage - environnement géographique : dans une cuvette, les volumes sonores sont intensifiés et de ce fait, peuvent apporter un trouble au voisinage 	<p>L'objectif pour la commune est de renforcer la mixité fonctionnelle dans ces secteurs de la ville.</p> <p>Il s'agit dans un premier temps de favoriser le développement d'activités (commerces, services) en rez-de-chaussée et de constituer des linéaires commerciaux cohérents afin de créer un environnement permettant de capter une clientèle.</p> <p>L'apaisement des axes de circulations et le développement des mobilités douces (piétons, vélos...) sont des enjeux fondamentaux pour promouvoir les commerces. Cela passe par l'aménagement d'installations</p>

	<p><i>(une simple discussion devant la maison fait office de brouhaha dans tout le quartier). Le voisinage s'en est déjà inquiété auprès de nous lorsque l'on évoque les différents projets de restaurant avec terrasse.</i></p> <p><i>De plus, le fait de n'avoir aucune activité commerciale aux alentours (bureaux, entreprises...) restreint notre zone de chalandise à une clientèle de résidents, dans le cadre de l'ouverture d'un commerce de bouche (projet de Crêperie).</i></p> <p><i>- La configuration du local commercial, initialement pharmacie, pose également pour difficulté l'accès aux personnes à mobilité réduite notamment pour la construction de sanitaires surélevés dans notre cas (2 marches pour y accéder)</i></p> <p><i>cela amènerait des travaux conséquents mais surtout fragiliserait le sol et la construction, dans une zone où, sauf erreur de ma part l'état de catastrophe naturelle a été déclaré.</i></p> <p><i>Nous sommes prêts à aller au bout du projet, si des dérogations nous sont accordées pour les PMR et la construction de la terrasse, qui selon moi, serait plus adaptée en véranda pour palier à la gêne du bruit, néanmoins, et par sécurité, nous aimerions nous dire que cet espace pourrait en cas de défaillance de l'entreprise, être transformé en espace d'habitation.</i></p> <p><i>Vous remerciant du regard que vous porterez à notre demande. "</i></p>	<p><i>permettant de limiter les vitesses et favoriser l'accessibilité aux activités en rez-de-chaussée.</i></p> <p><i>Concernant, l'accès aux personnes à mobilité réduite cela ne dépend pas du code de l'urbanisme, mais du code de la construction et de l'habitat.</i></p> <p><i>Il existe cependant 3 motifs de dérogation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Une dérogation pour impossibilité technique, suite à des contraintes architecturales ou environnementales,</i> <i>• Une dérogation pour disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences sur l'exploitation du lieu,</i> <i>• Une dérogation pour préservation du patrimoine.</i> <p><i>La transformation des locaux commerciaux en habitation ne sera toutefois pas permise car elle ne répond pas au souhait de la commune de développer la mixité fonctionnelle dans ces secteurs cibles.</i></p>
Règlement écrit	<p><i>J'ai des inquiétudes concernant la modification du PLU quant à l'implantation des piscines : "piscine close et couverte" est sujet à interprétation et peut nuire gravement à la tranquillité du voisinage. Avec cette nouvelle disposition les piscines risquent de proliférer dans la ville car il existe des piscines closes et couvertes mais avec des couvertures amovibles ou coulissantes. Les propriétaires peuvent donc découvrir leur piscine et gêner le voisinage avec les bruits de baignade en limite de propriété. Il serait judicieux de préciser piscine close et couvertes avec une structure fixe non découvrable.</i></p>	<p><i>Cette remarque est prise en compte concernant l'implantation des piscines. La notion de piscines closes et couvertes avec une structure fixe non découvrable est ajoutée à la définition des piscines couvertes.</i></p>
Règlement écrit	<p><i>"Bonjour, dans l'ensemble il me semble que les modifications vont dans le bon sens...Avec le sentiment toutefois qu'elles arrivent tardivement. En 20 ans, au moins 10 pavillons nouveaux du fait de terrains coupés en deux ou trois avec l'évolution du PLU ces dernières années (chemin des cœurs, allée du bois Benoist, marinière. Etc... sans parler de la rue Jean Jaurès et des arbres abattus). Il est clair que la Mairie doit se donner les moyens de renforcer les contrôles lors ou après les conformités. NE RIEN LACHER, sinon beaucoup ne vont pas suivre les permis autorisés, même si cela demande de l'énergie et de la patience.</i></p> <p><i>Dans notre allée 2 constructions, après conformité ne semblent pas en ligne avec le PLU 2019. Au 9 Bis, maison récente peinte en blanc puis après conformité façades repeintes en Rouge et Noir (incroyable) alors que nous sommes sur le périmètre</i></p>	<p><i>Cette modification du PLU permet en effet de renforcer la protection des fonds de parcelles et donc d'éviter les divisions parcellaires incontrôlées. Il s'agit également de protéger les arbres en mettant une obligation de replanter ces derniers en cas d'abattage.</i></p> <p><i>Le contrôle de conformité des constructions se déroulent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui doit permettre de vérifier le respect des règles d'urbanisme contenues au PLU.</i></p>

	<p>site classé de la belle église et contraire au PLU ou la peinture doit s'harmoniser avec la nature.. le bois est à 100 mètres."</p>	
Règlement écrit	<p>"Les modifications proposées sont très positives, car depuis ces 10 dernières années c'est un peu la débandade. "Mieux vaut tard que jamais";</p> <p>La réunion à laquelle j'ai assistée était très intéressante.</p> <p>Par contre, si vous ne vous dotez pas des moyens de contrôler l'application du PLU, si des effractions vous sont signalées et qu'il ne se passe rien, chacun peut continuer à faire ce qu'il veut puisqu'il n'y a pas de contrôle, pas de sanction et que même si vous poursuivez en justice et que vous gagnez il ne se passe toujours rien ???</p> <p>Comment comptez-vous améliorer cette situation ?</p> <p>merci de votre réponse et merci de prendre soin de notre village."</p>	<p>Les pièces réglementaires qui composent le Plan Local d'Urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Le pouvoir de police de Maire lui permet de remettre en cohérence tous les travaux qui ne tiendraient pas compte des règles définies dans le PLU.</p> <p>Des contrôles sont effectués, dans un premier temps, pour prévenir le contrevenant afin qu'il puisse remettre ses travaux en conformité avec le règlement du PLU. Des actions en justice sont ensuite engagées et des pénalités sont appliquées aux travaux illégaux.</p>

La remarque émise depuis le registre de concertation disponible en mairie est consignée et analysée dans le tableau ci-dessous :

Thématique	Observations/questionnements sur la modification du PLU	Analyse au regard de la procédure de modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson
Règlement de zonage	<p>Les plans définissant les zones Aa sont presque illisibles et flous. Pourrait-on avoir des plans plus grands, plus lisibles avec quelques noms de rues ?</p> <p>Quelles sont les règles applicables à ces zones de façon détaillé ?</p>	<p>Le règlement de zonage a été modifié dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Le document a été disponible sous format pdf permettant une meilleure lisibilité des zones et prescriptions graphiques.</p> <p>Les règles applicables à cette zone sont détaillées au sein du règlement écrit : document disponible en ligne.</p>

Les remarques émises par courrier et mail sont consignées et analysées dans le tableau ci-dessous :

Thématique	Observations/questionnements sur la modification du PLU	Analyse au regard de la procédure de modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson
Densification / urbanisation	<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Je viens de prendre connaissance de la décision de faire évoluer le PLU sur Verrières.</p> <p>Ayant défendu depuis une vingtaine d'années l'intégrité du square Léon Maugé en participant à la création et à l'animation d'une association des riverains de ce square, je m'étais réjoui en lisant dans votre programme de la dernière campagne des municipales que vous retiriez le square de la liste des terrains susceptibles de faire l'objet de constructions.</p> <p>La loi Climat et Résilience a fixé l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation de 50 % en 2030, par rapport à la période 2011-2021.</p> <p>Le parlement a voté le 13 juillet dernier la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi ZAN (publiée au JO du 21 juillet 2023)</p> <p>Je me permets de vous proposer le lien d'un article du Journal Le Monde qui expose la situation des villes face à cette problématique dans la banlieue parisienne :</p> <p>https://www.lemonde.fr/economie/article/2023/06/22/dans-le-metropole-du-grand-paris-le-ravillon-de-banlieue-devient-la-solution_6178668_3234.html#xtor=AL-32280770-idefault-jandroid</p> <p>De plus, ce square a fait l'objet d'un legs de la part de M. de Vilmorin, legs qui portait une mention spéciale sur sa destination qui n'était apparemment pas sa « bioturbation ». Je me permets de vous proposer un moyen de faire entrer ce square dans le volume des terrains « désartificialisés » en le rendant à sa destination initiale. Pour ce faire, il suffirait de faire enlever les restes de béton et de macadam et de déverser sur le terrain, ainsi rendu à son état initial, quelques dizaines de mètres cubes de terre qui les riverains pourraient employer à étaler et niveler afin de préparer des plantations à venir qui permettraient de faire passer 3000m² de terrain « artificialisé » en zone désartificialisée.</p> <p>Pour la petite histoire, j'ai aperçu il y a quelques temps, un plan datant de 1956 intitulé « avant-projet d'aménagement du terrain situé à l'angle des rues J. Maugé et J. Chopin ». Ce plan avait été réalisé par la société Vilmorin Andreux à destination de la commune de Verrières.</p> <p>Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.</p>	<p><i>Le courrier est pris en compte et n'appelle pas de remarque particulière.</i></p>
Environnement / Cadre de vie	<p>Mieux protéger les arbres et la biodiversité à Verrières-le-Buisson dans le cadre de la modification du Plan Local d'urbanisme (Version 2)</p> <p>Associations signataires :</p> <p>Transitions à Verrières-le-Buisson, Alliance Hérissons, Les Amis du Bois de Verrières, La Haie Magique, Vertzmain, Les Verts-Buissonneurs, Les Voisins du Pré.</p>  <p>Mieux protéger les arbres et la biodiversité à Verrières-le-Buisson, Concertation Modification du PLU Transitions à VLB, Alliance Hérissons, Les Amis du Bois de Verrières, La Haie Magique, Les Verts-Buissonneurs, Vertzmain, Les Voisins du Pré 4 nov 2023-VERSION 2</p>	<p><i>Le courrier transmis concernant le document « Mieux protéger les arbres et la biodiversité à Verrières-le-Buisson » est bien pris en compte.</i></p> <p><i>La procédure de modification du PLU permet de renforcer la protection des arbres en intégrant des règles de replantation en cas d'abattage. La préservation de la biodiversité est également renforcée avec la protection des coeurs d'îlots verts et la mise en place d'un coefficient de biotope au sein des tissus bâtis. Par ailleurs, le PLU actuel comporte une annexe 5 intitulée 'cahier de recommandations pour les plantations ».</i></p> <p><i>Le recensement spécifique des arbres remarquables pourra être réalisé dans le cadre d'une étude approfondie mais ne pourra pas être intégré au sein de la procédure de modification du PLU.</i></p> <p><i>L'OAP trame verte et bleue ne rentre pas dans le cadre de cette procédure de modification car elle conduirait à modifier les orientations fixées par le PADD. L'élaboration de cette OAP TVB ne peut être faite que dans le cadre d'une procédure de révision.</i></p>

	<p>Bonjour,</p> <p>Je sors d'un rendez-vous avec Monsieur le Maire François-Guy Triballe, où nous avons échangé sur les évolutions du PLU.</p> <p>Permettez-moi de vous rappeler la règle de l'implantation des piscines vis à vis des limites séparatives. Cette règle impose actuellement un recul de 5m.</p> <p>La parcelle que j'occupe n°145 dispose d'une largeur de 12mètres (même) sur sa partie arrière.</p> <p>La commune de Verrières comporte un certain nombre de lots qui ont une configuration et une largeur similaire en forme "bande".</p> <p>Or les dispositions du PLU de 2019 empêchent de nombreux propriétaires qui sont dans cette configuration de construire un bassin alors même que la superficie globale de leur parcelle est très confortable.</p> <p>Une règle de 2m ou de 3m ne vient pas fondamentalement remettre en question la limitation des nuisances liées à la présence de bassins et dans le même temps permettrait la construction de piscines orientées pour les cas comme le mien.</p> <p>Un bassin de nage d'une largeur de 2,50m ou de 3m est envisageable, il ou une largeur de 2m aboutirait à un bassin trop étroit, voire dangereux.</p> <p>A souhaiter que dans le cadre de l'étude de la modification du PLU, ma remarque soit prise en compte.</p> <p>Je vous en remercie par avance et vous souhaite une bonne journée.</p> <p>Bien cordialement,</p>	<p><i>La présente modification du PLU permet d'ajouter une dérogation aux règles d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives. Il sera donc possible de s'implanter en limite séparative si la piscine est considérée comme couverte c'est-à-dire qu'elle est close et couverte par une construction non amovible générant une hauteur minimale de 2 mètres. Ainsi les terrains dont la largeur ne serait pas suffisante pourraient accueillir des piscines seulement si elles sont équipées d'un dispositif permettant de les couvrir et ainsi de limiter les nuisances provenant de cet équipement.</i></p>
--	--	--

II. LE BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, la Municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson. La concertation a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la commune. L'ensemble du dispositif de concertation a fonctionné dans le respect de ce que les élus avaient souhaité au lancement de la procédure.

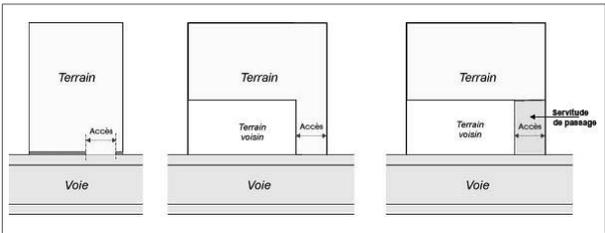
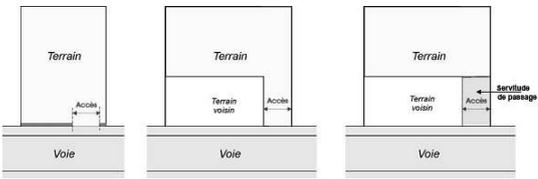
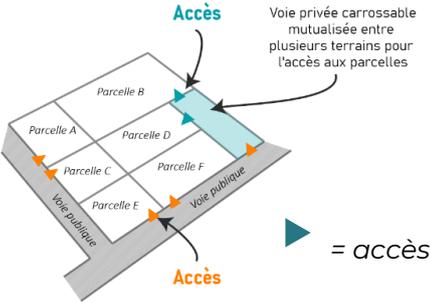
Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.

L'implication des habitants et des élus a permis de recueillir un avis qui a été pris en compte dans le projet de modification de droit commun du PLU. Ce dernier ne remet pas en cause le projet de modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson.

La commune de Verrières-le-Buisson s'est prononcée sur les choix opérés et a finalisée la procédure de modification de droit commun en tenant compte de l'ensemble des remarques.

Ainsi il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation.

III. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ELEMENTS MODIFIES DANS LE CADRE DE CETTE PROCEDURE DE MODIFICATION

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p style="text-align: center;"><u>DEFINITIONS</u></p> <p>ABRI DE JARDIN Non défini.</p> <p>ACCES L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.</p> 	<p style="text-align: center;"><u>DEFINITIONS</u></p> <p>ABRI DE JARDIN Construction en rez-de-chaussée de faible emprise au sol, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.</p> <p>ACCES Emplacement(s) par le(s)quel(s) les véhicules pénètrent (entrée/sortie) sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.</p>  

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

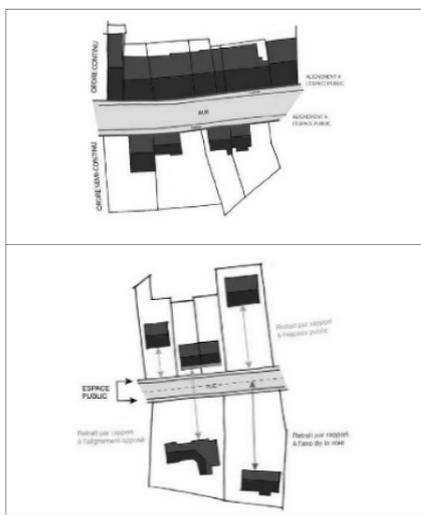
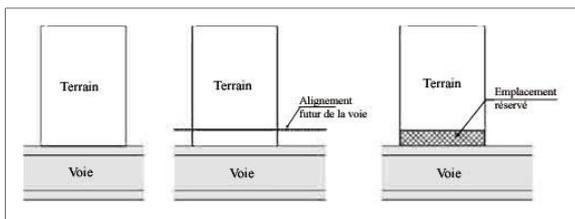
Non défini.

AJOURE

Non défini

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit en « retrait par rapport à l'alignement ».



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Excavation ou remblai de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur ou sa profondeur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à la réalisation d'une construction ou installation autorisée.

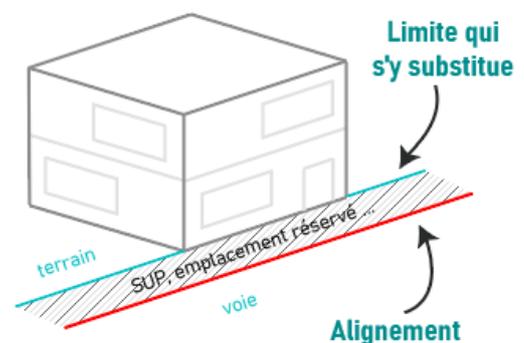
AJOURE

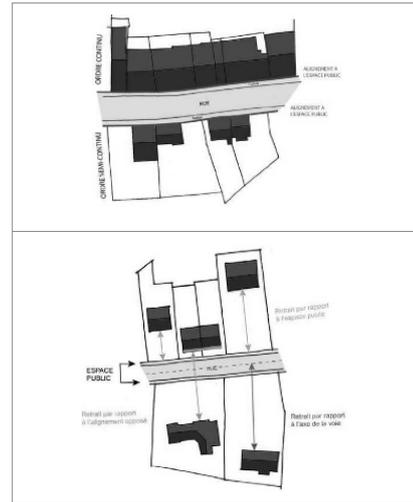
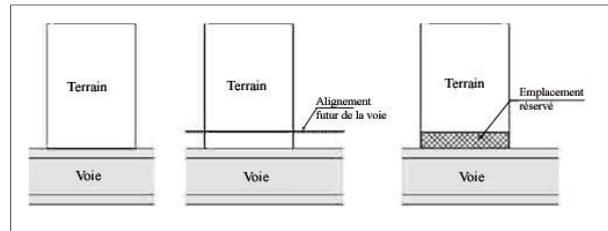
Ce dit d'une clôture laissant passer la lumière, composée par d'un barreaudage horizontal ou vertical avec un espace minimal de 10 cm entre chaque barreau.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation automobile publique, existante, à créer ou à modifier, ou la limite qui s'y substitue qui est, pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie. La limite qui s'y substitue peut aussi être constituée par l'alignement de fait, par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie, ou soit par sa localisation au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

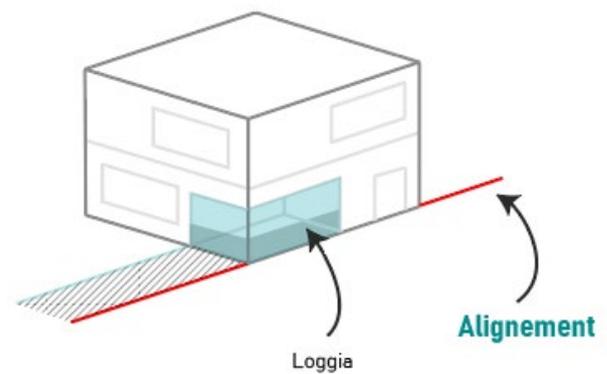
L'alignement de fait correspond à la limite physique entre une voirie ouverte à la circulation automobile et une propriété privée. C'est le cas, par exemple, quand l'emprise physique de la voirie empiète sur l'emprise cadastrale de la propriété privée.



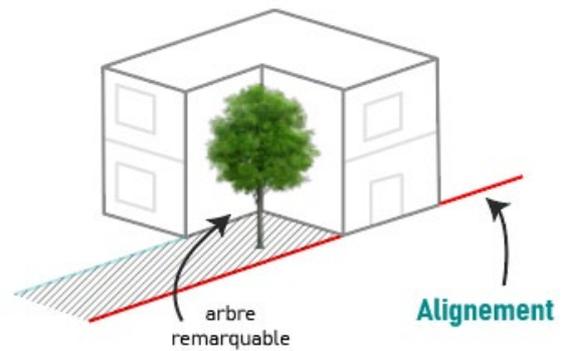


Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement est définie dans le présent règlement, des possibilités de décrochés de façade sont autorisés pour :

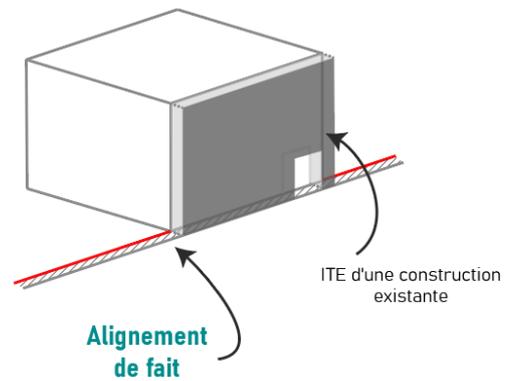
- Des raisons d'architecture (création d'un porche, renforcement de la perception d'un rythme de façade, etc.) ;



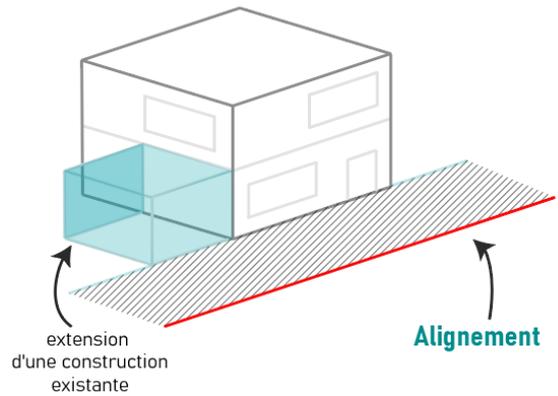
- La mise en valeur d'un espace public ;
- Des raisons de sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- Assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;



- *Permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.*



- *Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.*

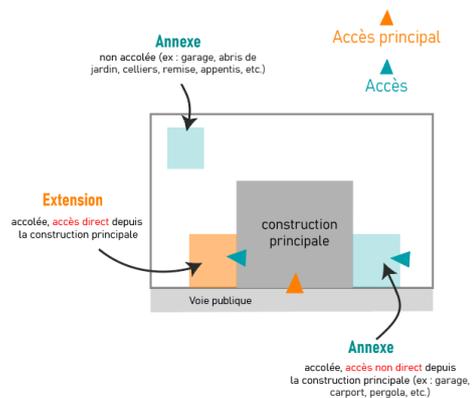


ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (20m² d'emprise au sol et 3 mètres au faitage maximum), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Elles regroupent l'ensemble des annexes nécessaires à l'usage d'une habitation telles que les abris de jardin, les celliers, les remises, à l'exclusion des garages. Ces constructions ne peuvent excéder une surface de plancher de 10 m² et une hauteur totale de 3 mètres au faitage.



Exemples d'annexes : abris de jardin, garage sans communication interne avec la construction principale, pool-house, carport, pergola, piscine couverte, etc.

ARTIFICIALISATION :

Les catégories surfaces considérées comme artificialisée sont :

- Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) ;

ARTIFICIALISATION :

Non défini

- Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles) ;

- Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ;

- Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux) ;

- Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon ;

-

CHÂSSIS DE TOIT

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Une unité correspond à une ouverture de fenêtre dans le pan de couverture.

EGOUT DE TOITURE

Pour une toiture à pans : l'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Pour l'application des règles de hauteurs, quand il est fait mention de l'égout de toiture, cela ne comprend pas l'égout de toiture des lucarnes et chiens assis. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout. L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur de l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.

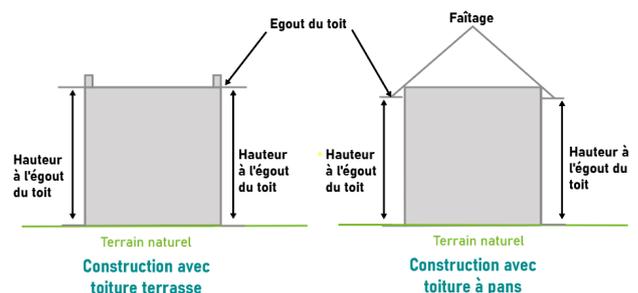
Pour une toiture plate : l'égout de toiture se situe au niveau de la dalle haute du dernier étage.

CHÂSSIS DE TOIT

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



EMPRISE AU SOL

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

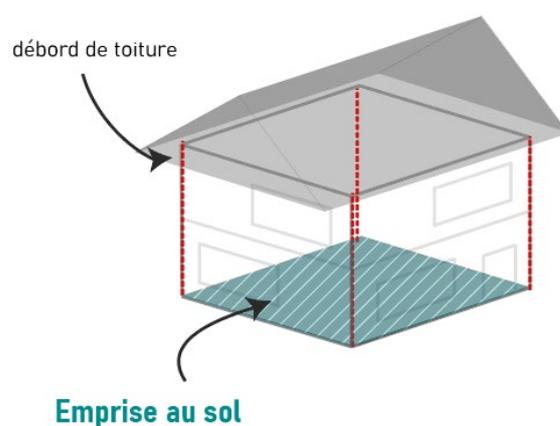
L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, y compris les constructions annexes, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclus :

- les piscines non couvertes ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur à partir du terrain naturel ;
- les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisées au niveau du terrain naturel avec une marge maximale de 0,60 mètre de hauteur ;
- les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant terrassement.



ESPACES LIBRES (DE CONSTRUCTION)

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces

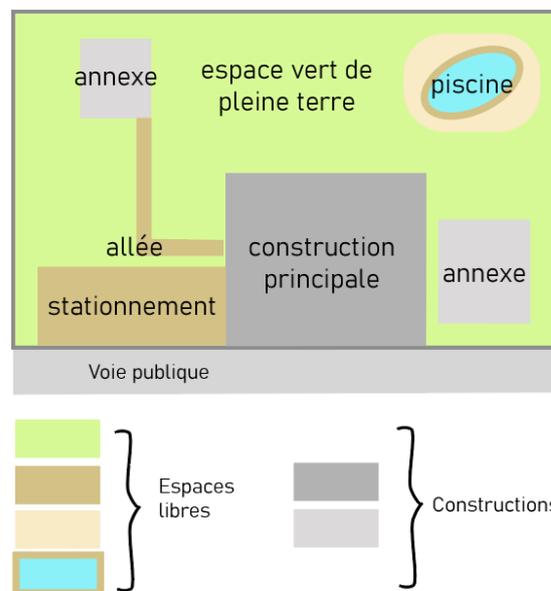
ESPACES LIBRES (DE CONSTRUCTION)

Non défini.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol (<0.60cm du sol), ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).



EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les

FAÇADE

Une façade désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

FAITAGE

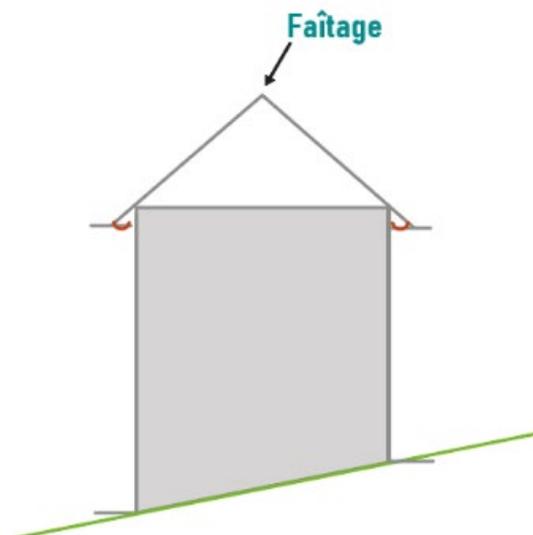
Éléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constituée par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

éléments de modénature. Elles peuvent comporter des éléments en saillie (balcon) ou en creux (loggia).

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constituée par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



FENETRE DE TOIT

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

FENETRE DE TOIT

Non défini.

FESTONNAGE

Panneau de dimension variable fixé sur la clôture ou le portail à barreaux.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que

FESTONNAGE

Panneau de dimension variable fixé sur la clôture ou le portail à barreaux. Le festonnage des clôtures sur rue est autorisé sous certaines conditions (esthétisme, barreaudage) tandis que les claustras non ajourés sont interdits sur rue.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles et d'une unité foncière, et la ou les propriétés qui la jouxtent. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (voir définition « alignement »).

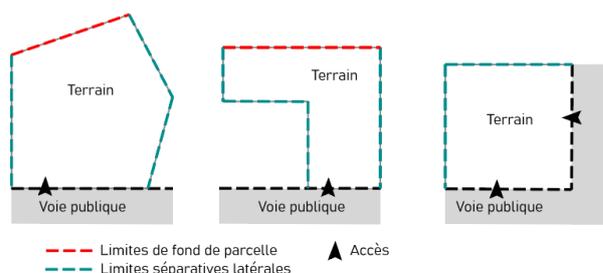
Limites séparatives latérales :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fond de parcelle :

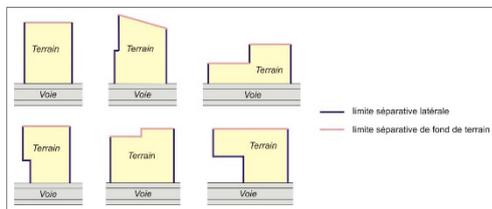
La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain à l'angle de plusieurs voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas (terrains de forme dissymétrique ou de plus de quatre côtés), le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



PISCINE

toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



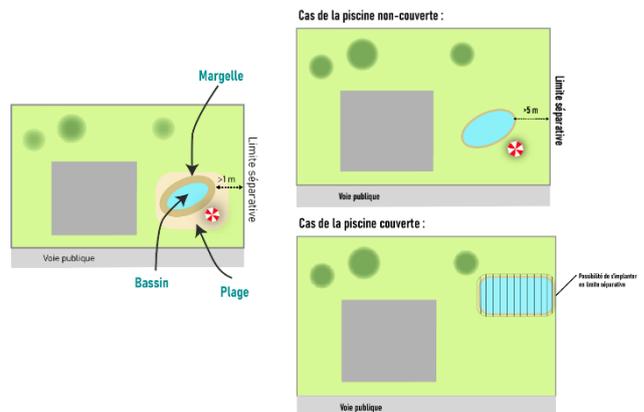
Dans le cas d'un terrain situé entre deux rues, ou à l'angle d'une rue, les limites séparatives sont des limites latérales. Il n'y a donc pas de limite de fond de parcelle.

PISCINE
Non défini.

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle peut également être équipée d'un local technique enterré, d'un pool-house... Il convient de distinguer les piscines découvertes des piscines couvertes. La piscine est considérée comme couverte lorsqu'elle est close et couverte par une construction non amovible générant une hauteur minimale de 2 mètres. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment. Les piscines découvertes ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Si elle ne dépasse pas 0,60 mètre de hauteur à partir du terrain naturel, elle n'est pas constitutive d'emprise au sol.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul imposé vis-à-vis des limites séparatives.



POINT D'APPORT VOLONTAIRE :

Emplacement en accès libre, équipé d'un ou de plusieurs contenants, destiné à permettre de déposer volontairement des déchets préalablement séparés par leurs producteurs. L'apport volontaire est un mode de collecte par lequel est mis à disposition un réseau de contenants (conteneurs aériens ou conteneurs enterrés) répartis et accessibles sur le territoire.

AIRE DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERS ET ENCOMBRANTS :

<p><i>POINT D'APPORT VOLONTAIRE :</i> Non défini.</p> <p><i>AIRE DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS :</i> Non défini.</p> <p><i>REMBLAI ET DEBLAI DE TERRE :</i> Non défini.</p>	<p><i>Les aires de ramassage sont des espaces aménagés dotés de façon permanente de bacs, et réservés à l'usage exclusif des habitants dont les immeubles ou habitations ne peuvent matériellement pas accueillir les bacs individuels. Ils sont équipés de bacs destinés aux ordures ménagères résiduelles et de bacs pour les déchets recyclables. Les usagers qui ne peuvent être dotés individuellement de bacs roulants sont informés de la localisation de l'aire de ramassage la plus proche de leur domicile. Les aires de ramassage sont disposées de manière à garantir la circulation des usagers et des services de la collectivité et respecter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</i></p> <p><i>REMBLAI ET DEBLAI DE TERRE :</i></p> <p><i>Opération de terrassement consistant à rapporter des matériaux pour faire une levée ou combler une cavité (par exemple les vides d'une exploitation minière). Le contraire est le déblai, qui constitue l'action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.).</i></p> <p><i>Les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (création d'une mare ou d'un plan d'eau par exemple).</i></p> <p><i>SURFACE PERMEABLE :</i></p> <p><i>Surface du sol qui laisse l'eau s'infiltrer. La pleine terre (PL) est la surface la plus perméable. En d'autres termes, ce sont ces zones où il existe une continuité sans interruption entre les couches souterraines. Elle s'oppose aux surfaces imperméables : les surfaces bétonnées, les revêtements en asphalte, les terrasses pavées qui créent le ruissellement des eaux de pluie.</i></p> <p><i>VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</i></p> <p><i>La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.</i></p> <p><i>L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (exemples : parc, place...). Au sein des voies</i></p>
---	--

SURFACE PERMEABLE :

Non défini.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES :

Non défini.

ZONES HUMIDES

Non défini.

publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

ZONES HUMIDES

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>Titre 1 : Dispositions Générales</p> <p>ARTICLE 6 – PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE</p> <p>1- Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux</p> <p>2- Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique</p> <p>3- Les zones de sensibilité archéologique</p> <p>4- GRTgaz</p>	<p>Titre 1 : Dispositions Générales</p> <p>ARTICLE 6 – PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE</p> <p>5- Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux</p> <p>2- Risques d'inondation de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan</p> <p><i>La carte « PPRi de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan », présente en annexe du règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par débordement du cours d'eau. Le règlement du PPRi a pour objectif, dans les zones exposées aux risques, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielles, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils sont réalisés, utilisés ou exploités.</i></p> <p>3- Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique</p> <p>6- Les zones de sensibilité archéologique</p> <p>7- GRTgaz</p> <p>8- Classement sonore des infrastructures ferroviaires en Essonne</p> <p><i>Conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, les voies ferrées dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains par jour font l'objet d'un classement sonore. Les arrêtés de classement définissent pour chaque voie une catégorie à laquelle est associée la largeur maximale du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs, les façades des pièces et locaux des nouveaux bâtiments exposés au bruit de l'infrastructure doivent présenter un isolement acoustique contre ce bruit. La carte annexée présente les secteurs concernés par ces nuisances sonores.</i></p>

a - Les modifications portant sur les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 10%, des espaces de pleine terre.</p>	<p>ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RE2020.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RE2020, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.</p>
<p>ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 10%, des espaces de pleine terre.</p>	<p>ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RE2020.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RE2020, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.</p>
<p>ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 10%, des espaces de pleine terre.</p>	<p>ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RE2020.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RE2020, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.</p>
<p>ARTICLE UI.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 10%, des espaces de pleine terre.</p>	<p>ARTICLE UI.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RE2020.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique RE2020, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.</p>

<p>ARTICLE UK.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.</i></p> <p><i>Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 10%, des espaces de pleine terre.</i></p>	<p>ARTICLE UK.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RE2020.</i></p> <p><i>Au-delà du respect de la réglementation thermique RE2020, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.</i></p>
<p>ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.</i></p> <p><i>Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 10%, des espaces de pleine terre.</i></p>	<p>ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RE2020.</i></p> <p><i>Au-delà du respect de la réglementation thermique RE2020, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.</i></p>

b - Les modifications portant sur les règles concernant l'accessibilité des toitures terrasses dans l'ensemble des zones urbaines

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable. L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>	<p>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ; • Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine. <p>L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>
<p>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.</p> <p>L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>	<p>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ; • Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine. <p>L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>

<p>UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.</p> <p>L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement et dans le sous-secteur UHa où elles peuvent être accessibles.</p>	<p>ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ; • Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine. <p>L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>
<p>UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.</p> <p>L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>	<p>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ; • Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine. <p>L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>

<p>UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.</p> <p>L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>	<p>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ; • Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine. <p>L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>
--	--

c - Les modifications portant sur les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de hauteur des piscines couvertes ou non couvertes

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>DEFINITIONS</p> <p>PISCINE</p> <p>Non défini.</p>	<p>DEFINITIONS</p> <p>PISCINE</p> <p>Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle peut également être équipée d'un local technique enterré, d'un pool-house...Il convient de distinguer les piscines découvertes des piscines couvertes. La piscine est considérée comme couverte lorsqu'elle est close et couverte par une construction non amovible générant une hauteur minimale de 2 mètres. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment. Les piscines découvertes ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>Si elle ne dépasse pas 0,60 mètre de hauteur à partir du terrain naturel, elle n'est pas constitutive d'emprise au sol.</p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul imposé vis-à-vis des limites séparatives.</p>

<p>ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>4 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p>ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>4 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.</p>
<p>ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>3 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p>ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>3 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.</p>
<p>ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p>ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.</p>
<p>ARTICLE UK.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>4 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p>ARTICLE UK.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>4 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.</p>

ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3 - Les piscines *découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine* ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. *Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.*

d - Les modifications portant sur les règles pour les installations techniques afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines

Seul **le règlement écrit du PLU** (dispositions applicables aux zones urbaines) est modifié concernant ces différents objets.

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>Dans les zones UA, UC, UH, UK et UR :</p> <p>Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</p> <p>ARTICLE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>« Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visibles, mis à part les cheminées. »</p> <p>L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement soit en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.</p>	<p>Dans les zones UA, UC, UH, UK et UR :</p> <p>Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</p> <p>ARTICLE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>« Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visibles, mis à part les cheminées. <i>Pour les pompes à chaleur/climatisations, il convient de 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. Lorsque cela s'avère techniquement impossible, ces installations pourront être visibles depuis l'espace public à condition d'être dissimulées ou de ne pas porter atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction. »</i></p> <div data-bbox="735 1541 1469 1800"></div> <p>L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes <i>relais</i>, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement <i>soit en toiture terrasse</i> soit en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible</p>

de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Ces infrastructures devront s'intégrer en cohérence avec l'architecture existante et l'environnement (dispositif de dissimulation ou de camouflage).



Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti. Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés de manière harmonieuse, esthétique et dans une démarche de qualité environnementale dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti. Les linéaires d'un seul tenant, de préférence en bas de toiture et de même couleur que celle-ci sont à privilégier. Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.



e - Les modifications portant sur les règles pour permettre l'intégration de logements sociaux au sein de certaines opérations

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'à partir de 5 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>	<p>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ; • Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ; • Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements. <p>En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>
<p>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'à partir de 5 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>	<p>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ; • Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ; • Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements. <p>En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>

<p>ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'à partir de 5 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>	<p>ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte ::</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ; • Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ; • Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements. <p>En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>
<p>ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'à partir de 5 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>	<p>ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ; • Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ; • Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements. <p>En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>
<p>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.</p> <p>2- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à un équipement d'intérêt collectif ayant vocation d'hébergement.</p>	<p>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ; • Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ; • Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.

f - Les modifications portant sur les règles concernant le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs

Seul **le règlement écrit du PLU** (définitions et dispositions applicables aux zones urbaines) est modifié concernant ces différents objets.

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>DEFINITIONS Non renseigné.</p>	<p>DEFINITIONS</p> <p><u>POINT D'APPORT VOLONTAIRE :</u> Emplacement en accès libre, équipé d'un ou de plusieurs contenants, destiné à permettre de déposer volontairement des déchets préalablement séparés par leurs producteurs. L'apport volontaire est un mode de collecte par lequel est mis à disposition un réseau de contenants (conteneurs aériens ou conteneurs enterrés) répartis et accessibles sur le territoire.</p> <p><u>AIRE DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS :</u> Les aires de ramassage sont des espaces aménagés dotés de façon permanente de bacs, et réservés à l'usage exclusif des habitants dont les immeubles ou habitations ne peuvent matériellement pas accueillir les bacs individuels. Ils sont équipés de bacs destinés aux ordures ménagères résiduelles et de bacs pour les déchets recyclables. Les usagers qui ne peuvent être dotés individuellement de bacs roulants sont informés de la localisation de l'aire de ramassage la plus proche de leur domicile. Les aires de ramassage sont disposées de manière à garantir la circulation des usagers et des services de la collectivité et respecter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p>
<p>UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter, en dehors des voies publiques, des dispositifs de bornes enterrées pour la pré collecte des déchets et des locaux destinés aux encombrants.</p>	<p>UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains</p> <p>A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant à minima trois logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.</p>
<p>UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter, en dehors des voies publiques, des dispositifs de bornes enterrées pour la pré collecte des déchets et des locaux destinés aux encombrants.</p>	<p>UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains</p> <p>A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.</p> <p>A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p>

<p>UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains Non réglementé.</p>	<p>UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés. A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p>
<p>UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains Non réglementé.</p>	<p>UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés. A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p>
<p>UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains Non réglementé.</p>	<p>UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés. A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p>
<p>UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter, en dehors des voies publiques, des dispositifs de bornes enterrées pour la pré collecte des déchets et des locaux destinés aux encombrants.</p>	<p>UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés. A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p>
<p>UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains Non réglementé.</p>	<p>UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 4 - Déchets urbains A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés. A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p>

g - Les modifications portant sur les règles afin d'autoriser les commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS 2 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone. [...]</p> <p>ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 2 - Hauteur plafond : - Dans la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions ne peut excéder : o en zone UA : 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faitage ;</p> <p>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT - pour les constructions à usage de bureaux : o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;</p>	<p>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS 2 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ; 3 – Les nouvelles constructions ou travaux sur constructions existantes à condition que minimum 50% de la surface de plancher en rez-de-chaussée soit affectée à l'usage d'artisanat, de commerce, de services ou de bureau et que ces surfaces disposent d'une visibilité depuis l'espace public. [...]</p> <p>ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 2 - Hauteur plafond : - Dans la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions ne peut excéder : o en zone UA : 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faitage ;</p> <p>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT - pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux : o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;</p>
<p>ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 2 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces, excepté en UCa.</p> <p>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS 4 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerce autorisées en UCa à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.</p>	<p>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS 4 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.</p> <p>5 – Les nouvelles constructions ou travaux sur constructions existantes qui souhaitent intégrer des activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux en rez-de-chaussée devront réserver à minima 50% de la surface de plancher de cet étage à ces usages et disposer d'une visibilité depuis l'espace public.</p> <p>ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT - pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux : o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;</p>

<p>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>3 - Les constructions à usage de bureaux.</p> <p>4 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.</p>	<p>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>3 - Les constructions à usage de bureaux.</p> <p>4 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.</p> <p>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>3 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.</p> <p>4 - Les nouvelles constructions ou travaux sur constructions existantes qui souhaitent intégrer des activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux en rez-de-chaussée devront réserver à minima 50% de la surface de plancher de cet étage à ces usages et disposer d'une visibilité depuis l'espace public.</p> <p>ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT</p> <p>- pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
---	---

h - Les modifications portant sur les règles relatives aux châssis de toit et les linéaires de velux par toiture

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>DEFINITIONS</p> <p>CHÂSSIS DE TOIT</p> <p>Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Exemples de châssis de toit</p>  <p>Chien assis ou lucarne retroussée Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture</p> <p>Chien couché ou lucarne rampante Lucarne de toiture à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal</p>  <p>Châssis à tabatière Châssis de toit ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. Composé d'une fenêtre percée sur un toit, il s'ouvre comme le couvercle d'une tabatière</p> </div>	<p>DEFINITIONS</p> <p>CHÂSSIS DE TOIT</p> <p>Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.</p> <p><i>Une unité correspond à une ouverture de fenêtre dans le pan de couverture.</i></p> <div style="text-align: center;"> <p>Exemples de châssis de toit</p>  <p>Chien assis ou lucarne retroussée Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture</p> <p>Chien couché ou lucarne rampante Lucarne de toiture à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal</p>  <p>Châssis à tabatière Châssis de toit ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. Composé d'une fenêtre percée sur un toit, il s'ouvre comme le couvercle d'une tabatière</p> </div>

<p>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>4 – Toitures</p> <p><i>En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.</i></p>	<p>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>4 – Toitures</p> <p><i>En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (3 unités pour 5 à 10 m, 4 pour 10 à 15 m, etc.). Aucune distance entre les unités n'est exigée. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.</i></p>
<p>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>4 – Toitures</p> <p><i>En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.</i></p>	<p>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>4 – Toitures</p> <p><i>En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (3 unités pour 5 à 10 m, 4 pour 10 à 15 m, etc.). Aucune distance entre les unités n'est exigée. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.</i></p>
<p>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>4 – Toitures</p> <p><i>En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.</i></p>	<p>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>4 – Toitures</p> <p><i>En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (3 unités pour 5 à 10 m, 4 pour 10 à 15 m, etc.). Aucune distance entre les unités n'est exigée. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.</i></p>

i - Les modifications portant sur les règles concernant les remblais et déblais autorisés en fonction de la pente existante

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>5 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ; - qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%. <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>5 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition <i>qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.</i></p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>
<p>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>7 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ; - qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%. <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>7 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition <i>qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.</i></p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>
<p>ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>6 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ; - qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%. <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p>ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>6 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition <i>qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.</i></p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>

<p>ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>3 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ; - qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%. <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p>ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>3 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</p> <p><i>Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.</i></p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>
<p>ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>2 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ; - qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%. <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p>ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>2 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</p> <p><i>Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.</i></p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>
<p>ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>4 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ; - qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%. <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p>ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>4 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</p> <p><i>Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.</i></p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>

j - Les modifications portant sur les règles intégrant une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UH.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.</i> <i>La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).</i></p> <p>1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.</p> <p>2 - Dans les sous-secteurs UHb et UHc, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.</p> <p>3 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.</p> <p>4 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UH.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.</i> <i>La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).</i></p> <p>1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage ; • Dans les seuls sous-secteurs UHb et UHc, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage. <p>2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage. <p><i>Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.</i></p> <p>3 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.</p> <p>4 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

ARTICLE UK.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

2 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

3 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UR.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

2 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

3 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions d'ouvrages électriques à haute et très haute tension. De plus, la surélévation de ces ouvrages n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UR.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

3 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

4 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

5 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions d'ouvrages électriques à haute et très haute tension. De plus, la surélévation de ces ouvrages n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

k - Les modifications portant sur les règles permettant d'intégrer une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Dans le sous-secteur UHa, les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.</p> <p>2 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL 1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. • Dans le sous-secteur UHa, les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. <p>2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. <p><i>Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.</i></p> <p>3 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

<p>ARTICLE UK.9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.</p> <p>2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE UK.9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. <p>2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. <p>Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.</p> <p>3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.</p> <p>2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.</p> <p>3 - Cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.</p>	<p>ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain. <p>2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. <p>Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.</p> <p>2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.</p> <p>3 - Cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.</p>

I - Les modifications des règles concernant la zone UL

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL</p> <p>Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Cette zone comporte deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le sous-secteur ULa, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ; - le sous-secteur ULb, correspondant au centre culturel André Malraux. 	<p>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL</p> <p>Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Cette zone comporte deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le sous-secteur ULa, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ; - le sous-secteur ULm correspondant aux secteurs mixtes correspondant au groupe scolaire Bois Lorient, David Regnier-Paul Fort, l'actuel Centre Technique Municipal, le Stade Robert Desnos, le Gymnase de la Vallée à la Dame. Ce sous-secteur ULm comporte une zone spécifique ULm1 correspondant au centre culturel André Malraux où la hauteur réglementée est différente.
<p>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article UL.2.</p> <p>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.</p>	<p>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article UL.2.</p> <p>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes pour le secteur UL 2- Pour le seul sous-secteur ULm, les constructions à usage d'habitation et d'hébergement sont autorisées
<p>ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p>	<p>ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Dans le seul secteur ULm : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.</p>

<p>ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.</i></p> <p><i>Dans le sous-secteur ULb :</i> <i>La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 20 mètres.</i></p> <p><i>Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>	<p>ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Il n'est pas fixé de règle particulière.</i></p> <p><i>Dans le sous-secteur ULm1 :</i> <i>La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 20 mètres.</i></p>
--	---

m - Les modifications des règles concernant les clôtures et portails

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p><i>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</i></p> <p><i>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</i></p>	<p>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p><i>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</i></p> <p><i>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de laisser 10 cm de jour sur l'intégralité de la hauteur de la clôture. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.</i></p>

<p>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit.</p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</p>	<p>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est <i>autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de laisser 10 cm de jour sur l'intégralité de la hauteur de la clôture. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</i></p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. <i>Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.</i></p>
<p>ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit.</p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</p>	<p>ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est <i>autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de laisser 10 cm de jour sur l'intégralité de la hauteur de la clôture. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</i></p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. <i>Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.</i></p>

<p>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit.</p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</p>	<p>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est <i>autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de laisser 10 cm de jour sur l'intégralité de la hauteur de la clôture. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</i></p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. <i>Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.</i></p>
<p>ARTICLE UL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit.</p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</p>	<p>ARTICLE UL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>6 - Clôture</u></p> <p>L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le festonnage est <i>autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de laisser 10 cm de jour sur l'intégralité de la hauteur de la clôture. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</i></p> <p>[...]</p> <p>Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. <i>Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.</i></p>

<p>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS <u>6 - Clôture</u> L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable. Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. [...] Pour les clôtures sur rue, le festonnage est interdit. [...] Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</p>	<p>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS <u>6 - Clôture</u> L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable. Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. [...] Pour les clôtures sur rue, le festonnage est <i>autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de laisser 10 cm de jour sur l'intégralité de la hauteur de la clôture. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</i> [...] Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. <i>Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.</i></p>
---	--

n - Les modifications concernant les obligations de se raccorder au chauffage urbain

<p>Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</p>	<p>Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</p>
<p>ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> <i>Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</i> <i>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</i></p>

<p>ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>
<p>ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>
<p>ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>

<p>ARTICLE UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>
<p>ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>
<p>ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>

<p>ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>
<p>ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Non défini</p>	<p>ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u> Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.</p>

- o - Les modifications afin d'adapter la grille de stationnement en fonction de la localisation et du type d'opérations

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p>Titre 1 : Dispositions Générales 7 - STATIONNEMENT Non défini</p>	<p>Titre 1 : Dispositions Générales 7 - STATIONNEMENT <u>Article L113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation</u> Toute personne qui construit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ; 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ; 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, <p>le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.</p> <p><u>Article L113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation</u></p> <p>Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ; 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ; 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ; 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, <p>Le dote du parc de stationnement d'infrastructures ou aménagement des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments</p>

	<p><i>et des parcs de stationnement concernés, du type de travaux entrepris, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments.</i></p> <p><i><u>Article L113-20 du Code de la Construction et de l’Habitation</u></i> <i>Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.</i></p> <p><i>Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation selon la catégorie de bâtiments et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment.</i></p>
<p>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. [...]</i></p> <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. [...]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pour les constructions à usage d’habitation en accession et/ou collectif créant au moins un logement :</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>1.5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;</i> ○ <i>2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;</i> ○ <i>3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;</i> ○ <i>3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.</i> - <i>pour les constructions à usage d’habitation en collectif :</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;</i> ○ <i>Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle</i> <p><i>Les places de stationnement commandées, c’est-à-dire qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement sont interdites.</i></p> <p>3- Places de stationnement pour les vélos <i>Application a minima des dispositions relatives au stationnement pour les vélos, conformément au code de la construction et de l’habitat et de son décret d’application.</i></p>

<p>ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT</p> <p>1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0,5 place de stationnement par logement. <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p>ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT</p> <p>1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place de stationnement par logement. <p>- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif créant au moins un logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ; ○ 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ; ○ 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ; ○ 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte <p>- pour les constructions à usage d'habitation en collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ; ○ Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle. <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p> <p>Application a minima des dispositions relatives au stationnement pour les vélos, conformément au code de la construction et de l'habitat et de son décret d'application.</p>
<p>ARTICLE UH.12 – STATIONNEMENT</p> <p>1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p>ARTICLE UH.12 – STATIONNEMENT</p> <p>1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif créant au moins un logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ; ○ 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ; ○ 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ; ○ 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte. <p>- pour les constructions à usage d'habitation en collectif d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ; ○ Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle. <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p> <p>Application a minima des dispositions relatives au stationnement pour les vélos, conformément au code de la construction et de l'habitat et de son décret d'application.</p>

<p>ARTICLE UI.12 – STATIONNEMENT 2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p>ARTICLE UI.12 – STATIONNEMENT 2- Places de stationnement pour les vélos <i>Application a minima des dispositions relatives au stationnement pour les vélos, conformément au code de la construction et de l'habitat et de son décret d'application.</i></p>
<p>ARTICLE UK.12 – STATIONNEMENT 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p>ARTICLE UK.12 – STATIONNEMENT 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés - pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif créant au moins un logement et situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ; ○ 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ; ○ 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ; ○ 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte. <p>- pour les constructions à usage d'habitation en collectif d'habitation créant au moins un logement et situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ; ○ Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle. <p>2- Places de stationnement pour les vélos <i>Application a minima des dispositions relatives au stationnement pour les vélos, conformément au code de la construction et de l'habitat et de son décret d'application.</i></p>
<p>ARTICLE UL.12 – STATIONNEMENT 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.</p>	<p>ARTICLE UL.12 – STATIONNEMENT 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.</p> <p><i>Il est exigé :</i></p> <p>- pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ; ○ 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ; ○ 2 places de stationnement par logement comportant 3 pièces ou plus ; <p>- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place de stationnement par logement. <p>- pour les constructions à usage d'habitation en collectif d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;

p - Les modifications afin d'intégrer des cœurs d'îlots verts à protéger et un coefficient de biotope en ville

<p>Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</p>	<p>Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</p>
<p>ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>[...]</p> <p><u>4 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Non défini</p>	<p>ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><i>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface éco aménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ; - les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ; - les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1. <p>[...]</p> <p><u>4 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p><i>Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ; ○ Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ; ○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ; ○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ; ○ Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ; ○ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous

	<p><i>réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.</i> <i>○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).</i>
<p>ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.</i></p> <p><u><i>4 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i></u></p> <p><i>Non défini</i></p>	<p>ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.</i></p> <p><i>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface éco aménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</i> <i>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</i> <i>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</i> <p><u><i>4 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i></u></p> <p><i>Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>○ Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;</i> <i>○ Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;</i> <i>○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;</i> <i>○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;</i> <i>○ Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;</i> <i>○ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre</i>

	<p>suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts. ○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).
<p>ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><u>5 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Non défini</p>	<p>ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface éco aménageable :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ; - les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ; - les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1. <p><u>5 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ; ○ Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ; ○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ; ○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ; ○ Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ; ○ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre

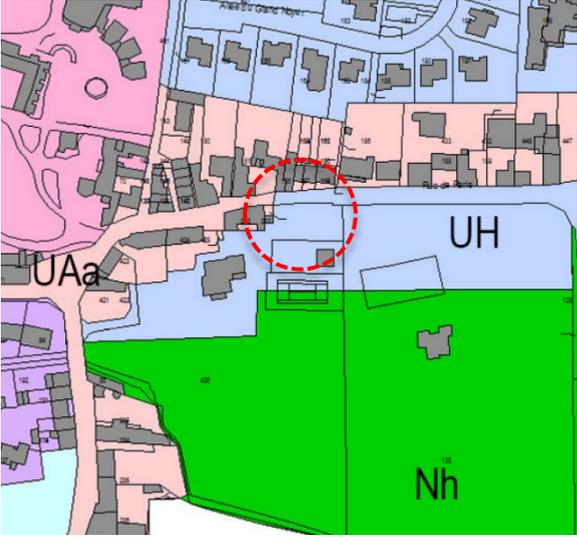
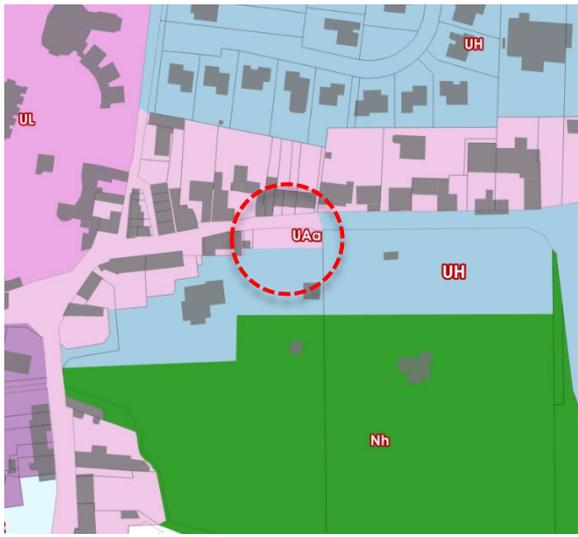
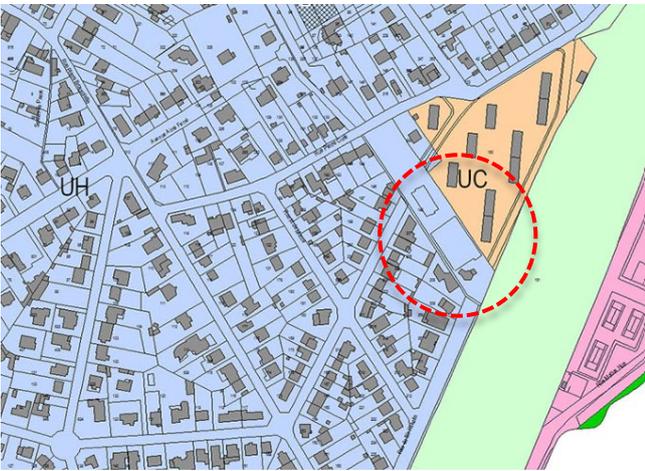
	<p>suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts. ○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).
<p>ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre et doivent être plantées et paysagées.</p>	<p>ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre et doivent être plantées et paysagées.</p> <p>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface éco aménageable :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ; - les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ; - les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.
<p>ARTICLE UK.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><u>3 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Non défini</p>	<p>ARTICLE UK.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface éco aménageable :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ; - les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ; - les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1. <p><u>3 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ; ○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ; ○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ; ○ Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ; ○ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ; ○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts. ○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).
<p>ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><u>3 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Non défini</p>	<p>ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface éco aménageable :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ; - les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ; - les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1. <p><u>3 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ; ○ Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;

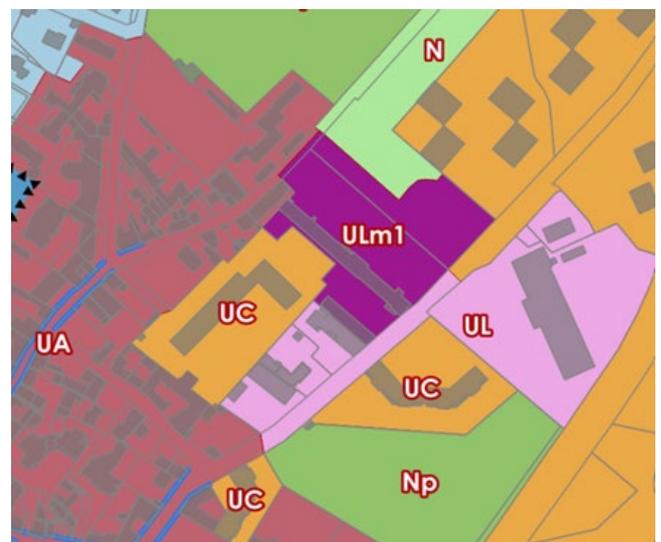
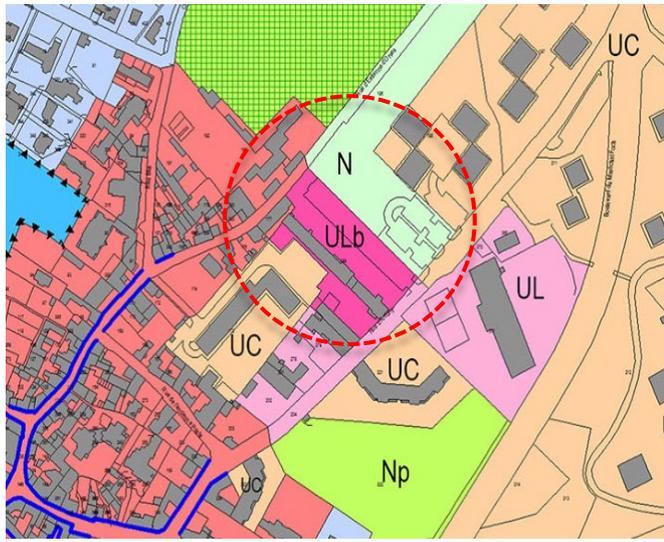
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ; ○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ; ○ Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ; ○ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ; ○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts. ○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).
<p>ARTICLE UR.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 60% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><u>5 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Non défini</p>	<p>ARTICLE UR.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 60% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><i>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface éco aménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ; - les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ; - les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1. <p><u>5 – Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p><i>Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ; ○ Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;

	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;</i> ○ <i>Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;</i> ○ <i>Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;</i> ○ <i>La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;</i> ○ <i>L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couvert ;</i> ○ <i>Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).</i>
--	--

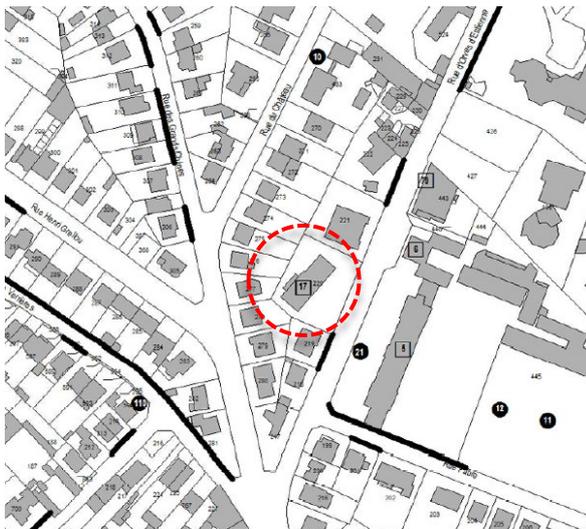
r - Corriger des erreurs matérielles ponctuelles

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p><i>Intégration d'une annexe (rue de Paris) dans la même zone que l'habitation principale</i></p>	
	
<p><i>Intégration du terrain de pétanque, city stade rue Marie et Pierre Curie au sein de la zone dédiée aux équipements publics (UL) ;</i></p>	
	

Intégration du parking Malraux situé entre la rue d'Antony et la rue d'Estienne d'Orves au sein de la zone dédiée aux équipements publics mixte (ULm)



Suppression de la protection au titre du Code de l'urbanisme (L.151-19 du Code de l'urbanisme) d'un bâtiment (foyer russe), rue d'Estienne d'Orves



LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

162

C. Propriétés privés

102, rue d'Estienne d'Orves	Demeure Garde-corps en ferronnerie	
Parcelle AM 220	Cette ancienne propriété Grelou, devenue le Foyer Russe en 1931, date du XVIIIème siècle et a été agrandie 2 fois.	
17		

LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

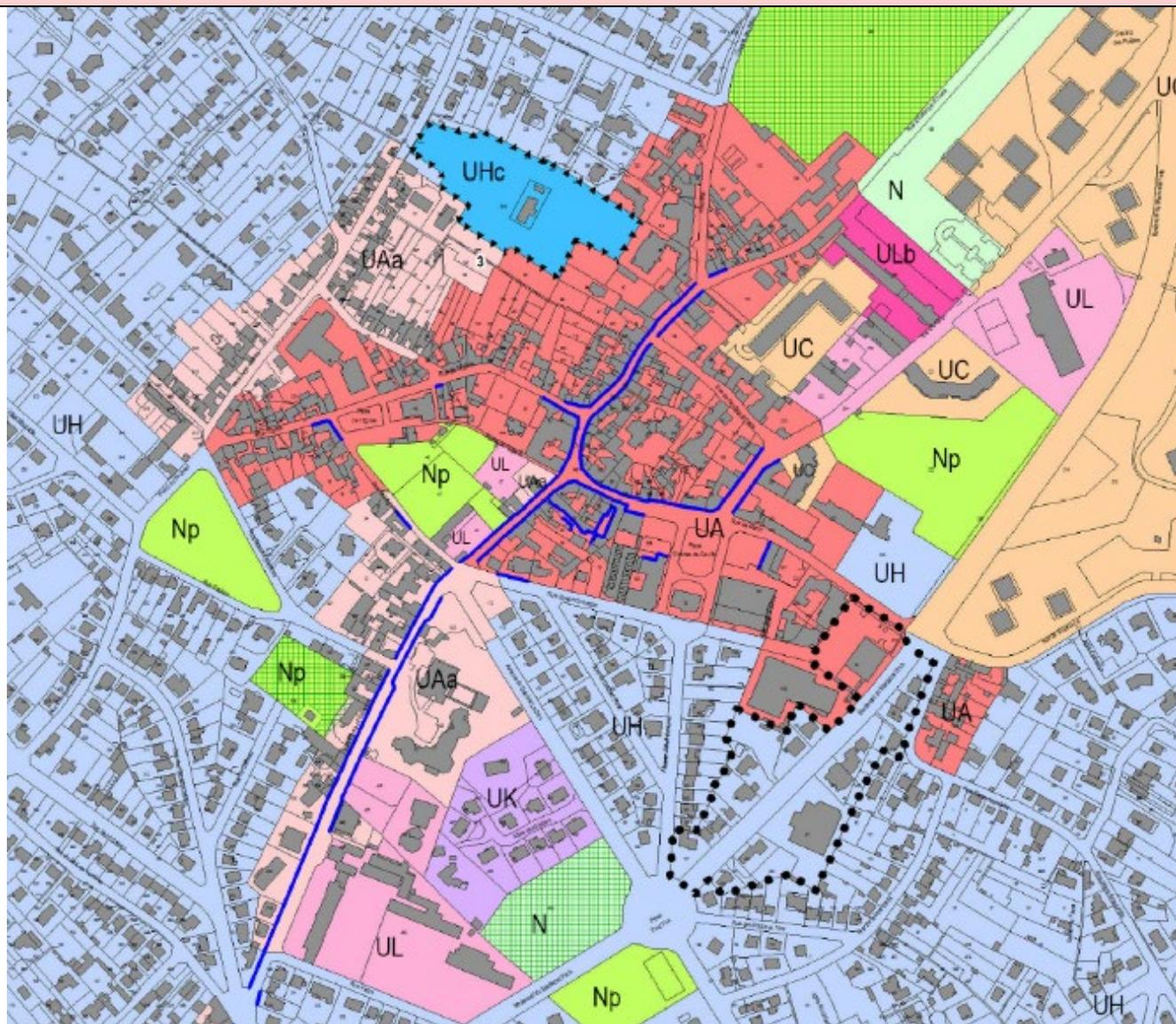
162

C. Propriétés privés

102, rue d'Estienne d'Orves	Demeure Garde-corps en ferronnerie	
Parcelle AM 220	Cette ancienne propriété Grelou, devenue le Foyer Russe en 1931, date du XVIIIème siècle et a été agrandie 2 fois.	
17		

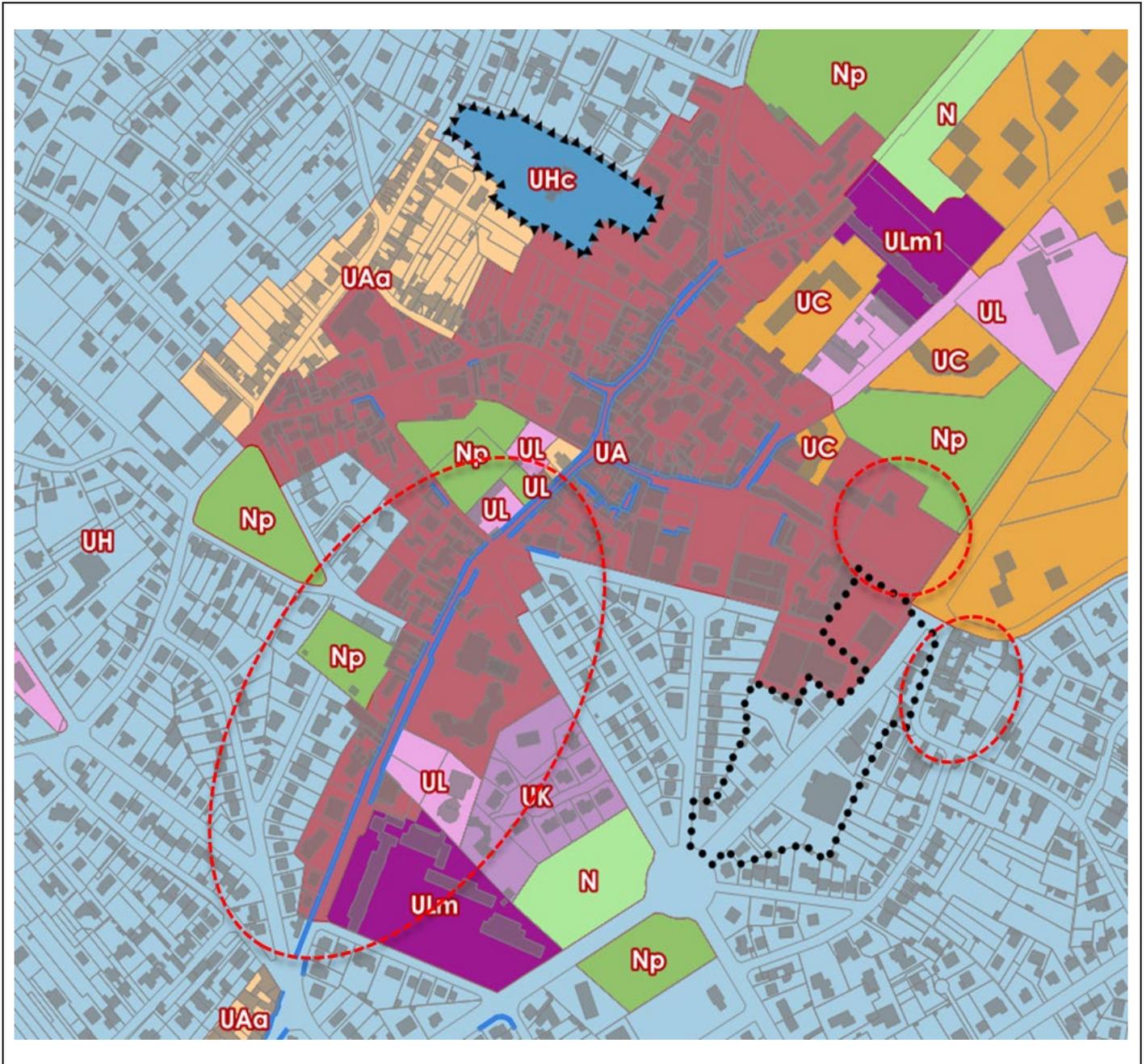
s - Intégrer des secteurs à densifier au sein de la zone UA

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson



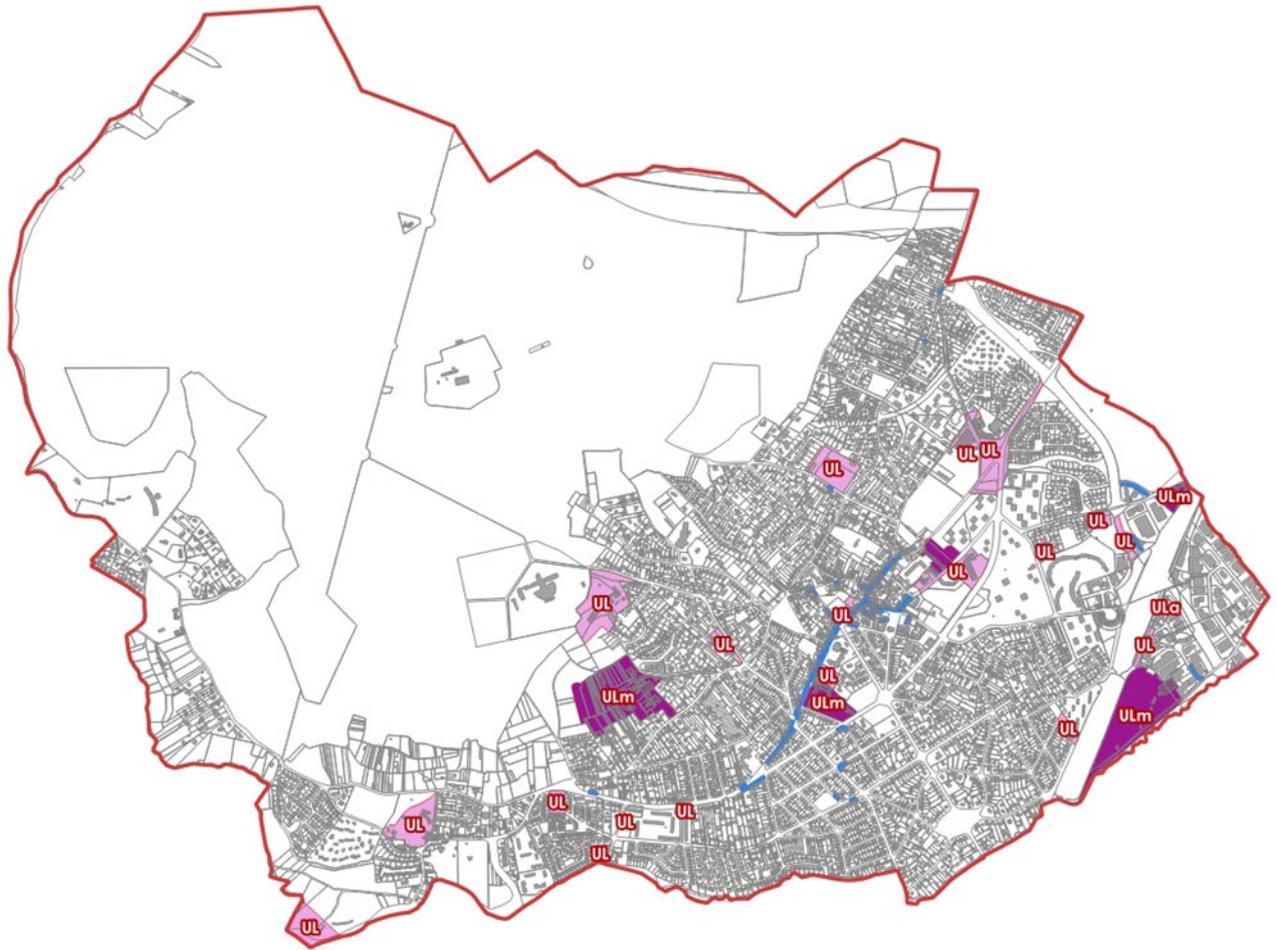
Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson

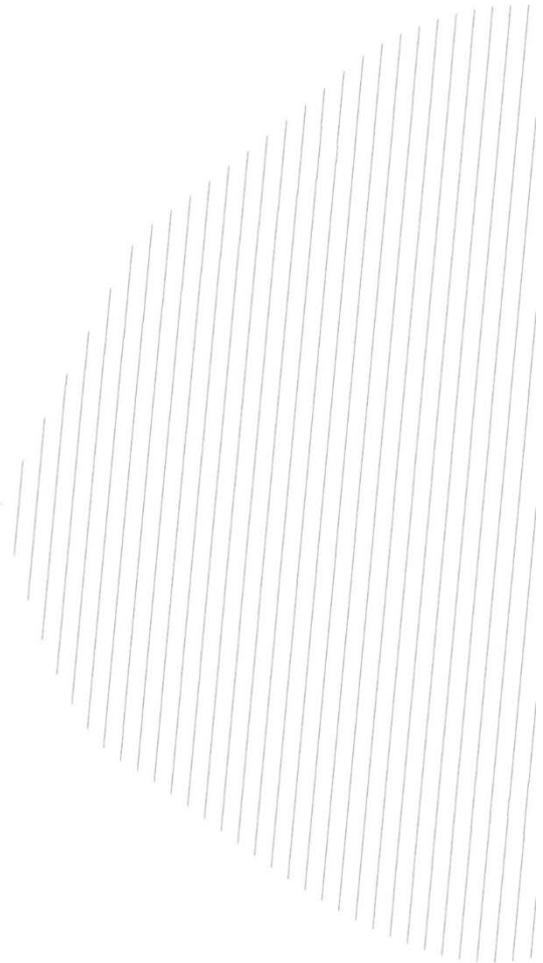
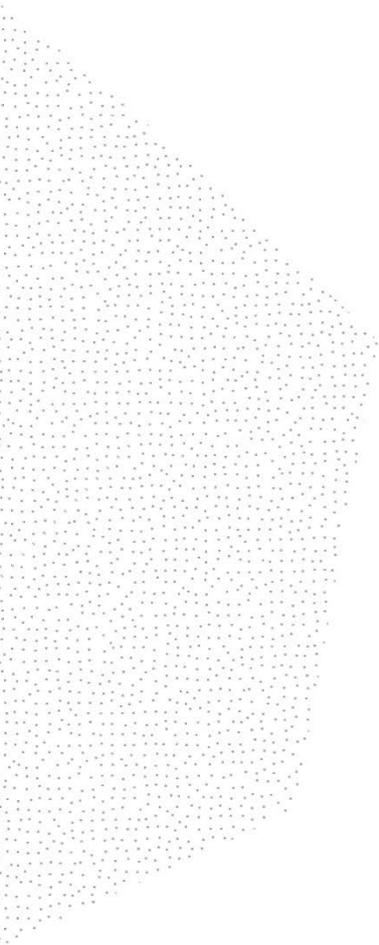
Intégration de deux secteurs à densifier au sein de la zone UA



t - Permettre la réalisation d'une maison de santé en zone UL

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<i>Intégration de la maison de santé en zone UL destinée aux équipements publics</i>	





CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com