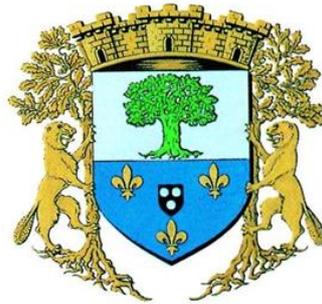


# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERRIERES-LE-BUISSON



## Verrières-le-Buisson

Notice de présentation –  
Additif au Rapport de Présentation

VERSION MARS 2024

# SOMMAIRE

1 .....	6
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>I. Introduction .....</b>	<b>7</b>
I.1 - Présentation du contexte communal .....	7
I.2 - Présentation du contexte communautaire.....	9
<b>II. Présentation de la procédure.....</b>	<b>12</b>
II.1 - Historique du PLU de Verrières-le-Buisson .....	12
II.2 - Conditions préalables à la modification du PLU de Verrières-le- Buisson – Choix de la procédure .....	14
II.3 - Objets de la modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson.....	16
2.....	18
<b>MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>18</b>
<b>I. Mise à jour et prise en compte de certaines pièces au sein du Plan Local d’Urbanisme .....</b>	<b>19</b>
I.1 - Vérifier la bonne prise en compte des documents supra-communaux (SAGE, PLH...) .....	19
a - <i>Objet de la modification</i> .....	19
b - <i>Justification de la compatibilité / prise en compte</i> .....	20
c - <i>Pièces du PLU modifiées</i> .....	25
I.2 - Mettre à jour le diagnostic (analyse foncière, environnementale et paysagère) .....	25
a - <i>Objet de la modification</i> .....	25
b - <i>Justification de la compatibilité</i> .....	26
c - <i>Pièces du PLU modifiées</i> .....	26
I.3 - Mettre à jour les limites communales avec la commune de Bièvres.....	27
a - <i>Objet de la modification</i> .....	27
b - <i>Justification de la compatibilité</i> .....	27
c - <i>Pièces du PLU modifiées</i> .....	28
I.4 - Mettre à jour différentes annexes au PLU .....	28
a - <i>Objet de la modification</i> .....	28
b - <i>Justification de la compatibilité</i> .....	29
c - <i>Pièces du PLU modifiées</i> .....	30
<b>II. Modifications portant sur le règlement écrit du Plan Local d’Urbanisme.....</b>	<b>31</b>
II.1 - Modifier le lexique (cahier des définitions) permettant d’expliciter les notions utilisées par les auteurs du PLU .....	31
a - <i>Objet de la modification</i> .....	31
b - <i>Justification de la compatibilité</i> .....	31
c - <i>Pièces du PLU modifiées</i> .....	31

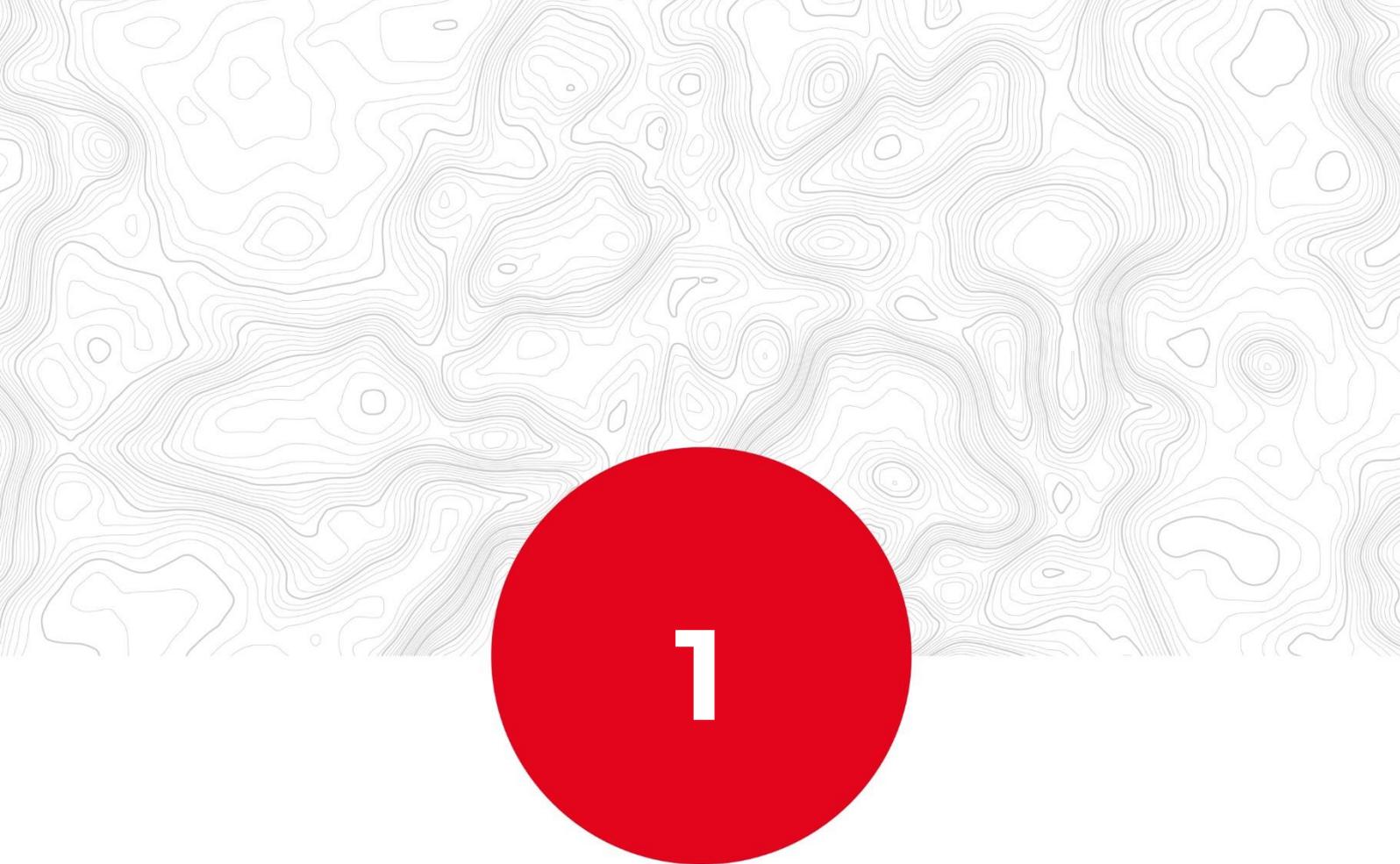
II.2 - Modifier les règles afin de tenir compte du risque lié au Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) et au classement sonore du réseau ferré d'Essonne.....	44
<i>a - Objet de la modification.....</i>	44
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	45
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	45
II.3 - Modifier les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique.....	46
<i>a - Objet de la modification.....</i>	46
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	47
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	47
II.4 - Revoir la règle concernant l'accessibilité des toitures terrasses dans l'ensemble des zones urbaines.....	50
<i>a - Objet de la modification.....</i>	50
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	50
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	51
II.5 - Préciser les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de hauteur des piscines couvertes ou non couvertes.....	55
<i>a - Objet de la modification.....</i>	55
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	56
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	56
II.6 - Prévoir une prescription spécifique pour les installations techniques afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines.....	59
<i>a - Objet de la modification.....</i>	59
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	59
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	60
II.7 - Permettre l'intégration de logements sociaux au sein de certaines opérations.....	62
<i>a - Objet de la modification.....</i>	62
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	62
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	63
II.8 - Intégrer des règles concernant le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs.....	66
<i>a - Objet de la modification.....</i>	66
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	66
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	66
II.9 - Autoriser les commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles dans les zones de mixité fonctionnelle.....	70
<i>a - Objet de la modification.....</i>	70
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	71
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	71
II.10 - Modifier les règles relatives aux châssis de toit et les linéaires de velux par toiture.....	73
<i>a - Objet de la modification.....</i>	73
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	74
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	74
II.11 - Modifier les règles concernant les remblais et déblais autorisés en fonction de la pente existante.....	77
<i>a - Objet de la modification.....</i>	77
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	77
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	78
II.12 - Intégrer une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements.....	81
<i>a - Objet de la modification.....</i>	81
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	81
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	81

II.13 - Intégrer une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements.....	86
a - Objet de la modification.....	86
b - Justification de la compatibilité.....	86
c - Pièces du PLU modifiées.....	86
II.14 - Modifier les règles concernant la zone UL.....	90
a - Objet de la modification.....	90
b - Justification de la compatibilité.....	91
c - Pièces du PLU modifiées.....	92
II.15 - Modifier les règles concernant les clôtures et portails.....	94
a - Objet de la modification.....	94
b - Justification de la compatibilité.....	94
c - Pièces du PLU modifiées.....	95
II.16 - Obligation de se raccorder au chauffage urbain.....	98
a - Objet de la modification.....	98
b - Justification de la compatibilité.....	99
c - Pièces du PLU modifiées.....	99
II.17 - Adapter la grille de stationnement en fonction de la localisation et du type d'opérations.....	102
a - Objet de la modification.....	102
b - Justification de la compatibilité.....	103
c - Pièces du PLU modifiées.....	103
II.18 - Intégrer des cœurs d'îlots verts à protéger et un coefficient de biotope en ville.....	111
a - Objet de la modification.....	111
b - Justification de la compatibilité.....	112
c - Pièces du PLU modifiées.....	113

### III. Modifications portant sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme..... 121

III.1 - Intégrer les secteurs soumis au PPRi dans le zonage.....	121
a - Objet de la modification.....	121
b - Justification de la compatibilité.....	121
c - Pièces du PLU modifiées.....	121
III.2 - Corriger des erreurs matérielles ponctuelles.....	123
a - Objet de la modification.....	123
b - Justification de la compatibilité.....	123
c - Pièces du PLU modifiées.....	123
III.3 - Intégrer des secteurs à densifier au sein de la zone UA.....	126
a - Objet de la modification.....	126
b - Justification de la compatibilité.....	127
c - Pièces du PLU modifiées.....	128
III.4 - Permettre la réalisation d'une maison de santé en zone UL.....	130
a - Objet de la modification.....	130
b - Justification de la compatibilité.....	130
c - Pièces du PLU modifiées.....	132
III.5 - Intégrer des sous-secteurs mixtes au sein de la zone UL.....	132
a - Objet de la modification.....	132
b - Justification de la compatibilité.....	132
c - Pièces du PLU modifiées.....	134
III.6 - Intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver.....	135
a - Objet de la modification.....	135
b - Justification de la compatibilité.....	135
c - Pièces du PLU modifiées.....	136

III.7 - Intégrer des prescriptions graphiques sur les zones humides.....	138
<i>a - Objet de la modification.....</i>	<i>138</i>
<i>b - Justification de la compatibilité.....</i>	<i>138</i>
<i>c - Pièces du PLU modifiées.....</i>	<i>138</i>
III.8 - Tableaux récapitulatif de l'évolution surfacique des zones du Plan Local d'Urbanisme .	141
<b>IV. La prise en compte des enjeux environnementaux.....</b>	<b>143</b>
IV.1 - Natura 2000 .....	143
IV.2 - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.....	143
IV.3 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) .....	143
IV.4 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine.....	144
IV.5 - Les incidences sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue .....	144
IV.6 - Les incidences sur les transports et déplacements.....	144
IV.7 - Les incidences sur l'énergie, le climat et la qualité de l'air .....	144
IV.8 - Les incidences sur la gestion de l'eau et les déchets.....	144
IV.9 - Les incidences sur l'agriculture. ....	144
IV.10 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions .....	144
<b>V. Les documents annexes .....</b>	<b>145</b>



1

# PREAMBULE

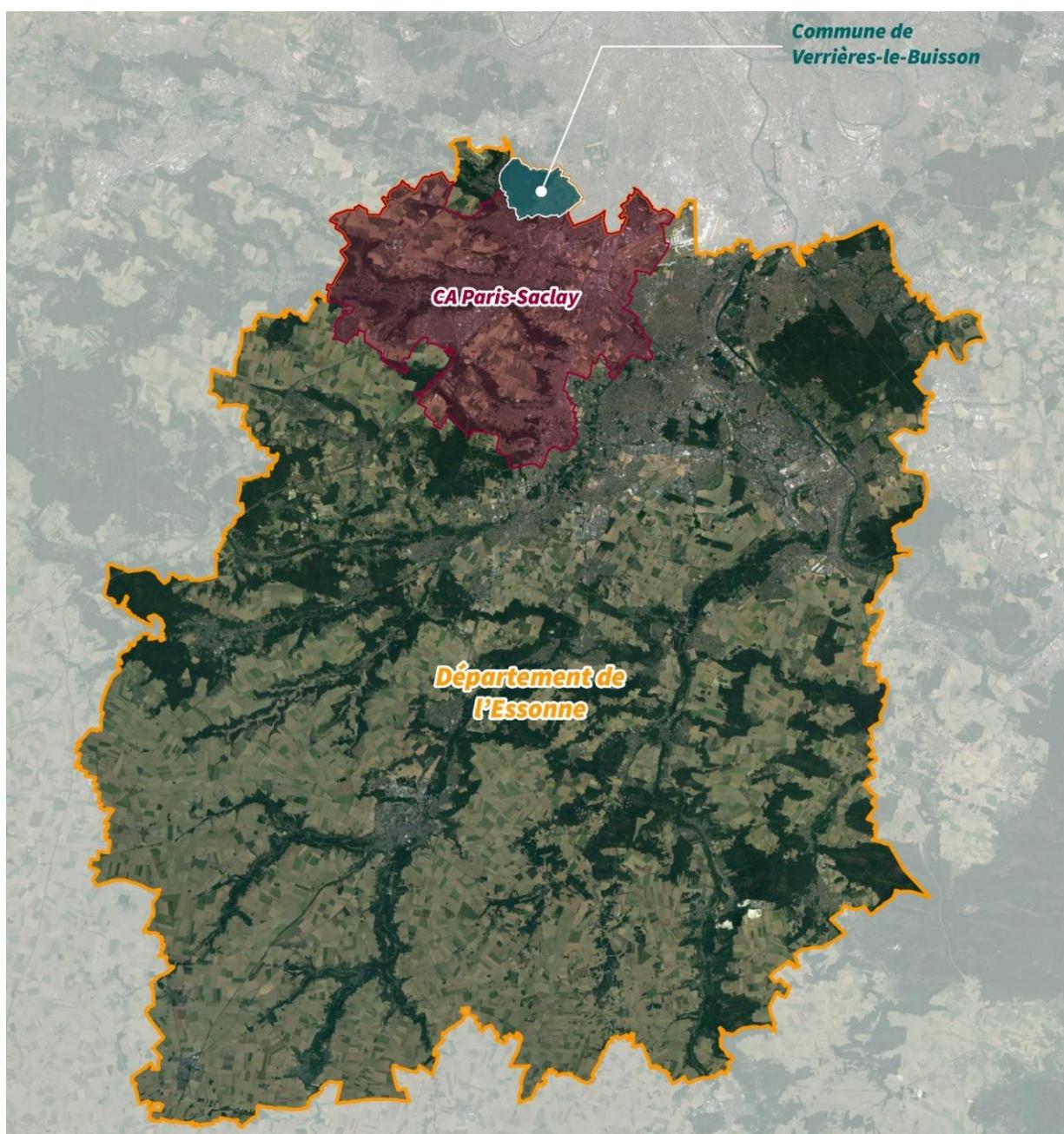


# I. INTRODUCTION

## I.1 - Présentation du contexte communal

Située en région Île-de-France au sein du département de l'Essonne (91) à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, la commune de Verrières-le-Buisson avec sa population municipale de 14 888 habitants (recensement INSEE 2019) se classe à la 27ème place des communes les plus peuplées sur les 194 qui composent le département. La superficie du territoire communal est de près de 10 km<sup>2</sup> soit une densité de 1 526 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune se localise à l'extrême nord du département de l'Essonne aux portes de la première couronne parisienne. Elle appartient à la communauté d'agglomération Paris-Saclay qui regroupe 27 communes et 313 794 habitants en 2019. La ville de Verrières-le-Buisson est la huitième commune la plus peuplée de l'intercommunalité.



La commune s'organise autour de deux grandes entités bien distinctes qui sont implantées en suivant la morphologie naturelle du territoire. La première est naturelle et correspond à la forêt domaniale de Verrières qui s'étend sur l'intégralité du plateau et une partie des coteaux à l'ouest. Autre élément naturel, la vallée de la Bièvre au niveau des limites sud de la commune. La seconde est représentée par l'espace urbain verriérois qui se caractérise par un tissu pavillonnaire prédominant sur l'ensemble de l'entité urbaine. L'occupation du sol est dominée par la forêt domaniale, d'environ 550 hectares, qui recouvre plus de la moitié de la surface totale de la commune (999 hectares). L'espace urbain (hors parcs, cimetières, terrains de sports...) représente quant à lui près de 35% de la surface communale. L'habitat individuel est prégnant et représente près de 70% au sein de cet espace urbain communal.

Attirant encore beaucoup de parisiens qui viennent se ressourcer dans la forêt de Verrières, poumon vert aux portes de la capitale et sa vallée de la Bièvre au caractère rural, Verrières-le-Buisson était déjà plébiscitée dès le XVIII<sup>ème</sup> siècle par les rois de France qui venaient chasser en forêt. La ville est aussi réputée dans le milieu de l'horticulture et la botanique pour avoir été le site choisi par la famille Vilmorin, fondateur de la célèbre maison de graines Vilmorin. Cette famille a laissé à la ville un héritage patrimonial important parmi lequel deux arboretums, le pigeonnier de l'ancienne ferme Saint-Fiacre, les bâtiments de la propriété Vilmorin et ceux du Centre André Malraux qui héberge le musée et l'herbier Vilmorin et les arbres remarquables qui agrémentent nos rues et parcs. La société Vilmorin-Andrieux fut, jusqu'en 1962, le plus important employeur local. La ville possède ainsi un patrimoine végétal exceptionnel, chargé d'histoire, où les arbres occupent une place toute particulière. Les deux arboretums de Verrières occupent une place majeure dans le paysage urbain et inscrivent la commune dans l'histoire de la botanique. Ils témoignent du rôle fondamental que joua la famille Vilmorin dans le progrès de l'horticulture moderne. Malgré une urbanisation importante durant les années 1960, cette richesse naturelle est entretenue et développée avec le projet « Verrières, Ville Arboretum » permettant la mise en valeur et l'intégration du végétal dans la ville.

Marqué par un relief plutôt marqué, la commune est desservie de façon indirecte par les réseaux de transport. Concernant le réseau routier, la commune est traversée au nord, par l'autoroute A86, accessible par l'échangeur situé à Châtenay-Malabry. À l'ouest, suivant le val de la Sygrie, on retrouve la route nationale n°118, qui fait elle aussi un bref passage sur le territoire communal, est accessible par l'échangeur localisé à Bièvres et qui dessert alors le hameau de Vaupéreau. Au sud, la vallée de la Bièvre accueille le tracé de la route départementale 60 qui marque, comme la rivière, la frontière avec Massy. Les infrastructures ferroviaires utilisent aussi le relief pour se frayer un passage. Le territoire est traversé dans sa partie est, en souterrain par la LGV Atlantique avant son arrivée depuis Paris en gare de Massy TGV. Hors du territoire, la ligne B du RER d'Île-de-France, qui utilise l'infrastructure de l'ancienne ligne de Sceaux, passe à proximité du Parc du Breuil et la ligne C, qui utilise la ligne de Grande Ceinture, forme une boucle venant de Bièvres et se dirigeant vers Antony. Implantée à Massy, la gare de « Massy – Verrières » est dédiée à la desserte du centre-ville tandis qu'à l'ouest, la gare d'Igny est utilisée par les habitants des hameaux d'Amblainvilliers et Vaupéreau. La commune est en outre implantée à seulement neuf kilomètres à l'ouest de l'aéroport Paris-Orly et onze kilomètres à l'est de l'aéroport de Toussus-le-Noble destiné à l'aviation légère et d'affaires. Elle est enfin située à trente-six kilomètres au sud-ouest de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Sur le plan économique, Verrières-le-Buisson se caractérise par son côté fortement résidentiel, aucune des grandes structures n'étant présentes sur son territoire. Les entreprises de la commune sont principalement groupées dans les zones d'activités des Gardes et des Petits Buissons. Depuis novembre 2005, la commune est au cœur de l'opération d'Intérêt National de Massy Palaiseau Saclay Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines.

## I.2 - Présentation du contexte communautaire

La commune de Verrières-le-Buisson appartient à la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay. Cette nouvelle structure intercommunale est née le 1er janvier 2016. Elle est issue de la fusion prévue par le Schéma Régional de Coopération Intercommunale établi en application de la Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, entre la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay et la Communauté d'Agglomération Euro-Paris-Val de Seine, auxquelles se sont jointes les communes de Verrières-le-Buisson et Wissous (antérieurement membres de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre).

Située à 20 kilomètres au sud de Paris, dans le département de l'Essonne, la Communauté Paris-Saclay, avec ses 318 000 habitants, 27 communes, 180 000 emplois, 25 500 entreprises, 60 parcs d'activités concentre de multiples facteurs d'attractivité. Fort de ses 2 universités, 9 grandes écoles et 7 organismes de recherche, elle compte 65 000 étudiants et 15 000 chercheurs. Elle est classée 8ème cluster scientifique et technologique au monde.

### Carte des 27 communes de l'agglomération

- > BALLAINVILLIERS
- > BURES-SUR-YVETTE
- > CHAMPLAN
- > CHILLY-MAZARIN
- > ÉPINAY-SUR-ORGE
- > GIF-SUR-YVETTE
- > GOMETZ-LE-CHÂTEL
- > IGNY
- > LA VILLE DU BOIS
- > LES ULIS
- > LINAS
- > LONGJUMEAU
- > MARCOUSSIS
- > MASSY
- > MONTHERY
- > NOZAY
- > ORSAY
- > PALAISEAU
- > SACLAY
- > SAINT-AUBIN
- > SAULX-LES-CHARTREUX
- > VAUJALLAN
- > **VERRIÈRES-LE-BUISSON**
- > VILLEBON-SUR-YVETTE
- > VILLEJUST
- > VILLIERS-LE-BÂCLE
- > WISSOUS



#### VERRIÈRES-LE-BUISSON



- > Population 15 578 hab.
- > Maire François Guy Trébulle

- ✉ Place Charles de Gaulle  
Verrières-le-Buisson - 91370
- ☎ 01 69 53 78 00
- 🌐 Site Internet

Le territoire de la Communauté Paris-Saclay dispose de compétences obligatoires et de compétences optionnelles définies par la loi. Elle exerce aussi des compétences facultatives que les communes décident de lui transférer. Les compétences de l'agglomération sont déclinées ci-dessous, dans l'ordre prévu par le Code Général des Collectivités Territoriales : le développement économique ; l'aménagement du territoire et le logement ; les transports et la mobilité ; l'environnement et le développement durable ; la politique de la ville ; l'emploi et l'insertion ; l'accueil des gens du voyage ; l'action sociale et la santé ; la voirie et les espaces publics ; la collecte et le traitement des déchets ménagers ; la culture et le sport ; les services aux petites communes.

Aux portes de Paris et à proximité immédiate de l'aéroport international d'Orly la Communauté Paris-Saclay occupe une place majeure au sein de la région Île-de France et offre un important potentiel de développement pour les prochaines années, en lien avec l'émergence du projet de campus-cluster d'envergure internationale du cluster Paris-Saclay et l'essor de ses pôles économiques.

Avec 60 parcs d'activités et la présence de filières d'excellence (optique, biologie, neurosciences...), le territoire dispose de solides atouts pour attirer les entreprises et assurer leur ancrage sur le territoire. Il accueille aujourd'hui 25 500 entreprises toutes tailles confondues. C'est un territoire dynamique, en croissance régulière avec la création chaque année de plusieurs centaines d'entreprises, parmi lesquelles les plus innovantes en France (DAMAE Médical, LéoSphère...). Avec ses 180 000 emplois, la Communauté Paris-Saclay est la 1ère agglomération de l'Essonne en termes d'emplois.

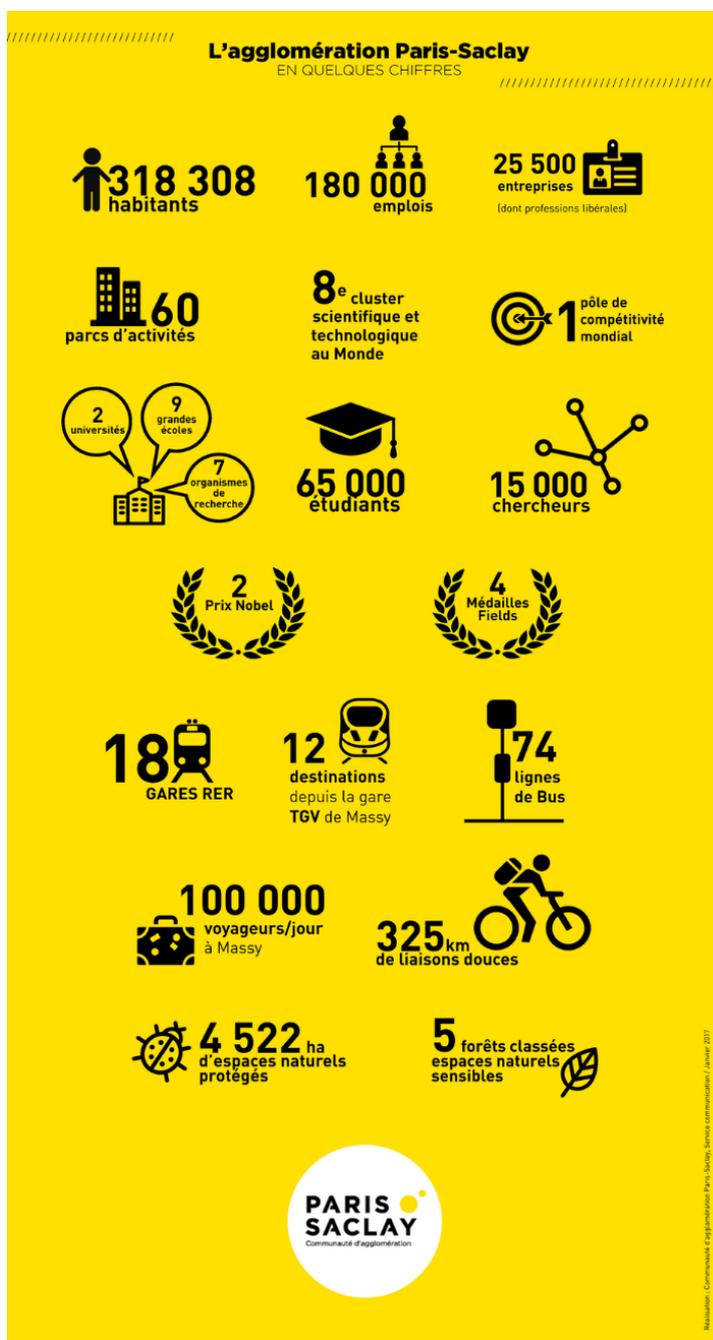
Concernant les déplacements, les réseaux existants (RN20, A10, RN118, gare TGV de Massy, Lignes RER B et C, 100 km de voies cyclables) et en projet sur le territoire (ligne 18 du Grand Paris-Express reliant le plateau de Saclay à l'aéroport d'Orly prévue pour 2027, le Tram-Train Versailles-Massy-Évry (T12) prévu pour décembre 2023) font de la Communauté Paris-Saclay un territoire relativement bien desservi en grande couronne. Toutefois, compte tenu des projets de construction et de développement économique, le maillage du territoire et la fluidification des déplacements constituent des enjeux majeurs pour les années à venir, afin de renforcer l'attractivité du territoire, l'accès à l'emploi et garantir la qualité de vie des habitants. Par ailleurs, le réseau de circulations douces qui permet le déplacement via les modes actifs de mobilité, reste à développer pour constituer une réelle alternative à la voiture et aux transports en commun.



Concernant l'environnement, la Communauté Paris-Saclay s'insère dans un cadre de vie préservé, marqué par 60 % d'espaces naturels et ouverts. La position charnière du territoire, à cheval entre la zone urbaine sud-parisienne et les espaces agricoles du Hurepoix lui confère un caractère rural et péri-urbain. L'identité naturelle et agricole de l'espace rural constitue un atout fort du territoire, pour une population qui recherche un cadre de vie apaisé et équilibré, à proximité de la Capitale.

De plus, la Communauté Paris-Saclay est un élément important de la Ceinture verte de l'Île-de-France, puisqu'elle assure la liaison entre des espaces urbains et des espaces naturels comme le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse à l'ouest, ou le plateau de Limours et le Hurepoix au sud-est. Elle est entourée d'un bandeau forestier quasi continu avec les forêts de Versailles, de Palaiseau et de Verrières, interrompu par des secteurs moyennement voire fortement urbanisés.

Le territoire de la Communauté Paris-Saclay est encadré par les vallées de la Bièvre au nord, de la Mérantaise et de l'Yvette à l'ouest, et de l'Orge à l'est. La Bièvre, l'Yvette, l'Orge, le Rouillon, la Salmouille et la Mérantaise, rivières et cours d'eau qui irriguent le territoire, contribuent fortement au cadre rural et à la qualité de vie des habitants. Enfin, le territoire constitue l'espace agricole le plus proche de Paris. Ses terres agricoles bénéficient à la fois d'un haut potentiel agronomique (limons profonds sur le plateau de Saclay, terres maraîchères dans la vallée de l'Yvette, etc.), et d'une proximité directe avec un bassin de consommateurs important. Les espaces agricoles du territoire sont majoritairement tournés vers la grande culture céréalière, en agriculture conventionnelle.



## II. PRESENTATION DE LA PROCEDURE

### II.1 - Historique du PLU de Verrières-le-Buisson

En matière de planification, le Plan Local d'Urbanisme originel a été approuvé en date du 22 septembre 2003 par le Conseil Municipal. Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications, d'une révision simplifiée et d'une mise en compatibilité :

- Modification n°1 du 27 septembre 2004 concernant principalement la délimitation de la ZAC des Justices ;
- Modification n°2 du 30 janvier 2007 concernant principalement la réinscription en zone N du bout de la rue des Acacias et des modifications de la zone UH ;
- Modification n°3 du 29 septembre 2008 concernant principalement des modifications réglementaires en zone UIb ;
- Mise en comptabilité du P.L.U. par rapport au projet A86 en date du 21 décembre 2009 ;
- Modification n°4 du 15 mars 2010 concernant principalement l'agrandissement de la zone Aa gymnase ;
- Révision simplifiée du 27 juin 2011 concernant le projet Marius Hue ;
- Modification simplifiée n°1 du 13 février 2012 concernant principalement la suppression de la SHON/SHOB ;
- Modification n°5 du 26 septembre 2016 visant à permettre la réhabilitation du foyer de travailleurs migrants, voie de l'Aulne, et sa transformation en résidence sociale ;
- Modification simplifiée n°2 du 19 novembre 2018 visant à permettre la construction du satellite de restauration du groupe scolaire Bois Lorient / Paul Fort / David Régnier.

Par la suite, la mise en révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2015. Différents objectifs ont incité la municipalité à prescrire cette révision. Il s'agit de :

- Se doter d'un document constituant un véritable projet de territoire pour la commune, conforme aux lois dites Grenelle 2 et ALUR et intégrant les documents de planification supra communaux ;
- Faciliter, développer et conserver les continuités écologiques notamment en intégrant les enjeux, les objectifs et les actions de la trame verte et bleue communale ;
- Assurer le maintien et le développement des espaces verts, des espaces naturels et des espaces boisés et renforcer la vocation paysagère du coteau ;
- Valoriser et préserver les entités architecturales, urbaines et paysagères et définir des prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Préserver la mixité sociale et l'équilibre de l'habitat ;
- Repenser les emplacements réservés aux installations d'intérêt général et les alignements de voirie ;
- Repenser les zones à urbaniser ;
- Organiser l'évolution des équipements publics et des services publics et d'intérêt collectif.

Les enjeux mis en avant dans le diagnostic du PLU ont permis de mettre en avant les orientations suivantes exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

- Objectif 1 : Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel ;
- Objectif 2 : Préserver les espaces boisés ;
- Objectif 3 : Conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue ;
- Objectif 4 : Poursuivre la préservation et la mise en valeur des Rinsolles et de la Vallée à la Dame ;

- Objectif 5 : Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain ;
- Objectif 6 : Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel ;
- Objectif 7 : Préserver les vues identitaires ;
- Objectif 8 : Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain.

## **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

- Objectif 1 : Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales ;
- Objectif 2 : Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable ;
- Objectif 3 : Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés ;
- Objectif 4 : Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant ;
- Objectif 5 : Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions ;
- Objectif 6 : Mettre en place une réflexion sur une éventuelle reconversion de la zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux ;
- Objectif 7 : Donner place à un espace public renouvelé et de qualité pour une ville encore plus accueillante ;
- Objectif 8 : Poursuivre la revitalisation du commerce de proximité verriérois, préserver et accroître son attractivité.

## **Axe 3. Pour un développement des équipements publics qui accompagne les besoins de la population**

- Objectif 1 : Garantir la qualité de l'accueil au sein des équipements publics culturels et sportifs ;
- Objectif 2 : Compléter l'offre d'équipement culturel et de loisirs novateur et créatif ;
- Objectif 3 : Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes empêchées ;
- Objectif 4 : Acquérir un bon niveau d'accès aux communications numériques

## **Axe 4. Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun, et pour une sécurisation des déambulations piétonnes**

- Objectif 1 : Favoriser les mobilités douces ;
- Objectif 2 : Améliorer la desserte en transport en commun vers le nouveau pôle multimodal essonnien ;
- Objectif 3 : Poursuivre la sécurisation des déambulations piétonnes par des aménagements adaptés de la voirie.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu le 26 juin 2017. Ses orientations guident le développement de la commune pour les 10 à 15 années futures, l'ensemble des projets devant être réalisés en totale compatibilité.**

Par délibération du Conseil municipal en date du 18 mars 2019, le nouveau Plan Local d'Urbanisme a été approuvé. **Il est entré en vigueur depuis le 21 avril 2019.**

A l'échelle supra-communale, la commune est comprise au sein du périmètre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Approuvé le 27 décembre 2013 par décret après avis du Conseil d'État ce document d'urbanisme définit la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France à l'horizon 15-20 ans.

## II.2 - Conditions préalables à la modification du PLU de Verrières-le-Buisson – Choix de la procédure

Au regard **des articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme**, une procédure de modification de droit commun est menée lorsqu'elle a pour conséquence :

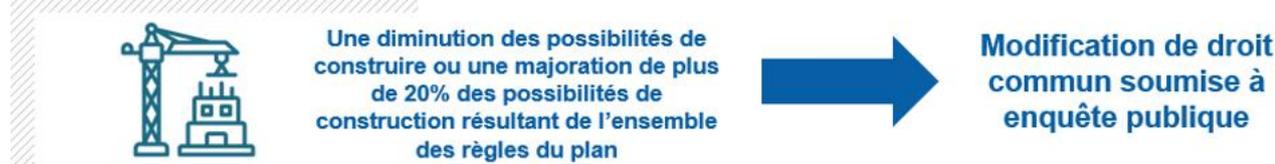
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**Le Code de l'urbanisme encadre le champ des évolutions possibles du Plan Local d'Urbanisme.**

Les évolutions souhaitées **n'entraînent pas la révision générale du PLU** car ils ne conduisent aucunement à :



**Cependant elles induisent :**



Dans les autres cas, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme).

La présente procédure engagée n'a pas vocation à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle ne conduit pas non plus à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (au sens du 3° de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme). Enfin, elle n'entraîne pas l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme) ou la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (au sens du 5° de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 qui imposent une révision.

**Néanmoins, l'application de l'ensemble des règles apportées aux pièces réglementaires entraînent une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans certaines zones. Elles diminuent également les possibilités de construire dans d'autres zones de la commune. L'évolution du PLU de Verrières-le-Buisson doit donc respecter le cadre de la procédure de droit commun, selon les articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.**

# Procédure de modification de PLU avec évaluation environnementale



## PUBLICITÉ Art R.153-21 CU:

- Affichage de la délib 1 mois au siège de l'EPCI et en mairie
- Mention dans un journal du département
- Mention dans recueil des actes administratifs pour les communes > 3500 habitants

CONCERTATION OBLIGATOIRE

**Arrêté du maire ou de l'EPCI** prescrivant la modification  
- Art L.153-37 CU

OU

Délibération motivée d'**ouverture à l'urbanisation** d'une zone AU  
- Art L.153-38 CU

Délibération fixant les modalités de concertation

### ÉLABORATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE



**Saisine de la MRAE** pour avis relatif à l'évaluation environnementale



**Notification** du dossier aux **personnes publiques associées** par lettre recommandée - Art L.153-40 CU

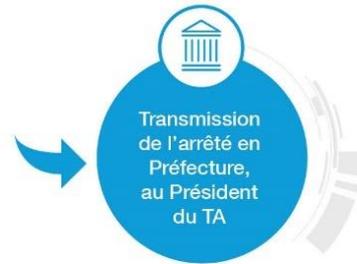
**Retour de la MRAE** sur l'évaluation environnementale

**Notification du dossier à la CDPENAF** le cas échéant, laquelle a 3 mois pour rendre son avis



Saisine du Président du Tribunal administratif en vue de la **désignation d'un commissaire enquêteur** - Art R.123-5 CE

**Arrêté d'enquête publique** du Maire ou du Président de l'EPCI dès que commissaire désigné - Art L.123-10 CE



**Publication d'un avis dans 2 journaux d'annonces légales** du département 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête - Art R.123-11 CE + **Avis par voie dématérialisée + affichage** - Art L.123-10 CE



**Enquête publique** d'une durée minimum d'un mois - Art L.123-9 CE



**Réception du rapport du commissaire enquêteur** dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête - Art L.123-15 CE



**Approbation de la modification** du PLU - Art L.153-43 CU



**Transmission du dossier d'approbation** au contrôle de légalité exercé par le **Préfet** dans les deux mois qui suivent la réception du dossier

**PLU exécutoire** - Art L.153-44 CU

### PLU hors SCoT

**PLU exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois** à compter de sa transmission au Préfet et accomplissement des formalités de publicité :

- Affichage en mairie ou au siège de l'EPCI pendant un mois
- Mention dans un journal du département
- Mention au recueil des actes admin si commune > 3500 habitants - Art L.153-24 CU

### PLU avec SCoT

**PLU exécutoire dès que formalités de publicité exécutées :**

- Transmission de la délibération au Préfet
- Affichage en mairie ou au siège de l'EPCI pendant un mois
- Mention dans un journal du département - Art L.153-24 CU
- Mention au recueil des actes admin si commune > 3500 habitants

Lors de son Conseil Municipal du 31 mai 2023, la commune a ainsi adopté le principe d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme. Par arrêté en date du 31 mai 2023, le Maire a prescrit la modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson avec pour objet l'adaptation du rapport de présentation, du règlement écrit, du règlement graphique et des annexes du Plan Local d'Urbanisme. 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.

## **II.3 - Objets de la modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson**

La présente procédure vise à adapter le PLU de Verrières-le-Buisson afin de :

- **Mettre à jour et prendre en compte certaines pièces au sein du PLU :**
  - Vérifier la bonne prise en compte des documents supra-communaux (SAGE, PLH, PPRI...)
  - Mettre à jour le diagnostic (analyse foncière, environnementale et paysagère) ;
  - Mettre à jour les limites communales avec la commune de Bièvres ;
  - Mettre à jour les annexes au PLU (taxe d'aménagement, périmètres liés aux classement sonores des infrastructures terrestres, insérer le droit de préemption urbain renforcé et commercial...).
  
- **Modifier le règlement écrit du PLU :**
  - Modifier le lexique ou le cahier des définitions permettant d'explicitier les notions utilisées par les auteurs du PLU ;
  - Modifier les règles afin de tenir compte du risque lié au Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) et au classement sonore du réseau ferré d'Essonne ;
  - Modifier les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique (article 15) dans le respect de l'article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat ;
  - Revoir la règle concernant l'accessibilité des toitures terrasses dans l'ensemble des zones urbaines ;
  - Préciser les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de hauteur des piscines couvertes ou non couvertes ;
  - Prévoir une prescription spécifique pour les installations techniques type climatisation en façade, antennes relais ou encore panneaux photovoltaïques en toiture afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines ;
  - Modifier la règles afin d'intégrer un nombre de logements sociaux en fonction du nombre de logements construits ;
  - Modifier les règles concernant le stockage et le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs ;
  - Modifier les règles afin d'autoriser des commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles ;
  - Modifier les règles concernant les châssis de toit et les linéaires de velux par toiture ;
  - Modifier les règles concernant les remblais autorisés en fonction de la pente existante ;
  - Modifier les règles en intégrant une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements ;

- Modifier les règles en intégrant une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements ;
  - Modifier les règles concernant la zone UL (autoriser la destination « habitation », part de logements sociaux à réaliser, modification de l'emprise au sol, règles de stationnement) ;
  - Modifier les règles concernant les clôtures et les portails (autoriser sous certaines conditions le festonnage et les claustras, passage de la petite faune, portails ajourés) ;
  - Modifier les règles en ajoutant l'obligation de se raccorder au chauffage urbain quand cela est techniquement possible ;
  - Modifier les règles de stationnement (à proximité des gares, pour les collectifs et accessions en zone UH et UC, logements sociaux, places visiteurs, stationnement vélos) ;
  - Modifier les règles afin d'intégrer des coefficients de biotope en ville.
- **Modifier le règlement graphique du PLU :**
    - Modifier le zonage afin de faire apparaître les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) ;
    - Corriger des erreurs matérielles ponctuelles au niveau du règlement graphique du PLU (classement du foyer russe en bâti protégé, intégration d'une annexe en zone Uaa) ;
    - Modifier le zonage (UL) afin de permettre la réalisation d'une maison de santé ;
    - Modifier le zonage afin d'intégrer un périmètre à densifier et peu qualitatif au sein de la zone UA ;
    - Modifier le zonage afin d'intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
    - Modifier le zonage afin d'intégrer les zones humides.



# 2

## **MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE**

# I. MISE A JOUR ET PRISE EN COMPTE DE CERTAINES PIÈCES AU SEIN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## I.1 - Vérifier la bonne prise en compte des documents supra-communaux (SAGE, PLH...)

### a - Objet de la modification

Conformément aux articles L.131-4 à 8 du Code de l'urbanisme, le PLU de Verrières-le-Buisson doit être compatible ou prendre en compte les orientations de documents, lois qui à valeur supra-communale. En cas d'approbation de ces documents après l'approbation du PLU, ce dernier devra être mis soit en conformité, soit en compatibilité soit le prendre en compte dans les trois ans qui suivent l'approbation.

Le territoire communal n'étant pas recouvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT), le PLU devra être compatible avec :

- Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du Code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement ;
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du Code des transports ;
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du Code de l'environnement.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- **La compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ;
- **La prise en compte, ou en considération**, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

## b - Justification de la compatibilité / prise en compte

### Le Schéma Directeur d'Ile-de-France Environnemental :



Élaboration du nouveau  
SDRIF-Environnemental  
à l'horizon 2040

Le Plan Local d'Urbanisme de Verrières-le-Buisson s'inscrit en compatibilité avec les trois thématiques clés du Schéma Directeur d'Ile-de-France – SDRIF-Environnemental à savoir :

- Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé à 2050 par la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 en s'appuyant, notamment sur sa déclinaison dans les documents d'urbanisme.

#### Traduction au sein du PADD :

##### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

###### 1- Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel

La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien des zones naturelles existantes, et ce dans le but de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, cet objectif de consommation est de zéro. Le développement urbain verriérois ne se fera pas en consommant de l'espace naturel, mais à travers une densification maîtrisée du tissu urbain existant, ce que la commune a souhaité depuis plus de quarante ans en menant une politique d'urbanisation raisonnée et de maîtrise de l'étalement urbain.

- Objectif Zéro Emission Nette fixé par la loi Énergie-climat du 8 novembre 2019 à l'horizon 2050 qui trouve un relais francilien dans la stratégie énergie climat de la Région adoptée en juillet 2018.

#### Traduction au sein du PADD :

##### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

###### 2. Préserver les espaces boisés

Les espaces boisés verriérois constituent plus de la moitié de la superficie communale. Aujourd'hui répertoriés pour la plupart en espaces boisés classés et en zone naturelle, ils participent activement à l'identité de la commune et au cadre de vie des habitants. Véritable poumon vert, la commune souhaite maintenir leur protection.

###### 5. Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain

Aujourd'hui, Verrières-le-Buisson dispose, au sein de son espace urbain, de plus d'une quinzaine d'espaces verts d'envergures différentes [...]. Grâce à leur caractère non imperméabilisé, ces espaces assurent de nombreuses fonctions écologiques avec le cycle de l'eau, un support pour la biodiversité, le « rafraîchissement » de la ville, la fixation des polluants et le stockage de carbone.

##### **Axe 4. Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun, et pour une sécurisation des déambulations piétonnes**

###### 2- Favoriser les mobilités douces

Pour développer la pratique des deux roues non motorisées dans la ville, Verrières-le-Buisson souhaite améliorer la lisibilité de son plan vélo en renforçant la signalétique et en réalisant de nouveaux stationnements adaptés. Cette volonté communale répond à plusieurs enjeux : limiter la circulation automobile dans le cœur de ville pour réduire les pollutions, permettre une meilleure répartition du partage modal de l'espace public, et enfin offrir une meilleure accessibilité et attractivité des lieux de centralité de la commune.

- Objectif de l'économie circulaire fixé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) de 2015 renforcée par la loi Anti-gaspillage pour une économie circulaire dite « AGECE ». La Région Île-de-France a intégré l'économie circulaire dans une diversité de dispositifs comme le Plan régional de prévention et gestion des déchets approuvé en 2019 et la Stratégie régionale économie circulaire votée en 2020.

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### *5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux [...] gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets optimisée pour répondre à la loi relative à la transition énergétique et tendre vers des « bâtiments passifs » et la future RT 2020...*

### **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Bièvre :**

Le SAGE est un outil qui donne des préconisations d'action pour intégrer les différents enjeux de la rivière : améliorer la qualité des eaux, maîtriser le ruissellement, préserver et restaurer les milieux naturels, valoriser du patrimoine, coordonner les porteurs de projets pour une cohérence d'action. Le SAGE Bièvre a été approuvé officiellement en avril 2017. Après quatre années de mise en œuvre du SAGE, la Commission Locale de l'Eau de la Bièvre, par délibération en date du 24 septembre 2021, a décidé de mettre en révision partielle le SAGE de la Bièvre afin de préciser et consolider deux objectifs :

- La gestion à la source des eaux pluviales ;
- La protection des zones humides.

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

##### *6. Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel*

*Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux habitants et conforter son image de « Ville Arboretum », la ville souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privés, aujourd'hui porteuse de l'identité verriéroise. Il s'agit également d'assurer une gestion optimale de l'eau de pluie à la parcelle.*

##### *8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain*

*Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.*

### **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie :**

## **Un SAGE pour la Bièvre**

Contrainte ou opportunité ?



Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022. Son application entre en vigueur le lendemain de sa date de publication au Journal Officiel de la République Française soit le 8 avril 2022. Le PGRI fixe pour 6 ans, à l'échelle des grands bassins hydrographiques, les objectifs pour réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour les atteindre. Son élaboration s'est appuyée sur la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI). Ce plan donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant les actions de réduction de la vulnérabilité, de gestion de l'aléa, de gestion de crise, de gouvernances et le développement de la culture du risque.

# PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Bassin Seine-Normandie  
2022-2027

## **Traduction au sein du PADD :**

### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

#### *3. Conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue*

*Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. [...] De même, la vallée de la Bièvre et le Ru des Godets, qui constituent le socle de la trame bleue, une continuité naturelle de la sous-trame bleue et un corridor fonctionnel de la sous-trame des milieux aquatiques et humides, doivent être préservés.*

#### *8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain*

*Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.*

## **Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan :**

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan approuvé par arrêté inter-préfectoral le 10 mars 2020 a pour objectif de préserver les zones naturelles d'expansion des crues en y interdisant toute construction. Le PPRI ne couvre que la partie amont du cours d'eau, ainsi que l'un de ses affluents, le ru de Vauhallan. Il concerne 9 communes des Yvelines et de l'Essonne dont Verrières-le-Buisson.

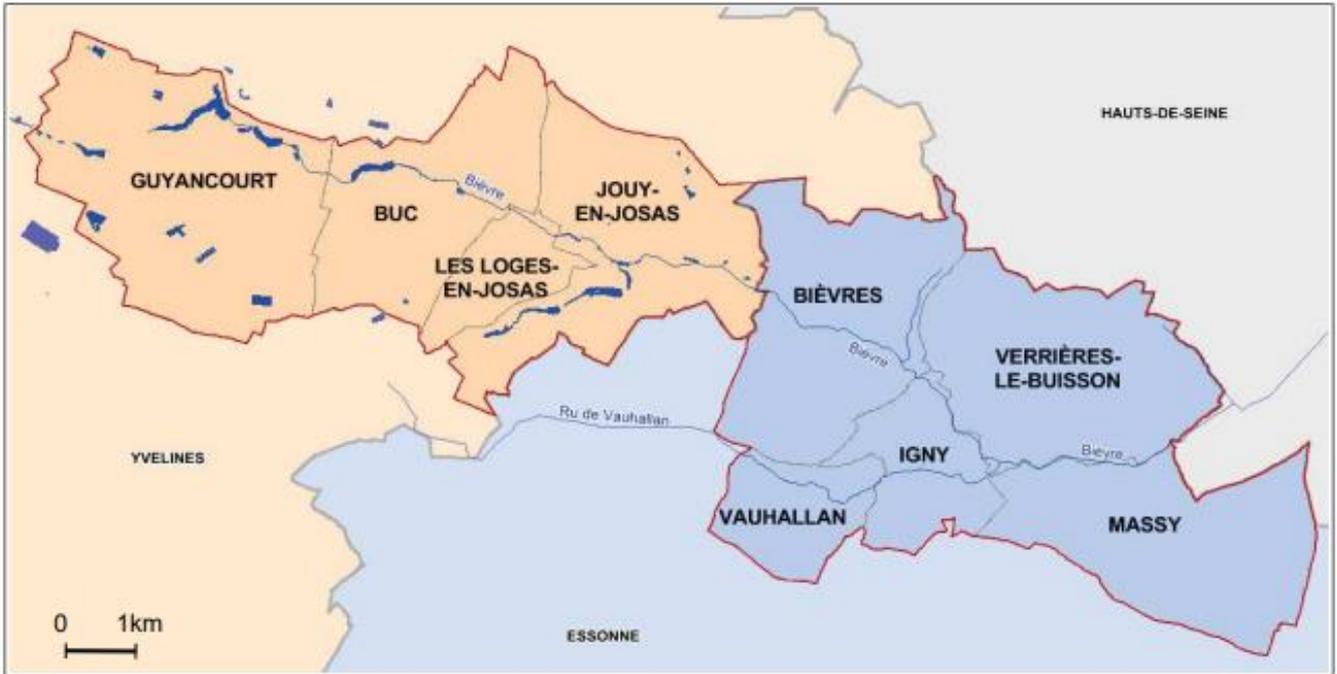


Figure 3 : Périmètre d'étude du PPRi de la vallée de la Bièvre et du Ru de Vauhellan (Bièvre amont)  
(source : cartographie DDT78)

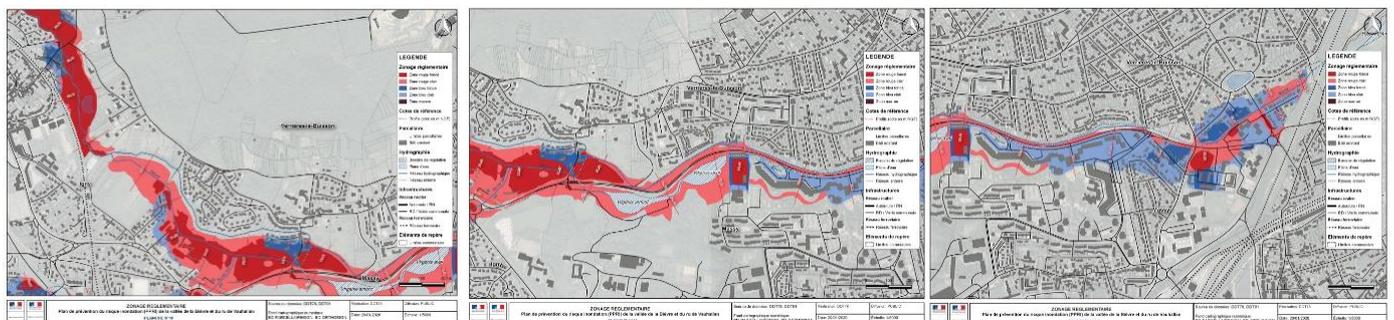
### Traduction au sein du PADD :

#### Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois

8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain

Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.

Néanmoins, en l'absence de finalisation du PPRi au moment de l'approbation du PLU en mars 2019, et afin de préserver la commune de tout contentieux, il est important de faire figurer les cartes du PPRi concernant la commune de Verrières-le-Buisson.



Extrait du zonage réglementaire du PPRi sur la commune de Verrières-le-Buisson

## **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CA Paris Saclay :**

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté Paris-Saclay a été approuvé en Conseil communautaire du 18 décembre 2019. Il définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat, précise les orientations stratégiques retenues et détaille les actions prioritaires. Il s'articule autour de cinq axes et se décline en dix-huit actions :

- Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements ;
- Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements ;
- Axe 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant ;
- Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant ;
- Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires.

Le PLH 2019-2024 présente des objectifs ambitieux pour répondre à la forte demande pour le territoire, car il projette la livraison de 3 300 logements par an, en cohérence avec les orientations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Le PLH fixe un objectif total de 546 logements pour la commune de Verrières-le-Buisson dont 38% de logements privés et le reste en logements sociaux.

Sous-territoires	Commune	Objectif total construction logements	TOTAL	
		nb	logements privés	
			nb	%
Est	Champlan	307	284	93%
	Chilly-Mazarin	1251	765	61%
	Epinay-sur-Orge	785	385	49%
	Longjumeau	535	319	60%
	<b>Total Est</b>	<b>2 878</b>	<b>1 753</b>	<b>61%</b>
Nord	Igny	279	216	77%
	Massy	3501	2768	79%
	Palaiseau	2702	1965	73%
	Verrières-le-Buisson	546	206	38%
	Wissous	100	100	100%
	<b>Total Nord</b>	<b>7 128</b>	<b>5 255</b>	<b>74%</b>

## **Traduction au sein du PADD :**

### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

3- Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communale

[...] Ainsi, les nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population verriéroise et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans le diagnostic territorial, dont celle relative à la présence d'une minorité de petits logements et d'un parc immobilier globalement ancien. Les nouvelles constructions devront favoriser une mixité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille, afin de répondre au phénomène de desserrement des jeunes Verriérois, de faire face à la baisse du nombre de personnes par ménage, et enfin d'accueillir de jeunes ménages avec enfant afin de rééquilibrer la structure de la population.

### 3. Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés

En conjuguant la volonté d'une offre renouvelée, du maintien de la qualité du parc existant et d'une répartition géographique équilibrée, Verrières-le-Buisson a pour objectif de développer et de préserver son offre sociale d'habitat pour :

- Répondre aux objectifs de la loi Duflot, et par conséquent atteindre 25% de logements sociaux en 2025 ;
- Maintenir la mixité urbaine et sociale ;
- Satisfaire les besoins locaux et la demande sociale pour que l'ensemble des familles, mais également les personnes seules, les jeunes comme les seniors, puissent continuer à vivre à Verrières-le-Buisson ;
- Offrir aux Verriérois de meilleures possibilités de parcours résidentiels dans la commune (jeunes, familles avec enfants, personnes âgées, ...) en adaptant le parc à l'évolution des modes de vie et à la diversité des situations familiales (familles mono parentales, familles recomposées, vieillissement, ...);
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants en travaillant en partenariat avec les bailleurs sociaux.

#### c - Pièces du PLU modifiées

L'ensemble des pièces du PLU et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'inscrivent en compatibilité avec les documents de norme supra-communale (SDRIF-E, SAGE, PGRI, PPRI, PLH). **Cependant, afin d'éviter tout contentieux, il s'agit de faire apparaître les cartographies réglementaires des zones du PPRI au niveau du règlement graphique du PLU en faisant référence aux dispositions applicables au sein du règlement écrit.**

## I.2 - Mettre à jour le diagnostic (analyse foncière, environnementale et paysagère)

#### a - Objet de la modification

Dans le cadre de la modification de droit commun, un état des lieux à différentes échelles de territoire (commune / Communauté d'agglomération Paris-Saclay / département) a été réalisé. Se basant sur le diagnostic du PLU, ce travail a permis de mettre à jour plusieurs indicateurs qui le composent. Il s'agit de vérifier que l'ensemble des thématiques visées par le Code de l'urbanisme en matière d'aménagement sont traitées notamment l'analyse de de la consommation d'espaces, de la morphologie urbaine et des capacités de densification. En lien avec la loi « Climat et résilience » promulguée en août 2021, un référentiel foncier précis et largement renseigné à l'échelle de la commune devra permettre de répondre à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de la sobriété foncière. En effet, c'est sur la base de ce référentiel foncier partagé avec les élus communaux que seront identifiées les opportunités de développement, de renouvellement urbain et le cas échéant de dé-densification qui pourront être croisées avec les projets urbains communaux.

L'état initial de l'environnement (EIE) du PLU en vigueur a été mis à jour pour l'ensemble des problématiques environnementales qui doivent être abordées au sein de ce document. Une attention particulière a été portée concernant la vulnérabilité du territoire face au changement climatique de manière transversale (ressource en eau, déchets, consommation d'énergie, production d'énergie renouvelables, émissions GES, accentuation des risques notamment avec le PPRI, besoins en eau...).



*Analyse des potentiels fonciers sur la commune de Verrières-le-Buisson*

L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbanisée de Verrières-le-Buisson a permis de recenser une quarantaine de terrains potentiellement densifiables (11 dents creuses et 30 divisions parcellaires). Au total, ces potentiels représentent une superficie de 8,5 hectares dont 1,7 hectare en dents creuses facilement densifiables et 6,8 en divisions parcellaires plus difficilement mutables.

### **b - Justification de la compatibilité**

Ce rapport synthétique sur le diagnostic sera construit comme un outil d'aide à la décision, visant très clairement à bien appréhender la dimension territoriale et de projet de modification du PLU de la commune de Verrières-le-Buisson. Il s'inscrit en compatibilité avec les documents de normes supra-communales.

### **c - Pièces du PLU modifiées**

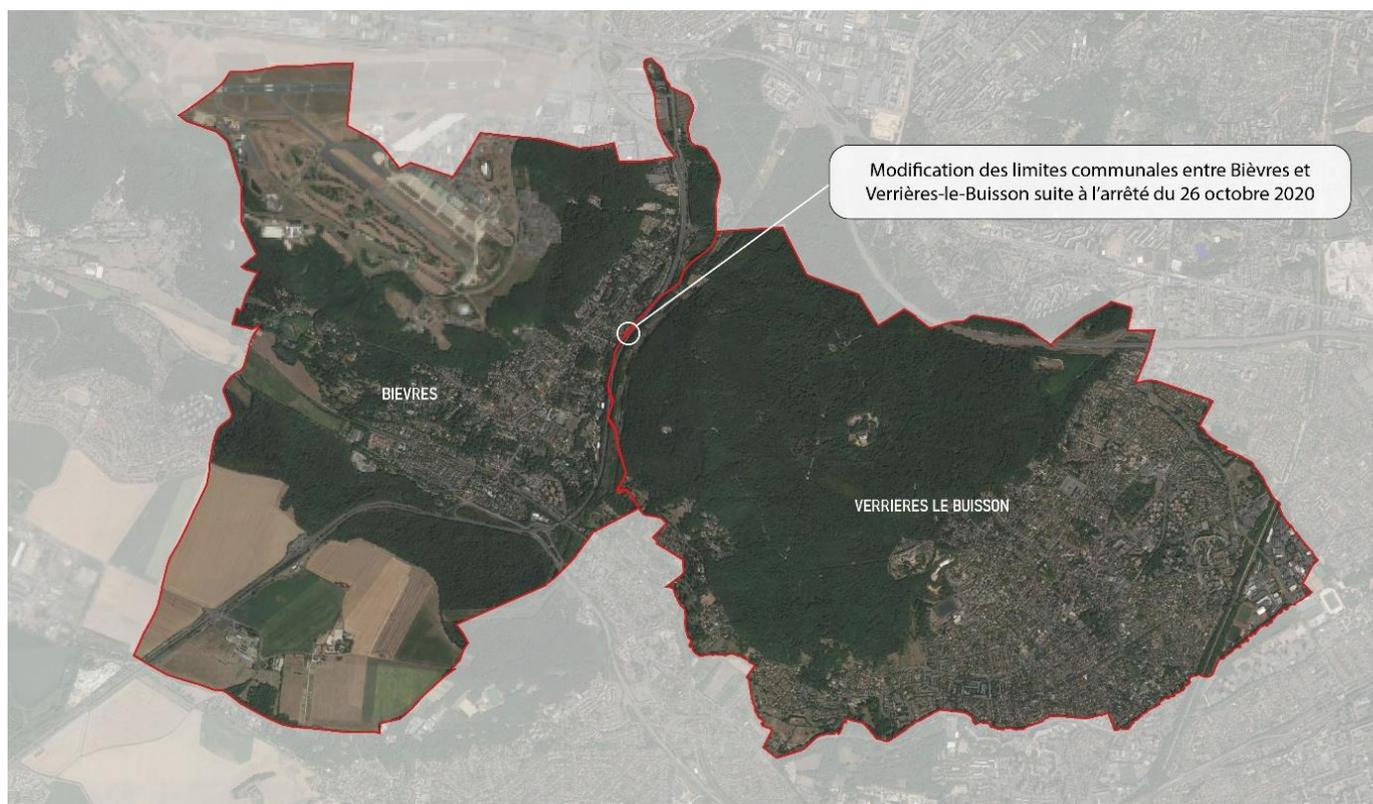
Seul le **rapport de présentation du PLU** est modifié dans le cadre de cette mise à jour du diagnostic.

## I.3 - Mettre à jour les limites communales avec la commune de Bièvres

### a - Objet de la modification

À la suite de [l'arrêté n°2020/SP2/BCIIT/247 du 26 octobre 2020](#) portant modification des limites territoriales entre les communes de Bièvres et Verrières-le-Buisson, les limites territoriales entre les deux communes sont modifiées comme suit :

- La portion de territoire de la commune de Verrières-le-Buisson, constituée des parcelles cadastrées section A n°1, A n°250 et A n°256 sise chemin de l'abbaye aux bois est rattachée à la commune de Bièvres.



### b - Justification de la compatibilité

Toute modification affectant le territoire communal doit être opérée selon la procédure établie par les articles L.2112-2 du Code général des collectivités territoriales.

Article L.2112-2 CGCT :

*Les modifications aux limites territoriales des communes et le transfert de leurs chefs-lieux sont décidés après enquête publique, réalisée conformément au code des relations entre le public et l'administration, dans les communes intéressées sur le projet lui-même et sur ses conditions. Le représentant de l'Etat dans le département prescrit cette enquête publique, réalisée conformément au code des relations entre le public et l'administration, lorsqu'il a été saisi d'une demande à cet effet soit par le conseil municipal de l'une des communes, soit par le tiers des électeurs inscrits de la commune ou de la portion de territoire en question. Il peut aussi l'ordonner d'office.*

## c - Pièces du PLU modifiées

Seul le **règlement graphique du PLU** est modifié dans le cadre de cette mise à jour.



*Parcelles cadastrées section A n°1, 250 et 256 anciennement situées sur la commune de Verrières-le-Buisson*



*Intégration des parcelles visées et renommée section E n°966, 967 et 968 sur la commune de Bièvres*

## I.4 - Mettre à jour différentes annexes au PLU

### a - Objet de la modification

En premier lieu, n'ayant pas à figurer au sein d'un PLU, le tableau du taux par commune de la taxe d'aménagement (page 51) est retiré du document annexe. Il s'agit par la même occasion de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de mieux informer le public.

Pour garantir la prise en compte du plan des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de pouvoir identifier au sein du PLU approuvé le périmètre lié à la RN118 qui se situe à l'ouest du territoire. Cette information se traduit au sein des annexes du PLU et s'accompagne de l'arrêté préfectoral de classement sonore. Il est également nécessaire d'intégrer en annexe la traduction du bruit de la ligne ferroviaire à grande vitesse « Atlantique ».

La commune souhaite également intégrer au sein des annexes le droit de préemption urbain « renforcé » (DPUR), institué par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2003, sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Pour rappel, les aliénations de lots de copropriété dont le règlement a plus de 10 ans ou les constructions achevées depuis moins de 4 ans sont exemptées de DPU courant. Toutefois, la commune, par délibération motivée, peut décider de les y soumettre. On parle alors de Droit de Préemption Renforcé ou DPU « renforcé ». Ledit droit de préemption renforcé étant également applicable, par arrêté motivé du préfet, dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (carence en logements sociaux).

Enfin, constatant ses commerces de proximité en difficulté, la commune a décidé de délibérer afin d'instaurer un droit de préemption commercial, institué par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2008 sur le périmètre délimité par la délibération et la carte. L'objectif vise à préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial disponibles à la vente afin de maintenir l'activité en place ou de favoriser le développement d'autres activités artisanales et commerciales du même type ainsi que la réalisation d'équipements commerciaux nouveaux.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-7° du Code de l'urbanisme.

## **b - Justification de la compatibilité**

L'intégration des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières et ferroviaires au sein des annexes du PLU s'inscrit en cohérence avec le PADD en vigueur.

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

*5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

*[...] Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés :*

- *Prise en compte des risques et pollutions éventuels ; [...]*

La mise en place d'un droit de préemption « renforcé » répond à l'objectif suivant du PADD :

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

*3. Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés*

*En conjuguant la volonté d'une offre renouvelée, du maintien de la qualité du parc existant et d'une répartition géographique équilibrée, Verrières-le-Buisson a pour objectif de développer et de préserver son offre sociale d'habitat pour :*

- *Répondre aux objectifs de la loi Duflot, et par conséquent atteindre 25% de logements sociaux en 2025 ;*
- *Maintenir la mixité urbaine et sociale ;*
- *Satisfaire les besoins locaux et la demande sociale pour que l'ensemble des familles, mais également les personnes seules, les jeunes comme les seniors, puissent continuer à vivre à Verrières-le-Buisson ;*
- *Offrir aux Verriérois de meilleures possibilités de parcours résidentiels dans la commune (jeunes, familles avec enfants, personnes âgées, ...) en adaptant le parc à l'évolution des modes de vie et à la diversité des situations familiales (familles mono parentales, familles recomposées, vieillissement, ...) ;*
- *Améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants en travaillant en partenariat avec les bailleurs sociaux.*

Enfin l'instauration d'un droit de préemption commercial par la commune permet de répondre à l'objectif suivant du PADD :

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

*8. Poursuivre la revitalisation du commerce de proximité verriérois, préserver et accroître son attractivité*

*Le commerce, et plus particulièrement celui de proximité, occupe une fonction de toute première importance pour le développement de la vie sociale et économique locale. Verrières-le-Buisson compte trois importantes polarités commerciales de proximité : l'hypercentre, les Prés-Hauts et le boulevard du Maréchal Foch. La poursuite de la revitalisation du commerce de proximité est un objectif primordial pour la ville qui souhaite mener des actions fortes et volontaristes afin de renforcer la vocation de ces trois polarités. Il s'agit de tenir compte du contexte commercial existant, et ce pour offrir aux Verriérois des commerces diversifiés et complémentaires dans un cadre agréable. L'axe d'intervention prioritaire préconisé est de préserver et accroître la vocation commerciale de locaux en pied d'immeubles. Il s'agira de maintenir les rez-de-chaussée en locaux commerciaux sur l'ensemble de la commune à travers un outil réglementaire.*

### **c - Pièces du PLU modifiées**

Seule **l'annexe du PLU** est modifiée concernant ces différents objets.

## II. MODIFICATIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### II.1 - Modifier le lexique (cahier des définitions) permettant d'expliquer les notions utilisées par les auteurs du PLU

#### a - Objet de la modification

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Il s'agit notamment pour la commune de Verrières-le-Buisson d'intégrer des illustrations permettant de traduire les différentes définitions et ainsi de faciliter la lecture à l'instruction.

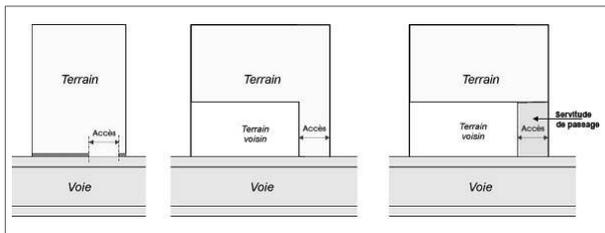
#### b - Justification de la compatibilité

La précision de ce lexique s'inscrit en compatibilité avec le PADD ainsi que les différents documents supra-communaux en permettant seulement de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur la base des prescriptions réglementaires. De plus, il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'évolution de leur PLU.

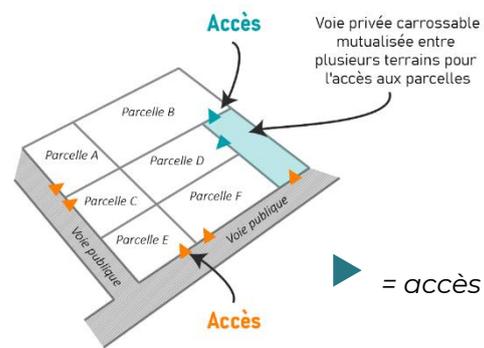
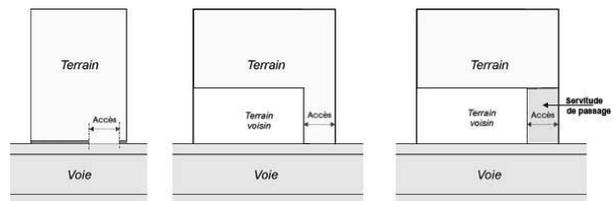
#### c - Pièces du PLU modifiées

Seul le règlement écrit du PLU (dispositions générales) 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 style="text-align: center;"><b><u>DEFINITIONS</u></b></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;"><b><u>DEFINITIONS</u></b></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.</p>



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.



## AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Non défini.

## 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 m<sup>2</sup> 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

Non défini

## AJOURE

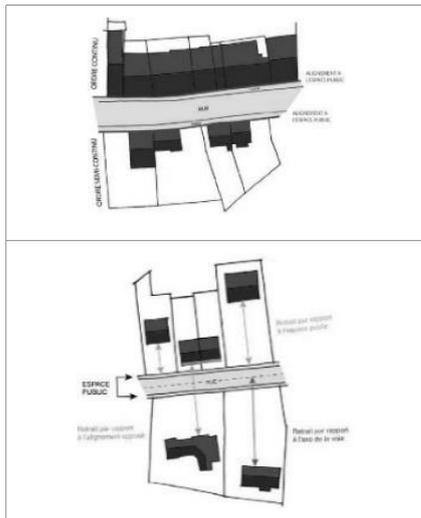
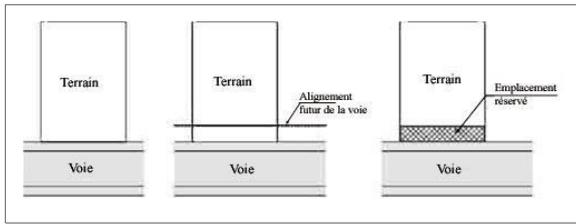
Ce dit d'une clôture laissant passer la lumière, composée par d'un barreaudage horizontal ou vertical avec un espace minimal de 10 cm entre chaque barreaux.

## 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 ».

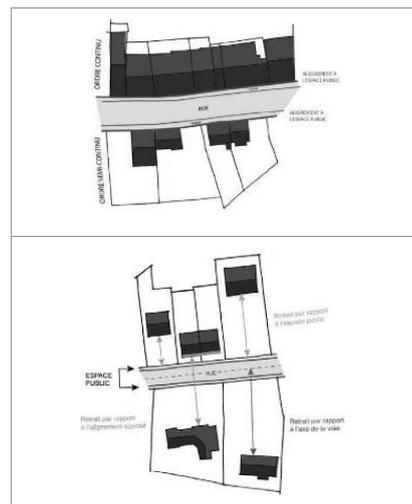
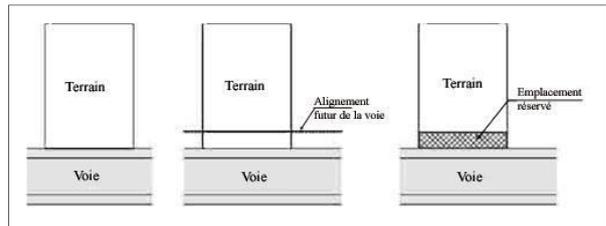
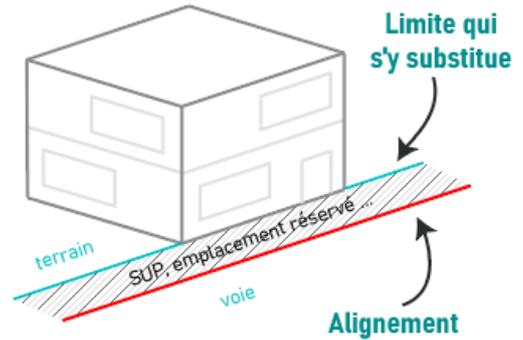
## ALIGNEMENT

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



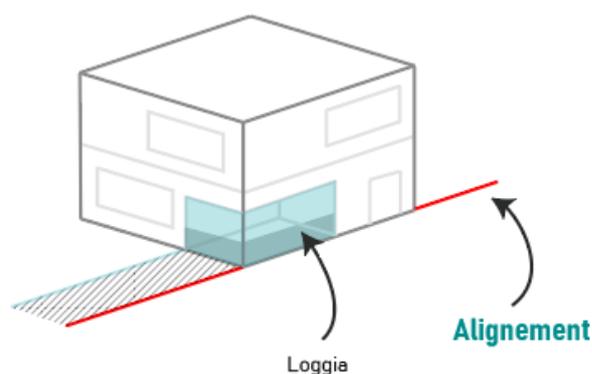
sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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.

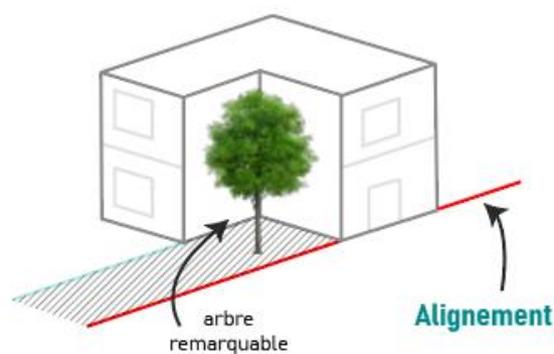


Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement est définie dans le présent règlement, des possibilités de décrochés de façade sont autorisés pour :

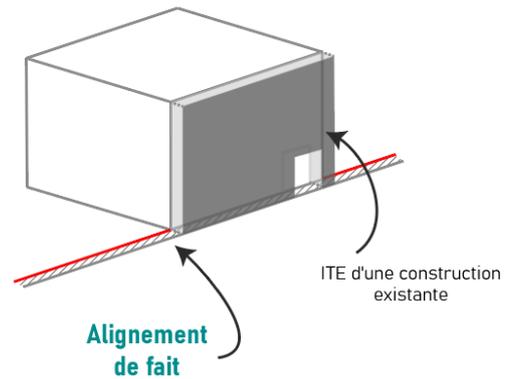
- Des raisons d'architecture (création d'un porche, renforcement de la perception d'un rythme de façade, etc.);



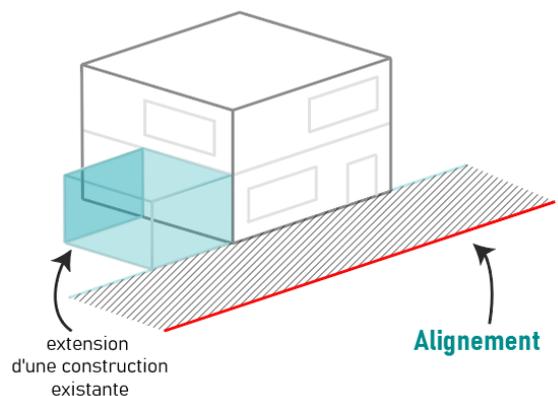
- La mise en valeur d'un espace public ;
- Des raisons de sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- Assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié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



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



- 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.



#### ~~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 m<sup>2</sup> et une hauteur totale de 3 mètres au faitage.~~

## 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 m<sup>2</sup> et une hauteur totale de 3 mètres au faitage.

### ARBRE :

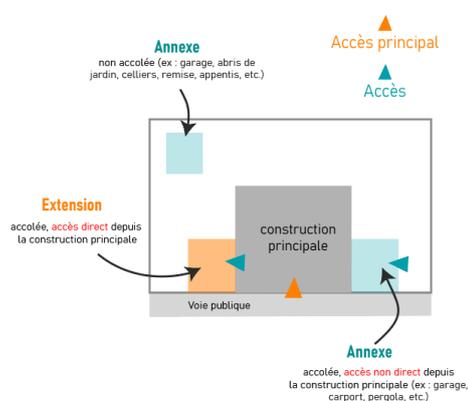
Non défini

### ARTIFICIALISATION :

Non défini

## ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (20m<sup>2</sup> 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.



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

### ARBRE :

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

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

### ARTIFICIALISATION :

Les catégories surfaces considérées comme artificialisée sont :

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

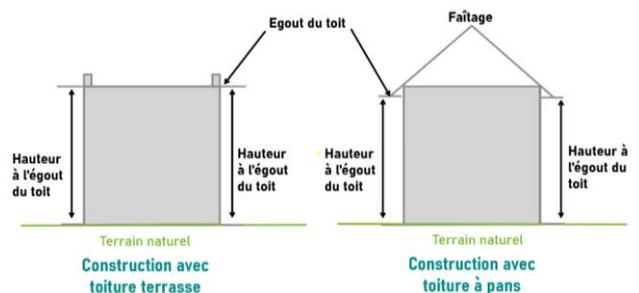
Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.  
 Une unité correspond à une ouverture de fenêtre dans le pan de couverture.

**EGOUT DE TOITURE**

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

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 faitage 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

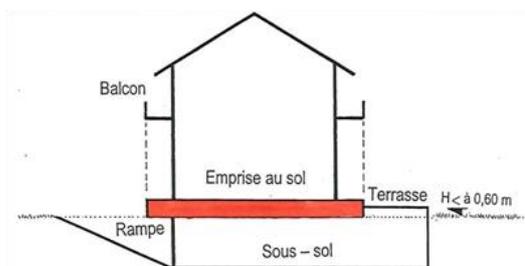
~~Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :~~

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.

~~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.~~

Sont également exclus :

- les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée 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)

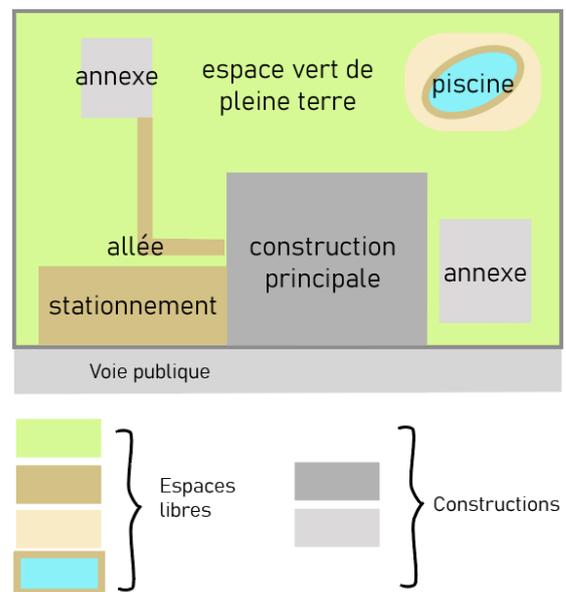
Non défini.

## 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.

## ESPACES LIBRES (DE CONSTRUCTION)

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

~~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.~~

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

## 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 constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

## FAÇADE

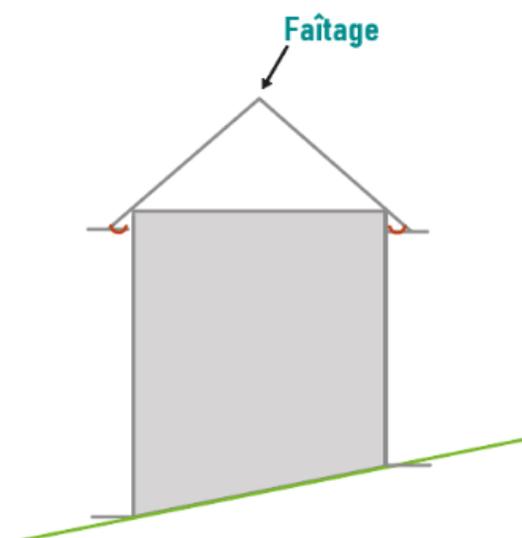
~~Une façade désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.~~

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 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 constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



## FENETRE DE TOIT

Non défini.

## FESTONNAGE

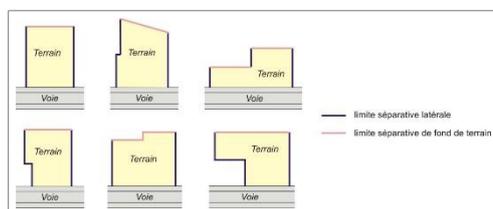
Panneau de dimension variable fixé sur la clôture ou le portail à barreaux.

## LIMITE SEPARATIVE

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 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.

## 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.

## 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 :

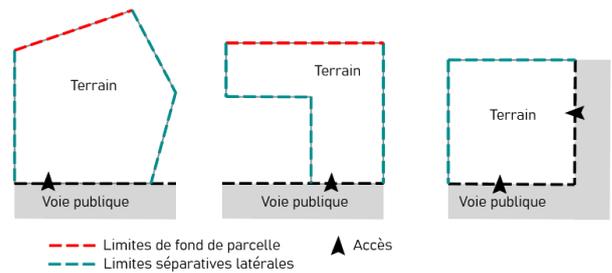
Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

### 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.

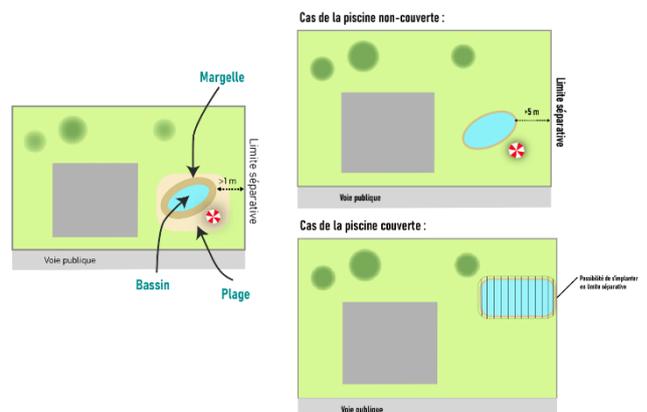
PISCINE  
Non défini.



## PISCINE

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 par rapport au terrain naturel. 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.

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 :**

*Non défini.*

**AIRE DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERS ET ENCOMBRANTS :**

*Non défini.*

**REMBLAI ET DEBLAI DE TERRE :**

*Non défini.*

**SURFACE PERMEABLE :**

*Non défini.*

**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 :**

*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.*

**REMBLAI ET DEBLAI DE TERRE :**

*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.). Les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (création d'une mare ou d'un plan d'eau par exemple).*

**SURFACE PERMEABLE :**

*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.*

<p><b>VOIE PUBLIQUE</b></p> <p><i>L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.</i></p> <p><i>L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.</i></p>	<p><b>VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</b></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 publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p><b>ZONES HUMIDES</b></p> <p><i>Non défini.</i></p>	<p><b>ZONES HUMIDES</b></p> <p><i>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.</i></p>

## **II.2 - Modifier les règles afin de tenir compte du risque lié au Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) et au classement sonore du réseau ferré d'Essonne**

### **a - Objet de la modification**

La présente modification du PLU de Verrières-le-Buisson a également pour objectif d'actualiser les règles vis-à-vis des documents supra-communaux avec lesquels le document de planification doit rester compatible. Il s'agit donc d'intégrer la réglementation de deux documents approuvés postérieurement à l'entrée en vigueur du PLU de Verrières-le-Buisson le 21 avril 2019 :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Bièvre et du ru de Vauhallan approuvé par **arrêté inter-préfectoral n°2020-DDT-SE-000041 le 10 mars 2020** ;
- Le classement sonore des infrastructures ferroviaires en Essonne approuvé par arrêté du 20 mai 2003 et actualisé par **l'arrêté n° 2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023**.

## b - Justification de la compatibilité

### Traduction au sein du PADD :

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain

Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité, architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés :

- prise en compte des risques et pollutions éventuels...

## c - Pièces du PLU modifiées

Seul le **règlement écrit du PLU** (dispositions générales) 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><b>Titre 1 : Dispositions Générales</b></p> <p><b>ARTICLE 6 – PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE</b></p> <p><b>1- Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux</b></p> <p><b>2- Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique</b></p> <p><b>3- Les zones de sensibilité archéologique</b></p> <p><b>4- GRTgaz</b></p>	<p><b>Titre 1 : Dispositions Générales</b></p> <p><b>ARTICLE 6 – PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE</b></p> <p><b>1- Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux</b></p> <p><b>2- Risques d'inondation de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan</b></p> <p>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.</p>

	<p><b>3- Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique</b></p> <p><b>4- Les zones de sensibilité archéologique</b></p> <p><b>5- GRTgaz</b></p> <p><b>6- Classement sonore des infrastructures ferroviaires en Essonne</b></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>
--	---

## **II.3 - Modifier les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique**

### **a - Objet de la modification**

L'article 15 des différentes zones urbaines du règlement de la commune exprime la traduction de la réglementation en vigueur en matière de performance énergétiques et environnementales. Cette réglementation spécifique est indiquée à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui précise que :

*« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : [...]*

*3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; »*

Actuellement, les règles alternatives cumulées sur l'ensemble des zones urbaines de la commune dépassent les 30%. C'est pourquoi un réajustement des possibilités de dépassement est effectué.

Il s'agit également de profiter de cette procédure pour intégrer la nouvelle réglementation environnementale RE2020 qui, depuis 2020 en France, remplace la réglementation thermique de 2012 (RT2012). La commune souhaite ainsi renforcer ses exigences en matière énergétique, ce nouvel objectif forçant les constructions mais également les matériaux à être toujours plus performants, économes en énergie et durables. En d'autres termes, les constructions doivent être plus économes et produire de l'énergie verte. La RE2020 a donc des ambitions plus larges puisqu'elle englobe la production d'énergie et l'empreinte environnementale.

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### 5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

[...] Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés :

- Bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation, végétation en place, déclivité) ;
- Recherche du confort des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements ;
- Gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets optimisée pour répondre à la loi relative à la transition énergétique et tendre vers des "bâtiments passifs" et la future RT 2020 ;
- Choix de matériaux naturels et performants pour la construction et d'isolants d'origine végétale ou textile ; [...]

## c - Pièces du PLU modifiées

Seul le règlement écrit du PLU (dispositions générales) est modifié concernant ces différents objets.

<b>Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</b>	<b>Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</b>
<p><b>ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></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><b>ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique <del>RT 2012</del> RE2020.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique <del>RT 2012</del> 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><b>ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></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><b>ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique <del>RT 2012</del> RE2020.</p> <p>Au-delà du respect de la réglementation thermique <del>RT 2012</del> 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>

**ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.

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.

**ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique ~~RT-2012~~ RE2020.

Au-delà du respect de la réglementation thermique ~~RT-2012~~ 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.

**ARTICLE UI.15 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.

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.

**ARTICLE UI.15 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique ~~RT-2012~~ RE2020.

Au-delà du respect de la réglementation thermique ~~RT-2012~~ 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.

**ARTICLE UK.15 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.

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.

**ARTICLE UK.15 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique ~~RT-2012~~ RE2020.

Au-delà du respect de la réglementation thermique ~~RT-2012~~ 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.

**ARTICLE UL.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.

Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, il est recommandé, dans la mesure du possible, que toute nouvelle construction respecte les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes :

- être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer à minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables lorsqu'il que la nouvelle construction a des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif.

**ARTICLE UL.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique ~~RT 2012~~ RE2020.

Au-delà du respect de la réglementation thermique ~~RT 2012~~ RE2020, il est recommandé, dans la mesure du possible, que toute nouvelle construction respecte les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes :

- être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer à minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables lorsqu'il que la nouvelle construction a des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif.

**ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.

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.

**ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique ~~RT 2012~~ RE2020.

Au-delà du respect de la réglementation thermique ~~RT 2012~~ 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.

## II.4 - Revoir la règle concernant l'accessibilité des toitures terrasses dans l'ensemble des zones urbaines

### a - Objet de la modification

Au sein du règlement du PLU en vigueur, les articles 11 sur l'aspect des constructions précisent des dispositions spécifiques pour les zones UA, UC, UH, UK et UR concernant les toitures terrasses. Il est donc indiqué que les « *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* ».

Après un premier retour d'expérience, l'objectif pour la commune n'est pas d'interdire l'accès à l'ensemble des toitures terrasses mais plutôt de réglementer les règles de retrait en dernier niveau de toiture afin de préserver les vues depuis ces espaces. La toiture terrasse la plus haute pourra être accessible dans les limites des règles de vues directes et indirectes matérialisé par la distance autorisée par des garde-corps. Une nuance est tout de même à apporter entre bâtiment individuel et bâtiment collectif, ce dernier pouvant disposer de plusieurs espaces de toitures terrasses. Pour ces bâtiments collectifs, le dernier niveau de toiture terrasse doit rester inaccessible et en matériaux biosourcés afin d'accueillir les dispositifs techniques relatifs à l'immeuble. Les niveaux inférieurs de toitures terrasses pour les bâtiments collectifs et les toitures terrasses des bâtiments individuels seront accessibles et ne devront pas forcément être en matériaux biosourcés.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

2. *Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable [...] La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit donc se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain verriérois afin de continuer à assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.*

4. *Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant*

*Ces nouvelles constructions devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques à Verrières-le-Buisson. Elles feront donc l'objet d'un encadrement propre à répondre aux besoins et aux obligations de la commune en matière d'habitat, aux exigences d'une vraie qualité urbaine, mais aussi à l'indispensable préservation de l'environnement, avec une attention toute particulière à la protection des parcs et des jardins situés sur les grands terrains.*

5. *Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]*

*- recherche du confort des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements*

*- choix de matériaux constructifs de qualité visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le voisinage.*

## c - Pièces du PLU modifiées

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

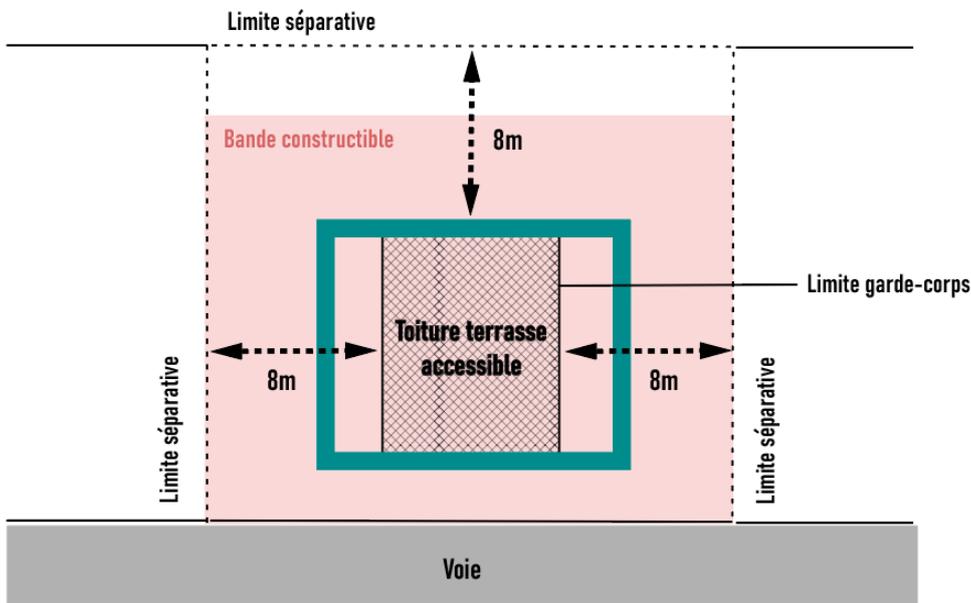
Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p><b>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>4 - Toitures</u></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles 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><b>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>n'est pas</del> est autorisé, <del>sauf pour l'entretien courant du revêtement</del> à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 ;</li><li>• 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.</li></ul> <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><b>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>n'est pas</del> est autorisé, <del>sauf pour l'entretien courant du revêtement</del> à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ;</li> <li>• 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.</li> </ul> <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><b>UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>n'est pas</del> est autorisé, <del>sauf pour l'entretien courant du revêtement et dans le sous-secteur UHa où elles peuvent être accessibles</del> à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ;</li> <li>• 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.</li> </ul> <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><b>UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ;</li> <li>• 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.</li> </ul> <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><b>UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.</p>

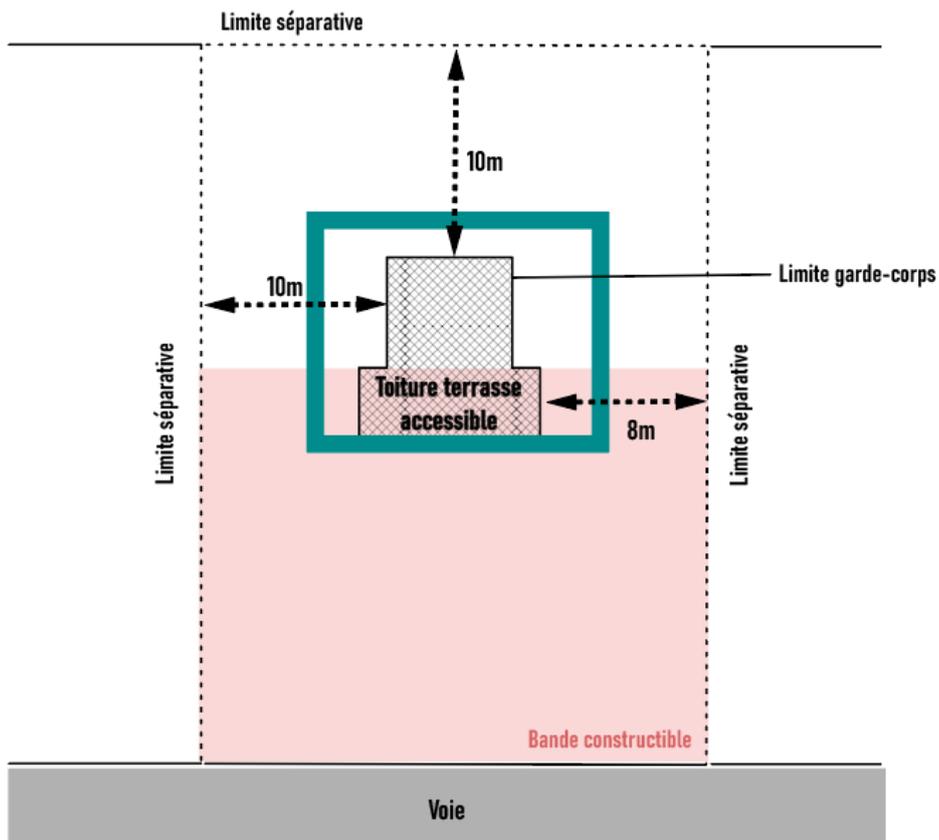
Règle d'accessibilité à la terrasse en toiture pour une habitation individuelle implantée dans la bande constructible :

Cas d'une maison individuelle :

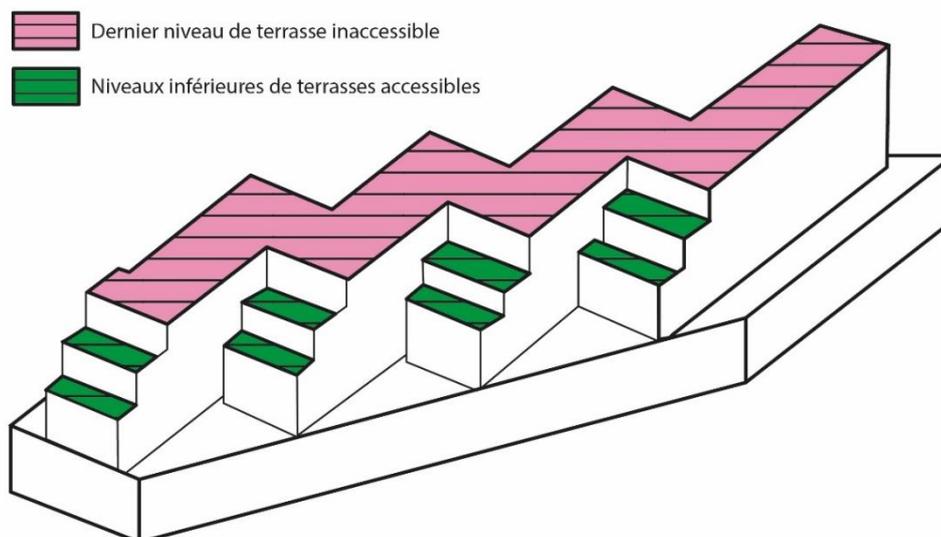


Règle d'accessibilité à la terrasse en toiture pour une habitation individuelle implantée au-delà de la bande constructible :

Cas d'une maison individuelle :



Principe pour les bâtiments collectifs : interdiction d'accéder au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs, sauf pour l'entretien courant du revêtement.



## II.5 - Préciser les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de hauteur des piscines couvertes ou non couvertes

### a - Objet de la modification

Au sein du PLU en vigueur, le règlement écrit ne permet pas de distinguer les piscines couvertes ou non-couvertes. Ainsi la règle obligeant les piscines à respecter un recul de minimum 5 mètres des limites séparatives (« articles 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement écrit) s'applique à l'ensemble de ces annexes à la construction principale. Cette règle a été mise en place afin de préserver les constructions voisines des nuisances pouvant être engendrées par ces annexes.

L'objectif pour la commune est donc de préciser la définition d'une piscine couverte ou non-couverte au sein des dispositions générales du règlement écrit (définitions). Il s'agit également de modifier la règle afin de permettre aux piscines couvertes de déroger à la règle de recul et de s'implanter en limite séparative.

#### **Piscine (définition – dispositions générales) :**

« PISCINE

*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. »*

## b - Justification de la compatibilité

### Traduction au sein du PADD :

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### 5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]

- recherche du confort des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements

- choix de matériaux constructifs de qualité visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le voisinage.

## c - Pièces du PLU modifiées

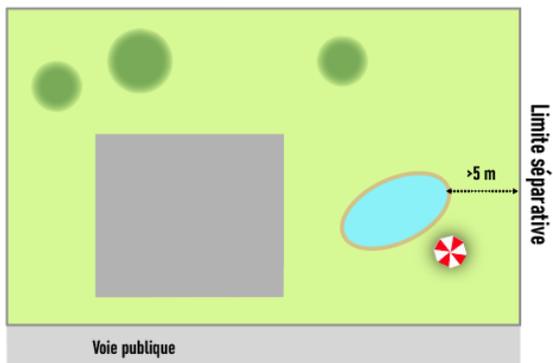
Seul **le règlement écrit du PLU** (définitions et dispositions applicables aux zones urbaines) est modifié concernant ces différents objets.

<b>Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</b>	<b>Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</b>
<p><b>DEFINITIONS</b></p> <p>PISCINE</p> <p>Non défini.</p>	<p><b>DEFINITIONS</b></p> <p><i>PISCINE</i></p> <p><i>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 par rapport au terrain naturel. 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

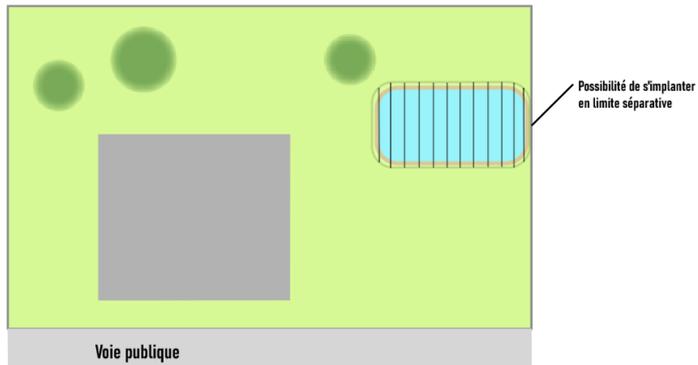
<p><b>ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>4 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>4 - Les piscines 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><b>ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>3 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></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><b>ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>7 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></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><b>ARTICLE UK.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>4 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE UK.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></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><b>ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>3 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></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>

Exemple illustré des possibilités d'implantation d'une piscine couverte ou non-couverte dans l'objectif de préserver le voisinage d'éventuelles nuisances pouvant provenir de ce type de constructions :

**Cas de la piscine non-couverte :**



**Cas de la piscine couverte :**



## II.6 - Prévoir une prescription spécifique pour les installations techniques afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines

### a - Objet de la modification

Afin de règlementer l'installation en façade ou en toiture d'éléments techniques tels que climatisation, antennes ou encore panneaux photovoltaïques et d'encadrer les nuisances (visuelles, sonores) qu'elles peuvent générer, la commune a souhaité intégrer de nouvelles dispositions au sein du règlement écrit (zones UA, UC, UH, UK et UR). Il s'agit de permettre des dérogations à certaines règles d'implantation lorsque ces éléments ont été intégrés de manière esthétique.

Actuellement, le règlement écrit dans ces cinq zones dispose que :

*« L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement 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.*

*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. »*

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### *5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]*

*- bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation, végétation en place, déclivité) ;*

*- recherche du confort des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements ;*

*- gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets optimisée pour répondre à la loi relative à la transition énergétique et tendre vers des "bâtiments passifs" et la future RT 2020 ;*

*- choix de matériaux naturels et performants pour la construction et d'isolants d'origine végétale ou textile ;*

*- choix de matériaux constructifs de qualité visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le voisinage.*

## c - Pièces du PLU modifiées

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><b>Titre 2: Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</b></p> <p><b>ARTICLE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>Dans les zones UA, UC, UH, UK et UR :</b></p> <p><b>Titre 2: Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</b></p> <p><b>ARTICLE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 1205 1465 1464"></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 de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. <i>Ces infrastructures devront s'intégrer en cohérence avec l'architecture existante et l'environnement (dispositif de dissimulation ou de camouflage).</i></p>

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. Des dérogations seront possibles au cas par cas afin de faciliter l'intégration de ces dispositifs techniques.



## II.7 - Permettre l'intégration de logements sociaux au sein de certaines opérations

### a - Objet de la modification

Afin de permettre une plus grande mixité sociale et d'accueillir d'autres profils de personnes au sein de son tissu résidentiel, la commune de Verrières-le-Buisson souhaite intégrer des « secteurs de mixité sociale » au sein de ses zones urbaines. En effet, depuis la loi ENL, pour favoriser la réalisation de logements locatifs notamment sociaux dans des secteurs où l'offre était insuffisante, *le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs de mixité sociale (SMS) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* (article L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Ce dispositif concerne toutes les communes, y compris celles non carencées ou non déficitaires en logements sociaux. Cette décision s'inscrit en cohérence avec les objectifs prévus au sein du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU. Le champ d'application territoriale de ces secteurs de mixité sociale se limite aux zones urbaines de la commune avec un pourcentage de logements sociaux à réaliser proportionnellement au nombre de logements construits. En effet, il s'agit d'envisager cette règle par paliers en intégrant le principe que plus la production de logements est grande et plus le pourcentage de logements sociaux à créer est important.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

#### *3. Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés*

*En conjuguant la volonté d'une offre renouvelée, du maintien de la qualité du parc existant et d'une répartition géographique équilibrée, Verrières-le-Buisson a pour objectif de développer et de préserver son offre sociale d'habitat pour :*

- *Répondre aux objectifs de la loi Duflo, et par conséquent atteindre 25% de logements sociaux en 2025 ;*
- *Maintenir la mixité urbaine et sociale ;*
- *Satisfaire les besoins locaux et la demande sociale pour que l'ensemble des familles, mais également les personnes seules, les jeunes comme les seniors, puissent continuer à vivre à Verrières-le-Buisson ;*
- *Offrir aux Verriérois de meilleures possibilités de parcours résidentiels dans la commune (jeunes, familles avec enfants, personnes âgées, ...) en adaptant le parc à l'évolution des modes de vie et à la diversité des situations familiales (familles mono parentales, familles recomposées, vieillissement, ...);*
- *Améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants en travaillant en partenariat avec les bailleurs sociaux.*

## c - Pièces du PLU modifiées

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

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

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

## II.8 - Intégrer des règles concernant le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs

### a - Objet de la modification

La commune de Verrières-le-Buisson souhaite également intégrer des règles concernant les points d'apports volontaires et les aires de stockage d'encombrants (aire de ramassage et local d'ordures ménagères) pour les nouvelles opérations collectives au sein des zones urbaines. L'objectif est de prévoir au sein des constructions collectives des espaces aménagés pour la gestion des déchets ménagers. Il s'agit également de pouvoir ajouter au sein du règlement les définitions suivantes : point d'apport volontaire (PAV) et aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants.

Les opérations d'aménagement devront ainsi prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle. Ces espaces devront avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers. En sus, le projet devra garantir une bonne accessibilité à ces espaces pour les usagers et les véhicules de collecte.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### *5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]*

*- gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets optimisée pour répondre à la loi relative à la transition énergétique et tendre vers des "bâtiments passifs" et la future RT 2020 ; [...]*

### c - Pièces du PLU modifiées

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
<b>DEFINITIONS</b> Non renseigné.	<b>DEFINITIONS</b> <u>POINT D'APPORT VOLONTAIRE :</u> <i>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.</i>  <u>AIRE DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS :</u> <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</i>

	<p>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><b>UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> 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><b>UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> 4 - Déchets urbains <del>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.</del></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>5 – Réseau de chaleur Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent se raccorder au réseau de chauffage urbain quand cela est techniquement possible.</p>
<p><b>UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> 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><b>UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> 4 - Déchets urbains <del>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.</del></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>5 – Réseau de chaleur Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent se raccorder au réseau de chauffage urbain quand cela est techniquement possible.</p>
<p><b>UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> 4 - Déchets urbains Non réglementé.</p>	<p><b>UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> 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.</p> <p>A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p>

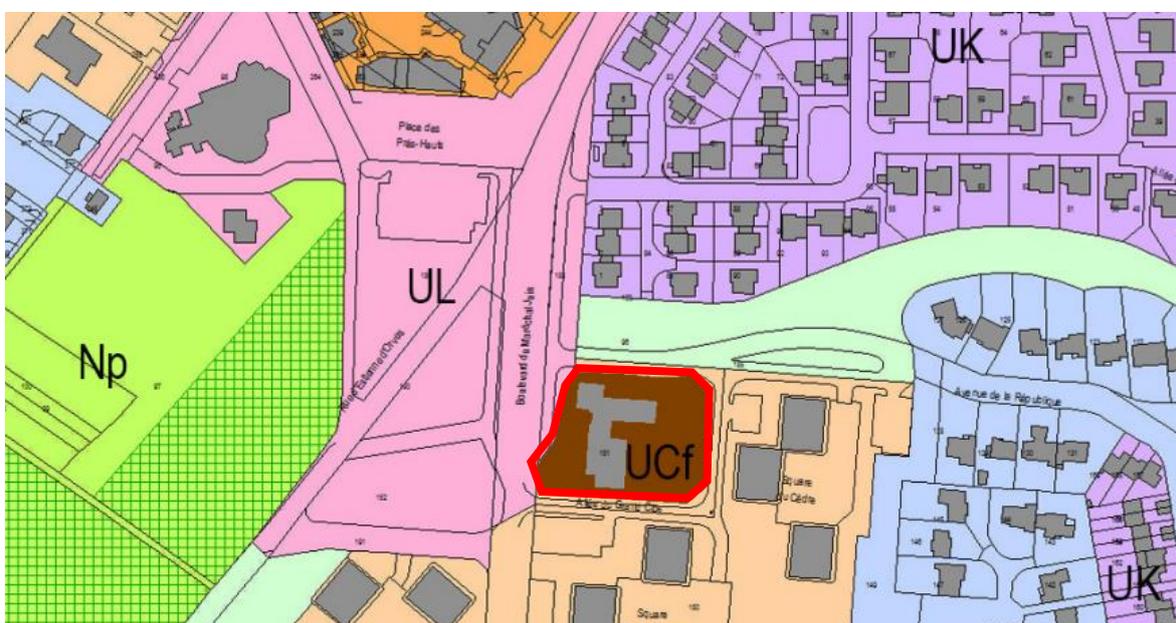
	<p>5 – Réseau de chaleur  <i>Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent se raccorder au réseau de chauffage urbain quand cela est techniquement possible.</i></p>
<p><b>UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  4 - Déchets urbains  Non réglementé.</p>	<p><b>UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  4 - Déchets urbains  <i>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.</i>  <i>A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</i></p> <p>5 – Réseau de chaleur  <i>Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent se raccorder au réseau de chauffage urbain quand cela est techniquement possible.</i></p>
<p><b>UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  4 - Déchets urbains  <i>Les constructions doivent comporter, en dehors des voies publiques, des dispositifs de bornes enterrées pour la pré collecte des déchets et des locaux destinés aux encombrants.</i></p>	<p><b>UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  4 - Déchets urbains  <i>Les constructions doivent comporter, en dehors des voies publiques, des dispositifs de bornes enterrées pour la pré collecte des déchets et des locaux destinés aux encombrants.</i></p> <p>5 – Réseau de chaleur  <i>Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent se raccorder au réseau de chauffage urbain quand cela est techniquement possible.</i></p>

<p><b>UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  4 - Déchets urbains  Non réglementé.</p>	<p><b>UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  5 - 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.</p> <p>A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p> <p>6 – Réseau de chaleur  Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent se raccorder au réseau de chauffage urbain quand cela est techniquement possible.</p>
<p><b>UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  4 - Déchets urbains  Non réglementé.</p>	<p><b>UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  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.</p> <p>A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.</p> <p>5 – Réseau de chaleur  Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent se raccorder au réseau de chauffage urbain quand cela est techniquement possible.</p>

## II.9 - Autoriser les commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles dans les zones de mixité fonctionnelle

### a - Objet de la modification

L'objet intégré dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun du PLU vise à modifier les règles afin d'autoriser des commerces de détails et activités de services en rez-de-chaussée d'immeubles dans certaines zones du PLU (UA, UC et UL). Afin de faciliter la mixité fonctionnelle et redynamiser ces secteurs, la commune souhaite autoriser en rez-de-chaussée des immeubles les destinations suivantes : les équipements publics, les activités commerciales, artisanales et services. Cette évolution doit notamment permettre de répondre à un projet en cours localisé au niveau de la place de l'Europe mais aussi de tenir compte de la réalité des occupations dans le secteur. Le zonage actuel (UCf) correspond au secteur de la place de l'Europe interdit en effet les constructions à usage de commerces ou d'artisanat alors que le rez-de-chaussée est utilisé pour des activités de services accueil une clientèle.



*Localisation de l'ensemble bâti classé en zone UCf au zonage du PLU en vigueur*

Il est également prévu dans ces dispositions réglementaires, que pour toutes nouvelles constructions ou travaux sur constructions existante, un minimum de l'emprise du bâtiment soit dédié à ces activités commerciales, de services et/ou artisanales. Ainsi à minima la moitié de la surface de plancher en rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou travaux sur constructions dans ces zones devra permettre d'intégrer cette mixité fonctionnelle (commerces, services ou artisanat). Cette emprise devra obligatoirement être définie afin de donner une visibilité depuis l'espace public (vitrine sur rue). Cette règle est obligatoire en zone UA et autorisée au sein des zones UC et UL. En cohérence avec ces nouvelles constructions autorisées, des règles concernant la création de places de stationnement pour véhicules motorisés sont prescrites dans ces différentes zones.

La modification du PLU est aussi l'occasion de créer un sous-secteur à la zone UL, ce secteur nommé ULm (mixte) a pour objectif d'améliorer la mixité sociale et fonctionnelle sur certains secteurs en permettant de nouvelles destinations (logements collectifs, résidences spécifiques...) et en adaptant les prescriptions réglementaires afin de permettre leur faisabilité (emprise au sol et règles de stationnement).

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

*8. Poursuivre la revitalisation du commerce de proximité verriérois, préserver et accroître son attractivité*

*Le commerce, et plus particulièrement celui de proximité, occupe une fonction de toute première importance pour le développement de la vie sociale et économique locale. Verrières-le-Buisson compte trois importantes polarités commerciales de proximité : l'hypercentre, les Prés-Hauts et le boulevard du Maréchal Foch. La poursuite de la revitalisation du commerce de proximité est un objectif primordial pour la ville qui souhaite mener des actions fortes et volontaristes afin de renforcer la vocation de ces trois polarités. Il s'agit de tenir compte du contexte commercial existant, et ce pour offrir aux Verriérois des commerces diversifiés et complémentaires dans un cadre agréable. L'axe d'intervention prioritaire préconisé est de préserver et accroître la vocation commerciale de locaux en pied d'immeubles. Il s'agira de maintenir les rez-de-chaussée en locaux commerciaux sur l'ensemble de la commune à travers un outil réglementaire.*

## c - Pièces du PLU modifiées

Seul **le règlement écrit du PLU** (dispositions applicables aux zones urbaines) est modifié concernant cet objet.

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson	Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson
<p><b>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>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>[...]</p> <p><b>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT</b></p> <p>- pour les constructions à usage de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>	<p><b>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>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 ;</p> <p>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>[...]</p> <p><b>ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>2 - Hauteur plafond :</p> <p>- Dans la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en zone UA : <del>10-11</del> mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faitage ;</li> </ul> <p><b>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT</b></p> <p>- pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>2 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces, excepté en UCa.</p> <p><b>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>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><b>ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p><del>2 – Les constructions à usage d'artisanat et de commerces, excepté dans les sous-secteurs UCa.</del></p> <p><b>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>4 - Les constructions à usage d'artisanat <del>et</del>, de commerce, de service et bureau <del>autorisées en UCa</del>, 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><b>ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT</b></p> <p>- pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>

<p><b>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>3 - Les constructions à usage de bureaux.</p> <p>4 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.</p>	<p><b>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p><del>3—Les constructions à usage de bureaux.</del></p> <p><del>4—Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.</del></p> <p><b>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>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.</p> <p>3 – 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><b>ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT</b></p> <p>- pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>
---	---

## II.10 - Modifier les règles relatives aux châssis de toit et les linéaires de velux par toiture

### a - Objet de la modification

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme, la collectivité souhaite également revoir la règle concernant les châssis de toit et les velux. En effet, l'objectif est de pouvoir un peu mieux encadrer ce type d'installation en toiture des constructions. Il s'agit également de pouvoir définir ce que l'on entend par « unité » au sein du règlement écrit.

Actuellement la règle concernant les châssis de toits est la suivante :

Exemple :

**ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*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.*

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### *5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]

- choix de matériaux naturels et performants pour la construction et d'isolants d'origine végétale ou textile ;

- choix de matériaux constructifs de qualité visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le voisinage..

## c - Pièces du PLU modifiées

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

<b>Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</b>	<b>Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson</b>
<p><b>DEFINITIONS</b></p> <p><b>CHÂSSIS DE TOIT</b></p> <p><i>Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.</i></p> <div data-bbox="204 1267 630 1722"><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><b>DEFINITIONS</b></p> <p><b>CHÂSSIS DE TOIT</b></p> <p><i>Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.</i></p> <p><i>Une unité correspond à une ouverture de fenêtre dans le pan de couverture.</i></p> <div data-bbox="932 1352 1289 1733"><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>

**ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.

**ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.). *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.

**ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.

**ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.). *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.

**ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.

**ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.). *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.

**ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.

**ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

4 – Toitures

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.). *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.

## II.11 - Modifier les règles concernant les remblais et déblais autorisés en fonction de la pente existante

### a - Objet de la modification

Afin de tenir compte des différents dénivelés existants sur la commune et faciliter la construction, la commune de Verrières-le-Buisson souhaite revoir la règle sur les remblais autorisés à condition en modifiant la règle afin de la rendre un peu plus souple. Dans la majorité des zones urbaines de la commune, l'objectif est de permettre les remblais et déblais dans la limite de 80 centimètres sans distinguer la pente du terrain. Des dérogations seront possibles lorsque la pente est importante (degré supérieur ou égal à 5%), notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.

Pour rappel, la règle contenue au sein du PLU en vigueur est la suivante :

#### Exemple :

#### ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

##### 5 - Les remblais à condition :

- 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%.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

### b - Justification de la compatibilité

#### Traduction au sein du PADD :

##### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

2. Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable

[...] La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit donc se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain verriérois afin de continuer à assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.

4. Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant

Ces nouvelles constructions devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques à Verrières-le-Buisson. Elles feront donc l'objet d'un encadrement propre à répondre aux besoins et aux obligations de la commune en matière d'habitat, aux exigences d'une vraie qualité urbaine, mais aussi à l'indispensable préservation de l'environnement, avec une attention toute particulière à la protection des parcs et des jardins situés sur les grands terrains.

5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]

- bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation, végétation en place, déclivité) ;

## c - Pièces du PLU modifiées

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><b>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>5 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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% ;</li> <li>- 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%.</li> </ul> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p><b>ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>5 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition <i>qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</i></p> <p><del>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% ;</del></p> <p><del>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%.</del></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><b>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>7 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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% ;</li> <li>- 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%.</li> </ul> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p><b>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>7 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition <i>qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</i></p> <p><del>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% ;</del></p> <p><del>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%.</del></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><b>ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>6 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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% ;</li> <li>- 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%.</li> </ul> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p><b>ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>6 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</p> <p><del>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% ;</del></p> <p><del>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%.</del></p> <p>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.</p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>
<p><b>ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>3 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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% ;</li> <li>- 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%.</li> </ul> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p><b>ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>3 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</p> <p><del>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% ;</del></p> <p><del>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%.</del></p> <p>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.</p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>
<p><b>ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>2 - Les remblais à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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% ;</li> <li>- 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%.</li> </ul> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>	<p><b>ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>2 - Les remblais <i>et déblais</i> à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.</p> <p><del>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% ;</del></p> <p><del>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%.</del></p> <p>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.</p> <p>En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.</p>

**ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

4 - Les remblais à condition :

- 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%.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

**ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

4 - Les remblais *et déblais* à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.

~~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%.~~

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.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

## II.12 - Intégrer une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements

### a - Objet de la modification

La modification souhaitée par la collectivité a pour but de renforcer la bande constructible mise en place dans certaines zones de la commune afin de limiter les hauteurs de constructions en second rideau. Cette règle permet une meilleure maîtrise de la densification de certains secteurs avec la création de lots arrière parfois mal desservis tout en permettant aux particuliers de réaliser des annexes ou extensions à leur construction principale.

Pour rappel, au sein des zones résidentielles visées par la modification (UH, UK et UR), la hauteur maximum des constructions n'est pas réglementée en fonction de cette bande constructible ce qui permet des constructions pouvant atteindre 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

2. Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable

*[...] La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit donc se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain verriérois afin de continuer à assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.*

4. Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant

*Ces nouvelles constructions devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques à Verrières-le-Buisson. Elles feront donc l'objet d'un encadrement propre à répondre aux besoins et aux obligations de la commune en matière d'habitat, aux exigences d'une vraie qualité urbaine, mais aussi à l'indispensable préservation de l'environnement, avec une attention toute particulière à la protection des parcs et des jardins situés sur les grands terrains.*

5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]*

*- bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation, végétation en place, déclivité) ;*

### c - Pièces du PLU modifiées

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><b>ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>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.</p> <p>La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).</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><b>ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>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.</p> <p>La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).</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"> <li>• La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage ;</li> <li>• 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.</li> </ul> <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"> <li>• La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage.</li> </ul> <p>Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.</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 3 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 règlementée 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.

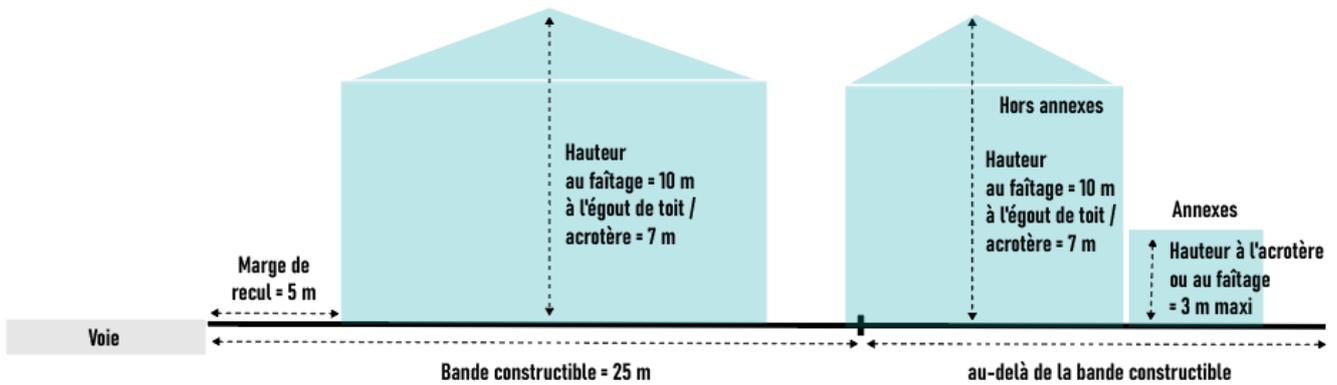
Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

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

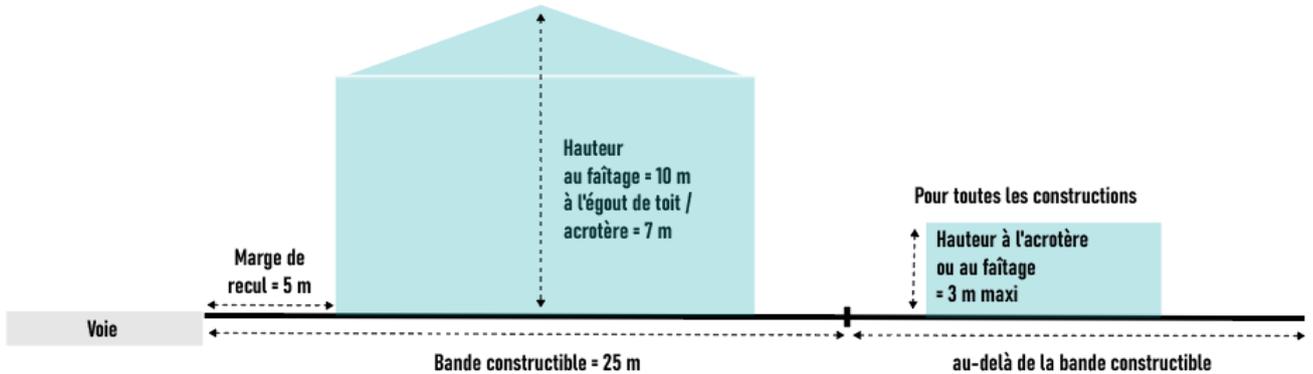
4 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

5 - La hauteur n'est pas règlementée 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.

**PLU en vigueur - Hauteur maximale autorisée en zones UH, UK et UR au-delà de la bande constructible :**



**PLU à la suite de la modification de droit commun - Hauteur maximale autorisée en zones UH, UK et UR au-delà de la bande constructible :**



## II.13 - Intégrer une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements

### a - Objet de la modification

Au même titre que la mise en place d'une dégressivité sur les hauteurs en zones UH, UK et UR, la commune souhaite revoir les emprises au sol des constructions au-delà d'une bande de constructibilité déterminée au règlement de PLU. L'objectif est de pouvoir maîtriser la densification de certains lots arrière notamment sur des unités foncières importantes. Il s'agit également de préserver au maximum les parcelles en espaces verts de pleine terre.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

2. Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable

*[...] La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit donc se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain verriérois afin de continuer à assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.*

4. Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant

*Ces nouvelles constructions devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques à Verrières-le-Buisson. Elles feront donc l'objet d'un encadrement propre à répondre aux besoins et aux obligations de la commune en matière d'habitat, aux exigences d'une vraie qualité urbaine, mais aussi à l'indispensable préservation de l'environnement, avec une attention toute particulière à la protection des parcs et des jardins situés sur les grands terrains.*

5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]*

*- bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation, végétation en place, déclivité) ;*

### c - Pièces du PLU modifiées

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><b>ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL</b></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>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><b>ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL</b></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"> <li>• L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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"> <li>• L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.</li> </ul> <p>Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.</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><b>ARTICLE UK.9 - EMPRISE AU SOL</b></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><b>ARTICLE UK.9 - EMPRISE AU SOL</b></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"> <li>• L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.</li> </ul> <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"> <li>• L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.</li> </ul> <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>

#### ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

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.

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.

#### ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL

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

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

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

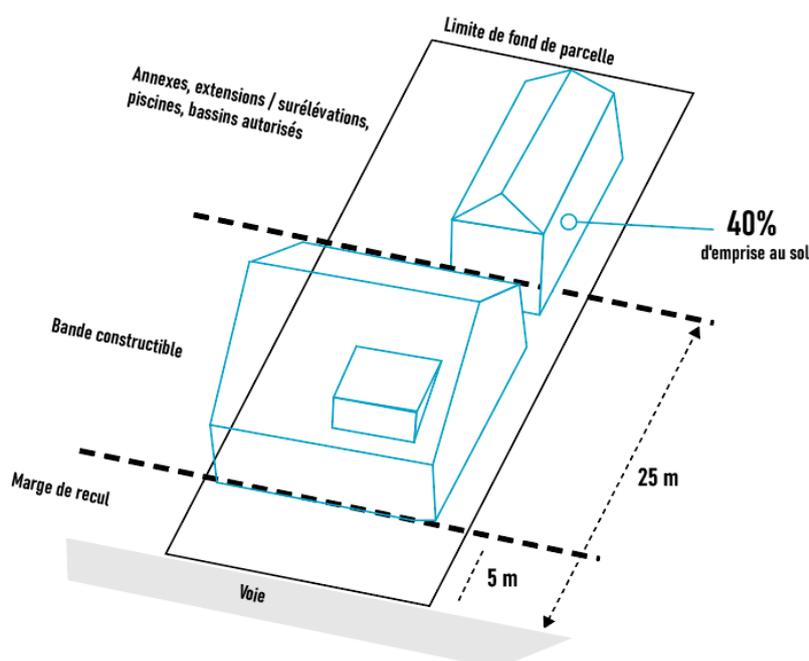
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

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

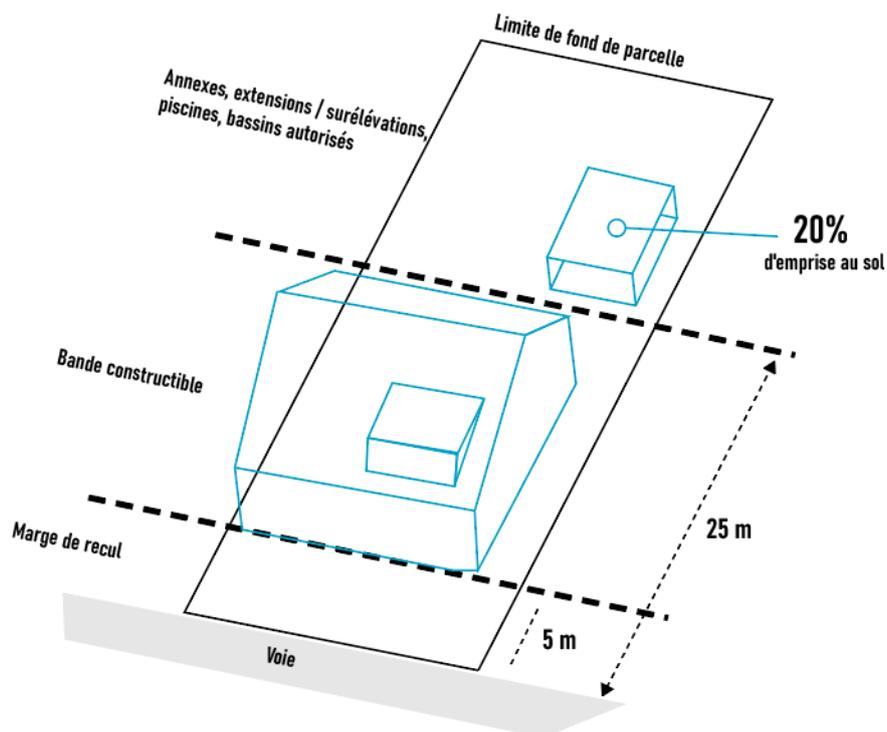
2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

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.

#### **PLU en vigueur – Emprise au sol autorisée en zones UH, UK et UR au-delà de la bande constructible :**



**PLU à la suite de la modification de droit commun – Emprise au sol autorisée en zones UH, UK et UR au-delà de la bande constructible :**

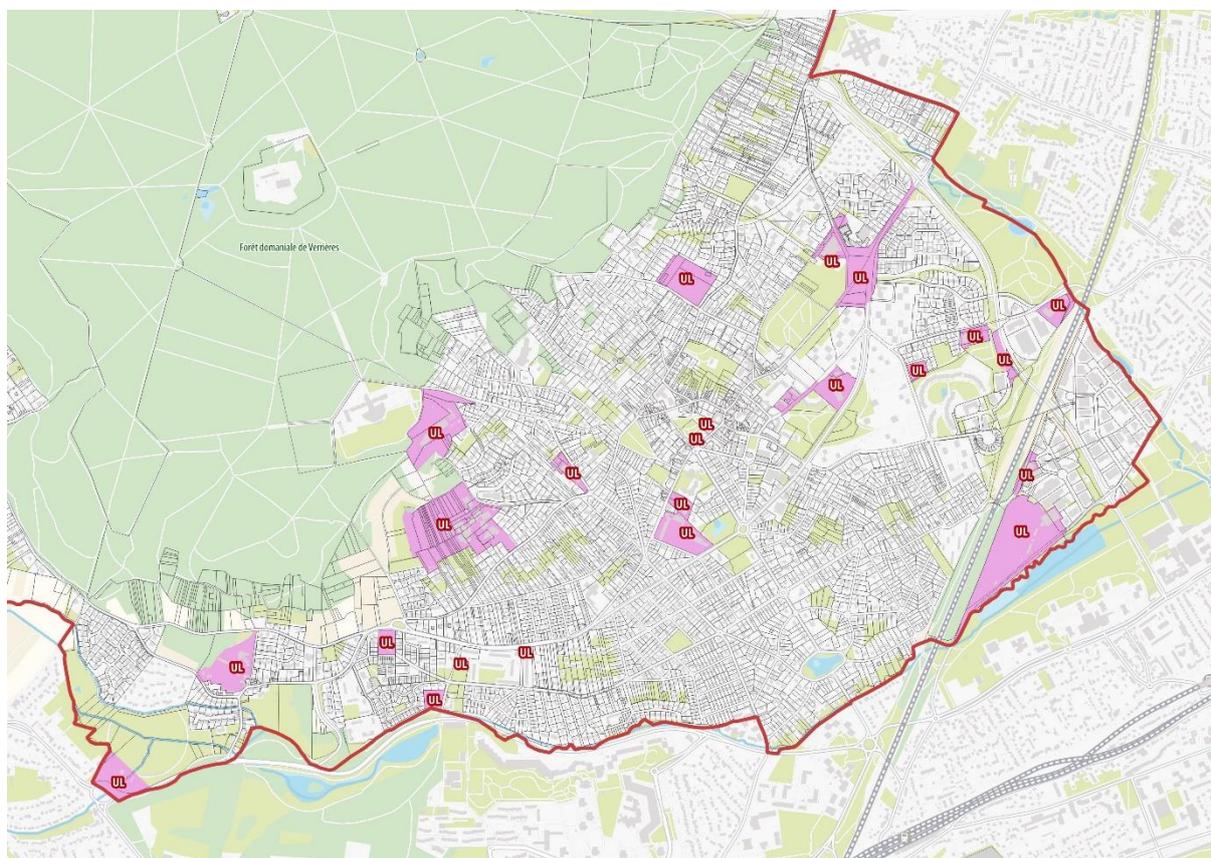


## II.14 - Modifier les règles concernant la zone UL

### a - Objet de la modification

Dans le cadre de cette modification de droit commun, la commune souhaite également modifier la réglementation au sein des zones « UL » de son Plan Local d'Urbanisme. Pour rappel, cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif de la ville. Au sein de ces zones l'intégralité du foncier appartient à des propriétaires publics ce qui permet de pouvoir encadrer les opérations d'urbanisation au mieux. La commune souhaite ainsi développer des projets d'intérêt général afin de répondre à certains besoins identifiés sur la commune : diversification de la taille et de la typologie des logements afin de répondre à tous les parcours résidentiels. Il s'agit donc de zones destinées à muter et pouvant faire l'objet de changement de destinations. L'objectif est donc de pouvoir « recycler » et « optimiser » l'urbanisation au sein de ces zones afin de préserver les espaces naturels et agricoles.

Actuellement, les règles prescrites au sein du règlement écrit du PLU communal empêchent la bonne réalisation de ces projets et c'est pourquoi la commune souhaite modifier, à la marge, certaines prescriptions réglementaires contenues au sein de cette zone.



Localisation des zones UL identifiées dans le règlement graphique du PLU de Verrières-le-Buisson

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

##### *1. Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel*

*La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien des zones naturelles existantes, et ce dans le but de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, cet objectif de consommation est de zéro. Le développement urbain verriérois ne se fera pas en consommant de l'espace naturel, mais à travers une densification maîtrisée du tissu urbain existant, ce que la commune a souhaité depuis plus de quarante ans en menant une politique d'urbanisation raisonnée et de maîtrise de l'étalement urbain.*

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### *1. Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales*

*Aujourd'hui, le diagnostic territorial fait état d'un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, d'une forte augmentation des ménages d'une personne et d'une population légèrement vieillissante. Ainsi, les nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population verriéroise et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans le diagnostic territorial, dont celle relative à la présence d'une minorité de petits logements et d'un parc immobilier globalement ancien.*

*Les nouvelles constructions devront favoriser une mixité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille, afin de répondre au phénomène de desserrement des jeunes Verriérois, de faire face à la baisse du nombre de personnes par ménage, et enfin d'accueillir de jeunes ménages avec enfant afin de rééquilibrer la structure de la population.*

##### *2. Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable*

*[...] La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit donc se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain verriérois afin de continuer à assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.*

##### *3. Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés*

*En conjuguant la volonté d'une offre renouvelée, du maintien de la qualité du parc existant et d'une répartition géographique équilibrée, Verrières-le-Buisson a pour objectif de développer et de préserver son offre sociale d'habitat pour :*

*- répondre aux objectifs de la loi Duflot, et par conséquent atteindre 25% de logements sociaux en 2025*

*- maintenir la mixité urbaine et sociale ;*

*- satisfaire les besoins locaux et la demande sociale pour que l'ensemble des familles, mais également les personnes seules, les jeunes comme les seniors, puissent continuer à vivre à Verrières-le-Buisson ;*

*- offrir aux Verriérois de meilleures possibilités de parcours résidentiels dans la commune (jeunes, familles avec enfants, personnes âgées, ...) en adaptant le parc à l'évolution des modes de vie et à la diversité des situations familiales (familles mono parentales, familles recomposées, vieillissement, ...);*

*- améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants en travaillant en partenariat avec les bailleurs sociaux.*

#### 4. Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant

Ces nouvelles constructions devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques à Verrières-le-Buisson. Elles feront donc l'objet d'un encadrement propre à répondre aux besoins et aux obligations de la commune en matière d'habitat, aux exigences d'une vraie qualité urbaine, mais aussi à l'indispensable préservation de l'environnement, avec une attention toute particulière à la protection des parcs et des jardins situés sur les grands terrains.

#### 5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]

- bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation, végétation en place, déclivité) ;

### c - Pièces du PLU modifiées

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><b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL</b></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"><li>- le sous-secteur ULa, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;</li><li>- le sous-secteur ULb, correspondant au centre culturel André Malraux.</li></ul>	<p><b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL</b></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"><li>- le sous-secteur ULa, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;</li><li>- le sous-secteur ULm correspondant aux secteurs mixtes uniquement sur les espaces mutables. Ce sous-secteur ULm comporte une zone spécifique (ULm1) correspondant au centre culturel André Malraux où la hauteur réglementée est différente.</li><li><del>- le sous-secteur ULb, correspondant au centre culturel André Malraux.</del></li></ul>

<p><b>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article UL.2.</p> <p><b>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></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><b>ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p><del>1— Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article UL.2.</del></p> <p><del>2— Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.</del></p> <p><b>ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p><del>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.</del></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"> <li>- Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ;</li> <li>- Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ;</li> <li>- Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.</li> </ul> <p>En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.</p>
<p><b>ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p>	<p><b>ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Dans la zone UL, il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p>Dans le seul sous-secteur ULm :</p> <p>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><b>ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></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 <b>ULm1</b> <del>ULb</del>:</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>
--	--

## II.15 - Modifier les règles concernant les clôtures et portails

### a - Objet de la modification

Afin d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et de participer à l'harmonisation des quartiers de la ville, la commune de Verrières-le-Buisson profite de cette procédure de modification de PLU pour apporter des précisions sur l'édification de clôtures en limites sur rue et sur limites séparatives latérales. Il s'agit également d'apporter des précisions sur l'intégration des portails donnant sur rue. Cette précision concerne la majorité des zones urbaines de Verrières-le-Buisson et plus particulièrement les zones résidentielles de la commune.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

##### 3. Conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue

*Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. [...] De plus, Verrières-le-Buisson souhaite maintenir des espaces de transition et des percées garantissant le lien entre ces deux corridors écologiques. Ceci se traduit par la préservation des parcs, des squares, des voies plantées et paysagées mais également des jardins privés, et de manière associée, de la mise en place de clôtures permettant la circulation de la "petite faune". Cette volonté communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France concernant la protection de la trame verte constituée par l'ensemble des corridors écologiques présents sur la commune.*

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### 5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. [...]

Les points suivants seront particulièrement examinés :

- choix de matériaux constructifs de qualité visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le voisinage.

### c - Pièces du PLU modifiées

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><b>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b>  <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.  [...]</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><b>ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b>  <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 <del>interdit</del> autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.  [...]</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><b>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>interdit</del> autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</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. Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.</p>
<p><b>ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>interdit</del> autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</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. Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.</p>

<p><b>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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.</p> <p>Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</p>	<p><b>ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>interdit</del>-autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</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.</p> <p>Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.</p>
<p><b>ARTICLE UL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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><b>ARTICLE UL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>interdit</del>-autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</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.</p> <p>Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.</p>

<p><b>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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.</p> <p>Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.</p>	<p><b>ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></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 <del>interdit</del> autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.</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.</p> <p>Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.</p>
---	--

## II.16 - Obligation de se raccorder au chauffage urbain

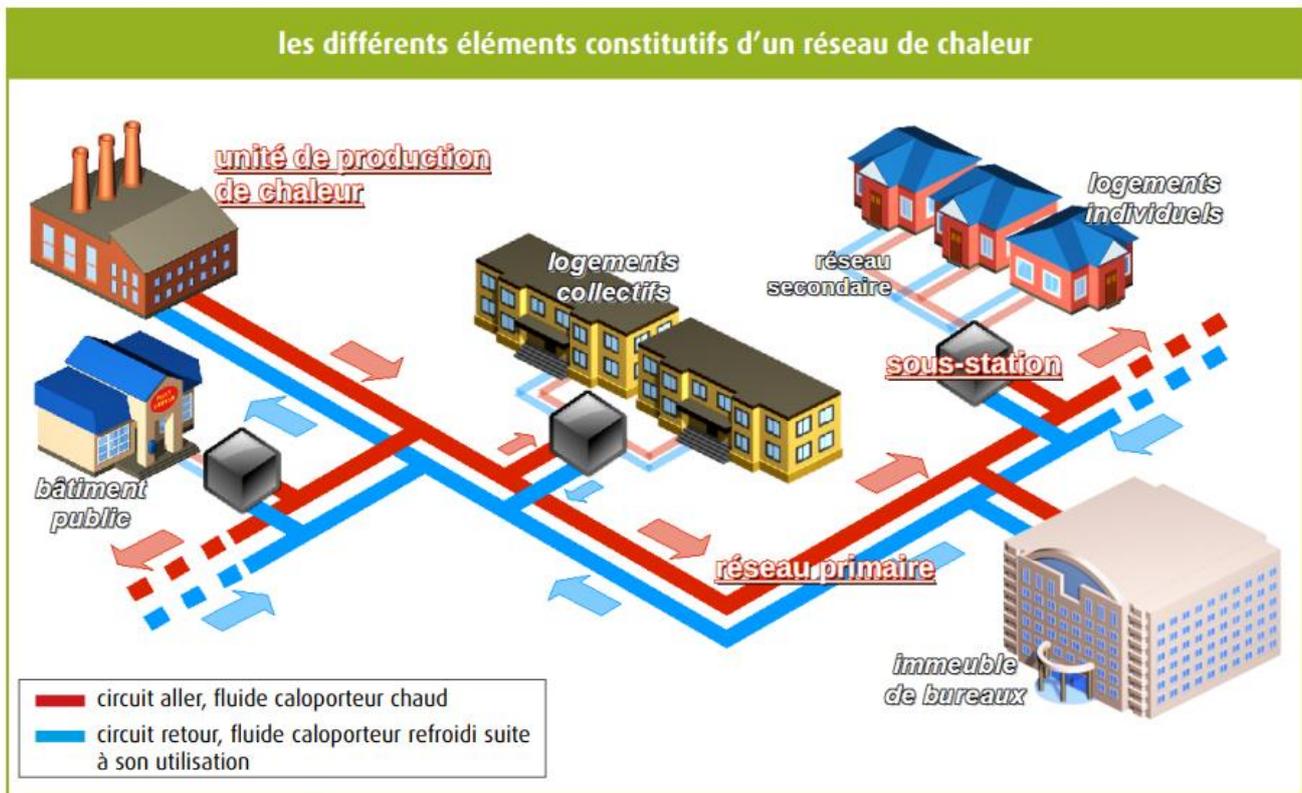
### a - Objet de la modification

Dans le cadre de l'évolution de son PLU, la commune souhaite mentionner le raccordement au réseau de chauffage urbain de certaines constructions et sous certaines conditions. Ce souhait s'inscrit dans la continuité de loi loi énergie et climat de 2019 et de son décret d'application du 26 avril 2022 faisant évoluer les règles de classement des réseaux de chaleur et rendant obligatoire le raccordement des nouvelles constructions ou des bâtiments en cours de rénovation lourde dans les zones d'influence de ces réseaux de chaleur (l'ensemble des parcelles cadastrales situées à moins de 60 mètres du réseau de chaleur existant). Ce décret permet de refuser une autorisation d'urbanisme ou de l'assortir de prescriptions lorsque le projet ne respecte pas les obligations de raccordement.

Il sera néanmoins possible de déroger à l'obligation de raccordement à un réseau classé de toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts situé dans le périmètre de développement prioritaire **« lorsque le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage et de refroidissement »**.

À l'intérieur du périmètre de développement prioritaire, l'obligation d'étude du raccordement au chauffage urbain concerne les nouveaux bâtiments ou les bâtiments existants qui remplacent leur système de chauffage collectif et se limite aux cas suivants :

- les bâtiments neufs ou les bâtiments faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m<sup>2</sup> ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.
- les bâtiments existants dans lesquels est remplacée l'installation de chauffage et/ou l'installa-



Source : Cerema Ouest - PCI réseaux de chaleur

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

##### *5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés :*

- *recherche du confort des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements ;*
- *gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets optimisée pour répondre à la loi relative à la transition énergétique et tendre vers des "bâtiments passifs" et la future RT 2020 ;*

## c - Pièces du PLU modifiées

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><b>ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u>                      Non défini</p>	<p><b>ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <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></p> <p><i>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m<sup>2</sup> 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><b>ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u>                      Non défini</p>	<p><b>ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <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></p> <p><i>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m<sup>2</sup> 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><b>ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u>  Non défini</p>	<p><b>ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <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 150m<sup>2</sup> 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><b>ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>5 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u>  Non défini</p>	<p><b>ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <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 150m<sup>2</sup> 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><b>ARTICLE UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u>  Non défini</p>	<p><b>ARTICLE UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <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 150m<sup>2</sup> 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><b>ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u>  Non défini</p>	<p><b>ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>4 – 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></p> <p><i>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m<sup>2</sup> 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><b>ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>4 – Raccordement aux réseaux de chaleur</u>  Non défini</p>	<p><b>ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>  <u>4 – 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></p> <p><i>Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m<sup>2</sup> 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>

## II.17 - Adapter la grille de stationnement en fonction de la localisation et du type d'opérations

### a - Objet de la modification

Les modifications souhaitées par la commune portent également sur l'amélioration et l'adaptation des règles de stationnement automobile mais aussi vélo en fonction de la localisation et de la destination des constructions. L'objectif global est de renforcer les obligations en matière de stationnement automobile dans les collectifs en fonction des typologies et de prévoir également des places visiteurs notamment au sein des logements sociaux. Le stationnement des vélos est aussi renforcé afin de promouvoir les mobilités actives. Ces exigences sont mises en place en tenant compte des objectifs fixés au sein du PADD à savoir de favoriser les mobilités douces.

Le renforcer des règles concernant la création de stationnement au sein des opérations permet également de sécuriser les déplacements piétons en s'assurant que les voitures ne stationneront pas de

manière irrégulière sur l'espace public. Ces règles prennent en compte également le fait que la mise à jour du diagnostic a montré que près de 45% des ménages était équipé de 2 véhicules et plus en 2019 au sein de la population verriéroise et que la taille des ménages ne faisait que de baisser depuis 1975 passant de 2,5 personnes par foyer en 2013 à 2,36 personne par foyer en 2019. Cette dynamique démographique laisse entendre les besoins en matière de stationnement automobile sur la commune.

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

7. Donner place à un espace public renouvelé et de qualité pour une ville encore plus accueillante

*L'espace public se doit d'être à l'articulation des fonctions résidentielles, économiques et de services publics. Il faut donc le valoriser pour permettre à la ville de se développer, pour mieux se déplacer, se rencontrer et vivre ensemble. Ainsi, Verrières-le-Buisson souhaite améliorer la qualité de l'espace public de la place Charles de Gaulle afin de renforcer sa vocation de lieu de centralité, de rencontres et de partage. La ville a déjà réalisé cet objectif avec la requalification de l'espace public rues de Paron et d'Estienne d'Orves et va le poursuivre avec le Passage du Village. Il s'agit donc d'ouvrir un dernier chantier dans la continuité des précédents, notamment en termes de matériaux utilisés, afin de marquer visuellement l'hypercentre et de réfléchir à l'espace à donner aux véhicules motorisés.*

*Cette action permettra également de qualifier les lieux de vie du centre-ville, d'améliorer la qualité environnementale, de mettre en évidence les bâtiments d'intérêt public et d'améliorer leur accessibilité, en particulier aux personnes empêchées, et enfin d'en faire des repères. Elle est gage d'une plus grande dynamique sociale dans la rencontre des individus, leur mobilité, les usages diversifiés de la ville ainsi que la vitalité des commerces.*

#### **Axe 4. Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun, et pour une sécurisation des déambulations piétonnes**

1. Favoriser les mobilités douces

*Pour développer la pratique des deux roues non motorisés dans la ville, Verrières-le-Buisson souhaite améliorer la lisibilité de son plan vélo en renforçant la signalétique et en réalisant de nouveaux stationnements adaptés. Cette volonté communale répond à plusieurs enjeux : limiter la circulation automobile dans le cœur de ville pour réduire les pollutions, permettre une meilleure répartition du partage modal de l'espace public, et enfin offrir une meilleure accessibilité et attractivité des lieux de centralité de la commune.*

3. Poursuivre la sécurisation des déambulations piétonnes par des aménagements adaptés de la voirie

*Si la présence de trottoirs sur l'ensemble du réseau viaire de Verrières-le-Buisson assure une déambulation piétonne sécurisée pour les déplacements d'usage, certains secteurs souffrent de l'étroitesse de ces derniers ce qui rend la circulation piétonne parfois difficile. Afin de remédier à cette situation, la ville modifie, quand cela est physiquement possible, la structure de certaines voies, progressivement, au cas par cas, avec la création de trottoirs plus larges pour assurer un cheminement piéton en toute sécurité, et notamment pour les personnes empêchées quand la topographie urbaine le permet.*

## c - Pièces du PLU modifiées

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><b>Titre 1 : Dispositions Générales</b>  <b>7 - STATIONNEMENT</b>  Non défini</p>	<p>Titre 1 : Dispositions Générales  7 – STATIONNEMENT  <b>Stationnement vélos</b>  <u>Article L113-18 du Code de la Construction et de l’Habitation</u>  Toute personne qui construit :</p> <p>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, 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> <p>1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;</p> <p>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, dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage 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 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.</p>

	<p><u>Article L113-20 du Code de la Construction et de l’Habitation</u> 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.</p> <p>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.</p>
<p><b>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT</b> 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. [...]</p> <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p><b>ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT</b> 1- Places de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d’habitation en accession et/ou collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;</li> <li>○ 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;</li> <li>○ 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;</li> <li>○ 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.</li> </ul> </li> <li>- pour les constructions à usage d’habitation en collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;</li> <li>○ Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.</li> </ul> </li> </ul> <p>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.</p> <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour l'habitat <del>à partir d'opérations de plus de deux logements</del> (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d’habitation groupant au moins deux logements) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 emplacement par logement jusqu’à 2 pièces principales <del>0,75 m<sup>2</sup> par logement d’une ou deux pièces</del></li> </ul> </li> </ul>

	<p>avec une superficie minimale de <del>3</del> 1.5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <del>1,50 m<sup>2</sup> pour chaque logement de plus de deux pièces</del> avec une superficie minimale de <del>3</del> 1.5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.</li> </ul> <p>- pour les constructions à usage <del>de bureaux</del> industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail de bureaux) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment <del>1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum.</li> </ul> <p>- pour les <del>constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> : bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements <del>1 place par tranche de 10 salariés.</del></li> </ul> <p>- pour <del>les équipements publics ou d'intérêt collectif</del> les bâtiments accueillant un service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT</b>  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"> <li>○ 0,5 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p><b>ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT</b>  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"> <li>○ <del>0,5</del> 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;</li> <li>○ 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;</li> <li>○ 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;</li> <li>○ 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.</li> </ul> <p>- pour les constructions à usage d'habitation en collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;</li> <li>○ Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.</li> </ul> <p>2- Places de stationnement pour les vélos</p>



	<p>2- Places de stationnement pour les vélos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour l'habitat <del>à partir d'opérations de plus de deux logements</del> (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales <del>0,75 m<sup>2</sup> par logement d'une ou deux pièces</del> avec une superficie minimale de <del>3</del> 1.5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement ;</li> <li>○ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <del>1,50 m<sup>2</sup> pour chaque logement de plus de deux pièces</del> avec une superficie minimale de <del>3</del> 1.5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.</li> </ul> </li> <li>- pour les constructions à usage <del>de bureaux</del> industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail de bureaux) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment <del>1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum.</li> </ul> </li> <li>- pour les <del>constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> : bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements <del>1 place par tranche de 10 salariés.</del></li> </ul> </li> <li>- pour <del>les équipements publics ou d'intérêt collectif</del> les bâtiments accueillant un service public : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>ARTICLE UI.12 – STATIONNEMENT</b> 2- Places de stationnement pour les vélos</p>	<p><b>ARTICLE UI.12 – STATIONNEMENT</b> 2- Places de stationnement pour les vélos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>—pour les constructions à usage de bureaux:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <del>1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum;</del></li> </ul> </li> <li>- pour les <del>constructions à usage de commerces</del> : bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements <del>1 place par tranche de 10 salariés.</del> 1.</li> </ul> </li> <li>- pour <del>les activités artisanales, industrielles et les entrepôts</del> les constructions à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail de bureaux) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <del>le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum.</del></li> </ul> </li> </ul>



**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.

2- Places de stationnement pour les vélos

**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.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 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 comportant 3 pièces ou plus ;

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :

- 1 place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage d'habitation en collectif d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :

- 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 permettant de limiter emprise au sol.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales avec une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement ;
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales avec une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.

- pour ~~les équipements publics ou d'intérêt collectif~~ les bâtiments accueillant un service public :

le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.



- Identification d'espaces verts protégés au titre du Code de l'urbanisme (L151-23 CU) et mise en place d'une règle permettant de préciser le type de constructions autorisé au sein de ces espaces ;
- Mise en place d'un coefficient de biotope par surface (CBS). Cette règle d'urbanisme permettant d'imposer aux constructions nouvelles une part de surfaces favorables à la nature.

Cette contribution à la qualité du cadre de vie, gérée à la parcelle, a pour objectifs de préserver la végétation existante et la développer dans les quartiers, favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, pour prévenir le risque d'inondation par ruissellement et pour favoriser la biodiversité, réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau en ville permettant de rafraîchir l'air.

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

##### *1. Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel*

*La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien des zones naturelles existantes, et ce dans le but de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, cet objectif de consommation est de zéro. Le développement urbain verriérois ne se fera pas en consommant de l'espace naturel, mais à travers une densification maîtrisée du tissu urbain existant, ce que la commune a souhaité depuis plus de quarante ans en menant une politique d'urbanisation raisonnée et de maîtrise de l'étalement urbain.*

##### *2. Préserver les espaces boisés*

*Les espaces boisés verriérois constituent plus de la moitié de la superficie communale. Aujourd'hui répertoriés pour la plupart en espaces boisés classés et en zone naturelle, ils participent activement à l'identité de la commune et au cadre de vie des habitants. Véritable poumon vert, la commune souhaite maintenir leur protection.*

##### *3. Conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue*

*Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. [...] De plus, Verrières-le-Buisson souhaite maintenir des espaces de transition et des percées garantissant le lien entre ces deux corridors écologiques. Ceci se traduit par la préservation des parcs, des squares, des voies plantées et paysagées mais également des jardins privés, et de manière associée, de la mise en place de clôtures permettant la circulation de la "petite faune". Cette volonté communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France concernant la protection de la trame verte constituée par l'ensemble des corridors écologiques présents sur la commune.*

##### *5. Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain*

*Aujourd'hui, Verrières-le-Buisson dispose, au sein de son espace urbain, de plus d'une quinzaine d'espaces verts d'envergures différentes, dont les principaux sont l'Arboretum, le Lac Cambacérés, les parcs de la Noisette, Régnier, Vaillant, Louise de Vilmorin, de la Vaudonnière, les squares de l'Hexagone et des Epis. Ils offrent aux Verriérois des lieux de détente et de loisirs de qualité. Grâce à leur caractère non imperméabilisé, ces espaces assurent de nombreuses fonctions écologiques avec le cycle de l'eau, un support pour la biodiversité, le "rafraîchissement" de la ville, la fixation des polluants et le stockage de carbone. Les fonctions sociales de ces espaces sont également primordiales puisqu'ils participent activement au lien social, aux loisirs, à l'apaisement par rapport au bruit, à la santé ou encore au bien-être de toute une population.*

## 6. Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux habitants et conforter son image de "Ville Arboretum", la ville souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privatifs, aujourd'hui porteuse de l'identité verriéroise. Il s'agit également d'assurer une gestion optimale de l'eau de pluie à la parcelle.

Pour aider les habitants dans cette démarche, un cahier de recommandations paysagères et une palette végétale représentative du patrimoine vert de Verrières seront intégrés au règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de les conseiller dans le type d'espèces végétales à planter. Ces documents leur permettront également de participer pleinement à la valorisation des continuums verts.

## 8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain

Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.

### c - Pièces du PLU modifiées

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><b>ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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><b>ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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 écoaménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</i></li><li><i>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</i></li><li><i>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</i></li></ul> <p>[...]</p> <p>3- <i>Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des pour impossibilités techniques.</i></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>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"> <li>○ 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 ;</li> <li>○ Les annexes, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d’emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;</li> <li>○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m<sup>2</sup> totale d’emprise au sol ;</li> <li>○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;</li> <li>○ 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 ;</li> <li>○ 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) ;</li> <li>○ L’installation d’aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.</li> <li>○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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>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><b>ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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 écoaménageable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</li> </ul> <p>3- Tout abattage d’arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont</p>

	<p><i>possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des impossibilités techniques.</i></p> <p><u><i>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</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"> <li><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></li> <li><i>○ Les annexes, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d’emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;</i></li> <li><i>○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m<sup>2</sup> totale d’emprise au sol ;</i></li> <li><i>○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;</i></li> <li><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></li> <li><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></li> <li><i>○ L’installation d’aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.</i></li> <li><i>○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).</i></li> </ul>
<p><b>ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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>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</i></u></p>	<p><b>ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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 écoaménageable :</i></p>

<p>Non défini</p>	<p>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</p> <p>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</p> <p>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</p> <p>3- Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des impossibilités techniques.</p> <p><u>6 – 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"> <li>○ 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 ;</li> <li>○ Les annexes, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;</li> <li>○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m<sup>2</sup> totale d'emprise au sol ;</li> <li>○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;</li> <li>○ 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 ;</li> <li>○ 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) ;</li> <li>○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.</li> <li>○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être</p>	<p><b>ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être</p>

<p>conservées en espaces de pleine terre et doivent être plantées et paysagées.</p>	<p>conservées en espaces de pleine terre et doivent être plantées et paysagées.</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 écoaménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UK.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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><b>ARTICLE UK.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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><i>Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</li> </ul> <p>3- Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des pour impossibilités techniques.</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"> <li>○ 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 ;</li> <li>○ Les annexes, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;</li> <li>○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m<sup>2</sup> totale d'emprise au sol ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;</li> <li>○ 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 ;</li> <li>○ 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) ;</li> <li>○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.</li> <li>○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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><b>ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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 écoaménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</li> </ul> <p>3- Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des impossibilités techniques.</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"> <li>○ 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 ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les annexes, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;</li> <li>○ Les piscines non couvertes dans la limite de 50m<sup>2</sup> totale d'emprise au sol ;</li> <li>○ Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;</li> <li>○ 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 ;</li> <li>○ 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) ;</li> <li>○ L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.</li> <li>○ Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UR.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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><b>ARTICLE UR.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></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 écoaménageable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;</li> <li>- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.</li> </ul> <p>4- Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des pour impossibilités techniques.</p>

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

*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) :*

- 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 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;*
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m<sup>2</sup> 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 couvert ;*
- Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).*

# III. MODIFICATIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## III.1 - Intégrer les secteurs soumis au PPRi dans le zonage

### a - Objet de la modification

En cohérence avec l'intégration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Bièvre et du ru de Vauhallan en annexe au règlement écrit. Le règlement graphique du PLU (création annexe au règlement 4.3 – Plan des secteurs de protection) matérialise les zones exposées au risque d'inondation dans lesquelles le règlement permet d'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.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

##### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain

*Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.*

##### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité, architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés :*

*- prise en compte des risques et pollutions éventuels...*

### c - Pièces du PLU modifiées

Seul le **règlement graphique (création annexe au règlement 4.3 – Plan des secteurs de protection) du PLU** est modifié concernant ces différents objets.



## III.2 - Corriger des erreurs matérielles ponctuelles

### a - Objet de la modification

La modification de droit commun du PLU communal est également l'occasion de corriger des erreurs matérielles qui se sont glissées lors de l'élaboration du PLU en vigueur approuvé en 2019. Le présent objet porte sur quatre modifications du règlement graphique du PLU :

- Intégration d'une annexe (rue de Paris) dans la même zone que l'habitation principale ;
- Intégration du city-stade et du boulodrome en zone d'équipements (UL) au niveau de la rue de Verdun et de la rue de Bir Hakeim ;
- 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, n'ayant aucun caractère architectural.



*Annexe à la construction principale – 13 Rue de Paris*



*Foyer russe protégé – 102 Rue d'Estienne d'Orves*

### b - Justification de la compatibilité

Ces modifications portent sur la correction d'erreurs matérielles au sein du règlement graphique.

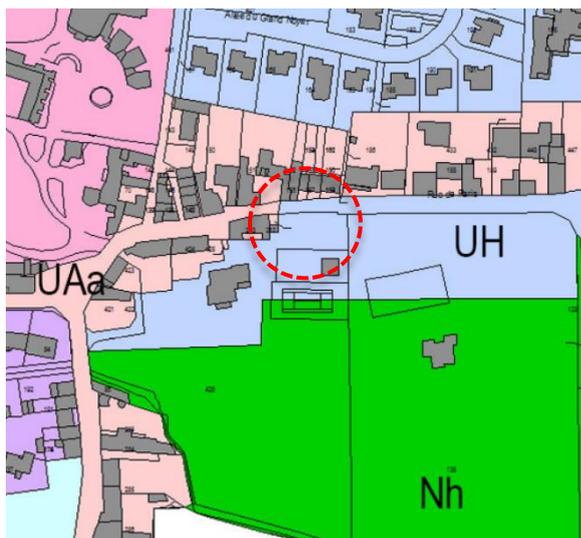
### c - Pièces du PLU modifiées

Le règlement graphique (4.1 plan de zonage et 4.2 Plan du patrimoine bâti et végétal à protéger) et le règlement écrit (Annexe 4 – Liste du patrimoine bâti à préserver) du PLU sont modifiés.

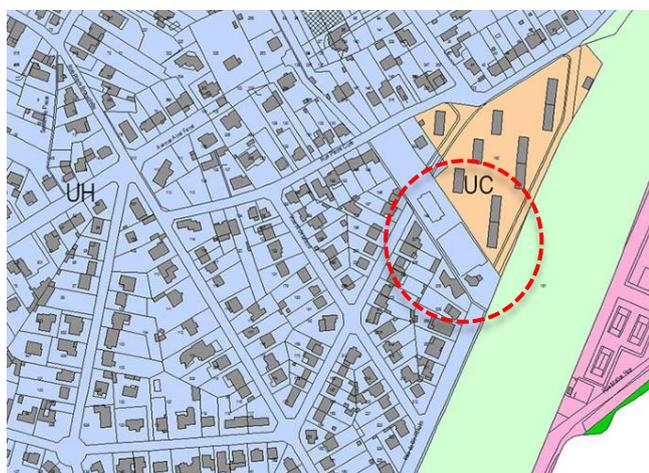
**Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson**

**Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson**

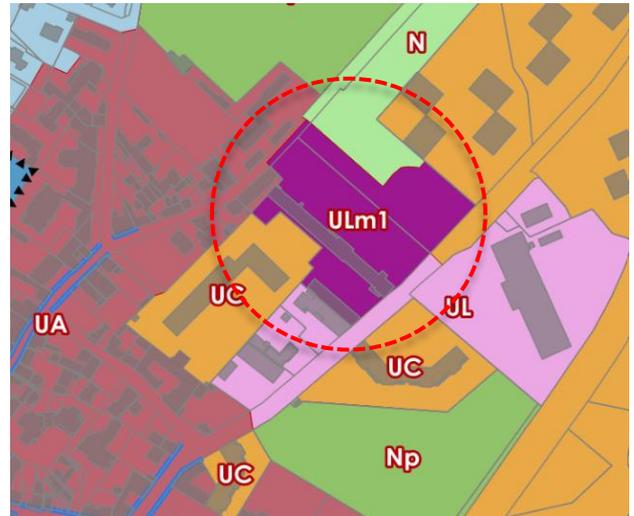
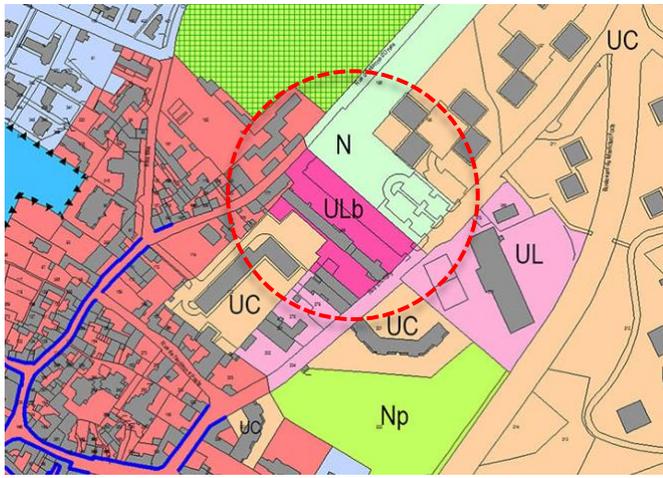
*Intégration d'une annexe (rue de Paris) dans la même zone que l'habitation principale*



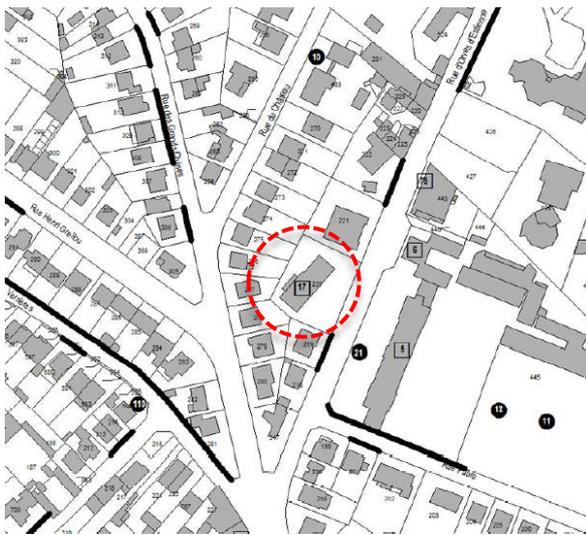
*Intégration du parking de Malraux situé entre la rue d'Antony et la rue d'Estienne d'Orves au sein de la zone dédiée aux équipements publics mixte (ULm) ;*



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 privées**

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

**LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER**

**162**

**C. Propriétés privées**

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

### III.3 - Intégrer des secteurs à densifier au sein de la zone UA

#### a - Objet de la modification

Le projet de modification du PLU intègre également la modification du zonage afin d'agrandir la zone UA du centre-ville de Verrières-le-Buisson. Cette zone correspond à une urbanisation traditionnelle dense et se caractérise par une forte centralité. Les logements, commerces, bureaux, services ou équipements publics s'y côtoient, ce qui en fait un lieu attractif.

La modification permet d'intégrer deux secteurs au sein de cette zone. Ces derniers se situent respectivement :

- **1** - Du n°68 au n°108 Rue d'Estienne d'Orves, ce secteur classé initialement en zone UAa permettait de règlementer une hauteur moins importante qu'en UA. Cette zone comprend des maisons individuelles, des commerces et services comme la maison de retraite « *Léon Maugé* » ;
- **2** - Du n°35 au n°62 Boulevard du Maréchal Foch, ce secteur classé dans le PLU en vigueur en zone UH destinée à l'habitat individuel peu dense avec jardins, est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Cette servitude (L151-41) interdit pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30m<sup>2</sup>. Cette servitude qui s'impose pendant cinq ans sera levée le 18 mars 2024 et la commune souhaite pouvoir requalifier ce secteur.

L'élargissement de la zone UA a donc pour but de permettre de redynamiser ces deux secteurs peu denses et peu qualitatifs qui se localisent à des endroits stratégiques de la commune. Il s'agit également de retravailler le linéaire commercial et de services de proximité le long de ces axes structurants en permettant une mixité des fonctions en rez-de-chaussée des futures constructions.



*Extension de la zone UA correspondant au centre-ville de Verrières-le-Buisson et rectification du zonage UA-UH au niveau du boulevard du Maréchal Foch*

## b - Justification de la compatibilité

### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

2. Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable

*Porteuse de la qualité de vie et de l'identité verriéroise, la trame urbaine aérée et végétalisée est à protéger. Elle est incitatrice pour les plus anciens, comme les plus jeunes, à toutes les activités de plein air, aux sports, à la découverte de la nature, éléments d'équilibre et de lien social pour une population en grande partie assujettie au rythme de vie de la grande métropole. La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit donc se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain verriérois afin de continuer à assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.*

8. Poursuivre la revitalisation du commerce de proximité verriérois, préserver et accroître son attractivité

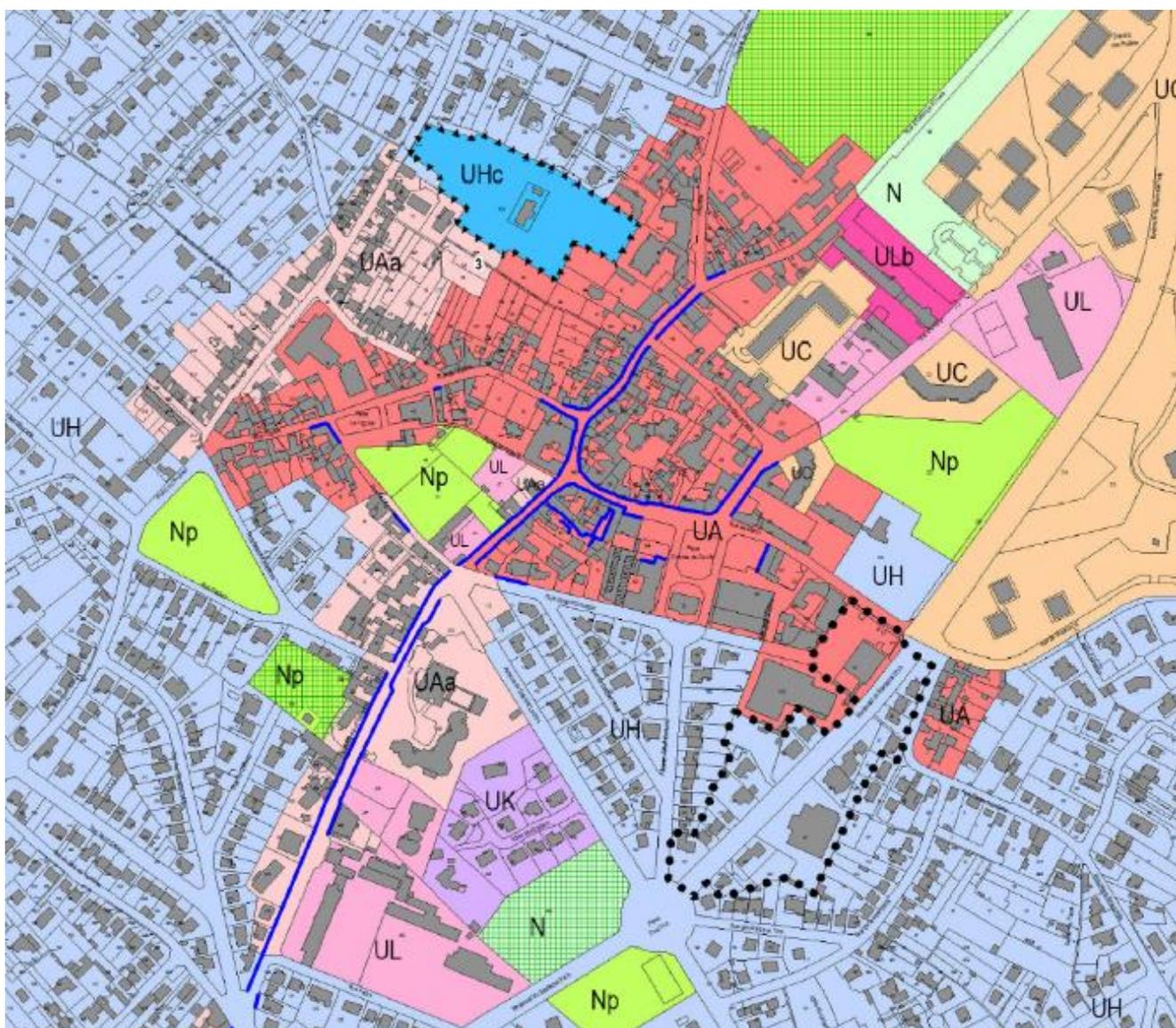
*Le commerce, et plus particulièrement celui de proximité, occupe une fonction de toute première importance pour le développement de la vie sociale et économique locale. Verrières-le-Buisson compte trois importantes polarités commerciales de proximité : l'hypercentre, les Prés-Hauts et le boulevard du Maréchal Foch. La poursuite de la revitalisation du commerce de proximité est un objectif primordial pour la ville qui souhaite mener des actions fortes et volontaristes afin de renforcer la vocation de ces trois polarités. Il s'agit de tenir compte du contexte commercial existant, et ce pour offrir aux Verriérois des commerces diversifiés et complémentaires dans un cadre agréable. L'axe d'intervention prioritaire préconisé est de préserver et accroître la vocation commerciale de locaux en pied d'immeubles. Il s'agira de maintenir les rez-de-chaussée en locaux commerciaux sur l'ensemble de la commune à travers un outil réglementaire.*

### c - Pièces du PLU modifiées

Seul le règlement graphique (4.1 plan de zonage) du PLU est modifié concernant ces différents objets.

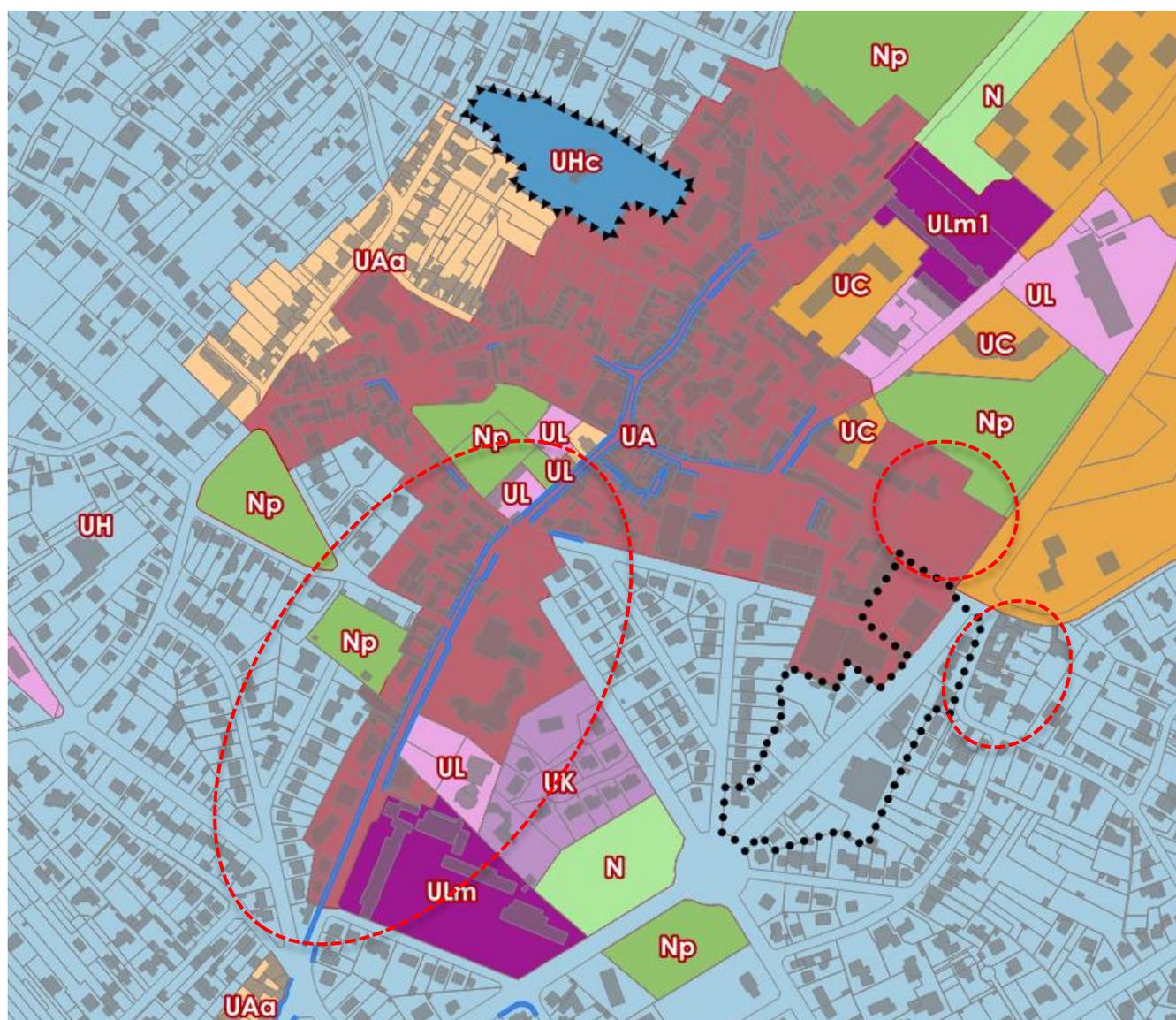
*Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson*

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



Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson

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



## III.4 - Permettre la réalisation d'une maison de santé en zone UL

### a - Objet de la modification

Cette modification concerne l'intégration de la maison médicale des Prés-Hauts située au niveau de la voie de l'Aulne. Actuellement, cet équipements est classé en zone UCa, un sous-secteur de la zone UC (quartiers d'habitat collectif) correspondant au secteur des Prés-Hauts. Même si ses caractéristiques (implantation, hauteur, destinations) ne sont pas contraires au règlement de la zone UCa, il s'agit de pouvoir intégrer ce bâtiment au sein de la zone UL qui accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif de la commune de Verrières-le-Buisson.

Cet maison pluridisciplinaire, inaugurée en avril 2023, s'inscrire en cohérence avec les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Verrières-le-Buisson en répondant à plusieurs enjeux : maintenir la pérennité des soins sur la commune, garantir l'accès aux soins médicaux et à la prévention, offrir une médecine de proximité et lutter contre la désertification médicale. La Maison médicale verriéroise dispose d'une richesse d'accès aux soins puisqu'elle réunit dès à présent cinq généralistes, un orthopédiste, une généraliste spécialisée en gynécologie, deux infirmières, une kinésithérapeute et une podologue.

À proximité du centre commercial des Prés-Hauts, avec un accès facilité par les transports en commun et les parkings à proximité, l'établissement construit sur deux niveaux, en bois noble de haut standing, bénéficie de cabinets spacieux. La structure est une conception 100 % verriéroise, née de l'expertise et du savoir-faire du Bureau d'études de la Ville.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 3. Pour un développement des équipements publics qui accompagne les besoins de la population**

*3. Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes empêchées*

*Impliquée dans la préservation de l'environnement, la commune souhaite que les rénovations des équipements publics intègrent certains critères de Haute Qualité Environnementale notamment énergétiques. La Ville sera attentive à ce que les projets de rénovation aient un impact limité sur l'environnement et préservent les ressources naturelles. Les constructions devront avoir une interdépendance en énergie d'au moins 50% de la consommation totale.*

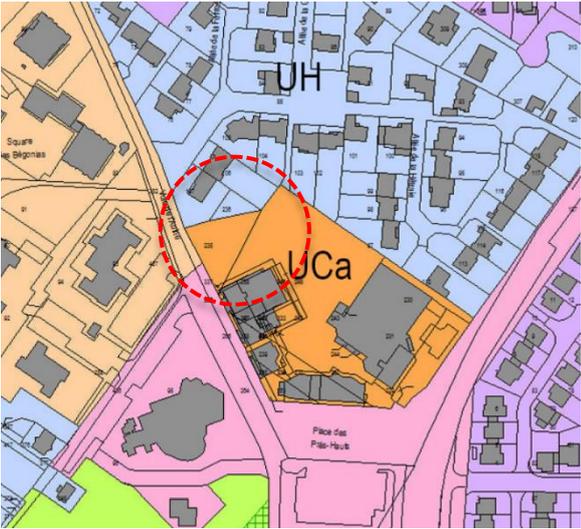
*Active dans la lutte contre les inégalités, la commune souhaite également que les rénovations des équipements publics permettent le déplacement facilité des personnes empêchées.*



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

### c - Pièces du PLU modifiées

Seul le règlement graphique (4.1 plan de zonage) du PLU est modifié concernant ces différents objets.

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>	
 Le plan de zonage avant la modification montre une zone orange (UCa) entourée de zones bleues (UH) et roses (UL). Une zone orange est encerclée en rouge à l'intersection de la zone UH et UCa.	 Le plan de zonage après la modification montre la même zone orange (UCa) entourée de zones bleues (UH) et roses (UL). La zone orange encerclée en rouge est maintenant classée en zone rose (UL).

## III.5 - Intégrer des sous-secteurs mixtes au sein de la zone UL

### a - Objet de la modification

L'objet de cette modification de PLU porte aussi sur l'intégration de sous-secteur mixtes au sein de la zone UL destinée à l'origine à accueillir des équipements publics. Ce classement a pour objectif d'utiliser des terrains publics donc plus facilement mobilisables afin de développer des opérations mixtes (hébergements spécifiques, activités commerciales...) au sein de différents secteurs stratégiques de la commune.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

##### *1. Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel*

*La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien des zones naturelles existantes, et ce dans le but de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, cet objectif de consommation est de zéro. Le développement urbain verriérois ne se fera pas en consommant de l'espace naturel, mais à travers une densification maîtrisée du tissu urbain existant, ce que la commune a souhaité depuis plus de quarante ans en menant une politique d'urbanisation raisonnée et de maîtrise de l'étalement urbain.*

## **Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement**

### *1. Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales*

*Aujourd'hui, le diagnostic territorial fait état d'un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, d'une forte augmentation des ménages d'une personne et d'une population légèrement vieillissante. Ainsi, les nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population verriéroise et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans le diagnostic territorial, dont celle relative à la présence d'une minorité de petits logements et d'un parc immobilier globalement ancien.*

*Les nouvelles constructions devront favoriser une mixité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille, afin de répondre au phénomène de desserrement des jeunes Verriérois, de faire face à la baisse du nombre de personnes par ménage, et enfin d'accueillir de jeunes ménages avec enfant afin de rééquilibrer la structure de la population.*

### *2. Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable*

*[...] La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit donc se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain verriérois afin de continuer à assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.*

### *3. Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés*

*En conjuguant la volonté d'une offre renouvelée, du maintien de la qualité du parc existant et d'une répartition géographique équilibrée, Verrières-le-Buisson a pour objectif de développer et de préserver son offre sociale d'habitat pour :*

- répondre aux objectifs de la loi Duflot, et par conséquent atteindre 25% de logements sociaux en 2025*
- maintenir la mixité urbaine et sociale ;*
- satisfaire les besoins locaux et la demande sociale pour que l'ensemble des familles, mais également les personnes seules, les jeunes comme les seniors, puissent continuer à vivre à Verrières-le-Buisson ;*
- offrir aux Verriérois de meilleures possibilités de parcours résidentiels dans la commune (jeunes, familles avec enfants, personnes âgées, ...) en adaptant le parc à l'évolution des modes de vie et à la diversité des situations familiales (familles mono parentales, familles recomposées, vieillissement, ...) ;*
- améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants en travaillant en partenariat avec les bailleurs sociaux.*

### *4. Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant*

*Ces nouvelles constructions devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques à Verrières-le-Buisson. Elles feront donc l'objet d'un encadrement propre à répondre aux besoins et aux obligations de la commune en matière d'habitat, aux exigences d'une vraie qualité urbaine, mais aussi à l'indispensable préservation de l'environnement, avec une attention toute particulière à la protection des parcs et des jardins situés sur les grands terrains.*

### *5. Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions*

*Le développement souhaité de l'habitat verriérois doit s'accompagner d'une très grande qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville de Verrières-le-Buisson incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés : [...]*

- bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation, végétation en place, déclivité) ;*



## III.6 - Intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver

### a - Objet de la modification

A l'occasion de la modification de son PLU, la commune a souhaité également mettre en place une prescription graphique sur les « espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

En effet, le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ; ». Ces espaces supports de biodiversités participent aux continuités écologiques et à la limitation des risques sur la commune en permettant l'infiltration des eaux de pluies.

L'objectif pour la commune est de préserver ces cœurs d'îlots sur plusieurs parcelles qui regroupent un ensemble d'espace vert. En parallèle des règles sont établies afin d'assurer la préservation de ces espaces. Ainsi la règle suivante est intégrée au sein également du règlement écrit :

« 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) :

- Les annexes, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m<sup>2</sup> 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...). »

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

##### *1. Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel*

La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien des zones naturelles existantes, et ce dans le but de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, cet objectif de consommation est de zéro. Le développement urbain verriérois ne se fera pas en consommant de l'espace naturel, mais à travers une densification maîtrisée du tissu urbain existant, ce que la commune a souhaité depuis plus de quarante ans en menant une politique d'urbanisation raisonnée et de maîtrise de l'étalement urbain.

##### *3. Conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue*

Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. [...] De plus, Verrières-le-Buisson souhaite maintenir des espaces de transition et des percées garantissant le lien entre ces deux corridors écologiques. Ceci se traduit par la préservation des parcs, des squares, des voies plantées et paysagées mais également des jardins privés, et de manière associée, de la mise en place de clôtures permettant la circulation de la

"petite faune". Cette volonté communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France concernant la protection de la trame verte constituée par l'ensemble des corridors écologiques présents sur la commune.

#### 6. Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux habitants et conforter son image de "Ville Arboretum", la ville souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privatifs, aujourd'hui porteuse de l'identité verriéroise. Il s'agit également d'assurer une gestion optimale de l'eau de pluie à la parcelle.

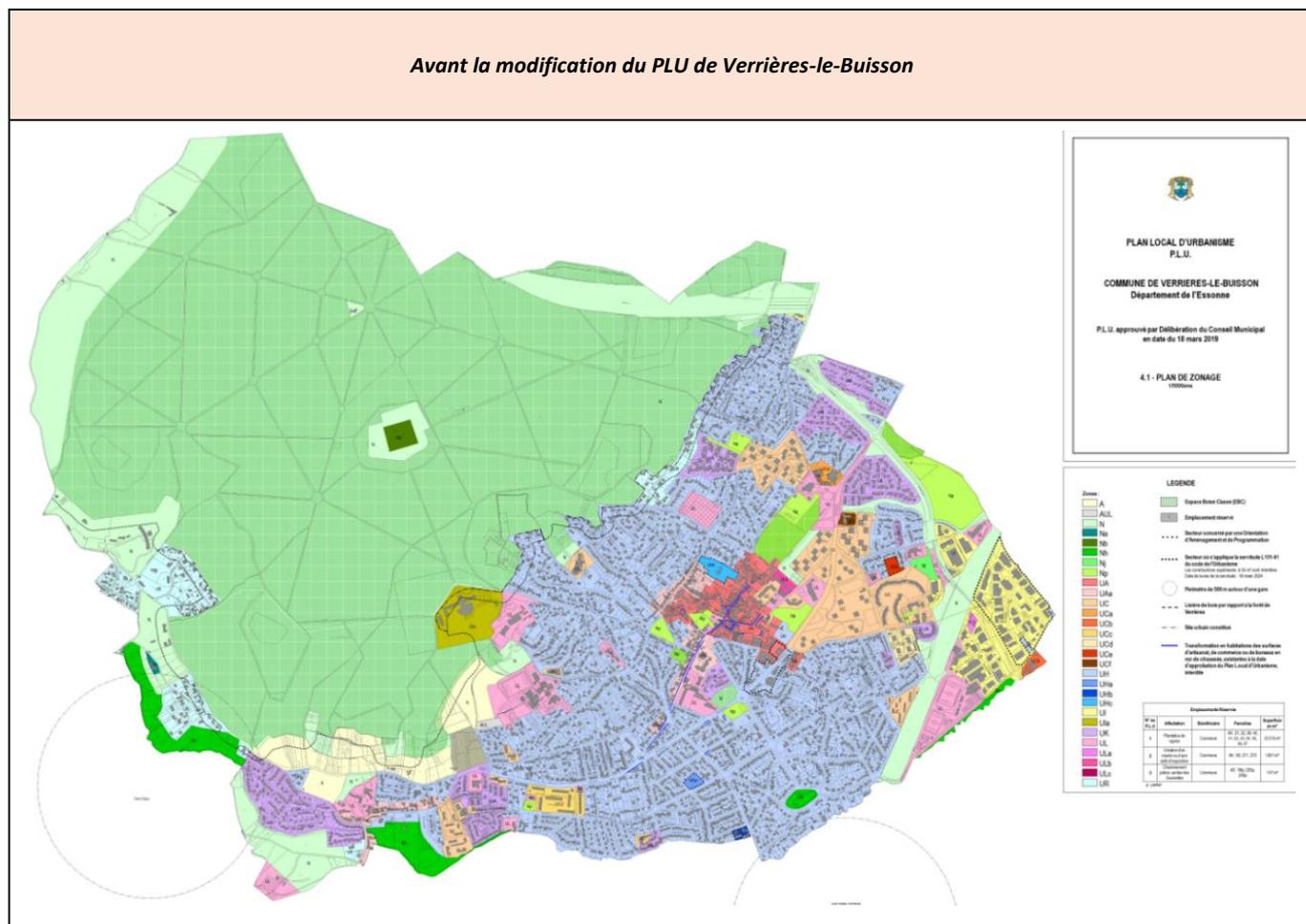
Pour aider les habitants dans cette démarche, un cahier de recommandations paysagères et une palette végétale représentative du patrimoine vert de Verrières seront intégrés au règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de les conseiller dans le type d'espèces végétales à planter. Ces documents leur permettront également de participer pleinement à la valorisation des continuums verts.

#### 8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain

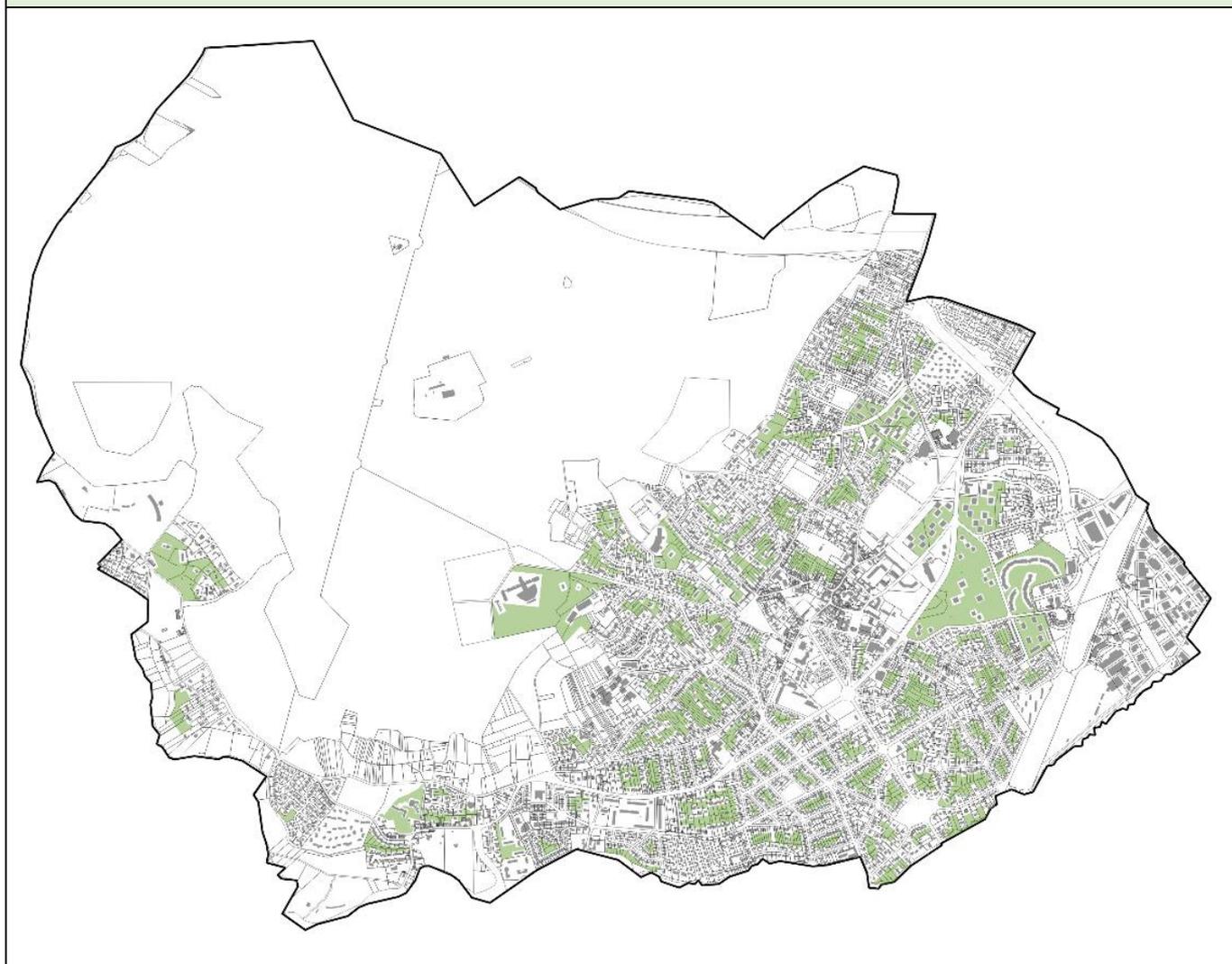
Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.

### c - Pièces du PLU modifiées

Seul le **règlement graphique (création annexe au règlement 4.3 secteurs protégés) du PLU** est modifié concernant ces différents objets.



*Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson*



Finalement ce sont environ **67 hectares d'espaces verts** (cœur d'îlots verts de fonds de jardins) qui sont protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## III.7 - Intégrer des prescriptions graphiques sur les zones humides

### a - Objet de la modification

Dans la continuité de la mise à jour du PLU pour l'intégration des objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Bièvre, le règlement graphique intègre les zones humides afin de les protéger au mieux. Il s'agit d'une priorité du SAGE de veiller à la protection des zones humides et de préconiser des actions pour intégrer les différents enjeux de protection de ces espaces naturels sensibles.

Pour rappel, la définition suivante des zones humides est ajoutée au sein du règlement écrit du PLU : « *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* ».

Par rapport à l'étude d'identification et de cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humides selon les critères de la loi développement des territoires ruraux à l'échelle de la région Ile-de-France, la commune de Verrières-le-Buisson est principalement concernée par des zones humides de classe 3. Cette catégorie correspond à des enveloppes où il existe une probabilité importante de zones humides mais où le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Ces zones potentiellement humides sont indiquées à titre d'information au sein du règlement graphique du PLU.

### b - Justification de la compatibilité

#### **Traduction au sein du PADD :**

#### **Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

##### *3. Conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue*

*Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. [...] De même, la vallée de la Bièvre et le Ru des Godets, qui constituent le socle de la trame bleue, une continuité naturelle de la sous-trame bleue et un corridor fonctionnel de la sous-trame des milieux aquatiques et humides, doivent être préservés.*

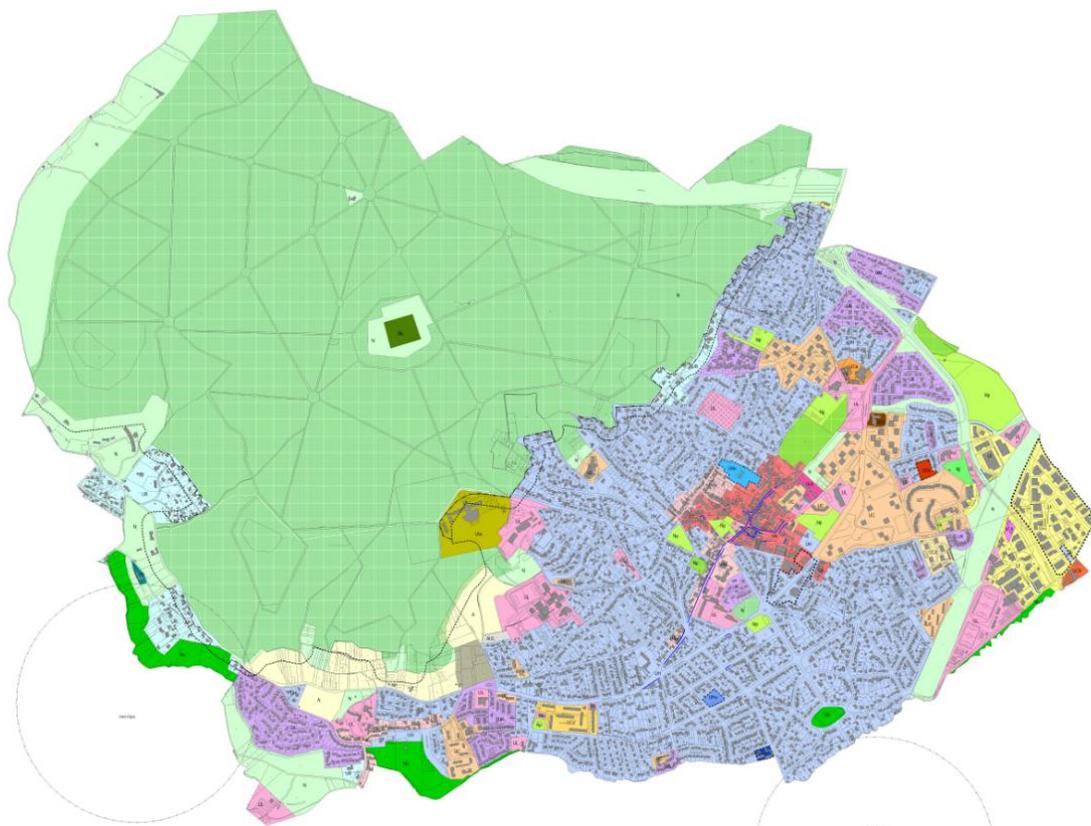
##### *8. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain*

*Verrières-le-Buisson s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques liés aux mouvements de terrains, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique, par débordement de la Bièvre et par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville et dans la future urbanisation de la commune.*

### c - Pièces du PLU modifiées

Seul **le règlement graphique (création annexe au règlement 4.3 secteurs protégés) du PLU** est modifié concernant ces différents objets.

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson



  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**P.L.U.**  
**COMMUNE DE VERRIERES-LE-BUISSON**  
 Département de l'Essonne  
 P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal  
 en date du 18 mars 2019  
**4.1 - PLAN DE ZONAGE**  
 1/100ème

**LEGENDE**

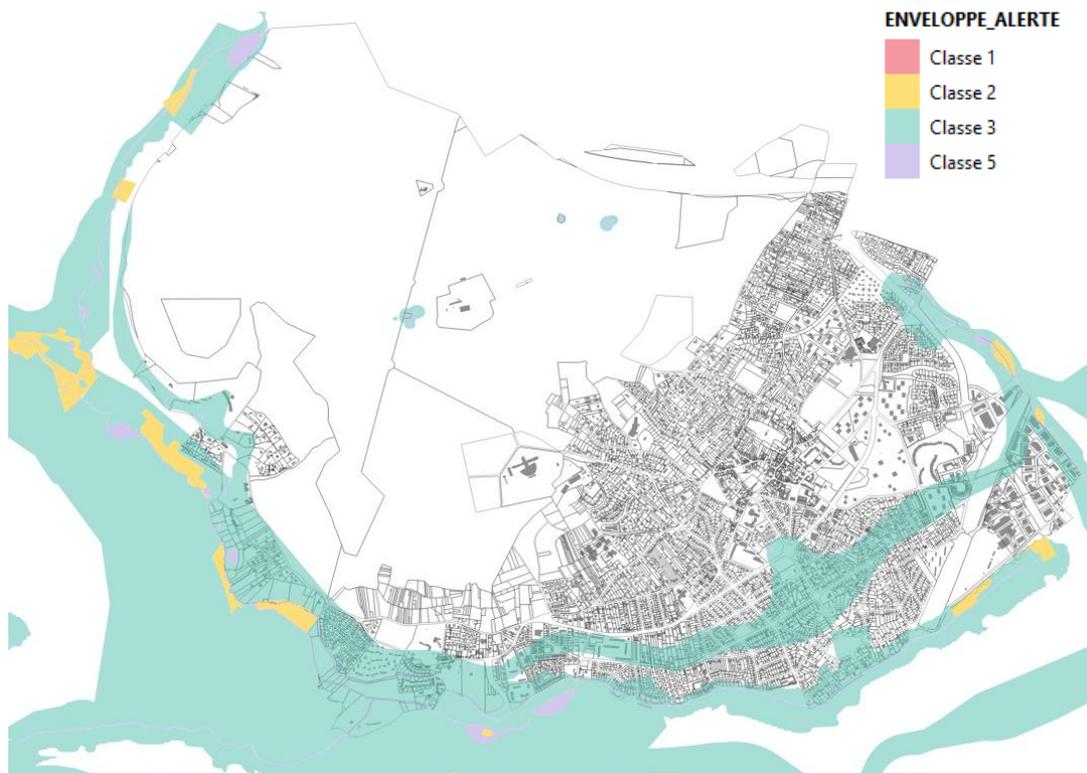
Zones

- A Espace Rural Classe (ERC)
- AUL
- N
- Nb
- Nb1
- Nb2
- Nb3
- Nb4
- UA
- UAB
- UC
- UCa
- UCB
- UCD
- UCDc
- UCDd
- UCDe
- UCDf
- UCL
- UCLa
- UCLb
- UCLc
- UCLd
- UCLe
- UCLf
- UCLg
- UCLh
- UCLi
- UCLj
- UCLk
- UCLl
- UCLm
- UCLn
- UCLo
- UCLp
- UCLq
- UCLr
- UCLs
- UCLt
- UCLu
- UCLv
- UCLw
- UCLx
- UCLy
- UCLz

- Emplacement réservé  
 - Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation  
 - Secteur qui s'applique le servitude L 101-41 du Code de l'Urbanisme  
 - Périmètre de 500m autour d'un gare  
 - Limites de lots par rapport à la bordure de trottoir  
 - Ouvrages existants  
 - Transformation en habitations des surfaces d'activités, des commerces ou de bureaux en cas de démolition, soumise à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, interdire

Emploi de la Classe			
N° de Classe	Intitulé	Superficie (m²)	Superficie (ha)
1	UCLa	10 000 000	1000
2	UCLb	10 000 000	1000
3	UCLc	10 000 000	1000
4	UCLd	10 000 000	1000
5	UCLe	10 000 000	1000
6	UCLf	10 000 000	1000
7	UCLg	10 000 000	1000
8	UCLh	10 000 000	1000
9	UCLi	10 000 000	1000
10	UCLj	10 000 000	1000
11	UCLk	10 000 000	1000
12	UCLl	10 000 000	1000
13	UCLm	10 000 000	1000
14	UCLn	10 000 000	1000
15	UCLo	10 000 000	1000
16	UCLp	10 000 000	1000
17	UCLq	10 000 000	1000
18	UCLr	10 000 000	1000
19	UCLs	10 000 000	1000
20	UCLt	10 000 000	1000
21	UCLu	10 000 000	1000
22	UCLv	10 000 000	1000
23	UCLw	10 000 000	1000
24	UCLx	10 000 000	1000
25	UCLy	10 000 000	1000
26	UCLz	10 000 000	1000

Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson



- ENVELOPPE\_ALERT**
- Classe 1
  - Classe 2
  - Classe 3
  - Classe 5

La cartographie des enveloppes d'alerte représente la probabilité de présence de zones humides à un endroit donné en Île-de-France. La grille d'analyse pour permettre d'effectuer un zonage a fait appel à différents critères de sélection, d'un point de vue floristique et pédologique, mais aussi en tenant compte des méthodes d'inventaire requises et leur précision. Ces critères ont permis de définir 5 classes d'enveloppes potentiellement humides :

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

### III.8 - Tableaux récapitulatif de l'évolution surfacique des zones du Plan Local d'Urbanisme

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson			Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson			Evolution des surfaces (ha)
Zone	Sous-secteur	Surface (ha)	Zone	Sous-secteur	Surface (ha)	
A		21,4	A		21,4	=
AUL	AUS	0,4	AUL	AUS	0,4	=
N	N	555,4	N	N	554,9	-0,5
	Na	0,3		Na	0,3	=
	Nb	1,4		Nb	1,4	=
	Nh	13,0		Nh	13,0	=
	Nj	0,8		Nj	0,8	=
	Np	16,5		Np	16,5	=
UA	UA	11,9	UA	UA	15,2	+3,3
	UAa	8,6		UAa	5,6	-3,0
UC	UC	33,3	UC	UC	33,3	=
	UCa	1,1		UCa	0,9	-0,2
	UCb	0,6		UCb	0,6	=
	UCc	2,6		UCc	2,6	=
	UCd	1,6		UCd	1,6	=
	UCe	0,5		UCe	0,5	=
	UCf	0,4		UCf	0,4	=

UH	UH	216,2	UH	UH	215,6	-0,6
	UH <sub>a</sub>	0,4		UH <sub>a</sub>	0,4	=
	UH <sub>b</sub>	0,3		UH <sub>b</sub>	0,3	=
	UH <sub>c</sub>	1,1		UH <sub>c</sub>	1,1	=
UI	UI	20,0	UI	UI	20,0	=
	UI <sub>a</sub>	6,2		UI <sub>a</sub>	6,2	=
UK		34,0	UK		34,0	=
UL	UL	31,5	UL	UL	18,2	-13,3
	UL <sub>a</sub>	0,2		UL <sub>a</sub>	0,2	=
	UL <sub>b</sub>	0,6		<del>UL<sub>b</sub></del> UL <sub>m</sub> 1	0,9	+0,3
	UL <sub>m</sub>	création		UL <sub>m</sub>	13,7	+13,7
UR		19,0	UR		19,0	=

Avant la modification du PLU de Verrières-le-Buisson		Après la modification du PLU de Verrières-le-Buisson		Evolution des surfaces (ha)
Zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)	
A	21,4	A	21,4	=
AUL	0,4	AUL	0,4	=
N	587,4	N	586,9	-0,5
U	390,1	U	390,4	+0,3
<b>Total</b>	<b>999,3</b>	<b>Total</b>	<b>999,1</b>	<b>-0,2</b>

La réduction de la zone naturelle (N) résulte à la fois de la mise à jour des limites communales (objet 3.1.4 de la présente notice) avec le rattachement de trois parcelles à la commune voisine de Bièvres et du reclassement du parking Malraux initialement classé en zone naturelle au sein de la zone dédiée aux équipements publics mixte (UL<sub>m</sub>).

## IV. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la commune de Verrières-le-Buisson par courrier le XX septembre 2023 sur une demande d'examen au cas par cas. La MRAe a rendu sa décision le XX XXXX 2023 et a décidé que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Verrières-le-Buisson n'était .... à évaluation environnementale.

Le dossier de modification ne concerne que des évolutions réglementaires mineures, l'analyse peut donc se limiter à une présentation simplifiée (liste des ZNIEFF, présentation du site Natura 2000 le plus proche, ...) et à un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document n'est pas susceptible d'affecter l'environnement.

### IV.1 - Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire de Verrières-le-Buisson. Les sites appartenant à un réseau Natura 2000 les plus proches sont situés à environ 14km du territoire, sans connexion directe avec les espaces naturels de la commune :

- Site (Directive Oiseaux) FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides à 14 km ;
- Site (directive Oiseaux) FR1112013 Sites de Seine-Saint-Denis à 16km.

Au vu de la distance qui sépare la commune de Verrières-le-Buisson de ce secteur, et de la nature des modifications apportées au PLU, il est possible de conclure que **la modification de droit commun du PLU de Verrières-le-Buisson n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 les plus proches et leur fonctionnement.**

### IV.2 - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Aucune ZNIEFF de type I n'est recensée sur le territoire communal. Cependant, le bassin de retenue de la Bièvre à Antony se situe à proximité immédiate du Sud de la commune. Les prairies et boisements du Parc départemental de Sceaux sont également inventoriées en tant que ZNIEFF de type 1 et se trouve à 2km de Verrières-le-Buisson. **Une ZNIEFF de type II s'inscrit sur le territoire, la Forêt domaniale de Verrières.**

Les évolutions prévues par la modification du PLU de Verrières-le-Buisson ne devraient pas entraîner d'incidences sur la ZNIEFF de type II. La création d'espaces verts protégés en cœur d'îlots et de prescriptions de coefficient de biotope sur la commune devrait en effet permettre la protection du maillage de la trame verte dans les tissus urbains, de renforcer la perméabilité et la couverture de la nature en ville.

Les évolutions prévues agissent dans les secteurs d'ores et déjà urbanisés et participent à l'intégration paysagère et environnementale des constructions existantes et futures (réduction des hauteurs et de l'emprise au sol des constructions au-delà de la bande constructible, respect des exigences de performance énergétique, ou encore intégration paysagère des installations techniques).

### IV.3 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le territoire communal est couvert par des Espaces Naturels Sensibles (ENS), sites dont la faune, la flore, les milieux naturels ou le paysage nécessitent une protection car ils sont remarquables. Ils sont ouverts au public sauf exception justifiée par la fragilité du milieu ou pour des raisons de sécurité. On recense plusieurs ENS sur le territoire communal ainsi qu'à proximité immédiate de la commune : La forêt domaniale de Verrières, la vallée à la Dame, l'arboretum Roger de Vilmorin, la zone humide au Sud de la commune, les secteurs des Rinsolles, le parc de la Noisette ou encore le lac Cambacérès. La création d'ENS répond à un objectif de préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces (articles L.142-1 et suivants, R.142-1 et suivants du Code de l'environnement).

Les ENS existants sur le territoire de la commune de Verrières-le-Buisson ne font pas obstacle au projet de modification n°1 du PLU. Au contraire, leur préservation est intégrée dans le cadre de cette procédure avec l'identification des zones humides.

**CONCLUSION : Les enjeux environnementaux liés à la modification de droit commun n°1 du PLU apparaissent donc limités, voire inexistants. Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les milieux naturels. Il n'y a pas d'incompatibilité entre la modification de droit commun n°1 et les enjeux environnementaux.**

#### **IV.4 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine**

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur le paysage et le patrimoine.

#### **IV.5 - Les incidences sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue**

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue.

#### **IV.6 - Les incidences sur les transports et déplacements**

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les transports et déplacements. Elles visent au contraire à faciliter les mobilités actives et à gérer les questions relatives au stationnement automobile et cyclable.

#### **IV.7 - Les incidences sur l'énergie, le climat et la qualité de l'air**

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'énergie, le climat et la qualité de l'air

#### **IV.8 - Les incidences sur la gestion de l'eau et les déchets**

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'eau et les déchets.

#### **IV.9 - Les incidences sur l'agriculture.**

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'agriculture et les activités agricoles.

#### **IV.10 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions**

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions.

## V. LES DOCUMENTS ANNEXES

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Verrières-le-Buisson entraîne l'évolution du règlement écrit et graphique (plan de zonage), les annexes au PLU.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

1. Le présent additif au rapport de présentation ;
3. Le règlement écrit après modification ;
4. Le règlement graphique après modification.



# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)