



UN NOUVEAU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pour renforcer la qualité de vie des Verriérois, la municipalité a décidé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme

■ Qu'est qu'un Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. ?

Le P.L.U. a été créé par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et remplace le Plan d'occupation des sols. Pour placer le développement durable au cœur de ce nouveau document, plusieurs lois ont été mises en place : "Urbanisme et Habitat", Grenelle 1 et 2, ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové). Afin de parvenir à un développement écologique de l'urbanisme, le P.L.U. doit, en effet, répondre aux objectifs suivants :

- le renforcement de la **mixité fonctionnelle et sociale** ;
- la maîtrise de la **ressource foncière** et la lutte contre l'**étalement urbain** ;
- la préservation et la mise en valeur du **patrimoine environnemental, paysager et architectural**.

Si le P.L.U. définit les règles de construction sur l'ensemble de la commune, il va au-delà en présentant un projet urbain territorial à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dit P.A.D.D. Le P.L.U. est à la fois :

- **un outil de prévision et de planification** : il définit un projet d'aménagement et de développement de la commune à moyen et long terme.
- **un outil d'aménagement** : il modèle le paysage urbain par l'adoption de densités de construction adaptées, la défense des espaces verts et la protection de l'environnement.
- **un outil réglementaire** : il encadre les constructions, implantations, hauteurs, aspects extérieurs, accès et stationnement.

Le P.L.U. de Verrières ayant aujourd'hui 12 ans, la ville entreprend une nécessaire révision générale afin de le mettre en conformité avec les réglementations nationales et nouvelles orientations supra-communales tout en s'assurant d'un développement urbain adapté à son environnement.

■ Quel est le contenu du nouveau Plan Local d'Urbanisme ?

Le dossier de P.L.U. comprend :

- **un Rapport de Présentation**, qui expose un diagnostic urbain, analyse l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement.
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de préserver la qualité de vie des habitants, de favoriser le renouvellement urbain et de protéger l'environnement.
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**, qui pourront définir des actions nécessaires pour permettre le renouvellement urbain de la commune en portant sur des secteurs à restructurer ou à aménager, à travers des schémas d'aménagement.
- **un Règlement**, qui constitue la formalisation juridique du P.A.D.D. en définissant les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles.
- **un Zonage**, qui délimite les quatre zones définies par la loi : zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone agricole (A) et zone naturelle et forestière (N).
- **des Annexes**, avec notamment les servitudes d'utilité publique.

■ Quels sont les principaux objectifs de la révision générale du P.L.U. de Verrières-le-Buisson ?

- mettre en conformité le futur P.L.U. avec les lois Grenelle Environnement 1 et 2, ALUR, le nouveau décret du 29 décembre 2015 ainsi qu'avec les différents documents supra communaux dont le Schéma Directeur de la région Île-de-France ;
- préserver le cadre de vie des Verriérois ;
- préserver l'identité communale, notamment en respectant sa qualité architecturale, urbaine et paysagère ;
- accompagner le développement urbain communal en respectant l'équilibre de chacun des quartiers ;
- adapter le parc de nouveaux logements pour favoriser le parcours résidentiel des Verriérois ;
- répondre aux objectifs de la loi en matière de logement social ;
- valoriser et préserver les espaces naturels et paysagers du territoire communal ;
- développer les continuités écologiques.





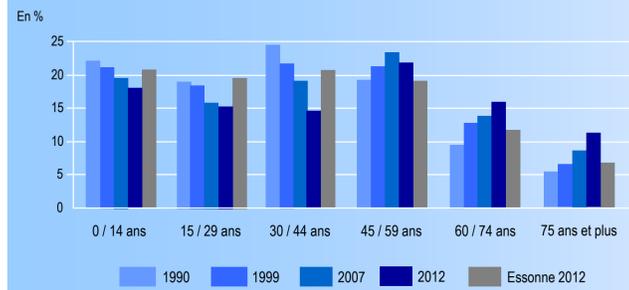
DÉMOGRAPHIE – EMPLOI

■ Une très légère diminution de la population depuis 1999, avec un rebond en 2016

Verrières-le-Buisson compte 15 709 habitants en 2016 et fait partie de la Communauté Paris-Saclay qui regroupe aujourd'hui 27 communes avec près de 300 000 habitants.

La commune se caractérise par une constante, mais irrégulière, augmentation de sa population jusqu'en 1999. Les années 2000 se caractérisent par une très légère diminution de son nombre d'habitants malgré un solde naturel systématiquement positif. L'année 2016 marque une rupture, avec un nouveau sursaut démographique communal de plus de 0,6%.

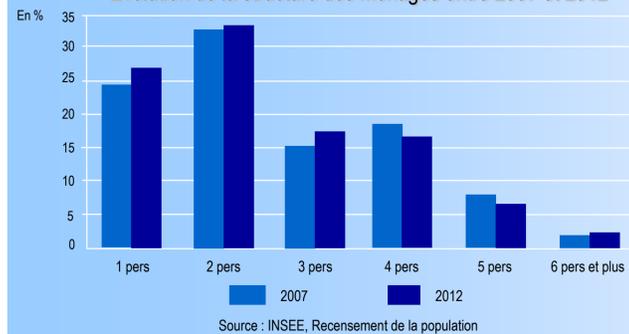
Évolution de la structure par âge entre 1990 et 2012



Un phénomène de léger vieillissement de la population verriéroise est observé depuis 1990, avec une augmentation de 12 points de la tranche 60 ans et plus, et une baisse de 15 points de la tranche 0 / 44 ans.

La population verriéroise possède une structure par âge plus âgée que celle de l'Essonne ce qui peut, en partie, s'expliquer par la présence de cinq maisons de retraite sur le territoire communal.

Évolution de la structure des ménages entre 2007 et 2012



Les ménages composés d'une et de deux personnes sont prédominants sur la commune et constituent, à eux deux, près de 60% des ménages verriérois.

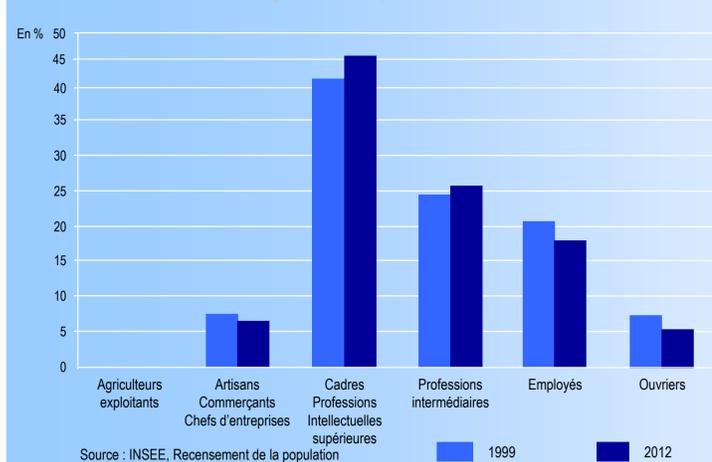
Ce phénomène peut s'expliquer par le vieillissement continu de la population, l'augmentation des familles monoparentales, et par le desserrement des ménages qui conduit de plus en plus de jeunes adultes à quitter le domicile parental pour s'installer seul dans un logement.

■ D'importantes variations de la part de la population active au sein de la population municipale

La population active verriéroise représente 44,2% de la population municipale en 2012. Elle a diminué de 2,1 % par rapport à 2007 après avoir légèrement augmenté entre 1999 et 2007 de 0,8%.

■ Des catégories socio-professionnelles qui se maintiennent depuis 1999

Évolution des catégories socio-professionnelles entre 1999 et 2012



La structure des catégories socio-professionnelles de la commune n'a pas véritablement évolué entre 1999 et 2012, avec une constante prépondérance des cadres et professions intellectuelles supérieures suivies par les professions intermédiaires. Par rapport au département de l'Essonne, Verrières-le-Buisson compte une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures et une sous représentation des employés et ouvriers.

HABITAT

■ Une dynamique de la construction de logements

Verrières-le-Buisson connaît une progression de 1,3% de la construction de logements entre 1999 et 2007, alors même que la population, à la même période, diminuait de 0,7%. Entre 2007 et 2012, cette dynamique se renforce avec une augmentation de 4% pour la construction de logements alors que la décroissance de population est de 1,2%.

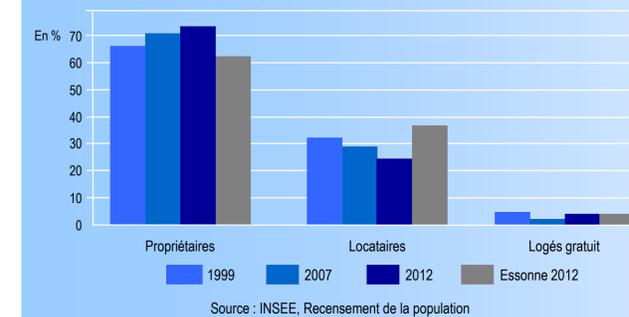
Ce parc de logements se caractérise par une majorité de maisons individuelles - 55% -, qui confère à la ville un véritable caractère de commune pavillonnaire.

Âge de la construction des logements



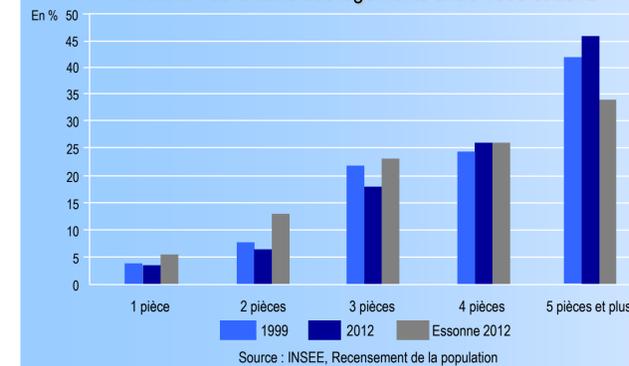
Le parc immobilier est globalement ancien avec plus de 52% de logements construits avant 1975, dont plus de 12% avant 1949. Les quartiers du Lac et de Vaupèreux sont ceux qui concentrent le plus de logements construits avant 1949, témoins de l'histoire du développement urbain de la commune.

Évolution de la part des propriétaires et des locataires entre 1999 et 2012



La part des propriétaires est très nettement supérieure à celle des locataires, avec respectivement près de 73% contre 25%. Le pourcentage de logés gratuits a tendance à diminuer pour s'établir autour de 2%. Le nombre de propriétaires verriérois est plus important que celui du département de l'Essonne, notamment en raison du poids sensiblement plus important du secteur pavillonnaire verriérois dont les occupants sont très majoritairement propriétaires.

Évolution de la taille des logements entre 1999 et 2012



Les cinq pièces et plus sont prépondérants et représentent près de la moitié du parc des résidences principales. Les trois pièces et plus représentent 90% des résidences principales. Entre 1999 et 2012, seuls les quatre pièces et plus ont augmenté au détriment de l'ensemble des autres catégories et par conséquent des petits logements.

■ Un parc de logements locatifs aidés permettant une mixité sociale

Le parc de logements locatifs aidés verriérois représente 18,78% des résidences principales. Il est géré par onze bailleurs dont les deux plus importants sont SOGEMAC Habitat et Emmaüs Habitat.

Ce parc social est essentiellement constitué de grands logements. Au niveau de la structure par âge du titulaire du contrat de location, il y a un léger vieillissement avec les moins de 39 ans qui reculent de 2,3 points, au profit des 40 / 54 ans.

En 2014, 511 demandes de logements sociaux étaient enregistrées sur Verrières-le-Buisson pour un parc représentant 1 191 logements. Avec un taux de mobilité autour de 11%, la commune compte à minima 4 demandes actives pour un logement libéré, demandes portées essentiellement par des ménages d'une personne en recherche de petits logements.

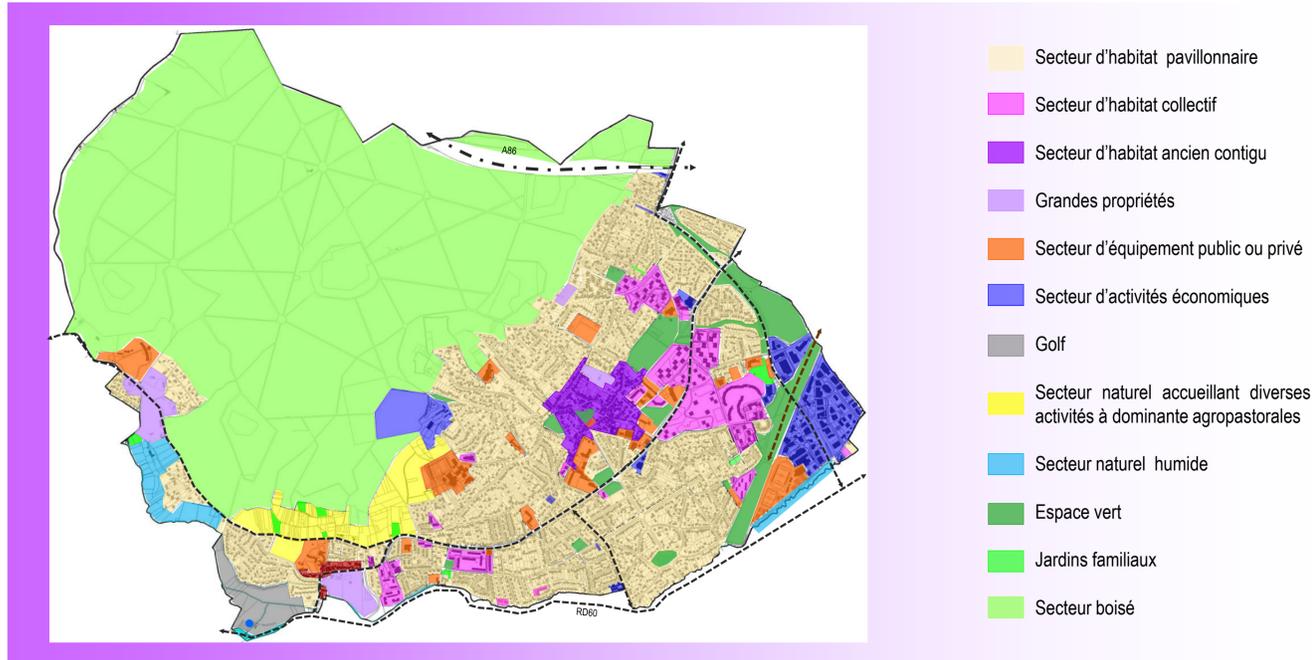


ORGANISATION SPATIALE

Un territoire caractérisé par deux entités bien distinctes : l'une naturelle et l'autre urbaine

Le territoire communal s'étend sur 999 hectares, avec :

- 345 ha d'espace urbain, soit 34% du territoire. Ce dernier est dominé par l'habitat individuel qui couvre près de 240 ha, soit près de 70% de la superficie urbanisée de la commune ;
- 536 ha d'espace rural, soit 54% du territoire. Ce dernier est dominé par les espaces boisés qui couvrent plus de 514 ha, soit plus de 51% de la superficie de la commune ;
- 118 ha d'espace urbain ouvert, soit 12% du territoire. Il s'agit d'espaces construits présentant une très faible densité par rapport à la parcelle et correspondant notamment à l'Arboretum, au parc de la Noisette ou encore au stade des Justices.



Une entité naturelle marquée par la forêt qui s'étend sur l'intégralité du plateau

L'élément fort qui compose cette entité est la forêt domaniale de Verrières qui recouvre l'ensemble du plateau et une partie des coteaux. Autre élément naturel, la vallée de la Bièvre, au niveau des limites Sud de la commune, qui accueille des champs bordés de coteaux boisés et quelques secteurs d'urbanisation diffus séparés par des parcs de grandes propriétés.

Une entité urbaine aux caractéristiques variées, marquée par une prégnance du végétal

L'espace urbain verriérois se caractérise par un tissu pavillonnaire prédominant présent sous deux formes : le lotissement avec ses formes compactes et régulières tant au niveau du bâti que de la trame viaire, et la maison individuelle avec un tissu moins dense, des formes irrégulières et une trame viaire moins organisée. Hormis ce tissu, l'espace urbain se compose :

- d'un centre ancien au cœur du tissu urbain avec un bâti caractéristique des centres bourgs traditionnels et quelques grandes propriétés, ainsi que de nombreux commerces qui lui donnent une dimension de "centralité" importante ;
- du hameau d'Amblainvilliers au Sud-ouest, qui constitue le second centre ancien, mais de taille nettement plus réduite que le centre ville ;
- un pôle d'habitat collectif à l'Est du centre ancien avec une forte prégnance du végétal ;
- un pôle d'activités qui se situe en entrée de ville au Sud-est ;
- des équipements publics qui occupent d'importantes emprises au sol et qui se concentrent principalement en centre ville ;
- quelques grandes propriétés que l'on retrouve tant sur les secteurs de Vaupéroux, d'Amblainvilliers que dans le centre ville et qui sont fortement marquées par la présence de parcs et de jardins ;
- de nombreux espaces verts d'envergure disséminés sur l'ensemble de l'espace urbain de la commune dont l'Arboretum.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Un taux d'équipements très satisfaisant



La commune dispose d'un ensemble d'équipements qui répond bien aux besoins de sa population.

Au sujet des équipements de la jeunesse, Verrières-le-Buisson offre trois types de structures pour l'accueil de la petite enfance – une crèche collective, une crèche familiale et trois établissements multi accueil – qui tiennent compte des différents types de mode de garde afin d'adapter au mieux l'offre aux besoins des familles.

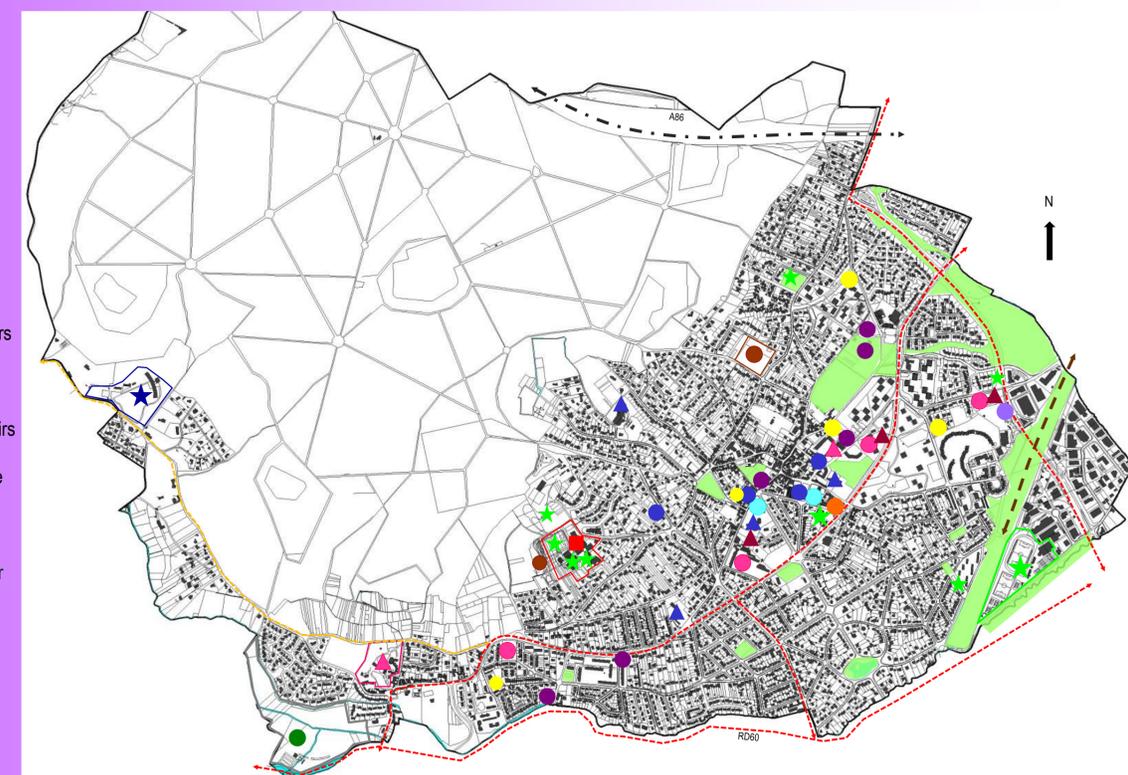
Pour les enfants de maternelle et de primaire, il existe un centre d'accueil et de loisirs : Le Vert Buisson. Les adolescents et jeunes adultes possèdent également deux structures qui leur sont destinées : l'Espace Jeunes et le Point Information Jeunesse.

Concernant les équipements scolaires, Verrières-le-Buisson recense six écoles publiques - quatre maternelles et deux primaires - et un collège public : le collège Jean Moulin. A cela s'ajoutent deux établissements privés : Notre Dame de l'Assomption (maternelle et primaire) et Rodolf Steiner qui regroupe l'ensemble des niveaux de la maternelle à la première.

Cinq équipements culturels phares offrent aux verriérois une pratique culturelle diversifiée avec : le centre culturel André Malraux ; la médiathèque de la Potinière ; le Moulin de Grais ; l'Orangerie - Espace Tourlière et la Maison Vaillant. A cela vient s'ajouter un nombre très important d'espaces de plein air à travers des parcs et des squares d'envergure dont deux sont emblématiques sur Verrières : l'Arboretum et le Lac Cambacérés.

En termes d'équipements sportifs et de loisirs, ces derniers sont importants sur la ville et proposent une offre variée d'activités avec : le stade des Justices ; le stade Robert Desnos et ses 12 courts de tennis ; le gymnase de la Vallée à la Dame ; le gymnase Jean Mermoz ; la salle du centre André Malraux ; les six terrains d'évolution.

Verrières-le-Buisson compte également un riche tissu associatif rassemblant près de 230 structures recensées par les Services Municipaux. La ville apporte un soutien actif à l'ensemble des associations en réalisant, gérant et entretenant l'ensemble des structures culturelles, sportives et socioculturelles qui sont mises gratuitement à disposition des associations.



DÉPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE

Une bonne accessibilité de la commune de Verrières-le-Buisson

Verrières-le-Buisson, située au Nord du département de l'Essonne, détient une bonne desserte routière avec :

- Paris, qui se situe à une quinzaine de kilomètres par l'A86 puis la D920 ou l'A6b ;
- l'aéroport d'Orly, qui se situe à une douzaine de kilomètres par l'A86 puis la D7 et la N7 ;
- Evry, préfecture du département de l'Essonne et Corbeil-Essonnes, qui se situent à une trentaine de kilomètres par l'A86 puis l'A6 et la N104 ;
- l'ensemble de l'Île-de-France avec la Francilienne.

La commune se situe à proximité de 4 gares RER (Massy-Verrières ; Massy-Palaiseau ; Igny ; Antony) et une gare TGV (Massy) qui offrent une connexion avec Paris entre 20 et 35 min via les RER C ou B.

Trois lignes de bus permettent aux verriérois d'accéder aux gares RER et au métro L13.

Une trame viaire difficilement lisible et des liaisons douces qui se développent

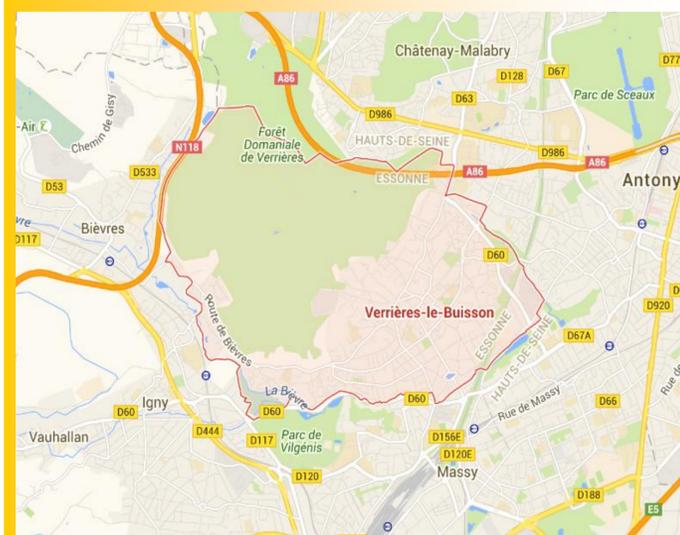
La trame viaire de Verrières-le-Buisson se compose :

- d'une voie intercommunale structurante qui longe la commune au Sud et à l'Est : la RD 60 (avenue Georges Pompidou). De par sa vocation, cette voie capte les flux de transit du Nord de l'Essonne générant des files d'attente aux heures de pointe au niveau des carrefours ;
- d'un axe majeur composé des bds du Maréchal Foch, du Maréchal Juin et de la rue E. d'Orves, qui joue un rôle structurant au sein de la commune. Il traverse le tissu urbain selon un axe Sud-ouest / Nord-est. C'est la colonne vertébrale à laquelle se greffent de nombreuses voies secondaires et qui se raccorde à la RD 60 ;
- de la route de Bièvres qui est la seule voie desservant la vallée au niveau de Vaupéroux et d'Amblainvilliers ;
- de nombreuses voies en impasse et en boucle tant sur les zones pavillonnaires que sur les zones d'habitat collectif, ce qui rend la trame viaire peu lisible avec des secteurs fermés sur eux-mêmes ;
- de voies au gabarit souvent étroit ou qui se rétrécissent sur des portions, en raison notamment de la topographie de la ville, en particulier sur les coteaux, ce qui perturbe la compréhension hiérarchique.

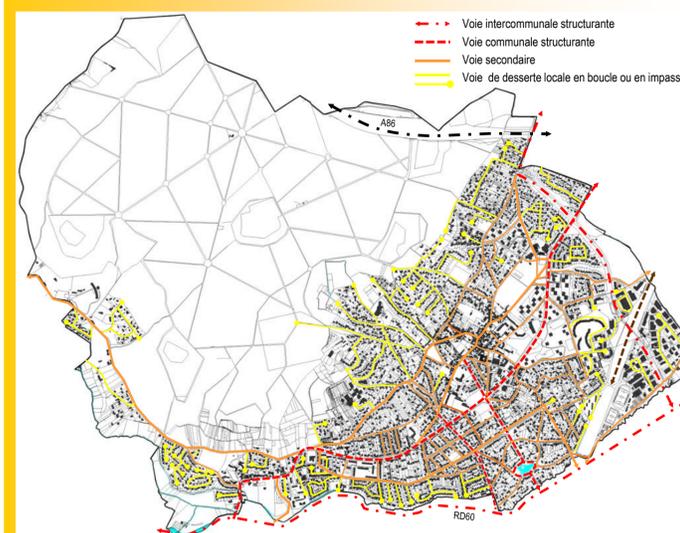
65% des actifs verriérois utilisent la voiture comme mode de déplacement domicile / travail, ce qui est supérieur au département. Néanmoins, la circulation est globalement fluide dans la commune, hormis aux carrefours à feux en périphérie Nord, du fait du trafic très dense sur la RD 60.

Concernant les liaisons douces, il existe de nombreux cheminements piétons en centre ville et, depuis 2012 le plan vélo a permis de densifier le réseau des itinéraires qui combine des zones de rencontre dans des secteurs fortement piétons avec des marquages au sol et des pistes cyclables.

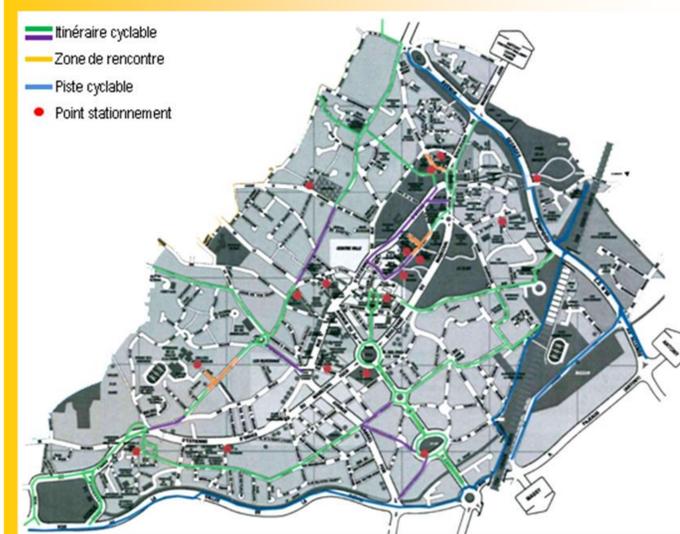
Accessibilité routière de Verrières-le-Buisson



Réseau viaire de Verrières-le-Buisson



Itinéraires cyclables sur Verrières-le-Buisson



ÉCONOMIE

Les entreprises

Verrières-le-Buisson connaît une constante augmentation du nombre d'entreprises sur son territoire, avec une progression de 51% entre 2005 et 2014 en intégrant les auto-entrepreneurs. Cette augmentation est renforcée par la bonne tenue des créations de nouvelles entreprises sur la commune avec un taux de création s'établissant à 13,5%. Concernant le nombre d'établissements par tranche d'effectif salarié, près des trois quarts n'ont pas de salarié. Le tissu économique verriérois est donc constitué de Très Petites Entreprises - TPE -. Enfin, Verrières-le-Buisson compte plus d'un tiers de ses entreprises ayant 10 ans ou plus. Si l'on cumule ce chiffre avec le nombre d'entreprises ayant entre 6 et 9 ans, plus de la moitié des entreprises présentes sur le territoire communal ont été créées avant 2008.

Au niveau de la représentativité, Verrières-le-Buisson compte une part prépondérante d'entreprises de services - 71% -, avec une forte représentativité des activités d'aide et de conseil aux personnes et aux entreprises. Le second secteur représenté est celui de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale avec 16%, puis ceux de la construction et de l'industrie avec respectivement 8% et 5%.

Les commerces

Verrières-le-Buisson compte un nombre important de commerces de proximité qui sont concentrés sur trois pôles :

- le pôle du centre ville - place Charles de Gaulle, rue de Paron et rue d'Estienne d'Orves -, dont l'espace public a été récemment rénové et qui présente l'ensemble des composantes commerciales ;
- le pôle des Prés-Hauts, située au cœur d'un secteur à dominante d'habitat collectif, avec comme locomotive un supermarché ;
- le pôle de l'Intermarché boulevard du Maréchal Foch avec notamment le supermarché.

Les zones d'activités économiques

Verrières-le-Buisson détient trois zones d'activités économiques qui forment un pôle en entrée de ville, au Sud-est, sur une superficie globale de 17 hectares et une quatrième – les Gâtines – au pied du massif boisé qui accueille un centre de congrès.

Ces zones d'activités regroupent plus de 120 entreprises diverses et l'une d'entre elle – la ZA des Petits Ruisseaux – fait face à une vacance importante ainsi qu'à des problèmes de vieillissement, et fait l'objet d'un périmètre d'étude arrêté au Conseil Municipal de janvier 2016.





ENVIRONNEMENT

Un patrimoine culturel présentant un intérêt historique ou architectural

Verrières-le-Buisson détient un site classé à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : les gisements préhistoriques et deux monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historique : le Château de Vilmorin et l'Église Notre-Dame de l'Assomption. Elle compte également un nombre important d'éléments qui présentent un intérêt historique et architectural tels que la Maison Vaillant, le Château Régnier, le Colombier, l'ancienne distillerie de la Croix Rouge, le moulin de Grais, le Château de Marienthal, ...



Eglise Notre-Dame de l'Assomption



Château de Vilmorin



L'ancienne distillerie de la Croix Rouge



Moulin de Grais

Des paysages variés

A l'échelle régionale, Verrières-le-Buisson fait partie de l'unité paysagère de l'agglomération parisienne qui occupe une cuvette centrée sur la ville de Paris traversée par deux grands cours d'eau, la Seine et la Marne.

A l'échelle de l'Essonne, la commune est à la jonction de deux unités paysagères : l'unité paysagère du Hurepoix pour la forêt de Verrières et l'unité paysagère du Centre Essonne pour l'espace urbain.

Le paysage de Verrières-le-Buisson se compose de trois élément topographiques :

- un plateau au caractère très naturel puisqu'il est entièrement recouvert par la forêt domaniale de Verrières qui représente plus de la moitié du territoire communal. Cet espace forestier est constitué de denses futaies aux sous-bois riches en diversité végétale. La couverture végétale revêt diverses nuances avec une prédominance de chênes puis de châtaigniers. Cet important massif clôt l'urbanisation de la commune et s'impose comme une limite infranchissable ;
- les coteaux qui dominent la vallée et ménagent quelques points de vue sur la plaine et élargissent le champ visuel. Ces larges vues sur le paysage environnant contrastent avec les nombreuses échappées visuelles très intimes que l'œil capture entre les maisons implantées sur les coteaux. La présence des nombreux jardins du tissu pavillonnaire crée, au sein des coteaux, une ambiance changeante au fil des saisons, et très variée grâce à la diversité des plantations ;
- la vallée, au caractère urbain, dans laquelle des motifs naturels, aux caractéristiques différentes, apparaissent à travers : les parcs de tailles importantes, les squares, le lac Cambacérès, les aménagements paysagers de l'espace public, les espaces verts des résidences d'habitats collectifs et les jardins privés qui offrent un cadre végétal varié le long des voies ainsi qu'à l'arrière des constructions grâce à l'importance du tissu pavillonnaire. Enfin, une rivière, la Bièvre, fine et discrète, coule au Sud de la vallée mais s'exprime peu dans le paysage verriérois.



De nombreux et riches espaces naturels protégés

Le territoire communal est concerné par un nombre important d'espaces protégés avec :

- la forêt de Verrières qui est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique dont l'intérêt concerne principalement les insectes ; une Réserve Biologique Intégrale avec un plan de gestion de trois mares afin de réaliser un suivi des amphibiens et un site inscrit ;
- le bassin de retenue de la Bièvre à Antony qui est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale, lieu de refuge et de reproduction d'oiseaux liés aux zones humides et une Réserve Naturelle Régionale qui abrite un ensemble de milieux variés et qui possède une grande richesse écologique notamment ornithologique ;
- la vallée de la Bièvre qui est un site classé depuis 2000.

Enfin, la commune compte de nombreux Espaces Naturels Sensibles concernant des espaces boisés avec la forêt domaniale de Verrières et l'arboretum municipal Roger de Vilmorin, une zone humide avec le golf au Sud de la commune, mais également des espaces agricoles avec le secteur de la vallée à la Dame / les Rinsolles.

Une biodiversité faunistique et floristique

De par la diversité et la richesse de ses espaces naturels protégés, le territoire communal compte une grande diversité d'espèces aussi bien animales que végétales. De nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères, d'insectes et de plantes, dont certaines apparaissant comme remarquables, ont été identifiées. Ainsi, l'Inventaire National du Patrimoine Naturel a recensé 882 espèces et sous espèces animales et végétales dont 35 espèces sont menacées et par conséquent inscrites sur les listes rouges nationale, européenne et mondiale.



Ecureuil roux



Geai des chênes



Ophrys abeille



Aurore

Les risques naturels et technologiques

Verrières-le-Buisson présente des risques naturels et technologiques liés :

- aux risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux. L'aléa est fort sur une bande Sud et une bande centrale de la vallée. Il est faible sur tout le reste du territoire mis à part les coteaux où l'aléa est moyen ;
- aux risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique avec une grande partie de la vallée classée en zone de nappe sub-affleurante ;
- aux risques d'inondation par débordement de la Bièvre avec un Plan de Prévention des Risques d'Inondations sur la vallée de la Bièvre en cours d'élaboration ;
- aux risques d'inondation par ruissellement pluvial en raison de la topographie de la commune, en particulier par rapport aux dénivelés du secteur des coteaux ;
- aux risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses avec une canalisation de transport de gaz située au niveau du secteur d'Amblainvilliers, le long de la route de Bièvre, de la rue Estienne d'Orves et de la rue du Lavoir.