

# **Commune de Verrières-le-Buisson**

## **Département de l'Essonne**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal en  
date 18 mars 2019**

**P.L.U. modifié par Délibération du Conseil Municipal en  
date du 16 décembre 2024**

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles "orientations d'aménagement et de programmation" ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L.151.2 du Code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner divers lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs, définir des principes d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre de la poursuite de la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés, objectif défini dans le P.A.D.D., le présent document a pour objet de préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur les quatre zones urbaines suivantes :

- la zone, dite UHa, située entre la rue Jules Chopin, l'avenue Léon Maugé et la rue du Général Gallieni ;
- la zone, dite UHb, située entre la rue Victor Hugo et l'avenue Gabriel Péri ;
- la zone, dite UHc, située rue Jean Jaurès ;
- la zone, dite UCe, située route du Bua.

Ces quatre sites constituent une opportunité pour la ville afin de répondre aux obligations de la loi Duflot, qui sont d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025 contre 18,97% aujourd'hui.

**Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone, dite UHa, située  
entre la rue Jules Chopin, l'avenue Léon Maugé et la rue du Général Gallieni**

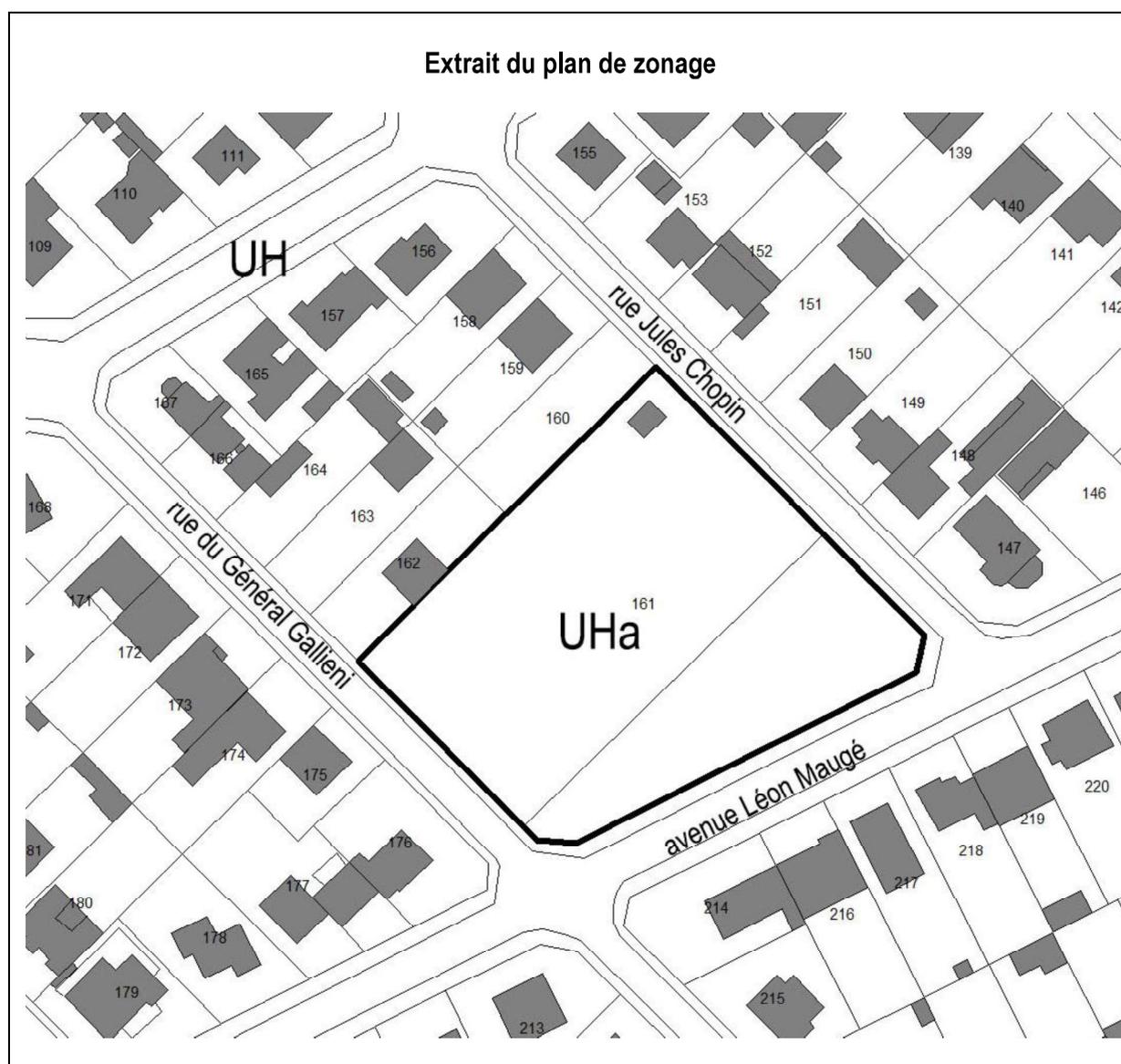
---

Ce secteur d'une superficie de 3 966 m<sup>2</sup> se situe entre la rue Jules Chopin, l'avenue Léon Maugé et la rue du Général Gallieni. Situé au Sud de la commune à proximité du secteur du Lac, cet îlot se trouve encadré par des voies et des constructions d'habitations individuelles. Il accueille le square Léon Maugé et un plateau de loisirs goudronné dont le revêtement est fortement dégradé.

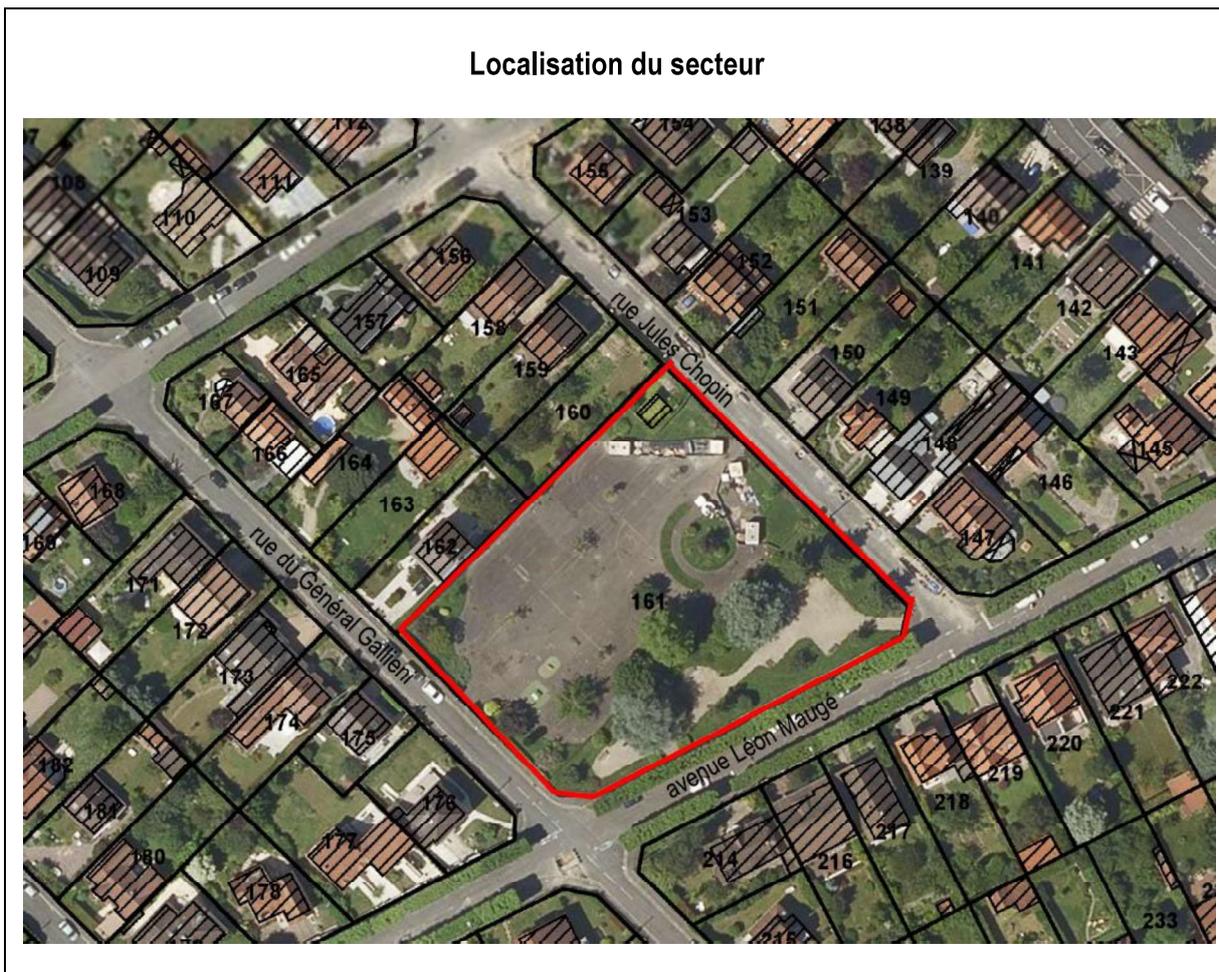
Ce site apparaît aujourd'hui pour Verrières-le-Buisson comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire et répondre aux besoins de sa population, la commune souhaite urbaniser environ la moitié de ce site de près de 4 000 m<sup>2</sup>. Cette urbanisation, sur environ 2 000 m<sup>2</sup>, se fera avec des constructions sous forme "d'habitations bourgeoises"(1) pour répondre à l'article 15 du Cahier des Charges du lotissement du Beau Site qui encadre les constructions sur ce secteur.

Ce secteur comprend la parcelle n°161 de la section AR.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine, intitulée UHa, qui correspond à une zone accueillant principalement un habitat individuel peu dense avec jardins. Cette zone est affectée principalement à l'habitat.



### Localisation du secteur



## LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- accueillir des constructions de type "habitations bourgeoises"(1) ;
- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale, intergénérationnelle, avec la réalisation d'un programme diversifiée comprenant des logements sociaux, des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site en tenant compte du tissu pavillonnaire environnant ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération qui participeront de fait à renforcer les continuités écologiques ;
- favoriser les liaisons douces au sein de l'opération ;
- limiter l'impact visuel du stationnement sur l'unité foncière ;
- conserver le square paysager Léon Maugé situé le long de l'avenue Léon Maugé.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- développer une offre résidentielle de petits collectifs sous forme "d'habitations bourgeoises"<sup>1</sup>, et ce, afin de densifier cet îlot de manière modérée tout en préservant un cadre environnemental de qualité ;
- accueillir un programme sous forme "d'habitation bourgeoises"<sup>1</sup> de 20 logements a minima, comportant au moins 40 % de logements sociaux afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de tailles de logement, et par conséquent d'accueillir, entre autres, des logements de petite et moyenne tailles ;
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en les incluant obligatoirement dans un écrin de verdure arboré ;

---

<sup>1</sup> Se référer à l'explication d'une habitation bourgeoise en page 9 du présent document

- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est passive. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental" ;
- répondre aux besoins de stationnement liés aux nouveaux logements avec l'aménagement d'un parking souterrain ;
- réaliser les accès parking de l'îlot soit depuis la rue du Général Gallieni, soit depuis la rue Jules Chopin ;
- aménager une circulation douce à l'intérieur de l'îlot de manière à assurer une sécurité optimale des piétons et des cyclistes et prendre en compte la nécessité d'accès des véhicules de secours ;
- créer une zone de tampon entre l'espace qui accueille les nouvelles constructions et les pavillons situés en limite du secteur, par un aménagement végétal afin d'atténuer l'impact visuel de ces nouvelles constructions depuis les habitations individuelles ;
- créer une zone de tampon entre l'espace qui accueille les nouvelles constructions et le square Léon Maugé maintenu, par un aménagement végétal pour atténuer l'impact visuel de ces nouvelles constructions depuis le square ;
- augmenter la superficie du square Léon Maugé, le réhabiliter et le moderniser afin de satisfaire différents usages.

### Principes d'aménagement



-  Périmètre secteur OAP
-  Agrandissement et réhabilitation du square Léon Maugé
-  Zone destinée à de l'habitat collectif avec espace vert
-  Zone tampon à paysager
-  Accès parking à privilégier

La "**maison bourgeoise**" appartient au patrimoine immobilier historique dit "de caractère" trouvant ses différences avec la maison commune essentiellement à travers une esthétique soignée, un confort d'usage et des espaces plus généreux.

Le terme désigne un bâtiment servant d'habitation et souvent aussi, jusqu'au 19<sup>ème</sup>, de lieu de travail pour un propriétaire appartenant à la bourgeoisie (une classe sociale souvent liée à une profession, avec des moyens financiers lui permettant de bâtir mieux et plus grand avec des matériaux de qualité, une meilleure mise en œuvre et un soin apporté aux détails). Le décor et la qualité des ornements sont souvent en accord avec le statut social et la richesse du propriétaire.

Souvent bâties en dehors du centre bourg (on parle alors de maison isolée entourée de son terrain), on les retrouve cependant aussi dans les centres villes, souvent après des réunifications parcellaires. Dans ce dernier cas, on parle de maison de ville (une façade sur rue, une sur jardin).

La clôture, de par sa qualité de dessin, de matériaux, d'exécution, affiche statut et moyens du propriétaire.

La typologie est plus liée à la fonction (maison d'artisan, de commerçant, de haut bourgeois, de villégiature...) qu'au type de matériaux employés, au caractère régional de la construction, au climat.

A partir de la deuxième moitié du 18<sup>ème</sup> siècle, la maison bourgeoise s'enrichit d'espaces supplémentaires tels que les pièces de réception ou d'apparat, les pièces privées et celles de service, reproduisant à petite échelle les dotations des résidences patrices.

Le style architectural, en particulier au 19<sup>ème</sup> siècle est peu souvent local, plus souvent influencé par des modes nationales ou régionales. Ceci montre une rupture par rapport aux constructions rurales, annonçant un changement de paradigme dans le rapport à la construction et à l'architecture.

**A la lecture du règlement de lotissement de 1930, on peut considérer que la signification donnée au terme "habitation bourgeoise" à ce moment historique et à Verrières-le-Buisson indiquerait une construction isolée non mitoyenne, mais pas forcément sur un grand terrain, constituée d'une volumétrie à deux ou trois niveaux, composée librement dans un langage plus urbain, dotée d'espaces de réception, réalisée en matériaux solides et pérennes, incluant un décor sobre et en harmonie avec la composition générale.** Avec la villa (plus grande, plus cossue) et la maison de campagne (plus traditionnelle et "rurale", avec peut-être une assiette de terrain plus importante), elle est une des trois formes de constructions admises.

**Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone, dite UHb,  
située à l'angle de la rue Victor Hugo et l'avenue Gabriel Péri**

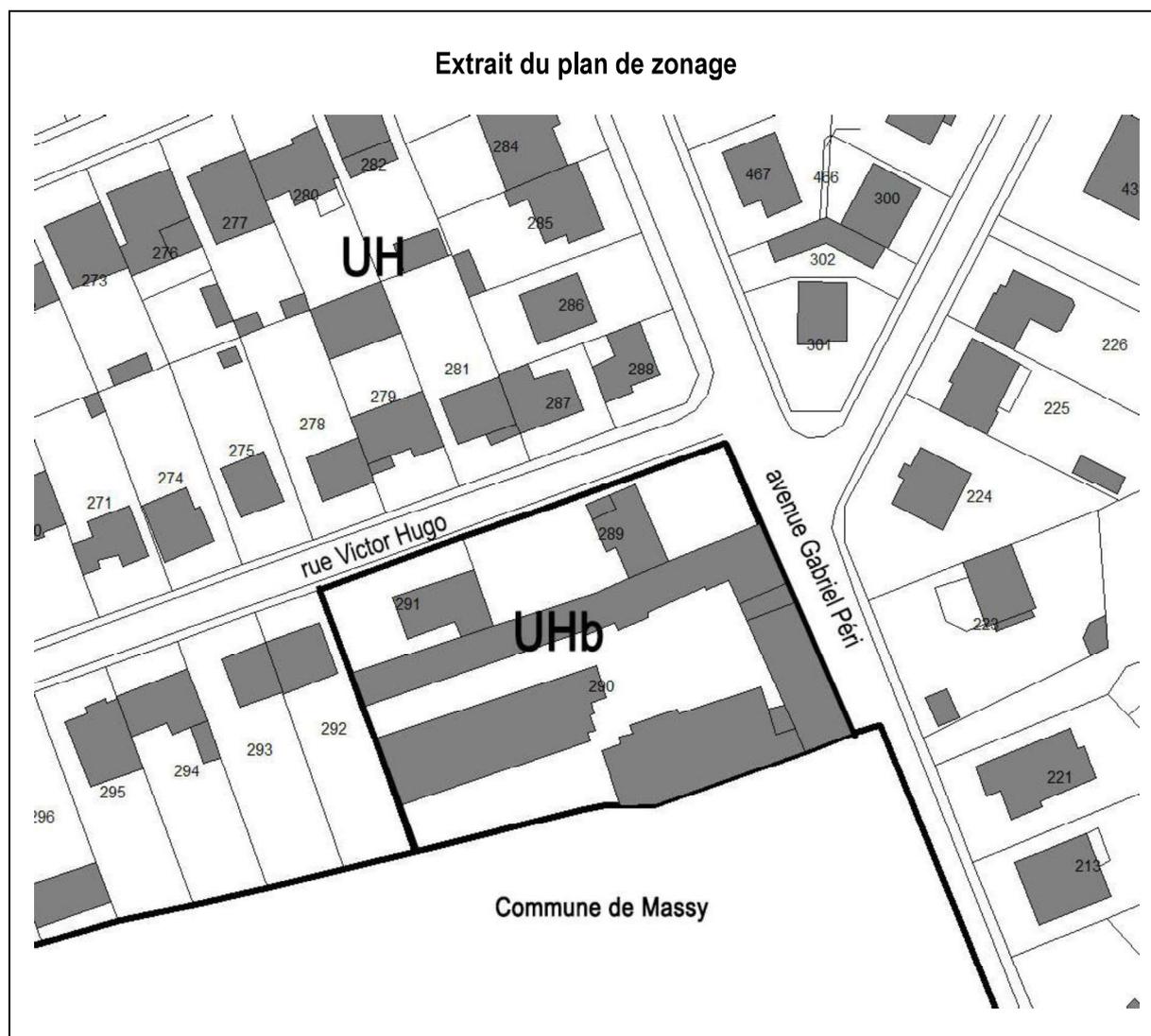
---

Ce secteur d'une superficie de 3 363 m<sup>2</sup> se situe à l'angle de la rue Victor Hugo et de l'avenue Gabriel Péri. Situé au Sud de la commune en limite de la commune de Massy, cet îlot se trouve encadré par des voies et des constructions d'habitations individuelles et par un nouveau programme immobilier R+4 réalisé sur la commune de Massy. Il accueille deux pavillons rue Victor Hugo et quelques activités (garage, auto-école et restauration rapide) le long de l'avenue Gabriel Péri.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Verrières-le-Buisson comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire et répondre aux besoins de sa population, la commune souhaite urbaniser ce site.

Ce secteur comprend les parcelles n°289, 290 et 291 de la section AR.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine, intitulée UHb, qui est une zone accueillant principalement un habitat individuel peu dense avec jardins. Cette zone est affectée principalement à l'habitat.



### Localisation du secteur



## LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale, intergénérationnelle, avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements sociaux, des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site en tenant compte du tissu urbain environnant ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération qui participeront au renforcement des continuités écologiques ;
- limiter l'impact visuel du stationnement sur l'unité foncière.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- développer une offre résidentielle de collectifs ;
- accueillir un programme d'habitation de 45 logements a minima comportant au moins 40 % de logements sociaux afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de tailles de logement, et par conséquent d'accueillir, entre autres, des logements de petite et moyenne tailles ;
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en les incluant obligatoirement dans un écrin de verdure arboré ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est passive. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental" ;
- répondre aux besoins de stationnement de l'opération avec l'aménagement de parkings souterrains ;
- accès parking de l'îlot à privilégier sur l'avenue Gabriel Péri ;
- aménager une circulation douce à l'intérieur de l'îlot de manière à assurer une sécurité optimale des piétons et des cyclistes et prendre en compte la nécessité d'accès des véhicules de secours ;

- créer une zone de tampon entre l'espace qui accueille les nouvelles constructions et les pavillons situés en limite du secteur, par un aménagement végétal pour atténuer l'impact visuel de ces nouvelles constructions depuis les habitations individuelles.



**Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone, dite UHc,  
située rue Jean Jaurès**

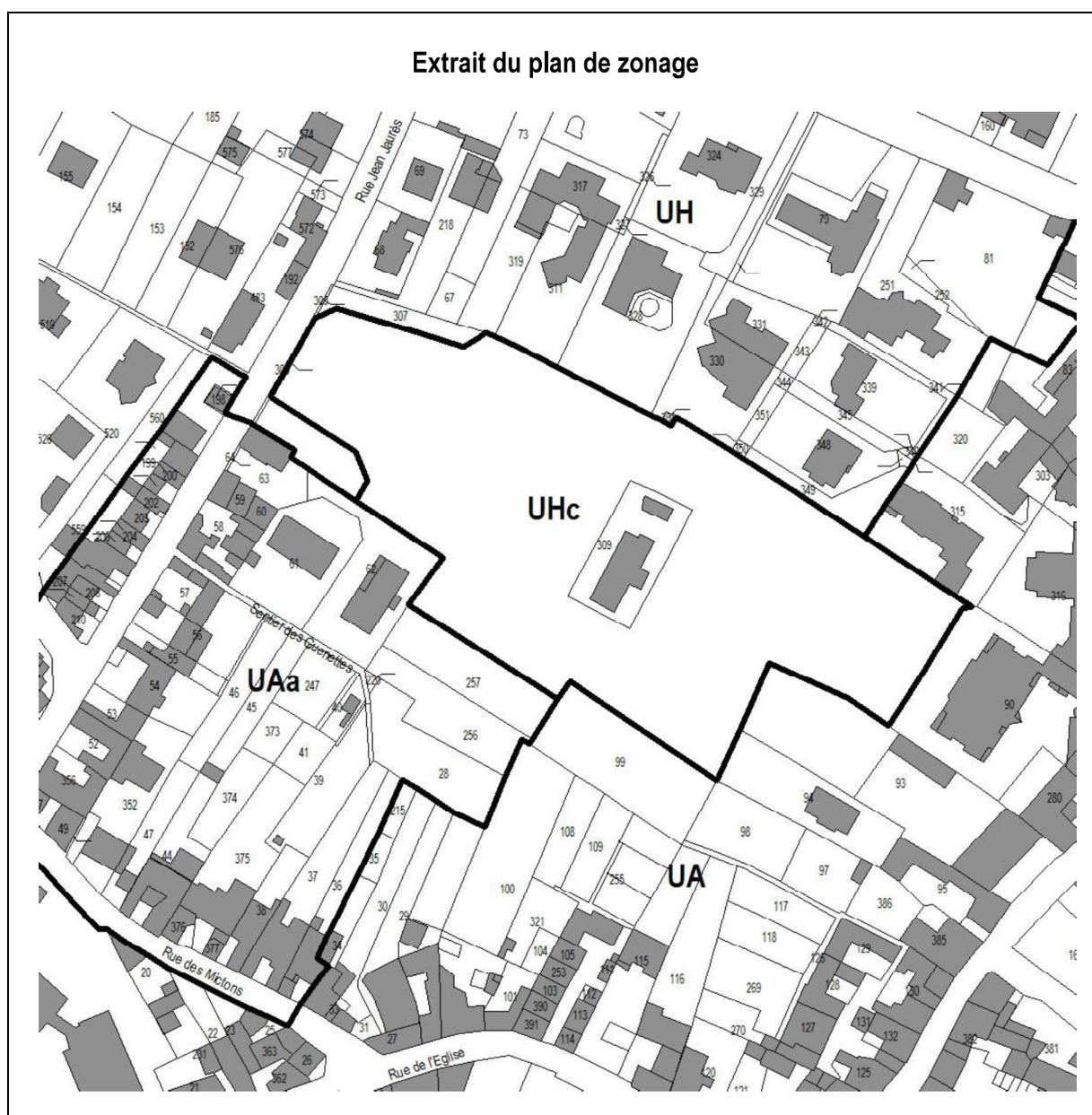
---

Ce secteur d'une superficie de 10 734 m<sup>2</sup> se situe le long de la rue Jean Jaurès, en limite Nord de la zone UA du centre ville, et au Sud/Ouest de l'Arboretum de Verrières-le-Buisson. L'îlot Dieudonné se trouve encadré par des constructions d'habitations individuelles le long de la rue Jean Jaurès et par du petit collectif à l'arrière des rues Blin et des Porcherets.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Verrières-le-Buisson comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à court terme. Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire et répondre aux besoins de sa population, la commune souhaite urbaniser ce site.

Ce secteur comprend une grande partie de la parcelle n°309 de la section AD.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine, intitulée UHc, qui est une zone accueillant un habitat individuel peu dense avec jardins. Cette zone est affectée principalement à l'habitat.



### Localisation du secteur



## LES ORIENTATIONS GENERALES

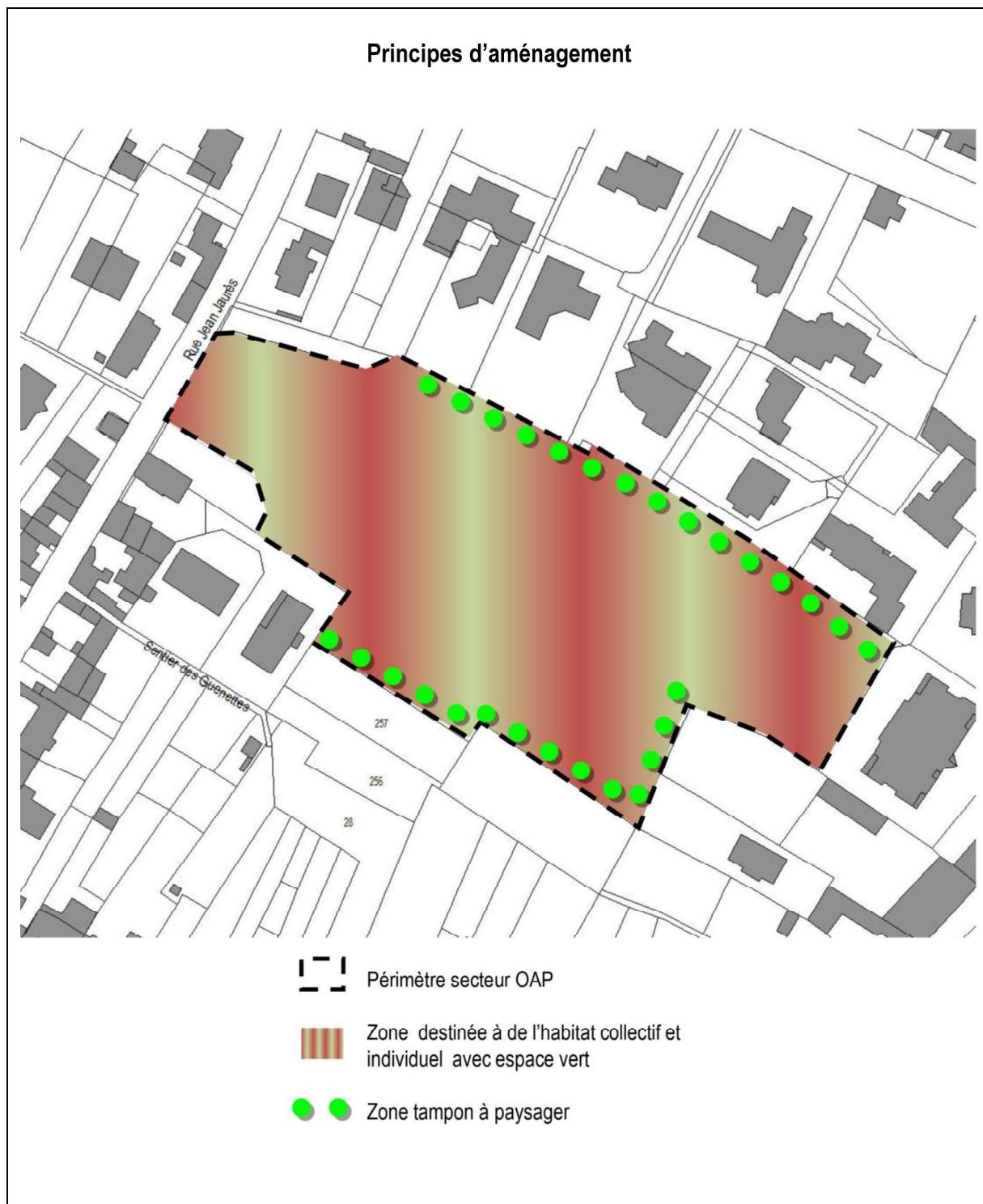
Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale, intergénérationnelle, avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements sociaux, des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site en tenant compte du tissu urbain environnant ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération qui participeront de fait à renforcer les continuités écologiques ;

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- développer une offre résidentielle de collectifs et de maisons individuelles ;
- accueillir un programme d'habitation de 45 logements a minima comportant au moins 40 % de logements sociaux afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de tailles de logement, et par conséquent d'accueillir, entre autres, des logements de moyenne taille ;
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en les incluant obligatoirement dans un écrin de verdure arboré ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est passive. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental" ;
- créer une zone de tampon entre l'espace qui accueille les nouvelles constructions et les fonds de parcelles des pavillons situés rue des Mictons et rue de l'Eglise ainsi qu'avec les constructions situées en second rang de la rue des Porcherets.



**Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone, dite UCe,  
située à proximité de la route du Bua**

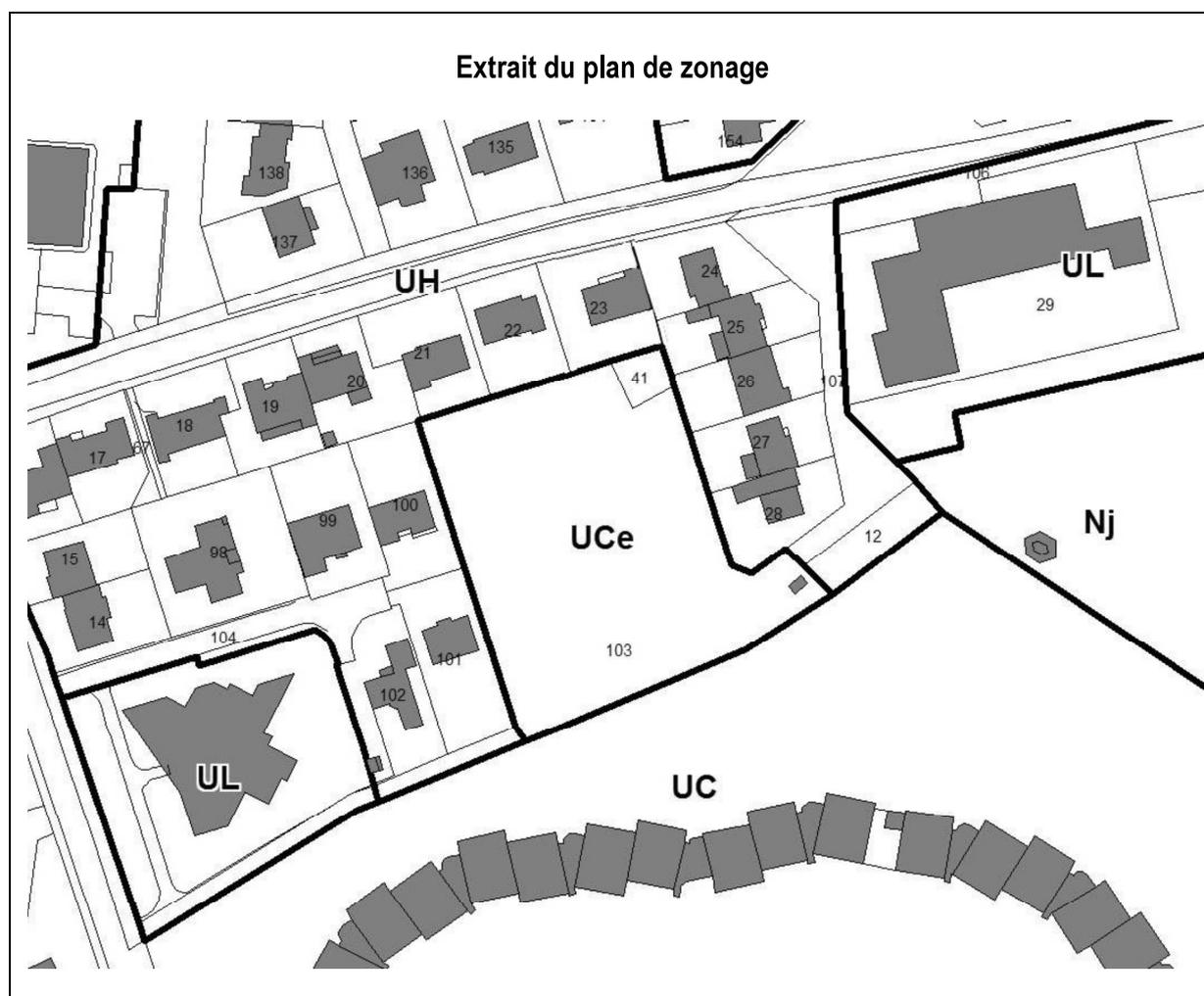
---

Ce secteur d'une superficie de 4 627 m<sup>2</sup> se situe au bout de l'allée des Mésanges, à proximité de la route du Bua. Situé à l'Est de la commune, cet îlot se trouve encadré par des constructions d'habitation individuelles et par la résidence des Gros Chênes. Ce secteur accueille un terrain multisports avec un sol stabilisé.

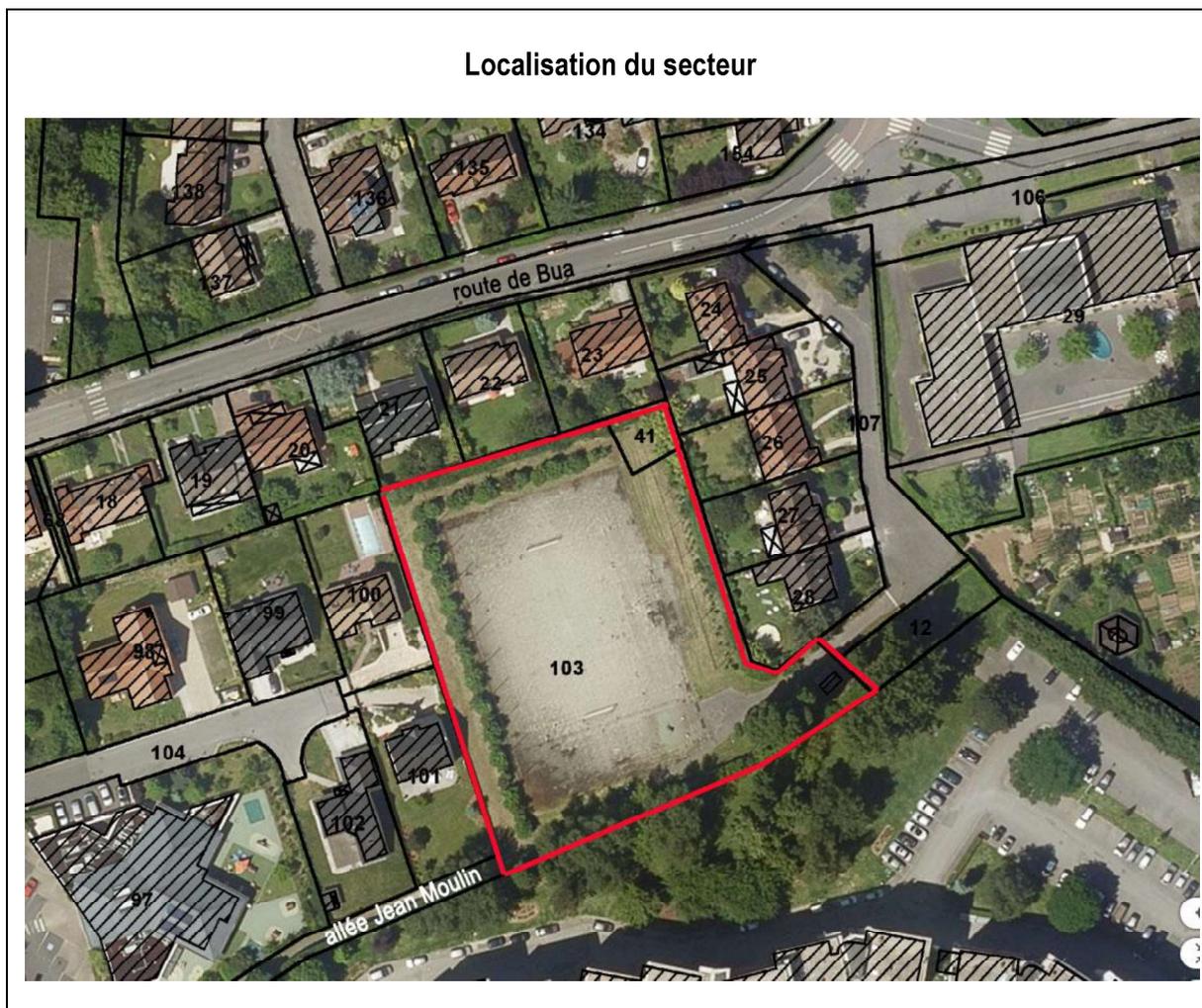
Ce site apparaît aujourd'hui pour Verrières-le-Buisson comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire et répondre aux besoins de sa population, la commune souhaite urbaniser ce site.

Ce secteur comprend les parcelles n°41 et 103 de la section AH.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine, intitulée UCe, qui est une zone accueillant un habitat collectif. Cette zone est affectée principalement à l'habitat.



### Localisation du secteur



## LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale, intergénérationnelle, avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements sociaux, des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site en tenant compte du tissu urbain environnant ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération qui participeront de fait à renforcer les continuités écologiques ;
- limiter l'impact visuel du stationnement sur l'unité foncière ;
- offrir un espace de loisirs et de détente aux Verriérois.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- développer une offre résidentielle de collectifs ;
- accueillir un programme d'habitation de 30 logements a minima comportant au moins 40 % de logements sociaux afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de tailles de logement, et par conséquent d'accueillir, entre autres, des logements de moyenne taille ;
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en les incluant obligatoirement dans un écrin de verdure arboré ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est passive. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental » ;
- répondre aux besoins de stationnement de l'opération avec l'aménagement d'un parking souterrain ;
- réaliser les accès parking de l'îlot soit par l'allée des Mésanges, soit sur l'emprise d'un pavillon route du Bua ;

- aménager une circulation douce à l'intérieur de l'îlot de manière à assurer une sécurité optimale des piétons et des cyclistes et prendre en compte la nécessité d'accès des véhicules de secours ;
- créer une zone de tampon entre l'espace qui accueille les nouvelles constructions et les pavillons situés en limite du secteur par un aménagement végétal pour atténuer l'impact visuel de ces nouvelles constructions depuis les habitations individuelles ;
- aménager un square public.

### Principes d'aménagement



-  Périmètre secteur OAP
-  Square public à aménager
-  Zone destinée à de l'habitat collectif avec espace vert
-  Zone tampon à paysager