

# **Commune de Verrières-le-Buisson**

## **Département de l'Essonne**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **1 – Rapport de Présentation**

**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**

## **COMPLEMENTS DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



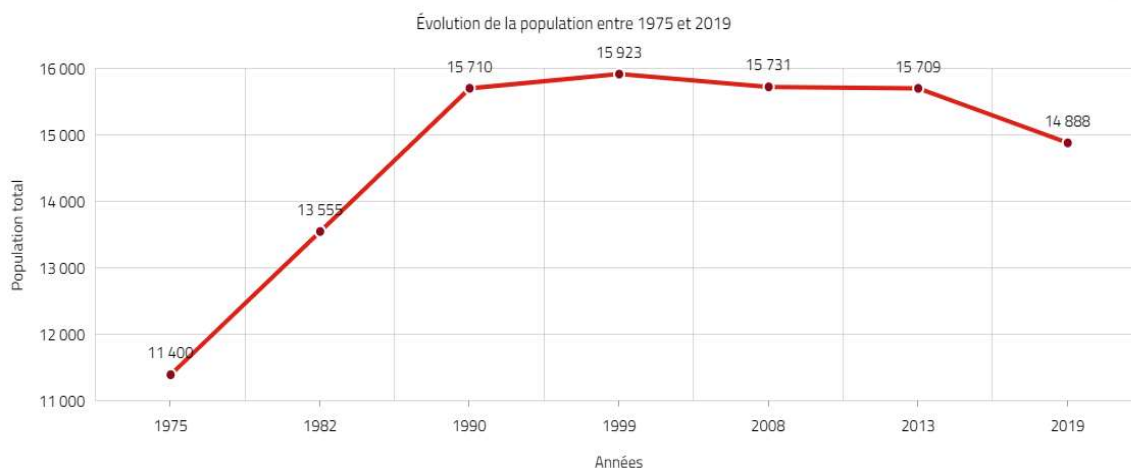
## 1<sup>ère</sup> PARTIE : LE DYNAMISME SOCIODEMOGRAPHIQUE

### 1. L'évolution de la structure démographique

#### 1.1. Le poids démographique de la commune de Verrières-le-Buisson

Avec une population de 14 888 habitants en 2019 (RP 2019), Verrières-le-Buisson se présente comme la 27<sup>ème</sup> commune, en termes de population, du département de l'Essonne qui en compte 194.

**Figure 1. Evolution de la population entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



**Figure 2. Evolution de la population comparée entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**

Démographie		
	Verrières-le-Buisson	Département de l'Essonne
Population 1975	11 400	923 063
Population 1982	13 555	988 000
Population 1990	15 710	1 084 824
Population 1999	15 923	1 134 238
Population 2008	15 731	1 205 850
Population 2013	15 731	1 253 931
Population 2019	14 888	1 301 659

La démographie de la commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une très forte augmentation entre 1968 et 1990 s'expliquant par la réalisation de plusieurs opérations d'habitats collectifs durant la période. La commune de Verrières-le-Buisson connaît ensuite une augmentation plus faible de sa

population entre 1990 et 1999 et depuis 1999, une diminution de sa population, en accélération sur la période 2013-2019.

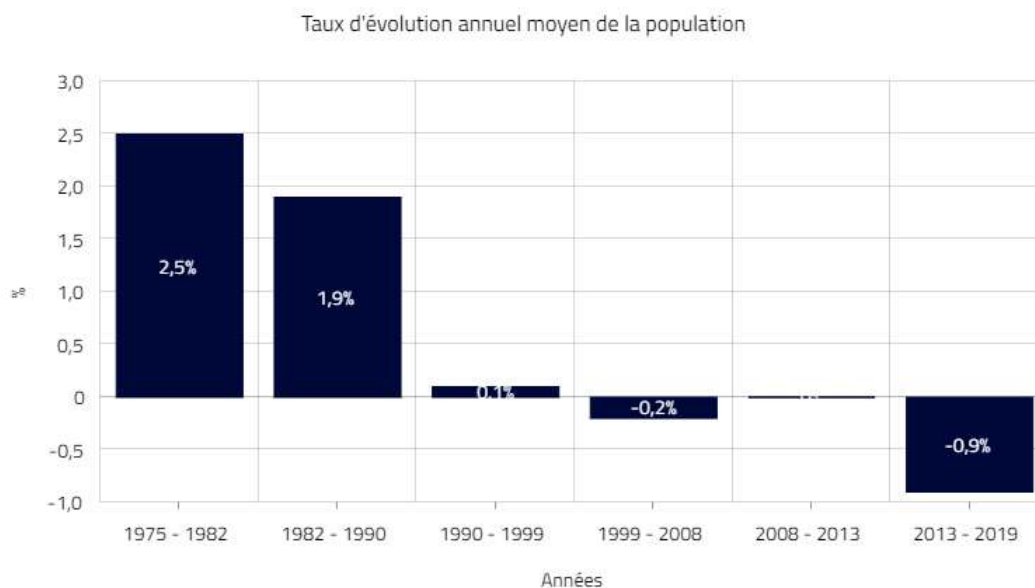
Comparativement, le département de l'Essonne connaît une augmentation continue de sa population depuis 1968. Entre 1975 et 1990, la commune de Verrières-le-Buisson connaît une croissance supérieure à celle du département.

### 1.2. Une évolution démographique négative récente de la population

Comme nous l'avons vu ci-dessus, la démographie verriéroise connaît des variations de son évolution. Si la commune a connu une augmentation de plus de 15% de sa population par période entre 1968 et 1990, depuis 1999, elle voit sa population décliner.

Ce déclin semble même s'accélérer puisque, sur la période 2013-2019, le territoire a perdu 843 habitants, soit une évolution négative de 5,35%. Cette évolution sur la dernière période correspond à une variation annuelle moyenne de la population de - 0,9% par an.

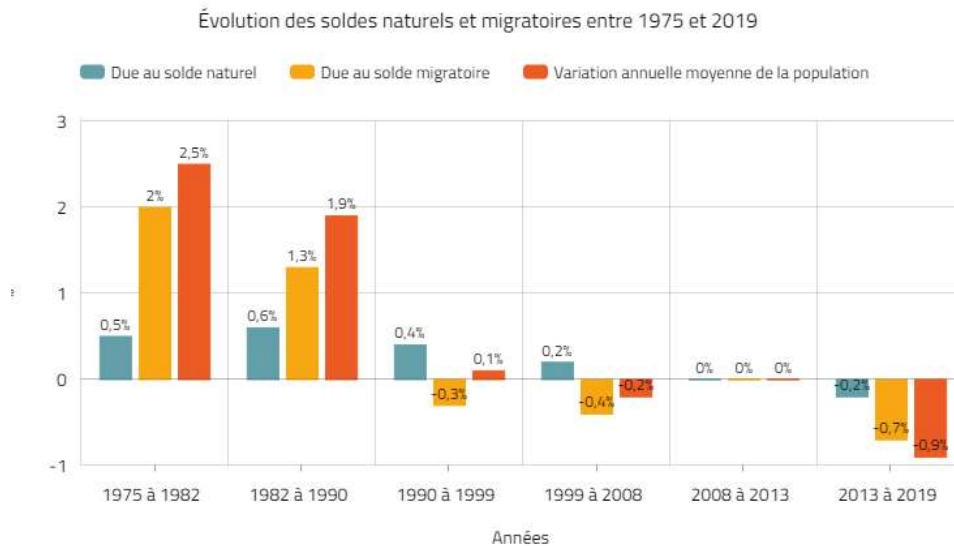
**Figure 3. Taux d'évolution annuel moyen de la population. – Source : INSEE RP 2019.**



Le solde naturel annuel, systématiquement positif sur les périodes précédentes, est négatif (-0,2%) sur la période 2013-2019.

Le solde migratoire annuel, indicateur de l'attractivité communale, est négatif, y compris sur la période 2013-2019 (-0,7%), alors qu'il avait été très élevé entre 1968 et 1990.

**Figure 4. Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



Comparativement, le département de l'Essonne connaît un solde naturel annuel positif et relativement stable (0,9%) depuis 1975 et un solde migratoire annuel négatif depuis 1990. Le solde migratoire annuel négatif à l'échelle du département est largement compensé par le solde naturel annuel.

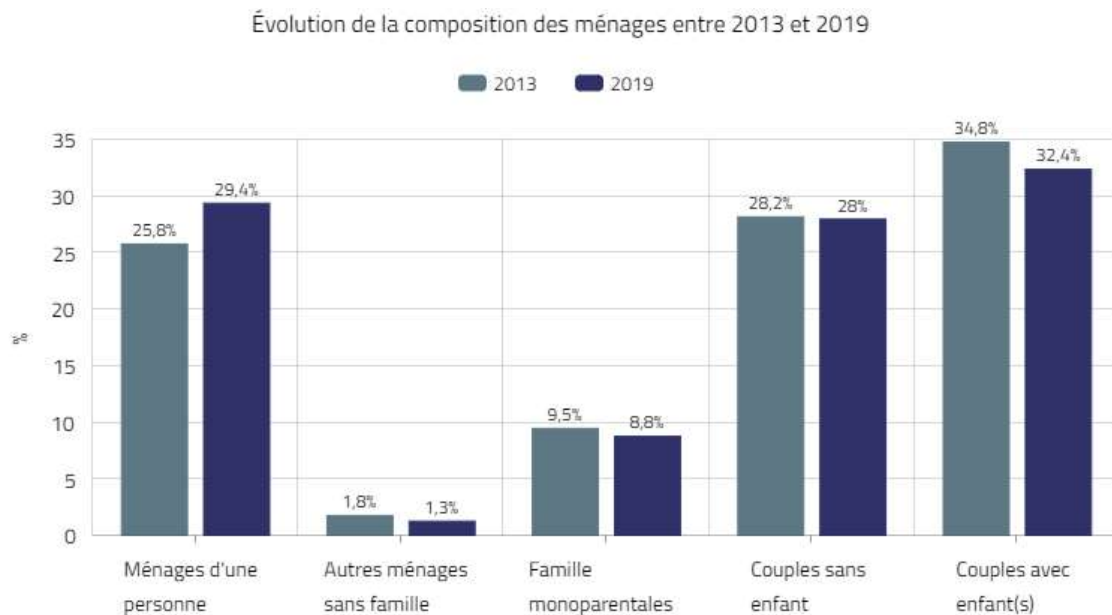
## 2. Qui habite le territoire ?

### 2.1. Une évolution de la composition des ménages

En 2019, Verrières-le-Buisson dénombre 6 121 ménages. Entre 2013 et 2019, le nombre de ménages a diminué parallèlement à la diminution de la population sur le territoire, passant de 6 159 à 6 121.

La structure de ménage a évolué sur le territoire. Entre 2013 et 2019, la principale évolution est l'augmentation du nombre de ménages d'une personne, passant de 1 590 à 1800.

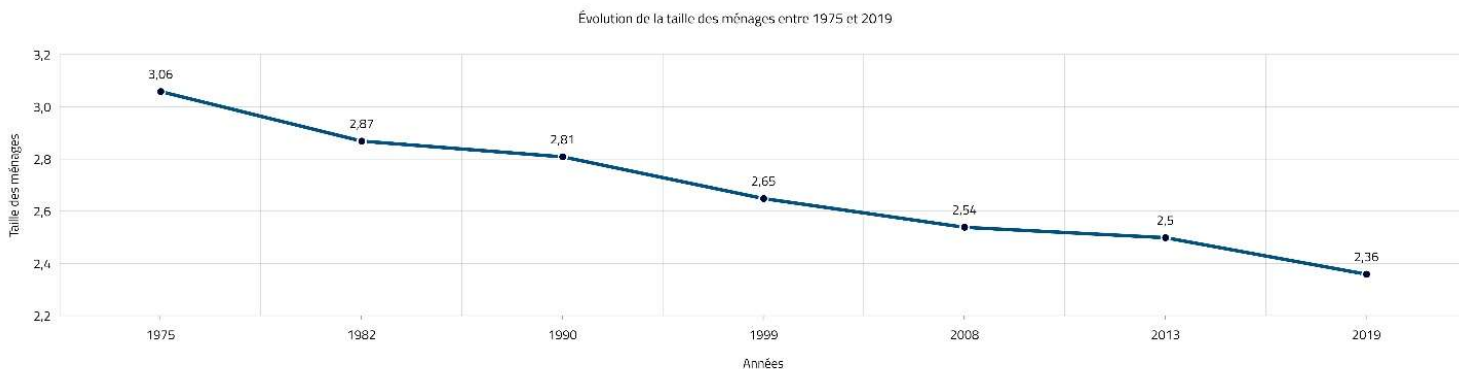
**Figure 5. Evolution de la composition des ménages entre 2013 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



Par conséquent, le taux de ménages unipersonnels tend à augmenter aux dépens des autres formes de cohabitation.

De manière liée, la taille des ménages diminue. On dénombrait 3,06 personnes par ménage sur la commune en 1975. Ce chiffre n'a cessé de diminuer. Ainsi, entre 2013 et 2019, la taille des ménages est passée de 2,5 à 2,36 personnes. Cette évolution est comparable avec les évolutions régionale, départementale et communautaire en la matière.

**Figure 6. Evolution de la taille des ménages entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**

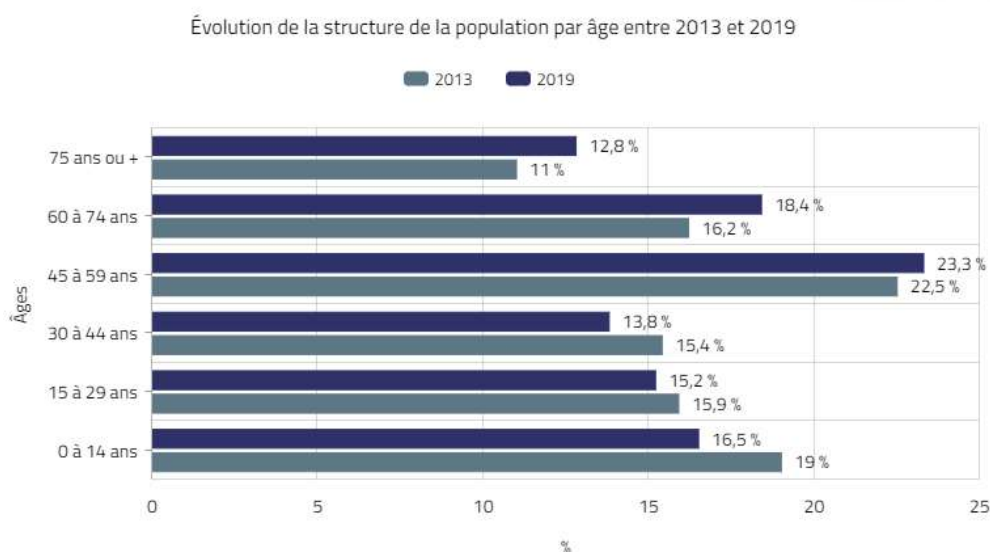


### 2.2. Une population vieillissante

La population de la commune se distingue par son caractère relativement âgé par rapport aux autres échelons de collectivités territoriales. De ce fait, Verrières-le-Buisson a un indice de jeunesse (ratio entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans) relativement faible à 0,78 alors que la Communauté d’Agglomération Paris Saclay, le département de l’Essonne et la région Ile-de-France ont des indices de jeunesse respectifs de 1,33, 1,41, et 1,34.

Verrières-le-Buisson connaît un vieillissement continu de sa population depuis 1990. Cette évolution perdure sur la période 2013-2019 puisque la population âgée de moins de 45 ans diminue et celle âgée de plus de 45 ans augmente. Sur le territoire communal, la classe d’âge principale est celle des 45 – 59 ans.

**Figure 7. Evolution de la structure de la population entre 2013 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



### 2.3. Une population relativement aisée

#### ➤ Définitions :

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

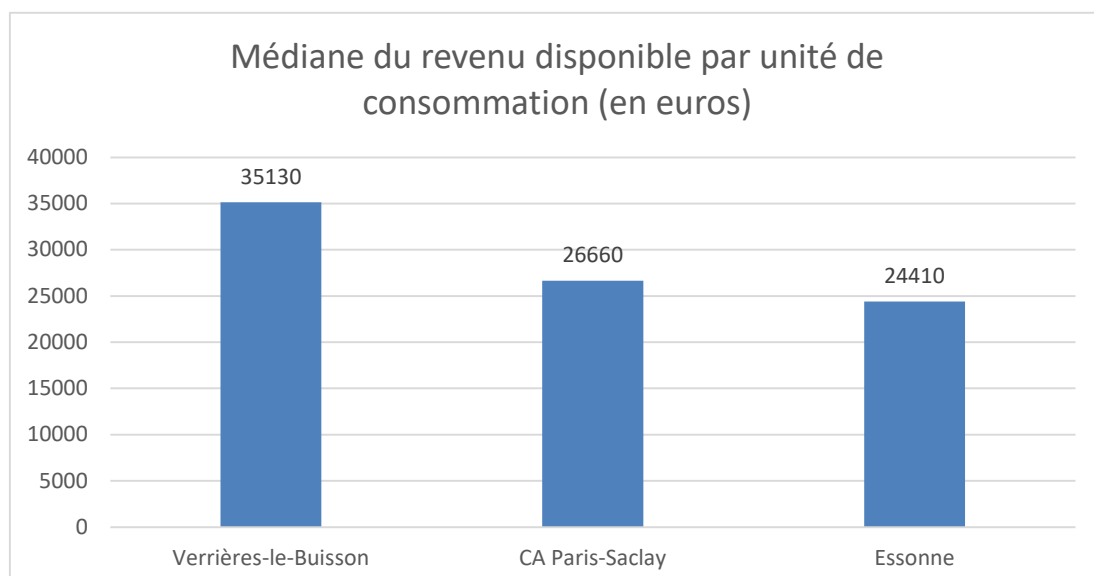
Le **revenu disponible par unité de consommation (UC)**, également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

Le **seuil de pauvreté** : selon l'INSEE, un individu (ou un ménage), est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce dernier est calculé en France, par rapport à la médiane de distribution des niveaux de vie et est fixé à 60% du niveau de vie médian, soit 1 100€ pour une personne seule.

**Le niveau de vie médian annuel est de 35 130 € par unité de consommation à Verrières-le-Buisson (INSEE-DGFIP).** A titre de comparaison, le niveau de vie médian annuel est de 24 410 € par unité de consommation à l'échelle du département de l'Essonne.

De la même manière, **le taux de pauvreté sur le territoire communal s'élève à 6%** contre 13,2% à l'échelle départementale (INSEE-DGFIP). Cependant, l'analyse du taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal (ensemble des ménages en dessous de 60 % du revenu médian montre qu'il existe des disparités selon la tranche d'âge retenue de la population. Ainsi, en 2019, 13 % des 30-39 se situaient en dessous du seuil de 60 % alors que ce chiffre s'élevait de 7 % pour la catégorie des 40 – 49 ans et de 5 % pour les 50-59 ans. Pour les 30 -39 ans, le taux de pauvreté se situe au-dessus des moyennes observées à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

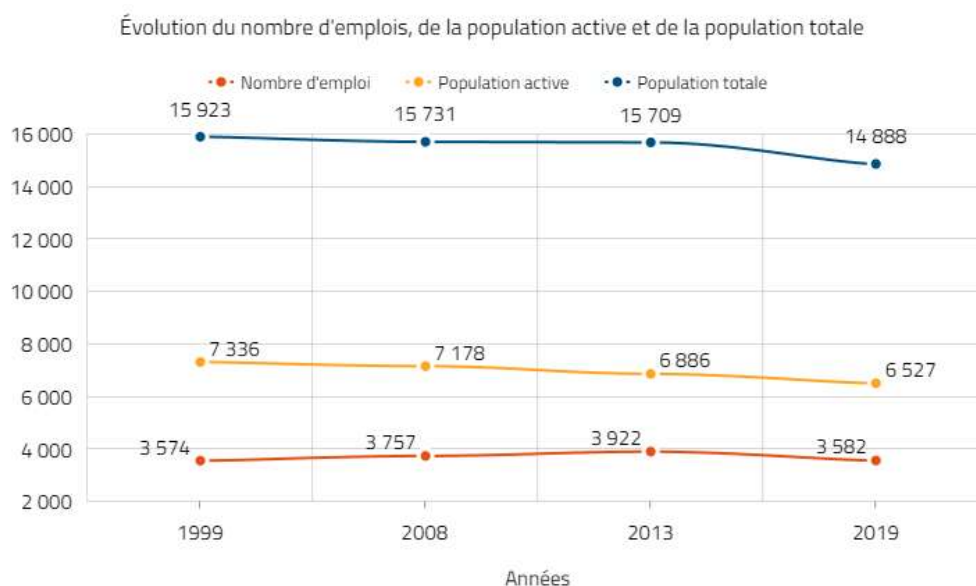
**Figure 8. Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros). – Source : INSEE RP 2019.**



### 3. Quelles sont les caractéristiques de la population active du territoire ?

#### 3.1. Une population résidente active en déclin

Figure 9. Evolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.



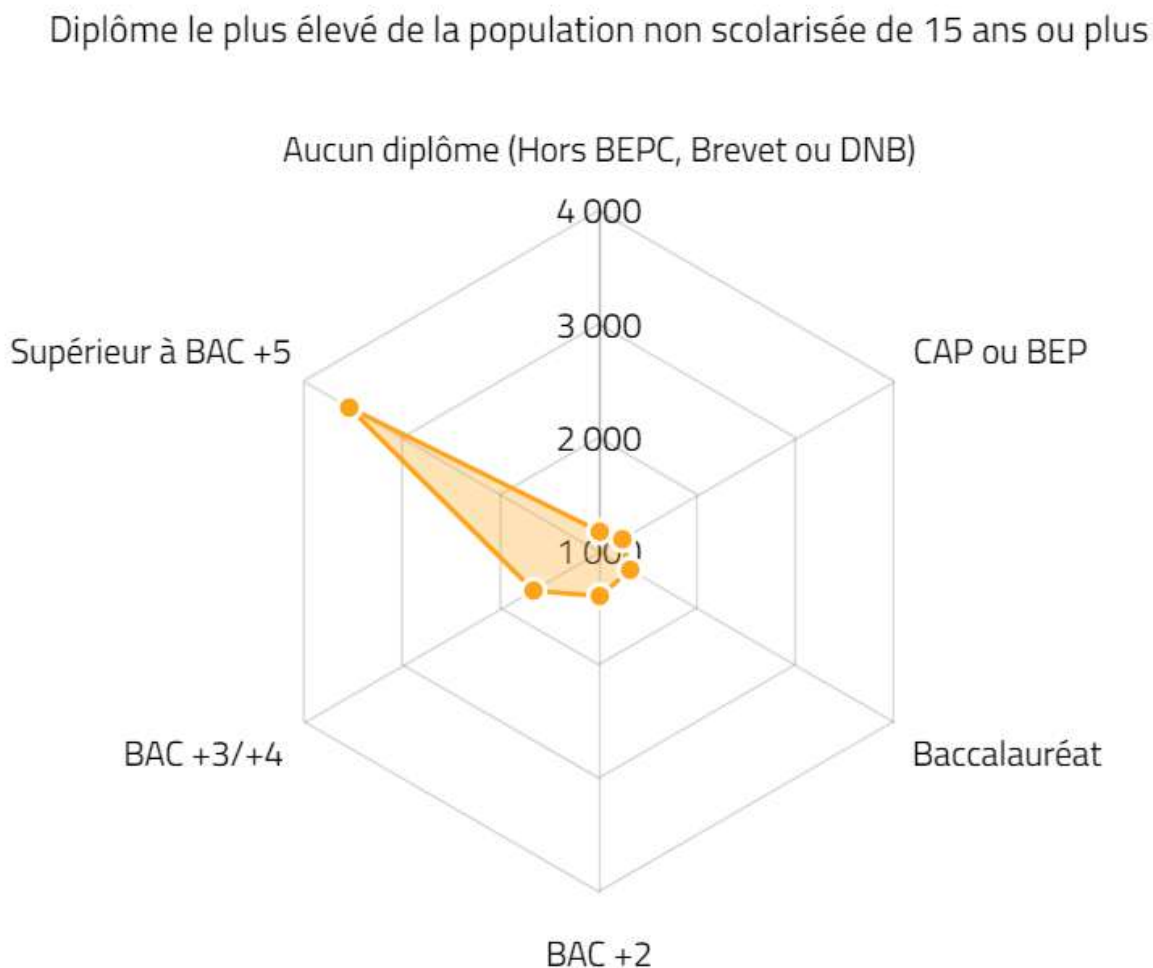
En 2019, la commune dénombre 6 527 actifs sur son territoire, ce qui représente 74,2 % de la population en âge de travailler (15-64ans). Les actifs ayant un emploi représentent 68,2 % tandis que les chômeurs représentent 6 % de la population de 15 à 64 ans.

Les « inactifs » sont en 2019 estimés à 25,8 %. Parmi eux, les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont les plus représentés (15,3 %) avec derrière les retraités ou les préretraités (5,4 %).

Ce chiffre en baisse s'explique d'une part par la diminution de la population totale sur le territoire et d'autre part par l'augmentation de la part de retraités en lien avec le vieillissement de la population communale, la part de retraités étant passée de 25,3% de la population âgée de plus de 15 ans en 2008 (soit 3 221 personnes) à 30,4% de la population âgée de plus de 15 ans en 2019 (soit 3 782 personnes).

### 3.2. Le niveau de qualification

**Figure 10. Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus. – Source : INSEE RP 2019.**



A Verrières-le-Buisson, la majorité de la population de 15 ou plus possède un diplôme de l'enseignement du supérieur. Ce taux a augmenté sur la dernière décennie passant de 53 % à 61,1 % entre 2008 et 2019. Les diplômés de l'enseignement supérieur représentent alors plus de la moitié de population non scolarisée en âge d'exercer.

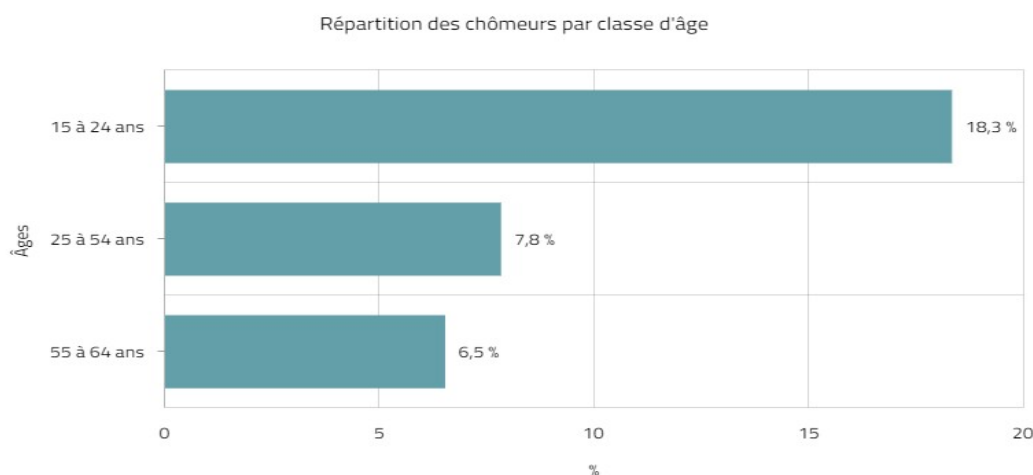
A l'inverse sur la même période, on remarque que les personnes diplômées d'un BEPC, brevet des collèges, DNB / CAP, BEP ou équivalent, ou d'un baccalauréat a diminué. Cela confirme la forte spécialisation des actifs dans le secteur des activités de services nécessitant un niveau de qualification important. Il est à aussi noter que de plus en plus d'habitants possèdent un diplôme étant donné que la part des personnes n'ayant aucun diplôme est passée de 13,7 % en 2008 à 10,9 % en 2019.

### 3.3. La population jeune fortement touchée par le chômage

Le taux de chômage de la population communale des 15-64 ans, au sens du recensement, s'élève à 8,1% en 2019. Ce taux est stable depuis 2013. Ce taux de chômage apparaît comme relativement faible par rapport au taux de chômage à l'échelle du département s'élevant à 11,0% en 2019 ou encore taux de chômage national s'élevant à 13,39% en 2019.

Cependant, si le taux de chômage global pour la population de la commune est relativement faible, il est à noter que ce sont les jeunes qui sont le plus touchés par le chômage.

**Figure 11. Répartition des chômeurs par classe d'âge. – Source : INSEE RP 2019.**



Il est à noter que les demandeurs d'emploi verriérois sont représentés comme suit :

Profil des demandeurs d'emploi verriérois 2015	
Jeunes	15
Seniors	31
Hommes	56
Femmes	44
Manœuvres	1

Ouvriers spécialisés	2
Ouvriers qualifiés	6
Employés non qualifiés	9
Employés qualifiés	44
Techniciens	5
Agents de maîtrise	4
Cadres	29

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson, Service Urbanisme

### 3.4. L'identité socioprofessionnelle de la population active de la commune

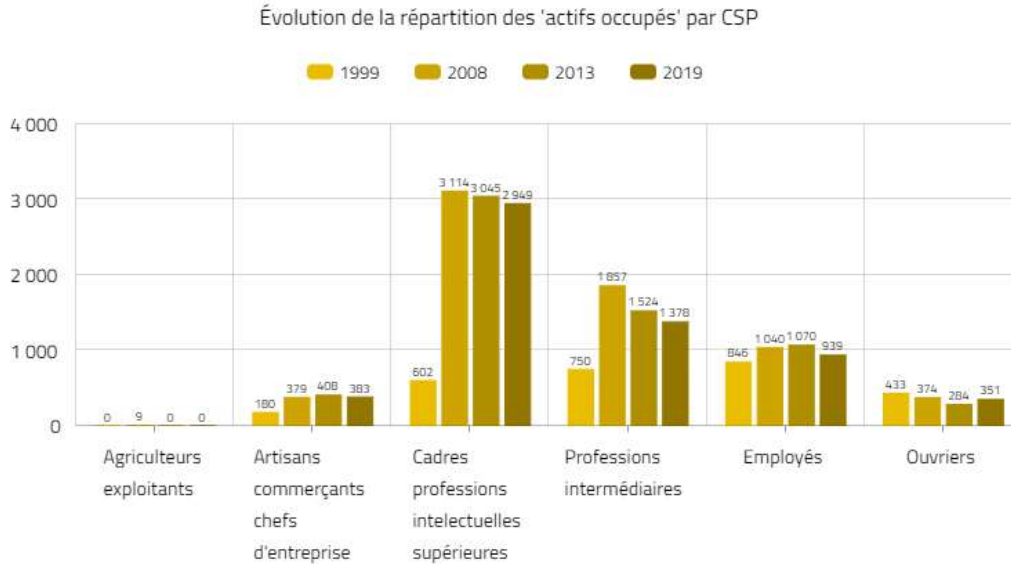
Population active de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle						
	2008		2013		2019	
Ensemble	6 772	100%	6 331	100%	6 000	100%
Agriculteurs exploitants	9	0,1%	0	0%	0	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	379	5,6%	408	6,4%	383	6,4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3 114	45,9%	3 045	48,1%	2 949	49,1%
Professions intermédiaires	1 857	27,4%	1 524	24,1%	1 378	23,0%
Employés	1 040	15,4%	1 070	16,9%	939	15,7%
Ouvriers	374	5,5%	284	4,6%	351	5,9%

Source : INSEE, RP2008, RP2013, RP2019

La commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une forte présence de Cadres et professions intellectuelles supérieures parmi la population active de 15 à 64 ans ayant un emploi (49,1%), dont la part est en augmentation. La catégorie Professions intermédiaires est la seconde CSP la plus représentée sur la commune, en légère diminution.

Est à prendre en compte dans le graphique ci-contre la diminution globale du nombre d'habitants de la commune.

**Figure 12. Evolution de la répartition des 'actifs occupés' par CSP entre 1999 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



A titre de comparaison, au niveau départemental, ce sont les CSP Professions intermédiaires et Employés qui sont les plus représentées parmi la population active de 15 à 64 ans ayant un emploi représentant respectivement 29,1% et 27,0% de cette population.

**3.5. Les revenus fiscaux des ménages de la commune**

Le tableau ci-joint est issu des données des services des impôts qui fournit, pour chaque année, un ensemble de données fiscales à l'échelle de la commune.

Ces données donnent des informations sur les revenus des ménages. Elles confirment le caractère relativement aisé de la commune de Verrières-le-Buisson et traduisent également l'importance de la catégorie socioprofessionnelle des « cadres et professions intellectuelles supérieures » sur la commune.

Foyers et revenus fiscaux				
Année	Nombre de foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposés (2)	Revenus imposables des foyers fiscaux imposés (1)	Moyenne (1) / (2)

2020	8 458	5 756	68,1%	436 815 319	75 889
2019	8 386	6 018	71,8%	452 156 640	75 134
2018	8 305	6 094	73,4%	451 102 390	74 024
2017	8 388	5 762	68,7%	430 921 393	74 787
2016	8 387	5 644	67,3%	414 578 024	73 455
2015	8 331	5 713	68,6%	411 085 282	71 956
2014	8 274	5 796	70,1%	400 284 448	69 062
2013	8 162	5 509	67,5%	396 720 965	72 013
2012	8 064	6 040	74,9%	402 817 617	66 691
2011	8 065	6 041	74,9%	410 912 512	66 365
2010	8 162	6 173	75,6%	379 230 297	61 433
2009	8 064	6 115	75,8%	362 350 996	59 256
2008	8 092	6 147	75,9%	359 707 434	58 517
2007	8 010	6 137	76,6%	361 705 458	58 938
2006	8 047	6 144	76,3%	347 060 569	56 487
2005	8 060	6 236	77,3%	273 608 592	43 875

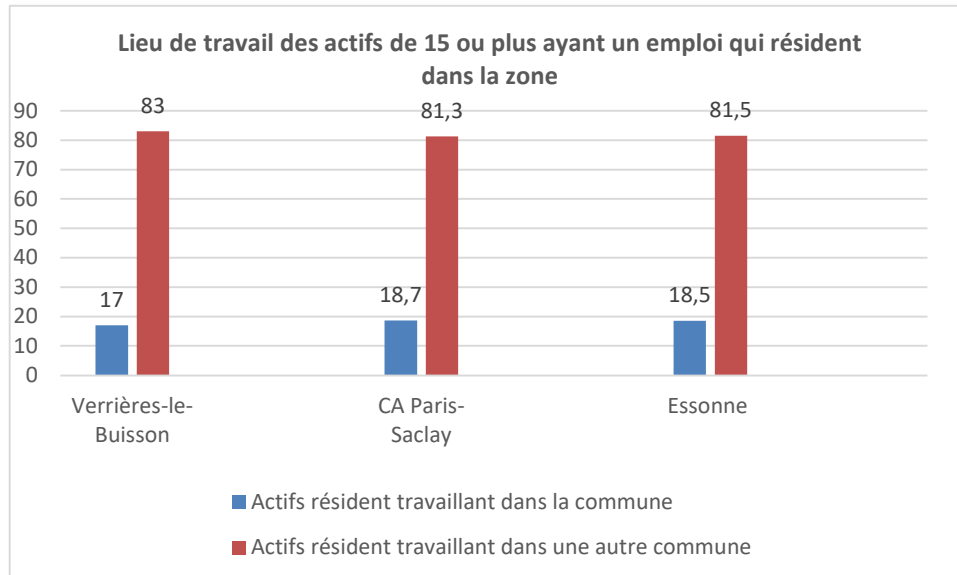
Source : [www.impots.gouv.fr/documentation/statistiques/jrcom/dep/91](http://www.impots.gouv.fr/documentation/statistiques/jrcom/dep/91)

### 3.6. Une population active tournée vers les territoires extérieurs

17 % des actifs qui résident à Verrières-le-Buisson travaillent dans la commune alors que 83 % des actifs domiciliés dans la commune travaillent à l'extérieur de leur commune de résidences.

L'analyse du lieu de travail des actifs résidents sur le territoire communal fait ressortir des tendances similaires à celles observées à l'échelle du département de l'Essonne (18,5 % des actifs résidents travaillent dans la commune alors que 81,5 % travaillent dans une autre commune). A l'échelle de l'agglomération Paris-Saclay, les dynamiques sont similaires. Ainsi, 18,7 % des actifs résidents exercent leur profession dans la commune tandis que 81,3 % exercent dans une autre commune.

Ces chiffres révèlent par conséquent l'importance des flux sortants dans le cadre de la relation domicile-travail et les interrelations qui se jouent entre Verrières-le-Buisson et les communes adjacentes. Ces flux, à l'image des communes situées à proximité du cœur francilien, s'orientent majoritairement vers les principaux pôles d'emplois du secteur et au sein de la capitale parisienne. Ces déplacements domicile-travail peuvent être corrélés au niveau d'éducation de la population, largement diplômée du supérieur. Cela explique que les habitants de la commune peuvent être attirés vers d'autres pôles d'emplois importants notamment les grands pôles administratifs (Melun, Massy, Evry-Courcouronnes), des communes limitrophes ainsi que au sein de la capitale parisienne.



L'analyse des actifs résidents dans la commune montre que Verrières-le-Buisson est confrontée à un double enjeu :

- Le maintien des actifs sur son territoire
- L'accueil de nouveaux actifs afin de faciliter le rapprochement entre le lieu d'habitation et les zones d'emplois.

**Figure 13. Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone. – Source : INSEE RP 2019.**

### **ATOUS ET FAIBLESSES**

- Une baisse de la population communale en lien avec un solde migratoire et un solde naturel négatifs.
- Un vieillissement de la population municipale, plus âgée que la population Essonnienne.
- Un nombre de moyen de personnes par ménage en baisse, en lien avec les dynamiques régionale, départementale et communautaire.
- Une augmentation du nombre de ménage unipersonnel.
- Une population communale relativement aisée.
- Une population active en déclin en lien avec la diminution de la population communale.
- Une population globalement épargnée par le chômage excepté les jeunes.
- Une surreprésentation parmi les catégories socio-professionnelles de la catégorie Cadres et professions intellectuelles supérieures.

### **ENJEUX IDENTIFIES**

- Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en agissant sur l'offre de services
- Accompagner le processus de desserrement des ménages en proposant une offre de logements adaptée
- Une réaction à avoir en réponse au déclin de la population communale.
- Un renforcement de l'accompagnement des jeunes vers l'emploi.
- Soutenir l'attractivité du territoire pour maintenir les actifs résidents sur le territoire et engager une stratégie visant à accueillir de nouveaux actifs
- Penser une stratégie résidentielle permettant le rapprochement entre l'emploi et le lieu de résidence

## 2<sup>ème</sup> PARTIE : L'HABITAT

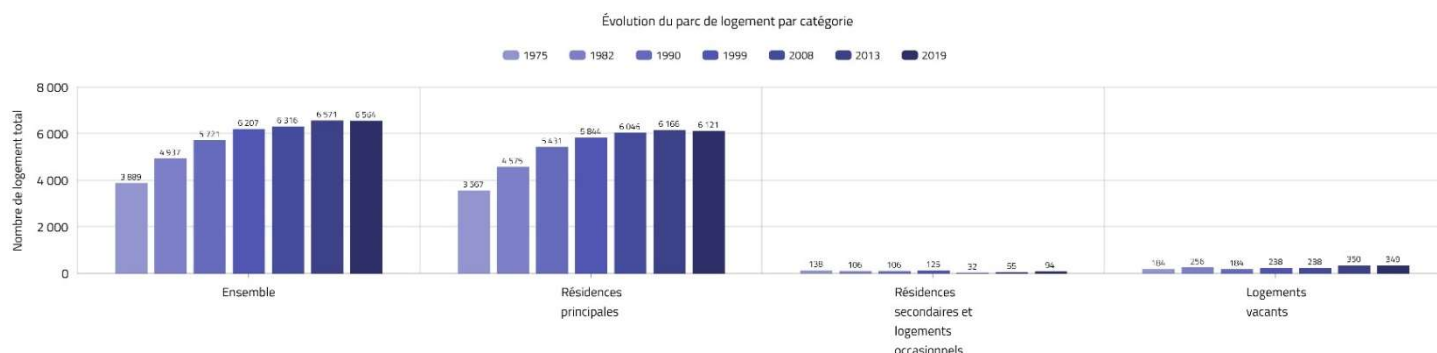
### 1. Quelles sont les caractéristiques du parc de logements de la commune ?

#### 1.1. Un parc de logements au fondement du caractère pavillonnaire de la commune

La commune de Verrières-le-Buisson dénombre, en 2019, 6 564 logements. Entre 1975 et 2019, le parc de logements sur l'ensemble de la commune a évolué de + 2 675 logements (moyenne de + 62 logements / an).

Sur la même période, le nombre de résidences principales a ainsi augmenté de près de 2 554 logements alors que le nombre de logements secondaires a diminué passant de 138 en 1975 à 94 en 2019. L'évolution du nombre de résidences secondaires est cependant à analyser de manière plus marquée. En effet, entre 1975 et 1999 leur nombre a diminué de manière constante passant de 138 à 125. Le nombre de résidences secondaires va ensuite diminuer brutalement pour atteindre le nombre de 32 en 2008 avant de repartir à la hausse et atteindre 94 résidences secondaires en 2019.

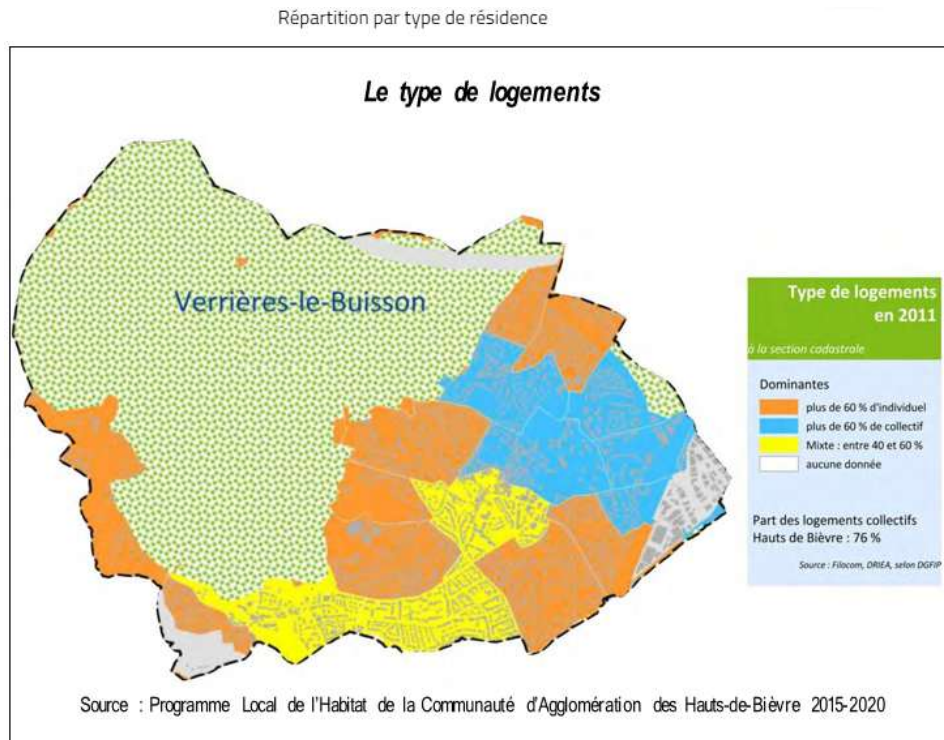
**Figure 14. Evolution du parc de logements par catégorie entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



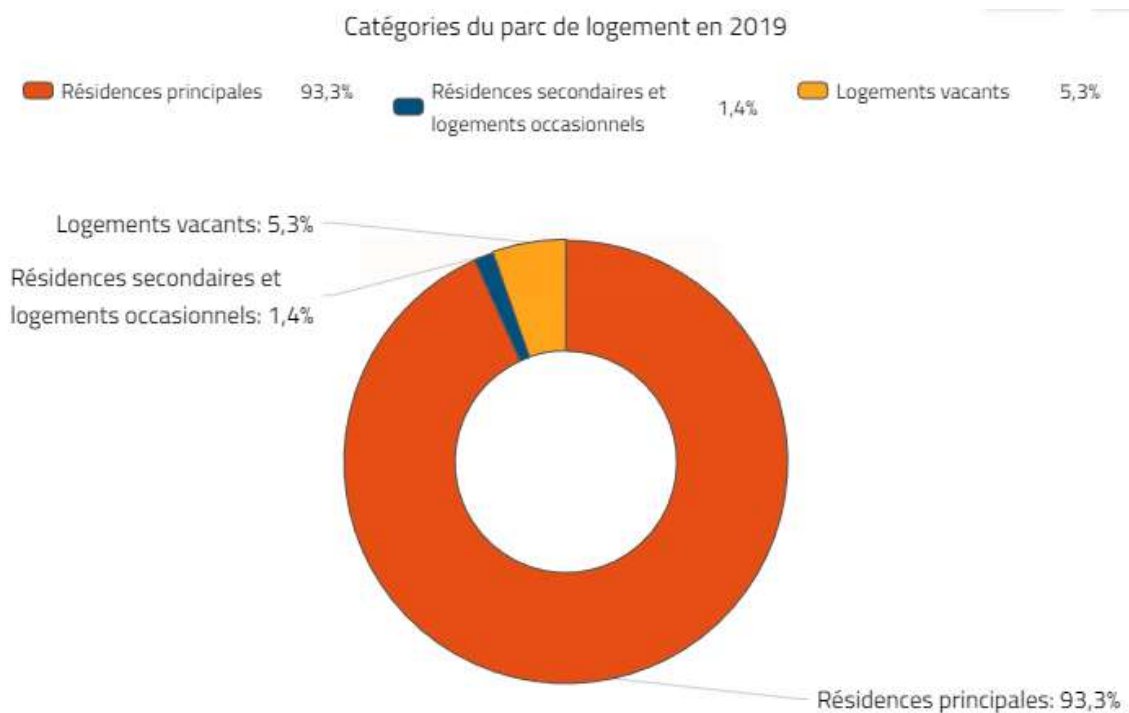
Ainsi, sur le nombre de logements total, on compte 1,4% de résidences secondaires et logements occasionnels et 5,3% de logements vacants. Notons que la vacance est inférieure au taux de vacance national de 8,5% en 2019 et au taux de vacance départemental de 6,6% en 2019.

Verrières-le-Buisson se caractérise par une majorité de maisons individuelles qui lui confère un caractère de commune pavillonnaire.

La comparaison avec l'agglomération Paris Saclay renforce le caractère pavillonnaire de la commune : à l'échelle de l'agglomération, on compte 59,8 % d'appartements et seulement 38,8 % de maisons.



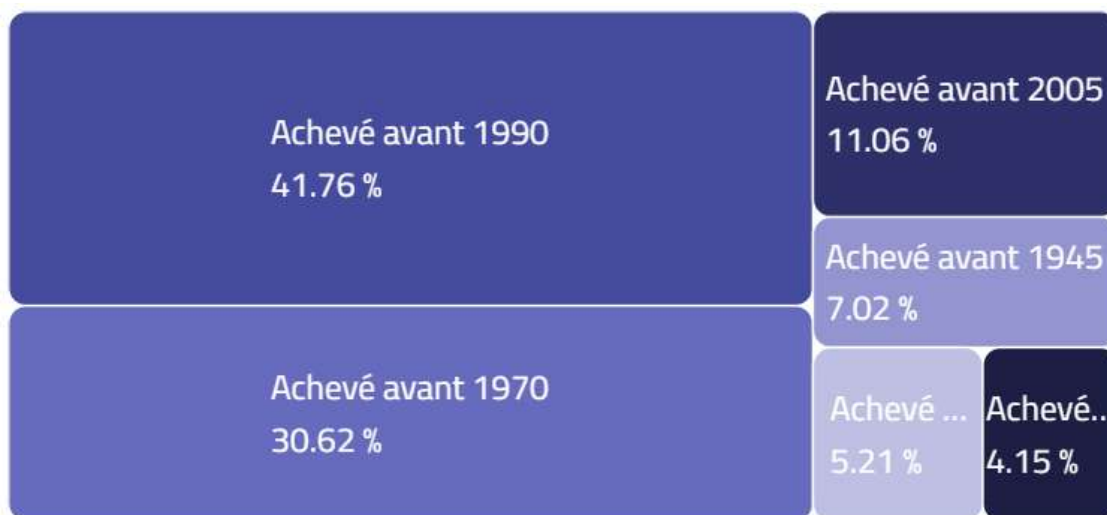
**Figure 15. Catégorie du parc de logement en 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



1.2. L'époque d'achèvement des résidences principales

Verrières-le-Buisson dispose d'un parc de logements principalement construit entre 1949 et 1989. Plus de 70 % des résidences principales sur le territoire communal ont été achevées avant 1990. Parmi, elles 30,62 % datent d'avant 1970.

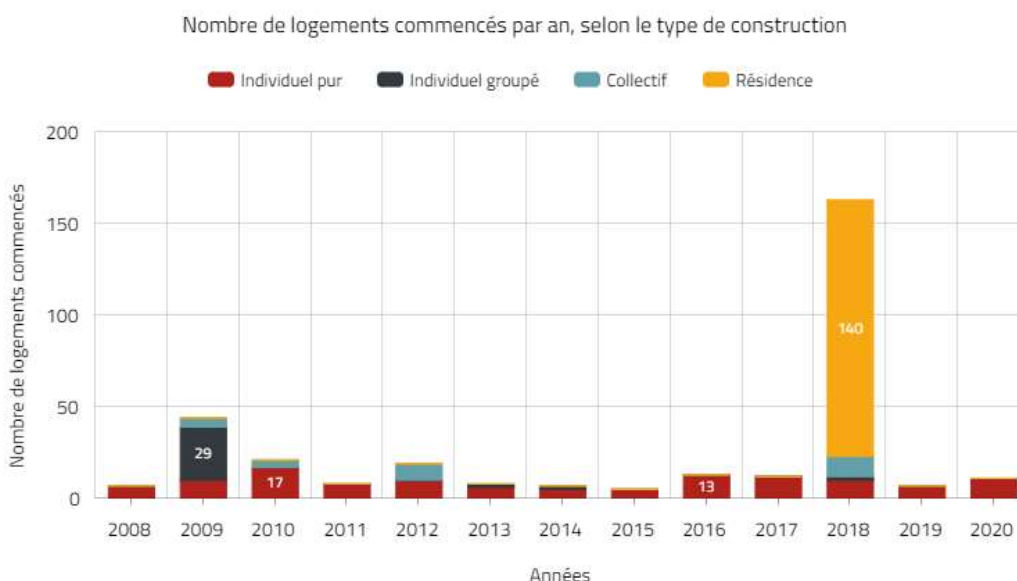
**Figure 16. Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction. – Source : INSEE RP 2019.**



Les quartiers du Lac et de Vaupéreux sont ceux qui concentrent le plus de logements construits avant 1949, ce qui corrobore l'histoire du développement urbain de la commune.

Entre 2013 et 2019, le nombre de maisons est resté identique. Parallèlement, le nombre d'appartements à même décréu entre 2013 et 2019.

**Figure 17. Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction. – Source : SITADEL 2022.**



Il est également à noter que 573 permis de construire ont été accordés depuis 2004 et que 373 logements ont été créés. Ces constructions sont très irrégulières d'une année sur l'autre.

Nombre de permis de construire accordés											
Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Permis	77	54	56	48	63	61	58	50	39	42	25
Nombre de logements réalisés											
Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Logements	62	22	17	17	35	81	30	69	17	14	9

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson, Service Urbanisme

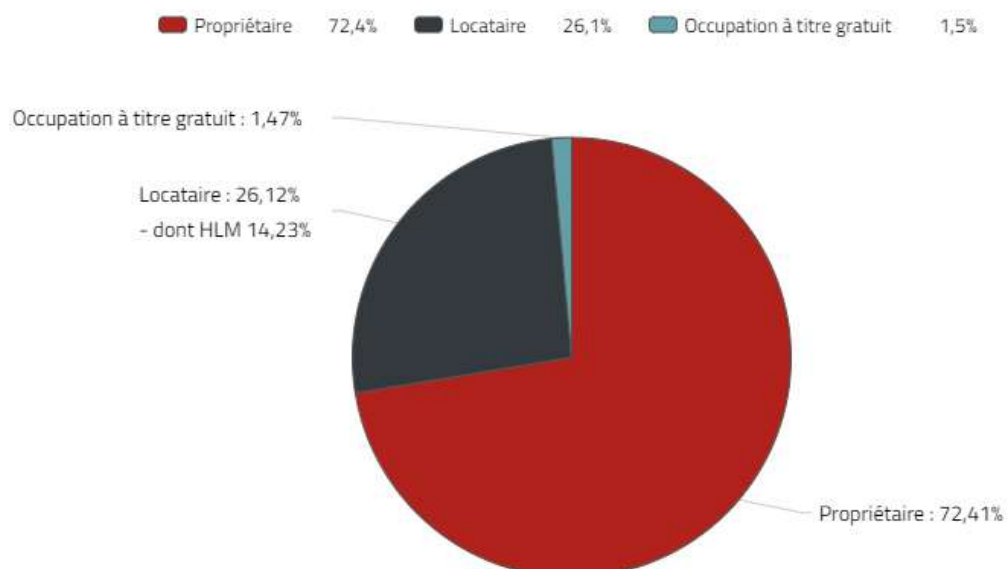
### 1.3. Les statuts d'occupation des logements

La commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une proportion importante de propriétaires. Ainsi, 72,4 % des ménages sont propriétaires de leur logement et 26,1% en sont locataires en 2019. 1,5% des ménages occupent leur logement à titre gratuit.

Cette forte proportion de propriétaires s'explique en partie par les caractéristiques pavillonnaires du tissu urbain de la commune. A titre de comparaison, à l'échelle de l'agglomération Paris Saclay, 57% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2019.

Entre les deux derniers recensements, soit entre 2013 et 2019, on constate une très légère augmentation du nombre de locataires et une très légère diminution du nombre de propriétaires.

**Figure 18. Répartition des résidences principales par statut d'occupation. – Source : INSEE RP 2019.**

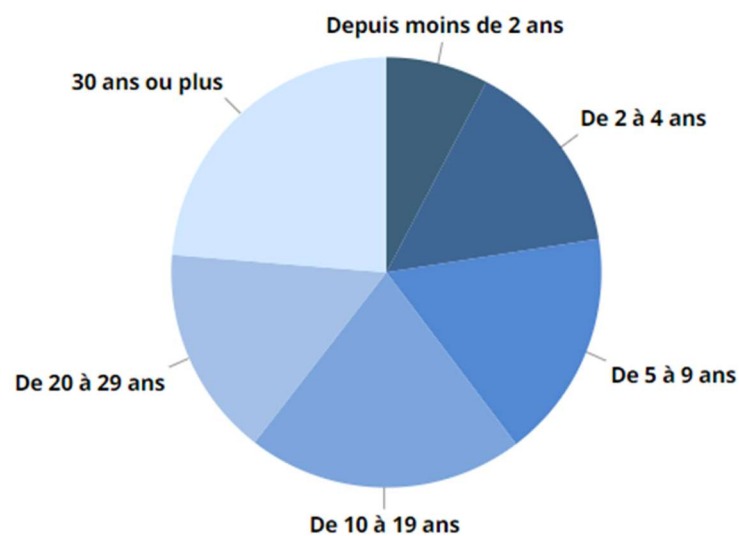


#### 1.4. Une ancienneté d'emménagement dans la commune

Les ménages de la commune de Verrières-le-Buisson ont la particularité d'être installés depuis longtemps dans leur résidence principale. En effet, 60,4% des ménages ont emménagé dans leur résidence principale il y a 10 ans ou plus en 2019 et seulement 7,7% des ménages ont emménagé dans leur résidence principale depuis moins de 2 ans en 2019.

Verrières-le-Buisson serait ainsi une commune qui conserve ses habitants. Cela est d'autant plus apparent lorsqu'on compare la commune avec l'agglomération Paris Saclay ou le département de l'Essonne pour lesquelles moins de 50% des ménages ont emménagé dans leur résidence principale il y a 10 ans ou plus en 2019.

**Figure 19. Ancienneté d'emménagement de la population résidente – Source : INSEE RP 2019.**



Source. INSEE, RP 2019, exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

#### 1.5. Des logements de grande taille se traduisant par un nombre important de logements sous-occupés.

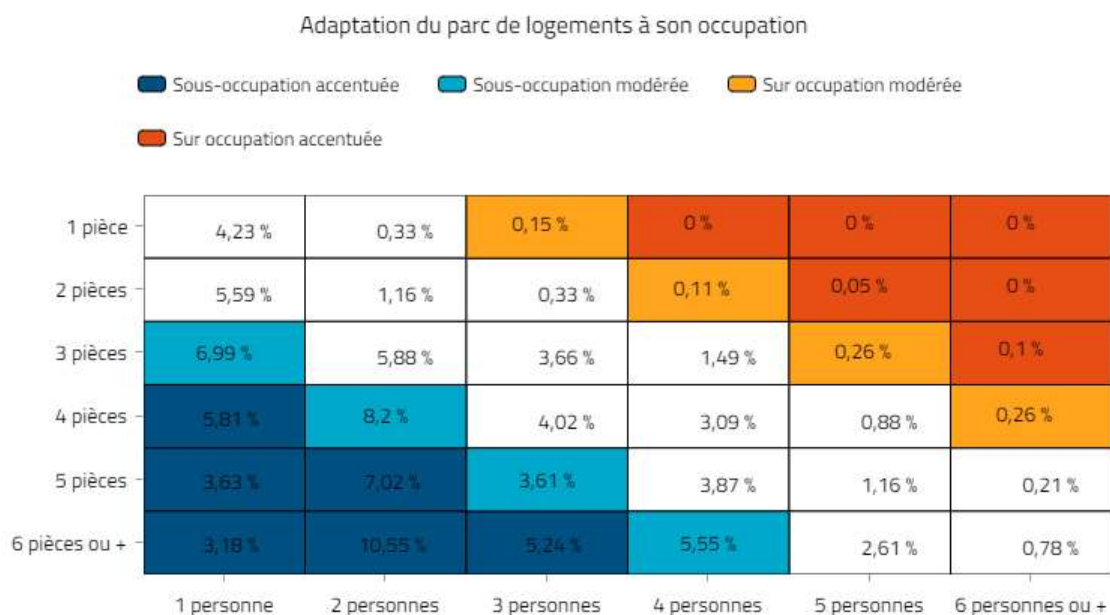
Le parc de logements de la commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une prédominance de logements de 5 pièces ou plus, qui représentent, en 2019, 47,4% des logements.

En comparaison avec l'agglomération Paris Saclay et le département de l'Essonne, Verrières-le-Buisson compte proportionnellement moins de petits et moyens logements.

➤ Définition :

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux entre le nombre de pièces et le nombre de personnes du ménage. On parle de sous-occupation accentuée quand ce différentiel est de 3 ; par exemple, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...).

**Figure 20. Adaptation du parc de logements à son occupation. – Source : INSEE RP 2019.**

Verrières-le-Buisson - INSEE RP 2019, © Citadia

Les dynamiques de desserrement des ménages et de décohabitation conjuguées à la prédominance de logements de grande taille entraînent un phénomène de sous-occupation des logements selon la définition établissant qu'un logement est considéré comme sous-occupé dès lors qu'il y a dans le ménage deux personnes de moins que le nombre de pièces du logement.

A contrario, la commune de Verrières-le-Buisson présente très peu de cas de sur occupation des logements.

### 1.6. Des prix à l'achat en hausse qui fragilisent les équilibres sociaux du territoire communal

La commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par un marché tendu en ce qui concerne les prix de sortie des biens immobiliers sur le territoire. Ainsi, pour les appartements le prix au m<sup>2</sup> moyen est de 5 255 alors qu'il s'élève à près de 5 393 euros pour les maisons. Ces prix à l'acquisition se démarquent fortement de ceux observés à l'échelle départementale. En Essonne, le prix moyen est de 3 258 euros pour les appartements et de 3 154 euros pour les maisons. Ce différentiel sur les prix de sortie peut s'expliquer par la situation géographique de la commune sur le département. En effet, Verrières-le-Buisson est située au Nord du département. De fait, elle bénéficie d'une plus grande proximité, et par glissement une meilleure accessibilité par les réseaux de transports routiers et collectifs (gare Massy-Verrières, ligne B du RER) vers la capitale parisienne. Ainsi, les prix observés sont similaires aux communes limitrophes bénéficiant d'une situation géographique similaire et notamment la commune de Saclay et celle de Bièvres.

## Prix immobilier à Verrières-le-Buisson (91370)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)

  
APPARTEMENT  
Prix m2 moyen  
**5 255 €**  
de 3 500 € à 7 168 €  
Indice de confiance ●●●●●

  
MAISON  
Prix m2 moyen  
**5 393 €**  
de 3 621 € à 8 368 €  
Indice de confiance ●●●●●

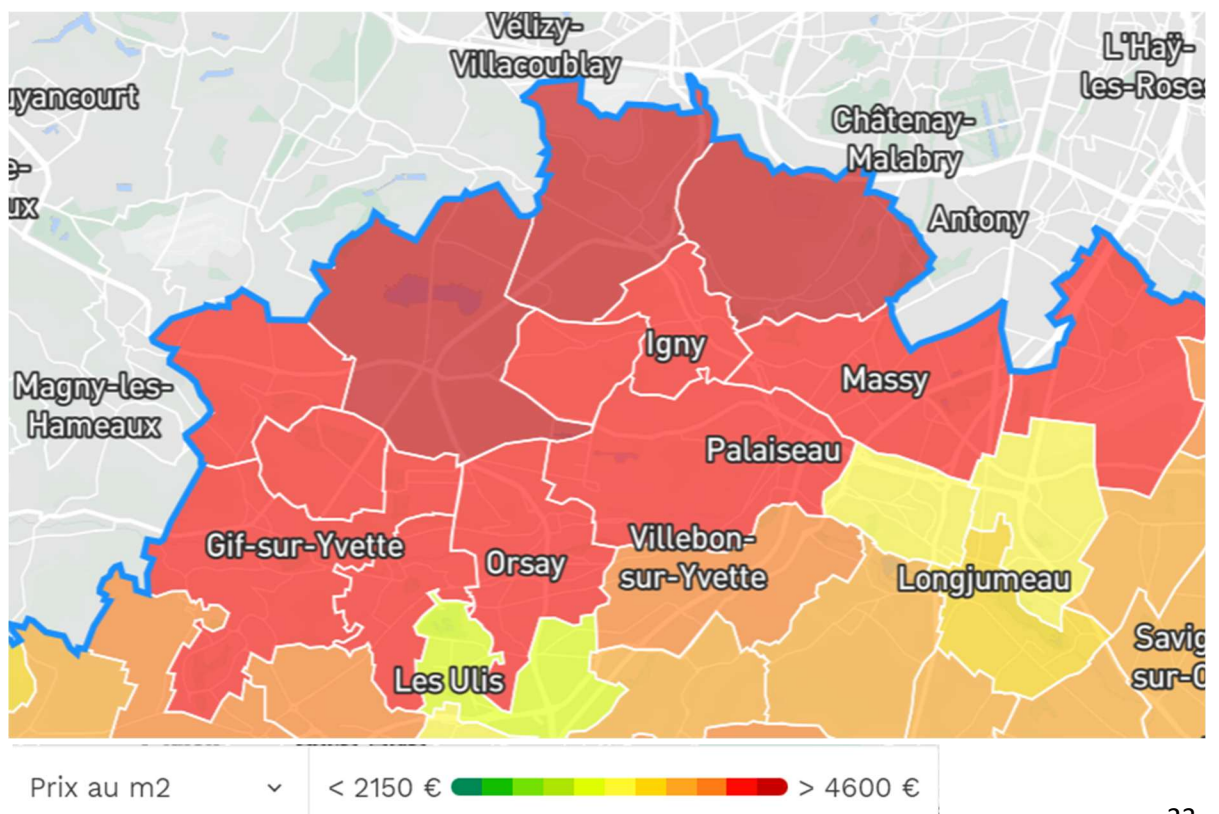
## Prix immobilier dans l'Essonne (91)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)

  
APPARTEMENT  
Prix m2 moyen  
**3 258 €**  
de 1 720 € à 5 748 €  
Indice de confiance ●●●●●

  
MAISON  
Prix m2 moyen  
**3 154 €**  
de 1 836 € à 5 343 €  
Indice de confiance ●●●●●

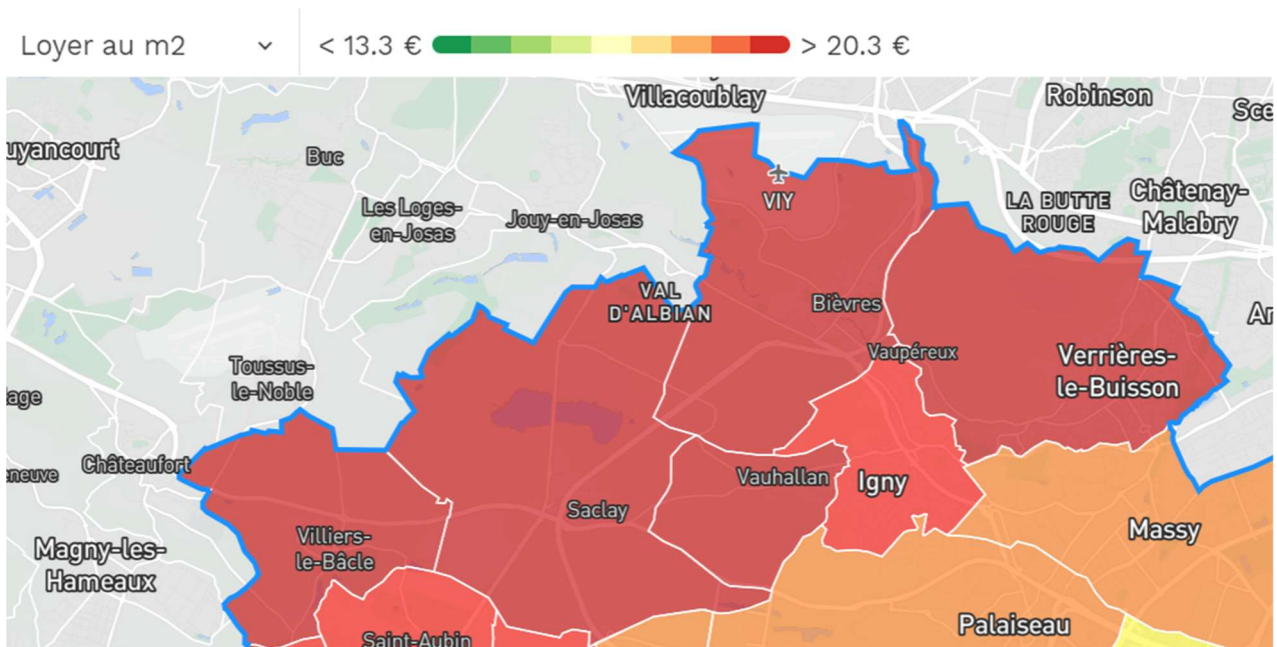
Figure 21. Prix de vente moyen au m2 dans les communes situées au Nord de l'Essonne. –  
Source : Meilleurs agents.



Les tendances observées depuis 2008 montrent que les prix connaissent une augmentation constante, ce qui tend à montrer une similitude avec les tendances observées à l'échelle du département. Ainsi sur 10 ans l'augmentation moyenne du prix pour les maisons s'élève à 11,3 % tandis qu'il est de 5,6 % pour les appartements.

La carte des prix de loyer moyen au m2, ci-contre, montre une certaine similitude avec les données observées concernant le prix à l'achat des biens. Au sein de la commune, le loyer mensuel par m2 moyen s'élève à 19,1 euros pour les appartements et à 22,7 euros pour les maisons individuelles. Ces prix tendent à confirmer ceux observés pour l'acquisition des biens sur la commune en comparaison avec les données départementales. Au sein du département de l'Essonne, le loyer mensuel/m2 moyen est de 16,1 euros pour les appartements et de 17,4 euros pour les maisons.

**Figure 22. Prix de loyer au m2 dans les communes situées au Nord de l'Essonne. – Source : Meilleurs agents**



### Loyer mensuel à Verrières-le-Buisson (91370)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)


**Loyer mensuel/m2 moyen**  
**19,1 €**  
 de 13,8 € à 30,0 €  
 APPARTEMENT  
 Indice de confiance ●●●●●


**Loyer mensuel/m2 moyen**  
**22,7 €**  
 de 18,6 € à 33,6 €  
 MAISON  
 Indice de confiance ●●●●●

## Loyer mensuel dans l'Essonne (91)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)



### 1.7. Le logement spécifique

- **Les logements pour les personnes âgées**

Verrières-le-Buisson concentre plusieurs établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées dont :

➤ Trois Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)

1. EHPAD La Résidence le Bois avec une capacité d'accueil de 117 lits
2. L'EHPAD de la Maison Saint-Charles avec une capacité d'accueil de 83 places
3. L'EHPAD Léon Maugé avec une capacité d'accueil de 86 lits (84 pour l'hébergement permanent et 2 lits pour l'hébergement temporaire)

Les trois établissements présentent des services spécifiques pour accompagner les personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer (unité dédiée)

➤ Trois résidences seniors

1. La résidence Paul Gauguin avec une capacité d'accueil de 92 lits
2. La résidence de la Fontaine avec une capacité d'accueil de 77 lits
3. La résidence autonomie ARPAVIE de la Fontaine.

Il existe également sur la commune, une fondation reconnue d'utilité publique : La Vie au Grand Air, qui accompagne des enfants et des adolescents en difficulté et leur famille. Cette structure est une "Maison d'Enfants" qui accueille 48 garçons et filles de 4 à 16 ans. Les enfants sont regroupés en 4 unités de vie de 12 facilitant l'accueil de fratries.

Verrières-le-Buisson abrite également le Foyer l'Alliance, route des Gâtines, un des 60 établissements de la Fondation des Amis de l'Atelier. Cette fondation accueille des personnes parmi les plus défavorisées et les plus fragiles, et tout particulièrement celles touchées par diverses formes de handicap ou de dépendance. Cette structure compte 41 places, dont 29 places en hébergement, 11 places en accueil de jour, et une place en accueil temporaire. Dans la perspective d'adapter et d'améliorer la qualité de cet accompagnement, La Fondation souhaite moderniser l'établissement prochainement afin de permettre aux résidents de bénéficier d'un meilleur confort de vie.

**ATOUS ET FAIBLESSES :**

- Un parc de logements dominé par les maisons individuelles.
- Un parc de logements anciens essentiellement construit entre 1949 et 1990.
- Une majorité de propriétaire.
- Une majorité de logements de taille moyenne et de très grands logements.
- Peu de cas de sur occupation des logements.
- Une pénurie de logements pour les étudiants.

**ENJEUX IDENTIFIES :**

- Veiller à la performance énergétique des logements anciens, et le cas échéant, permettre leur réhabilitation.
- Assurer une production de logements suffisante afin de répondre aux besoins démographiques.
- Diversifier les typologies de logements afin de répondre aux différents parcours résidentiels (seniors, jeunes ménages, personnes seules issues du processus de desserrement des ménages).
- Conforter et développer l'offre de logements de petite taille pour répondre aux populations seules.
- Veiller à respecter les préconisations imposées par la Loi Climat et Résilience en ce qui concerne la densification pour répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation nette.

## 2. Quelle offre de logement social ?

Le logement social, en France, est un logement destiné à des personnes dont les revenus n'excèdent pas certaines limites. L'article 140 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU précise que « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières » a droit à ce type de logement « en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ». Les plafonds de loyers et de revenus des locataires sont fixés chaque année par décret et diffèrent selon la localisation, le type de conventionnement et la composition des ménages locataires.

Un logement acquiert sa qualification de logement social par la convention qui lie le bailleur social et l'Etat.

Il existe trois types d'HLM définis par le taux d'aide à la construction et les publics-cible :

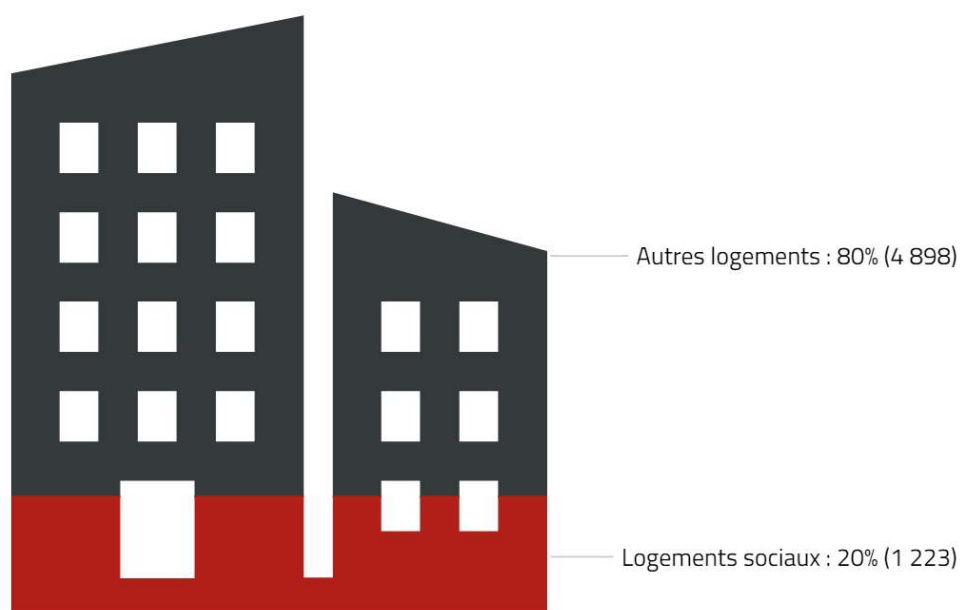
- Le PLS (prêt locatif social) est accessible aux revenus les plus aisés ;
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) est réservé aux demandeurs dont le plafond de revenu est médian ;
- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est accessible aux moins favorisés, car ayant les loyers les plus faibles, grâce à des aides plus importantes à la construction.

### 2.1. Quelle est la composition du parc social de la commune ?

La commune de Verrières-le-Buisson dénombre 1 212 logements sociaux selon le PLH qui s'appuie sur les données de 2017, soit 19,2% de logements sociaux sur la commune.

Selon le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux, en 2022, le nombre de logements sociaux était de 1 223 soit 20 % sur l'ensemble des logements recensés sur la commune.

Taux et nombre de logements sociaux selon RPLS



Le nombre de logements locatifs sociaux, au 1er janvier 2018, sur la commune de Verrières-le-Buisson, est de 1 209 ce qui représente 18,97% du parc de résidences principales.

Au regard de la loi Duflot du 18 janvier 2013, la commune de Verrières-le-Buisson ne répond pas aux objectifs de 25% de logements sociaux sur son territoire.

Le parc social verriérois est géré par huit bailleurs qui sont par ordre d'importance :

- SOGEMAC HABITAT, avec 273 logements, soit 26% du parc social ;
- Emmaüs Habitat, avec 246 logements, soit 24% du parc social ;
- SA HLM Le Logement Francilien, avec 182 logements, soit 17% du parc social ;
- OSICA, avec 151 logements, soit 14% du parc social ;
- SA HLM Efidis, avec 83 logements, soit 8% du parc ;
- SA HLM ERILIA, avec 41 logements, soit 4% du parc ;
- SA HLM Immobilière 3F, avec 40 logements, soit 4% du parc ;
- Opievoy, avec 30 logements, soit 3% du parc ;

De plus, la ville compte 122 équivalents-logements avec les foyers et les résidences pour personnes âgées qui représentent 10% du parc social.

**1.1 : La typologie du parc social**

<b>Nombre de pièces des logements sociaux</b>					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
<b>Verrières-le-Buisson 2014 (%)</b>	5	14	36	31	14
Département de l'Essonne 2014 (%)	5	17	36	31	11
Région Île-de-France 2014 (%)	8	22	36	26	8

Source : Plan Local de l'Habitat 2015-2020, Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre

La commune compte une prédominance de grands logements avec 45% de 4 pièces et plus, ce qui est un pourcentage nettement supérieur à l'Essonne et à l'Île-de-France. Si les 3 pièces sont en nombre identique sur la commune, le département et la région, les petits logements sont, quant à eux, sous-représentés sur Verrières-le-Buisson notamment les deux pièces.

**1.2 : La structure par âge du titulaire du contrat de location**

<b>Structure par âge du titulaire du contrat de location en %</b>						
	Moins de 25 ans	25 / 39 ans	40 / 54 ans	55 / 64 ans	65 / 79 ans	80 ans et plus
2014	2,7	25,1	32,0	19,2	11,2	9,8
2007	2,0	28,4	29,5	17,0	15,6	7,5

Source : INSEE, RP 2007 et RP 2014 exploitations complémentaires

On remarque un léger vieillissement des titulaires des contrats de location. Les moins de 39 ans reculent de 2,6 points au profit des 40 / 54 ans qui gagnent 2,5 points. Le pourcentage des plus de 55 ans reste stable.

**1.3 : Le prix moyen des loyers du parc social**

<b>Loyer au m<sup>2</sup> du parc locatif social</b>						
	Inférieur à 4,5 euros	Entre 4,5 et 5,5 euros	Entre 5,5 et 6,5 euros	Entre 6,5 et 7,5 euros	Supérieur à 7,5 euros	Non applicable
<b>Verrières-le-Buisson 2014 (%)</b>	3	33	26	20	14	4
Département de l'Essonne 2014 (%)	8	30	25	16	14	7
Région Île-de-France 2014 (%)	8	23	25	17	22	5

Source : Plan Local de l'Habitat 2015-2020, Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre

En proportion, l'offre locative sociale de Verrières-le-Buisson dispose davantage de petits loyers que la moyenne de l'offre locative sociale d'Île-de-France. Ainsi, 36% des logements locatifs sociaux disposent de loyers inférieurs à 5,5 euros du m<sup>2</sup> contre 31% à l'échelle de l'Île-de-France, et seulement 14% des logements verriérois disposent de loyers supérieurs à 7,5 euros le m<sup>2</sup> contre 22% à l'échelle régionale. Par contre, la commune est légèrement plus chère que le département de l'Essonne.

**1.4 : La demande en logements sociaux**

Selon les données communales, on recenserait au 29 octobre 2024 environ 544 demandeurs d'un logement social sur Verrières-le-Buisson. En considérant le taux de mobilité de 11%<sup>4</sup> par an dans le parc verriérois, soit environ 130 logements par an, on a donc à minima 4 demandes actives pour un logement libéré, ce qui explique le taux de vacance très faible puisqu'inférieur à 2%.

La nature de la demande et la situation des demandeurs ont évolué ces dernières années. Ainsi, les bailleurs sociaux enregistrent une hausse de la demande émanant des personnes seules qui souhaitent un logement de type F1.

De plus, deux des motifs de demande d'un logement social progressent : tout d'abord la nécessité de se loger, puis le logement qu'ils occupent aujourd'hui est trop onéreux.

<b>Motifs de la demande de logement social sur Verrières-le-Buisson en %</b>				
	2011	2012	2013	2014
Nécessité de se loger	17	16	25	26
Logement actuel trop cher	14	12	14	15

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson, Service Urbanisme

### 1.5 : Les projets et intentions de constructions et conventionnement

La ville de Verrières-le-Buisson, avec différents partenaires, souhaite accroître son parc de logements sociaux.

Ainsi, dans un premier temps, il s'agit de créer 108 nouveaux logements en transformant l'ancien foyer ADEF situé Voie de l'Aulne en résidence sociale. De plus, la résidence du Moulin de Grais a un projet de réhabilitation avec la création d'une cinquantaine de nouveaux logements sociaux.

---

<sup>1</sup> Programme Local de l'Habitat 2015-2020, Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre

**Conclusions :**

- un nombre de logements locatifs sociaux représentant 18,97% des résidences principales ;
  - un parc de logements sociaux géré par huit bailleurs avec deux bailleurs importants : SOGEMAC HABITAT et Emmaüs Habitat qui regroupent 50% du parc social verriérois ;
  - un parc de logements sociaux essentiellement constitué de grands logements avec une forte demande de petits logements et une forte proportion de ménages d'une personne ;
  - un léger vieillissement des titulaires des contrats de location ;
  - un prix du m<sup>2</sup> du logement social verriérois inférieur à celui de l'Ile-de-France, mais légèrement supérieur à l'Essonne ;
  - des projets de construction et de conventionnement avec la volonté d'accroître le parc social.
- 
- un prix du m<sup>2</sup> du logement social verriérois inférieur à celui de l'Ile-de-France, mais légèrement supérieur à l'Essonne ;
  
  - des projets de construction et de conventionnement avec la volonté d'accroître le parc social.

## 3<sup>ème</sup> PARTIE : L'HISTORIQUE, L'ORGANISATION SPATIALE, LE BATI ET LES ÉQUIPEMENTS

### 1. L'historique de la commune<sup>1</sup>

Le site de Verrières a attiré depuis très longtemps la présence humaine avec la Bièvre, la forêt et les bancs de grès et couches de silex qui ont fourni respectivement l'eau, le bois de chauffage et de construction et enfin les outils. Depuis les années 1950, de nombreux sites préhistoriques ont été mis au jour dans le Bois de Verrières, montrant une présence humaine de très longue date.

Au début de notre ère, les Gallo-Romains défrichent les parties basses de la forêt et nettoient les marais. Les Mérovingiens établissent une résidence royale au début du V<sup>ème</sup> siècle et fondèrent une abbaye à Paris, nommée Saint-Germain-des-Prés en 774, à qui ils attribuèrent un vaste territoire comprenant, en particulier, une bonne partie des actuelles communes de Verrières et d'Antony.

Grâce à un ensemble de privilèges octroyés par Charlemagne, l'abbaye accumula de grandes richesses répertoriées par le supérieur de l'abbaye à la fin du VIII<sup>ème</sup>. Le nom de Verrières apparaît alors pour la première fois. Au début du IX<sup>ème</sup>, deux moulins au moins fonctionnaient sur la Bièvre : l'un à Grais, l'autre sur le chemin de Massy : le moulin de Migneaux.

Au cours du XII<sup>ème</sup> siècle, le bourg de Verrières se développe de manière importante et forme une entité indépendante d'Antony. Cette séparation est marquée par la construction de l'église Notre-Dame de l'Assomption vers 1173, dont il ne subsiste aujourd'hui que les parties basses du clocher, de la façade, de certains murs, le portail, quelques chapiteaux et les quatre bustes de chevaliers ornant les croisées de la façade et dont la coiffure est celle des seigneurs du temps de Louis VII.

Les XIV et XV<sup>ème</sup> siècles, marqués par la guerre de cent ans, ont fait de nombreux ravages - aussi bien financiers avec les taxes et impôts exorbitants mais également sanitaires avec la peste - et il est recensé une cinquantaine de personnes seulement sur Verrières à la fin du XV<sup>ème</sup> siècle.

Au milieu du XVI<sup>ème</sup>, après une période de prospérité, le village de Verrières, sans les hameaux de Migneaux, Grais et Amblainvilliers, comptait plus de 500 habitants et connaissait une grande prospérité, principalement grâce aux nombreuses vignes. C'est également le siècle où de nombreux bourgeois parisiens et hommes de cour achetèrent des terres à Verrières pour y construire des maisons de campagne. Parmi ceux-ci, on peut citer Pierre Arnould, secrétaire interprète de la chambre du roi Louis XII, au Poulinat de 1500 à 1537, les Foucault à la Croix Rouge de Paron autour de 1600, Louis de Longueil, gentilhomme de la verrerie du roi, à la maison du Cadran Solaire. La proximité de Versailles renforça encore cette tendance sous Louis XIV.

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, Louis XIII, qui avait fait construire un petit château à Versailles pour chasser plus facilement dans la région, a fait tracer en 1630 deux routes qui en sont encore maintenant les deux axes principaux : l'une de Villacoublay à Verrières, et l'autre de Châtenay à Amblainvilliers. Louis XIV, peu avant de s'installer à Versailles avec sa Cour, a fait englober le Buisson de Verrières dans le territoire des "Plaisirs du Roi".

Sous le règne de Louis XIV, Verrières avait déjà acquis la physionomie propre qu'elle gardera jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle : un village au pied de la forêt, principalement peuplé d'agriculteurs, dont les maisons et fermes sont séparées des champs par de vastes propriétés, recherchées des notables parisiens. La population s'accroît lentement, passant de 730 habitants en 1709 à 913 en 1790 et 994 en 1796. Si la plaine

---

<sup>1</sup> Source : Michel Colonna Ceccaldi, L'historique de Verrières

est occupée par les champs de céréales et les plantes fourragères, les coteaux couverts de vignes sont peu à peu envahis de vergers fournissant aux Parisiens des fruits et des légumes.

Verrières a peu changé durant le XIX<sup>ème</sup> siècle, restant un modeste village de maraîchers et de riches propriétaires. Cependant, durant le dernier quart du siècle, l'expansion des Etablissements Vilmorin-Andrieux attira une nouvelle population d'origine provinciale. En 1802, la collection de pommes de terre de Parmentier fut transportée à Verrières, et Philippe-Victoire de Vilmorin fut chargé de la faire prospérer. Il acheta en 1815 la propriété à l'entrée du village encore habitée par ses descendants. On doit à la famille Vilmorin l'introduction et l'amélioration de nombreuses espèces végétales, en particulier la betterave à sucre, et la renommée universelle de Verrières à la fin du siècle.

En 1846, fut inaugurée la ligne de chemin de fer de Paris à Sceaux et, en 1854, le train atteignit la gare de Massy-Verrières. Ceci favorisa les expéditions de fruits et légumes vers Paris, mais aussi la venue de promeneurs, transformant peu à peu le Bois en lieu de détente.

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la banlieue parisienne commence à s'étendre, et le premier lotissement d'un grand domaine a lieu dès 1903, quand les héritiers de Cambacérès, après la démolition du château de Migneaux, vendirent 25 hectares du parc en lots assez vastes.

Après la guerre, Verrières continua à résister à la densification croissante des villes voisines. De 1928 à 1936, cinq lotissements seulement ont été réalisés, dont quatre sur les parcs de grandes propriétés.

En 1939, Verrières était encore peu urbanisée : de 1 460 habitants en 1900, la population était passée à 3 000 seulement.

Jusqu'en 1954, les constructions empiètent peu sur les parcelles de culture. En 1956, on voit apparaître deux immeubles loués en H.L.M. En 1962, la SCIC entreprend un vaste programme de 446 logements en copropriété, avec 16 bâtiments dont 3 tours de 15 étages, le Clos, construit sur une partie du parc du château de Paron. Pendant trente ans, immeubles et maisons ont alors poussé sur les grandes propriétés comme sur les champs. De 3 500 habitants en 1946, Verrières est ainsi devenue en 1992 une ville moyenne de 15 791 habitants. Depuis lors, par manque de nouveaux terrains, la croissance est beaucoup plus lente, et si la dernière ferme à Amblainvilliers a disparu vers 1972, il reste encore quelques terres agricoles et un vaste champ de cultures maraîchères dans la Vallée à la Dame.

De 1961 à 1986, six groupes scolaires ont dû être bâtis pour suivre l'accroissement de la population. De nombreux autres équipements communaux ont été construits ou aménagés : gymnases, stade, centre culturel, salle des fêtes, maisons de retraite, ... Beaucoup ont pris des noms qui rappellent les deux héros verriérois de la Résistance, Honoré d'Estienne d'Orves et son neveu David Régnier, et les trois écrivains qui ont fait de Verrières un centre littéraire de 1950 à 1970, Louise de Vilmorin, André Malraux et Paul Fort.

<b>Année</b>	<b>Nb d'habitants</b>	<b>Année</b>	<b>Nb d'habitants</b>
1793	1 054	1931	2 591
1821	1 009	1946	3 514
1836	1 040	1954	4 464
1851	1 057	1962	7 053
1872	1 118	1975	11 400
1901	1 546	1990	15 710
1921	1 713	2008	15 731
1926	2 192	2019	14 888

Source : <http://cassini.ehess.fr>

Le blason de Verrières-le-Buisson date de 1966. Il porte le chêne évoquant le bois de Verrières ainsi que les armoiries de l'Abbaye de Saint-Germain-des-Prés, seigneurs spirituels de la paroisse.

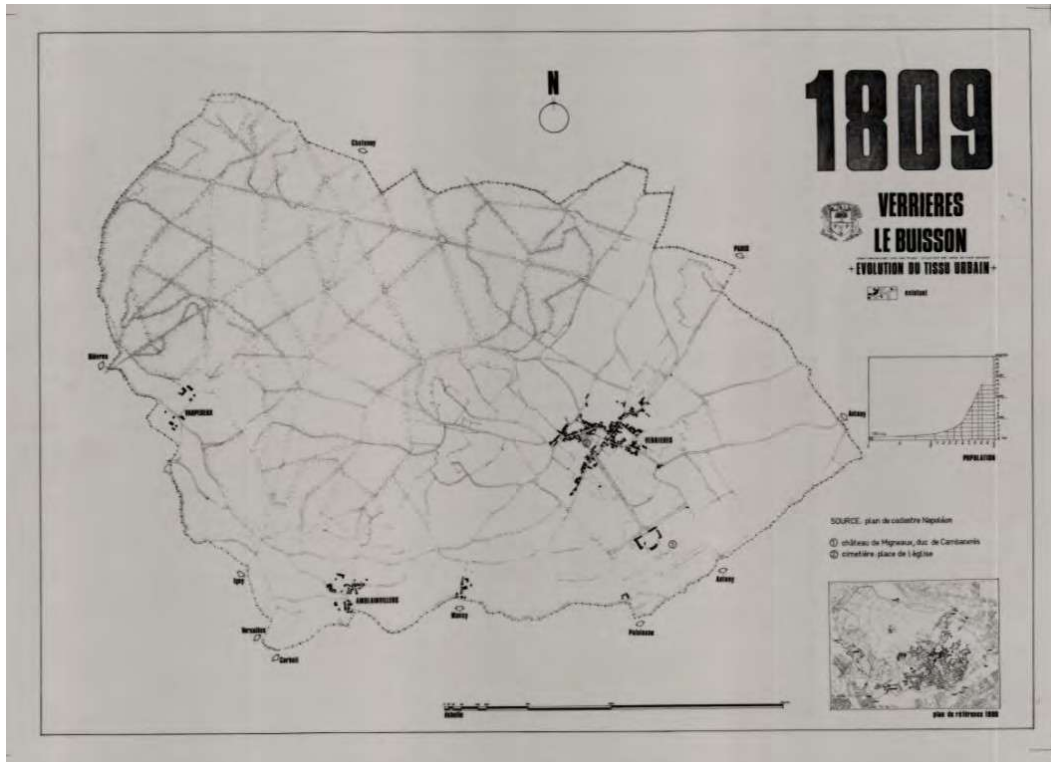
Ses ornements extérieurs comportent une couronne murale, symbole que portaient les déesses grecques tutélaires des cités, des feuillages concrétisant "Le Buisson" et deux castors symbolisant la Bièvre qu'ils colonisaient.



### La carte de Cassini



Source : géoportail.fr

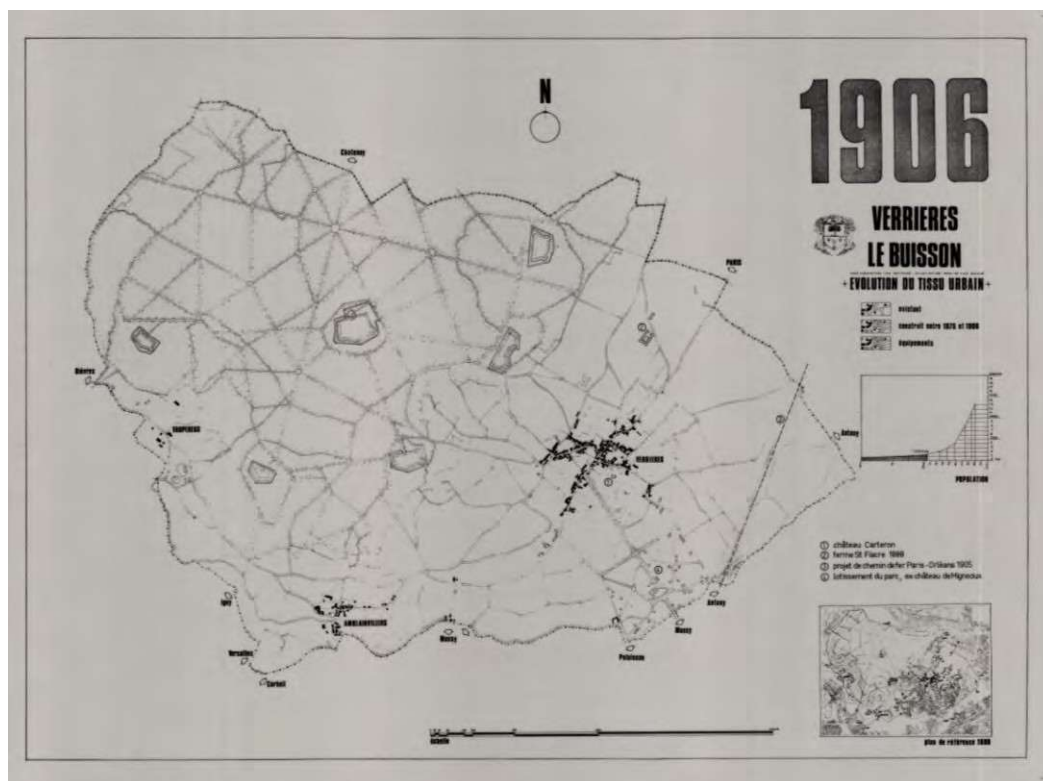
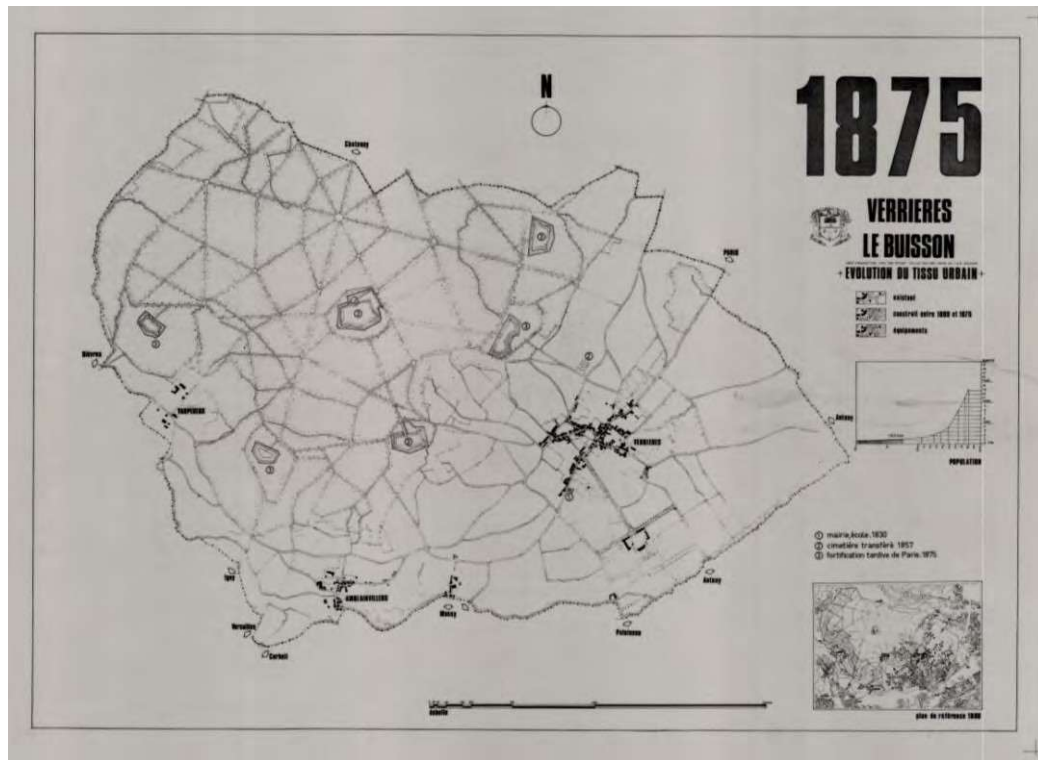


Source : musée de Verrières-le-Buisson

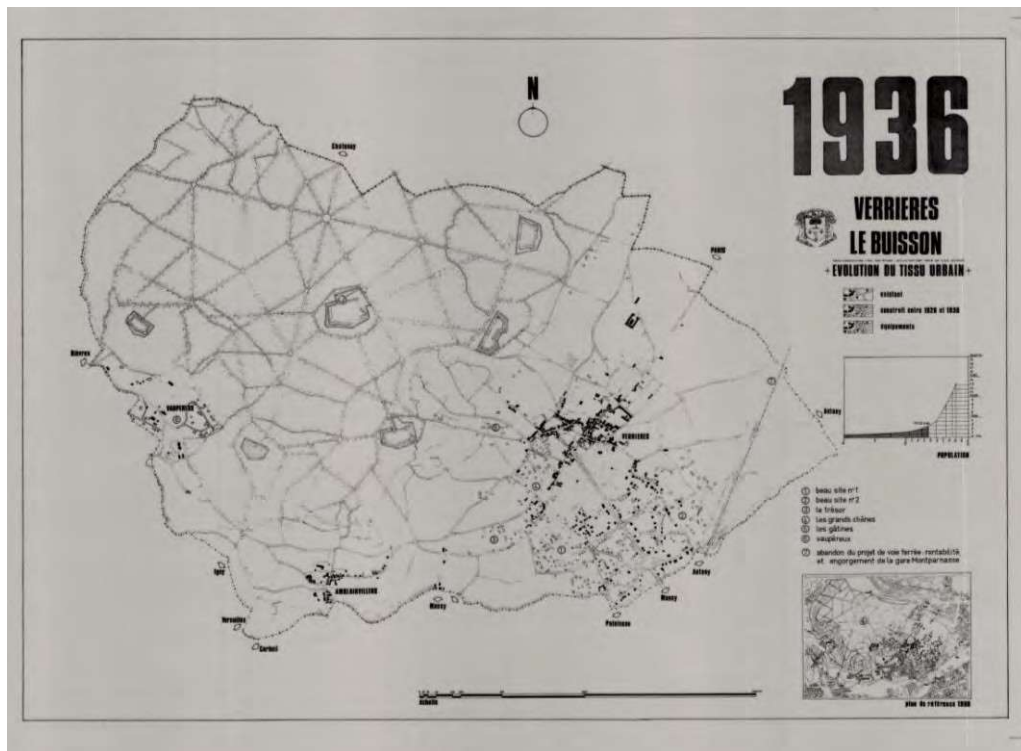
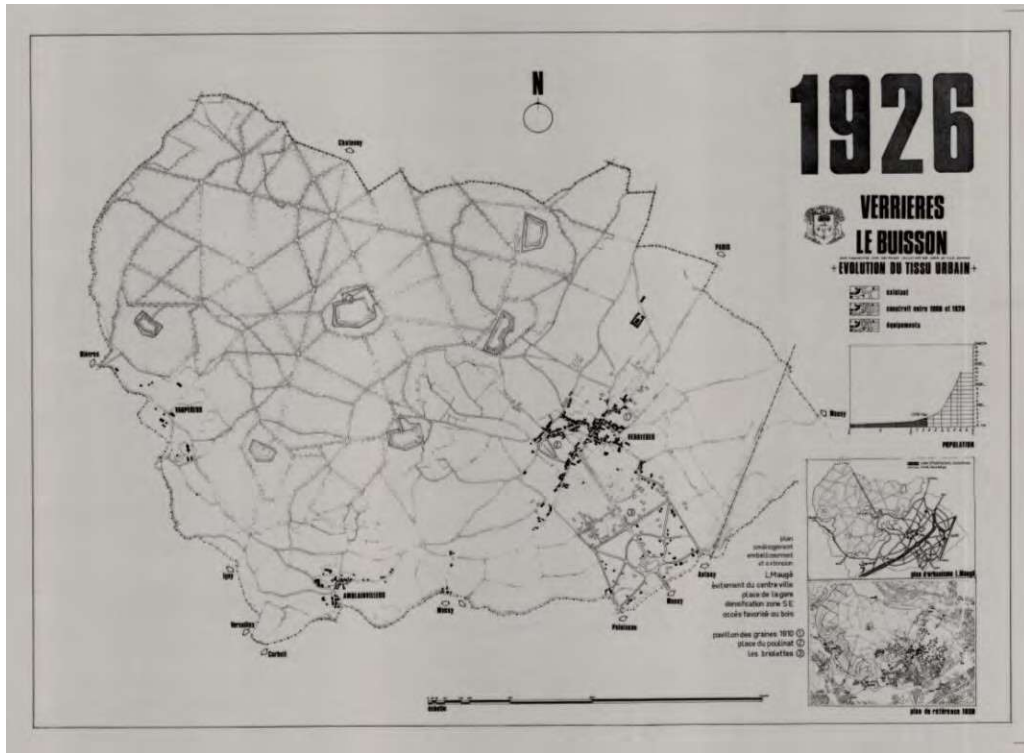
### La carte d'état-major 1818-



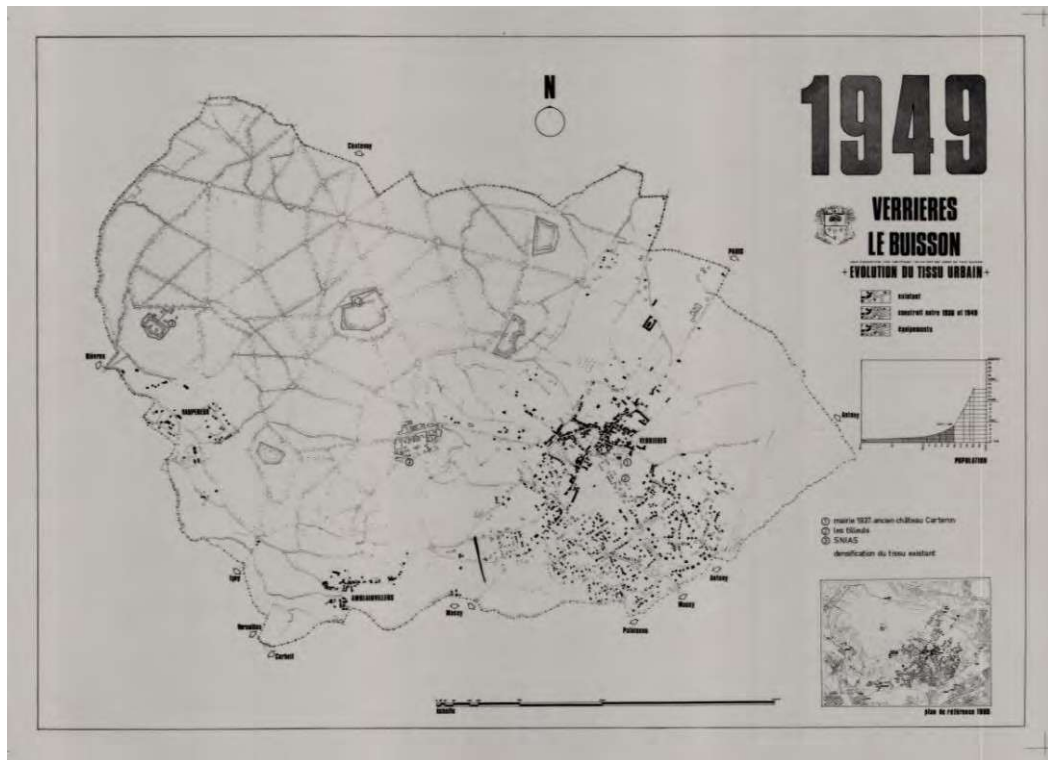
Source : géoportail.fr

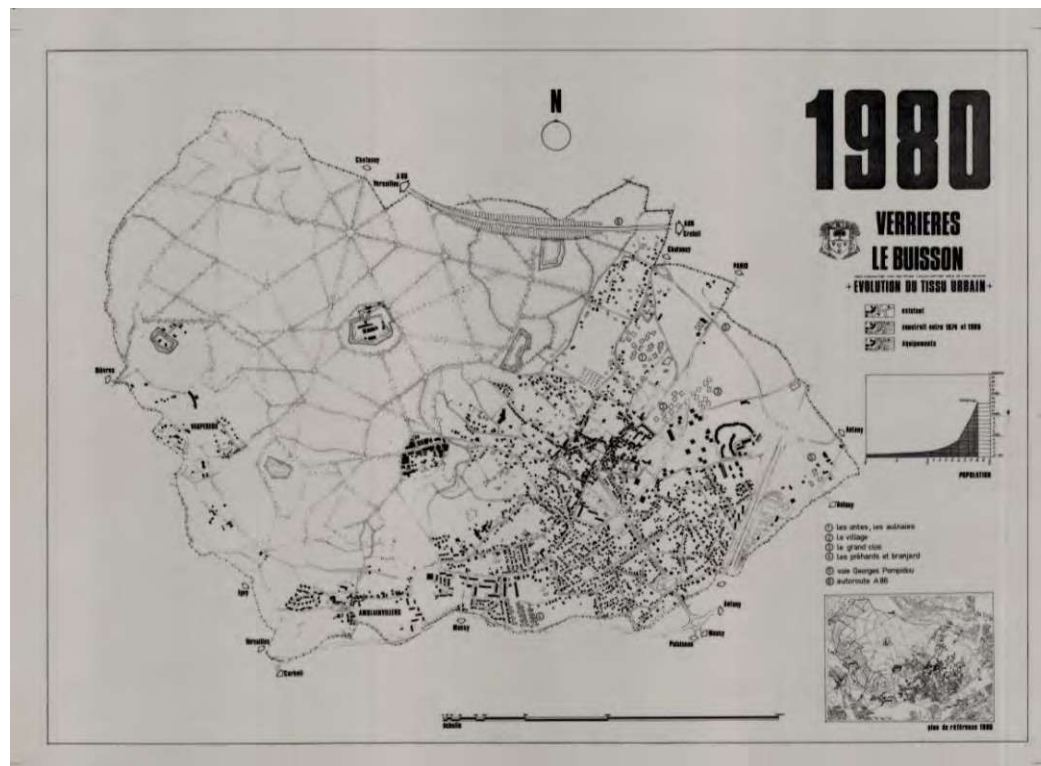
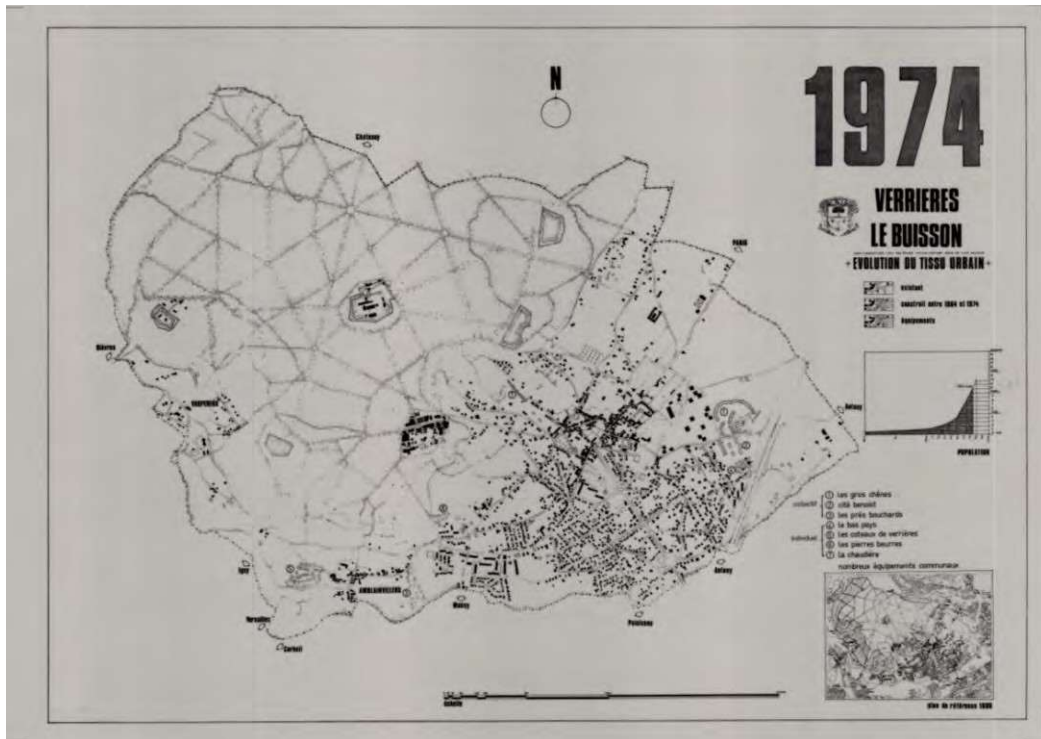


Source : musée de Verrières-le-Buisson



Source : musée de Verrières-le-Buisson





Source : musée de Verrières-le-Buisson

### ***Le cadastre de Verrières-le-Buisson en 2015***



Source : Fichiers SIG

## 2. L'intercommunalité

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 Europ'Essonne, auxquelles se sont jointes les communes de Verrières-le-Buisson et Wissous (antérieurement membres de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre).

Aujourd'hui, la Communauté Paris-Saclay regroupe 27 communes avec 300 000 habitants. Elle compte 60 parcs d'activités et 25 500 entreprises. 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.

La Communauté d'Agglomération 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.

Economiquement, 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 cluster Paris-Saclay et l'essor de ses pôles économiques.

Son pôle scientifique de renommée mondiale positionné sur des filières d'avenir est un atout exceptionnel.

À 20 km de Paris et à proximité immédiate de l'aéroport international d'Orly, au cœur d'un projet de campus-cluster d'envergure internationale, le territoire de la Communauté Paris-Saclay constitue un pôle économique et d'emplois majeur en Île-de-France. Avec 60 parcs d'activités et la présence de filières d'excellence (optique, biologie, neurosciences...), le territoire dispose d'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 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 et en projet sur le territoire 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.

Enfin, 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 (la zone urbaine dense de la Métropole parisienne au nord et les vastes espaces urbanisés de la vallée de l'Orge à l'est) 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 de la Communauté Paris-Saclay 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.

### 3. L'organisation spatiale de Verrières-le-Buisson et la morphologie urbaine

#### 3.1. L'organisation spatiale de la commune

Le territoire de Verrières-le-Buisson s'organise autour de deux grandes entités bien distinctes, l'une urbaine, l'autre naturelle qui sont côte à côte et qui sont implantées en suivant la morphologie naturelle du territoire.

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

L'élément fort qui compose cette entité est, bien sûr, la forêt domaniale de Verrières qui recouvre l'ensemble du plateau et une partie des coteaux. Elle se compose principalement de feuillus tels que chênes, châtaigniers, bouleaux, noisetiers, ou encore érables avec des îlots d'arbres de gros diamètre. De nombreuses allées la parcourent, offrant aux Verriérois un lieu de promenade d'exception.

Autre élément naturel, la vallée de la Bièvre au niveau des limites sud de la commune. Sur ce secteur, la vallée s'élargit pour accueillir à la fois des champs bordés de coteaux boisés et quelques secteurs d'urbanisation diffus séparés par des parcs de grandes propriétés. Au niveau d'Amblainvilliers, la Vallée à la Dame forme un espace au potentiel naturel important. Aujourd'hui, ce site est occupé en partie par de la forêt et en partie par une diversité d'activité avec des parcs à chevaux, des ruchers, des vergers, des jardins familiaux et de l'agropastoralisme.

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

L'espace urbain verriérois se caractérise par un tissu pavillonnaire prédominant sur l'ensemble de l'entité urbaine comme l'illustre la carte. Il est présent sous deux formes : le lotissement qui offre des formes assez compactes et régulières tant au niveau du bâti que de la trame viaire, et la maison individuelle qui se distingue par un tissu moins dense avec des formes plus irrégulières et une trame viaire moins organisée. En dehors de ce tissu pavillonnaire, l'espace urbain est composé de plusieurs secteurs distincts les uns des autres :

- Le centre ancien au cœur du tissu urbain avec un bâti qui se distingue des autres secteurs.

Le centre ancien est structuré par la rue d'Estienne d'Orves et s'est développé entre celle-ci et l'actuel Boulevard du Maréchal Foch. Il comprend un tissu de centre bourg traditionnel et quelques grandes propriétés. L'Hôtel de Ville, l'église, la halle du marché ainsi que quelques monuments remarquables en constituent les éléments de patrimoine les plus intéressants. Il est composé d'un réseau assez dense de rues sinueuses et étroites (presque toutes les rues ont moins de 8 mètres de large) et par un certain nombre de sentes et de passages.

Les constructions forment un ensemble cohérent avec des terrains densément construits mais aussi parfois marqués par la présence de cœurs d'îlots verts. Il s'agit principalement de constructions à usage d'habitation comprenant : un rez-de-chaussée, un ou deux étages et une toiture à double pente dans la plupart des cas. Les maisons de ville sont situées, soit autour de cours communes, soit directement sur la rue. La volumétrie de ces bâtiments est simple. Les rez-de-chaussée accueillent parfois des commerces.

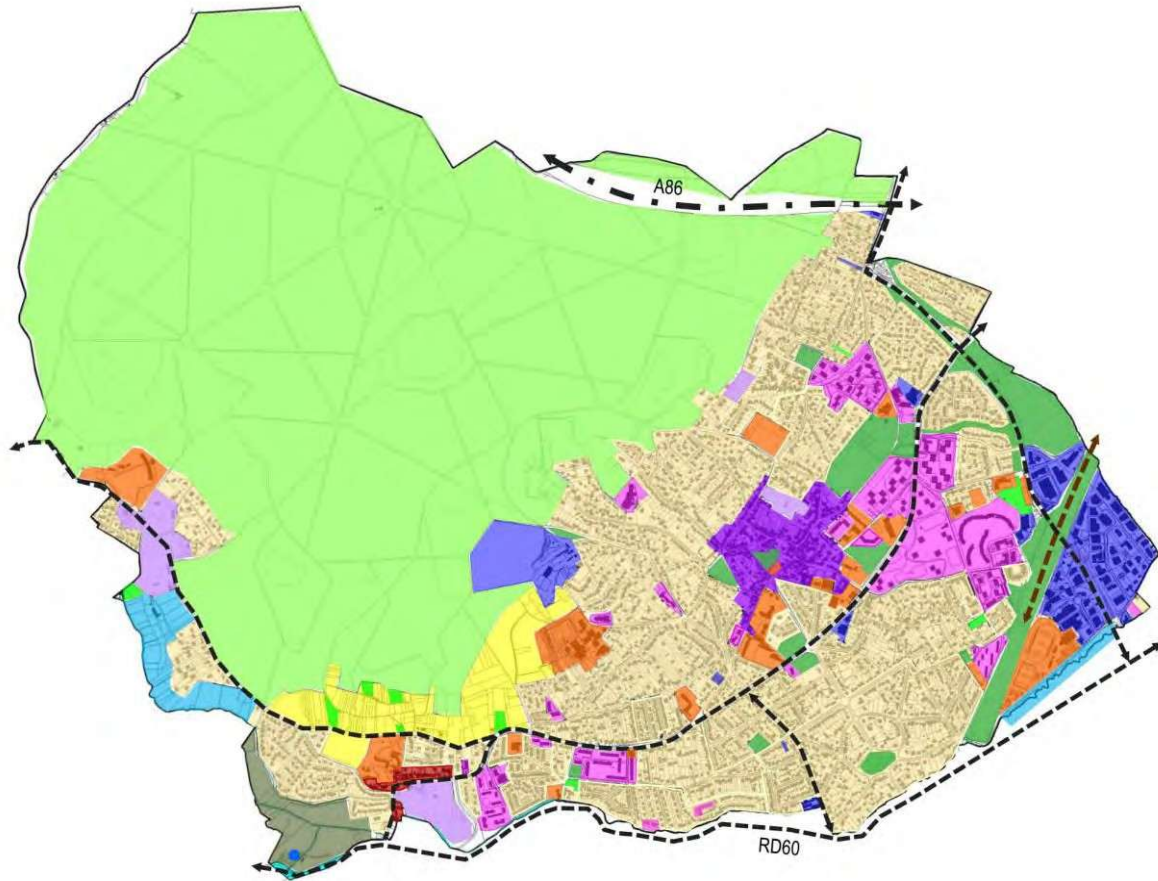
Enfin, la présence de nombreux commerces et services donnent une dimension de "centralité" importante.

- Le hameau d'Amblainvilliers au Sud-ouest, autour de la rue de Paris et de la rue du Coteaux, constitue le second centre ancien mais de taille nettement plus réduite que le centre-ville. La morphologie urbaine et l'architecture sont identiques à celles du centre-ville avec des hauteurs qui se situent en majorité à un ou deux étages plus combles et des constructions à l'alignement sur voies. Par ailleurs, ce quartier n'est pas caractérisé par une centralité : il n'existe pas de commerce ni de service.

De part et d'autre de ce noyau, deux grandes propriétés ont été construites : la première, anciennement la propriété Desprez, la seconde anciennement la propriété de la famille Carton est occupée aujourd'hui par l'Ecole Steiner.

- Un pôle d'habitat collectif à l'Est du centre ancien avec une forte prégnance du végétal. Datant de différentes époques, leur aspect architectural est très divers et les hauteurs des immeubles varient en fonction des opérations, allant communément de R+5 à R+6 ;
- Un pôle d'activités qui se situe en entrée de ville au Sud-est et qui se distingue par les différents bâtiments (véritables bâtiments d'activités) implantés sur le site.
- Des équipements publics qui occupent des emprises au sol importantes et qui se concentrent principalement en centre-ville.
- Quelques grandes propriétés que l'on retrouve tant sur les secteurs de Vaupéreau, d'Amblainvilliers que dans le centre-ville. Elles 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 et la coulée verte. A noter la présence du golf sur plus de 90 000 m<sup>2</sup> qui longe les berges de la Bièvre, et les nombreux jardins familiaux au cœur du tissu urbain.

### L'organisation spatiale de Verrières-le-Buisson



- |                                  |                                      |   |
|----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Secteur d'habitat pavillonnaire  | Secteur d'équipement public ou privé | Secteur naturel accueillant diverses activités à dominante agropastorales |
| Secteur d'habitat collectif      | Secteur d'activités économiques      | Secteur naturel humide  |
| Secteur d'habitat ancien contigu | Golf                                 | Espace vert   |
| Grande propriété                 |                                      | Jardins familiaux   |
|                                  |                                      | Secteur boisé   |

### 3.2. L'occupation actuelle du sol

Le territoire communal qui s'étend sur 998,94 hectares compte, selon l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île-de-France en 2012 (se reporter à la carte et au tableau) :

- 536,44 hectares d'espace rural, soit 53,7% du territoire. Ce dernier est dominé par les espaces boisés qui couvrent près de 51,5% de la superficie de la commune avec 514,45 hectares ;
- 344,68 hectares d'espace urbain, soit 34,5% du territoire. L'habitat individuel prédomine et représente près de 70% de l'espace urbain communal ;
- 117,82 hectares, soit 11,8%, correspond à de l'espace urbain ouvert ce qui signifie que certains espaces construits présentent une très faible densité par rapport à la parcelle. Cette catégorie comprend les parcs, cimetières, terrain de sports, ... Il s'agit entre autre de l'arboretum, du parc de la Noisette, du stade des Justices, ...

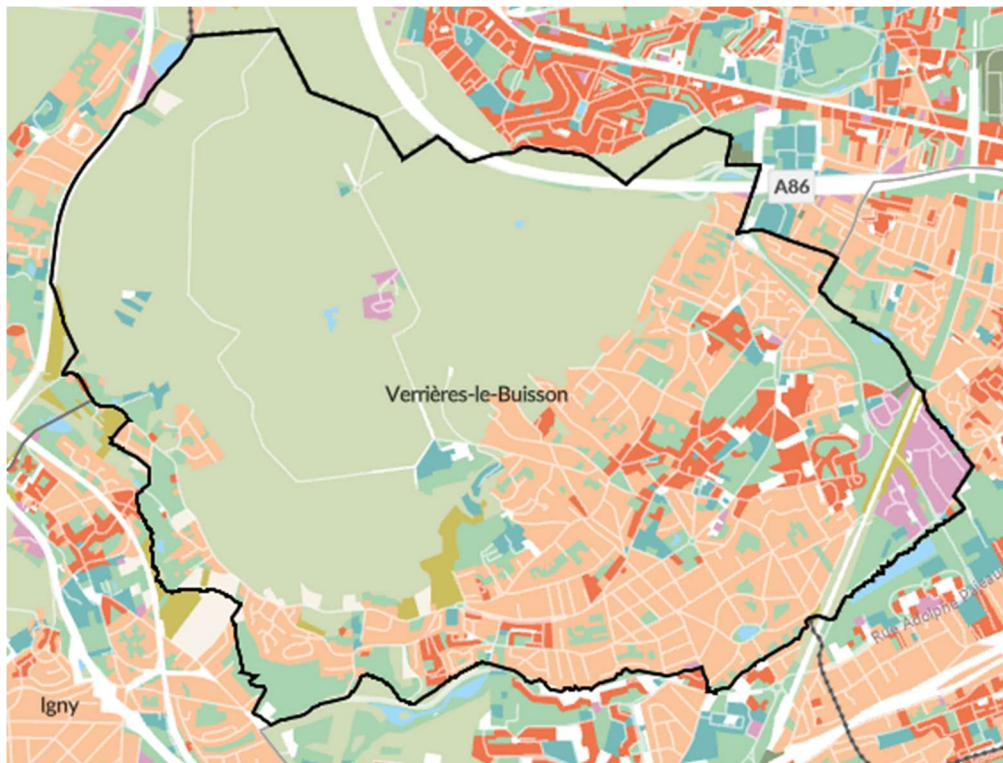
L'espace rural, totalisant 536,4 hectares, est constitué à :

- 96% par des espaces boisés essentiellement constitués par la forêt domaniale de Verrières (514,5 hectares) ;
- 2,2% par des milieux semi-naturels (12 hectares) ;
- 1,4% par des cultures réparties autour de la vallée à la Dame ;
- 0,4% par l'eau correspondant principalement à la Bièvre (2,1 hectares).

L'espace urbain communal, totalisant 344,7 hectares, est composé à :

- 69,4% par un habitat individuel se répartissant sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune (239,1 hectares) ;
- 12,7% par un habitat collectif concentré principalement au centre de l'espace urbanisé communal et à l'Ouest sur La Vaudonnière et l'avenue des Princes (43,7 hectares) ;
- 5,1% par les équipements disséminés sur le territoire urbanisé (17,7 hectares) ;
- 6,5% par la voirie (22,4 hectares) ;
- 5,9% par les activités économiques avec les zones d'activités économiques des Petits Ruisseaux, de la Noisette, des Gardes et des Gâtines (20,5 hectares).

## Le mode d'occupation du sol en 2021



- 1. Forêts
- 2. Milieux semi-naturels
- 3. Espaces agricoles
- 4. Eau
- 5. Espaces ouverts artificialisés
- 6. Habitat individuel
- 7. Habitat collectif
- 8. Activités
- 9. Equipements
- 10. Transports
- 11. Carrières, décharges et chantiers

Source : Institut Paris Région, 2021

### 3.3. Quelle évolution de l'occupation des sols depuis 2012 ?

Les cartes et données d'occupation des sols, fournies par l'Institut Paris Région, nous permettent de constater de l'évolution de l'occupation des sols et de prendre conscience de la consommation d'espace.

Aussi, on note une augmentation de l'espace dédié à l'habitat individuel et de l'espace dédié à l'habitat collectif de l'ordre respectivement de 1,04 ha et 0,35 ha, principalement au détriment des espaces dédiés aux carrières et aux décharges et aux espaces ouverts artificialisés.

**Evolution du type d'occupation du sol à Verrières-le-Buisson**  
(Surface en hectares)

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	514.3	513.51	513.51
Milieux semi-naturels	12.11	12.11	12.11
Espaces agricoles	7.8	7.8	7.8
Eau	2.08	2.29	2.29
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>536.29</b>	<b>535.71</b>	<b>535.71</b>
Espaces ouverts artificialisés	117.78	117.17	116.51
Habitat individuel	239.45	240.49	241.75
Habitat collectif	43.88	44.23	44.23
Activités	20.46	20.46	20.46
Équipements	17.7	17.53	17.53
Transport	22.25	22.25	22.25
Carrières, décharges et chantiers	1.13	1.11	0.51
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>462.65</b>	<b>463.23</b>	<b>463.23</b>
<b>Total communal</b>	<b>998.94</b>	<b>998.94</b>	<b>998.94</b>

Source : Institut Paris Région

### 3.4. L'évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2012

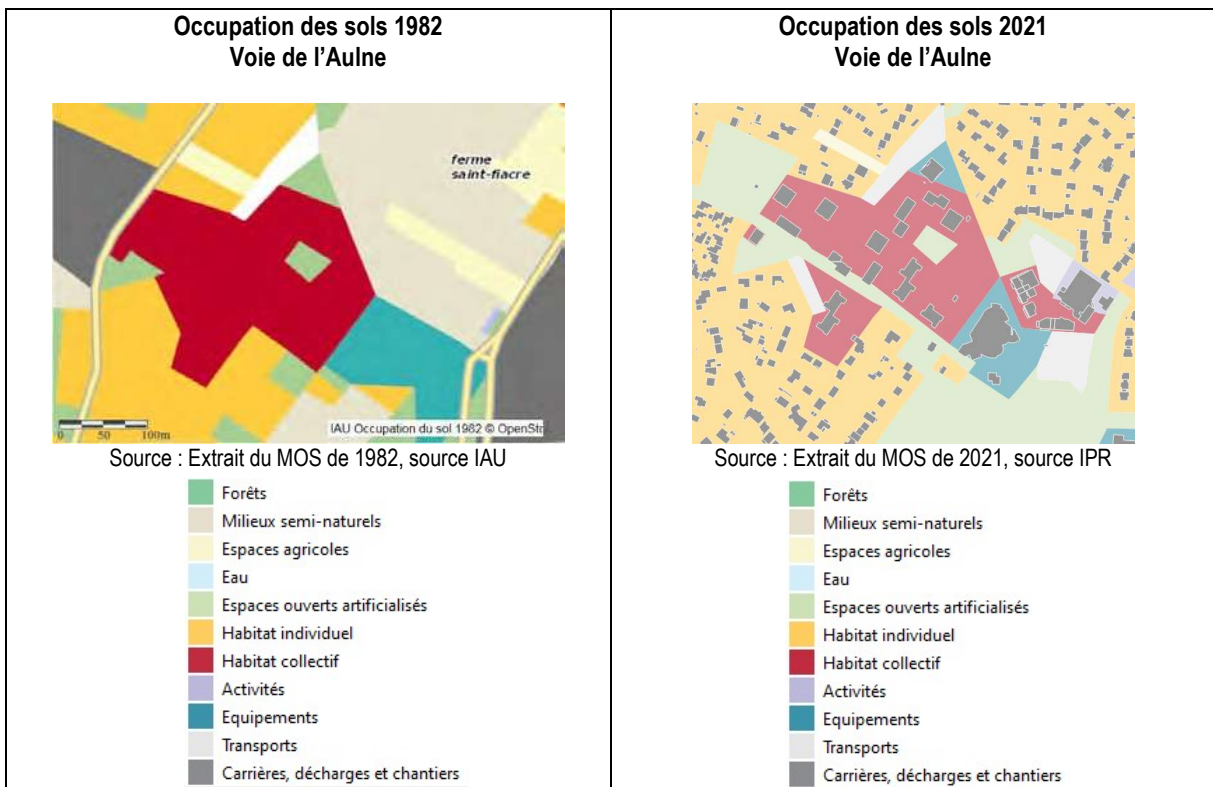
Si l'on s'intéresse à comparer le mode d'occupation du sol entre 1982, date de la première cartographie numérique sur l'ensemble de la région Île-de-France, et 2012, il en ressort plusieurs constats :

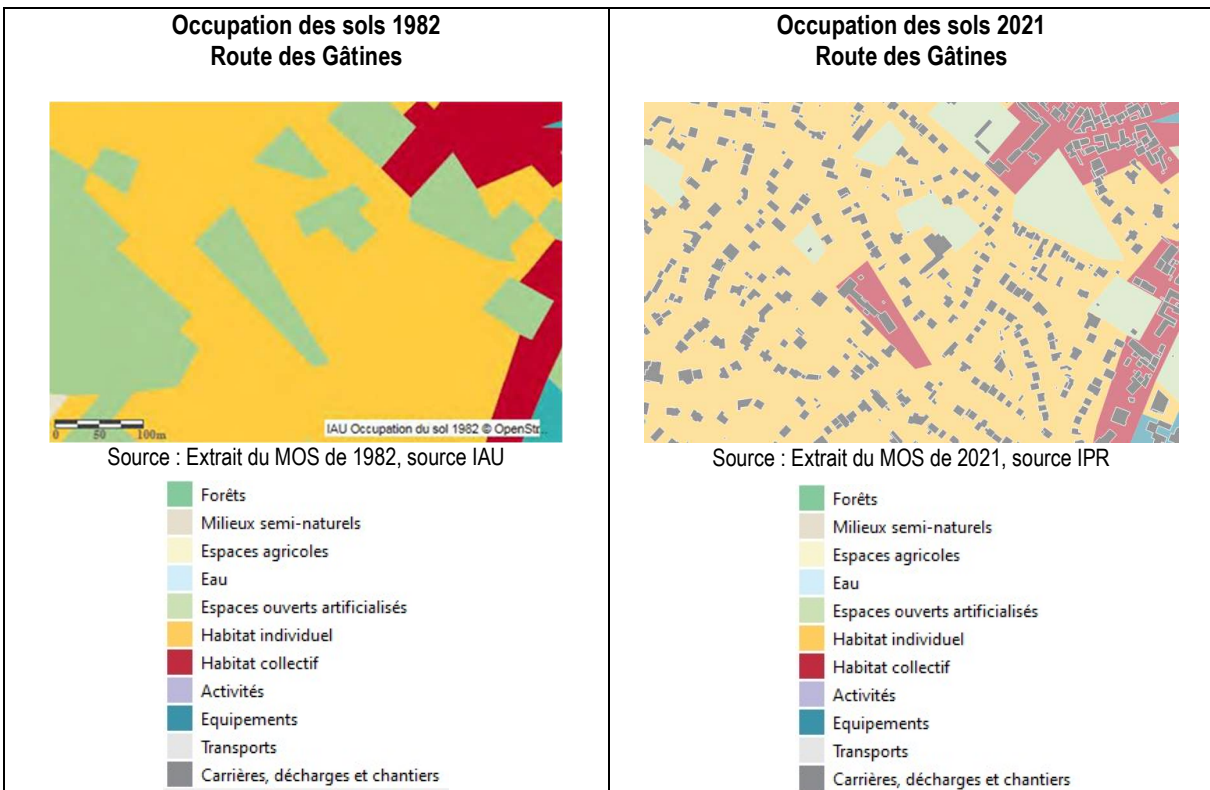
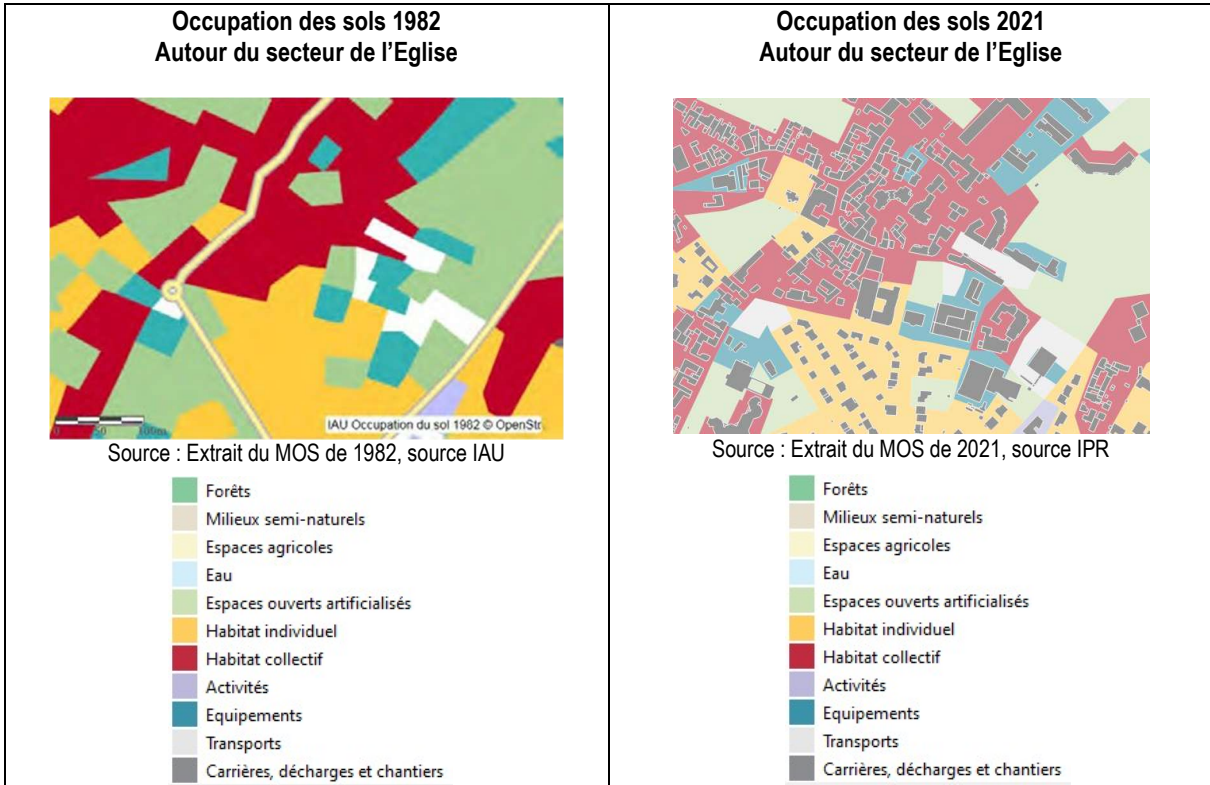
➤ Pour l'espace urbain communal :

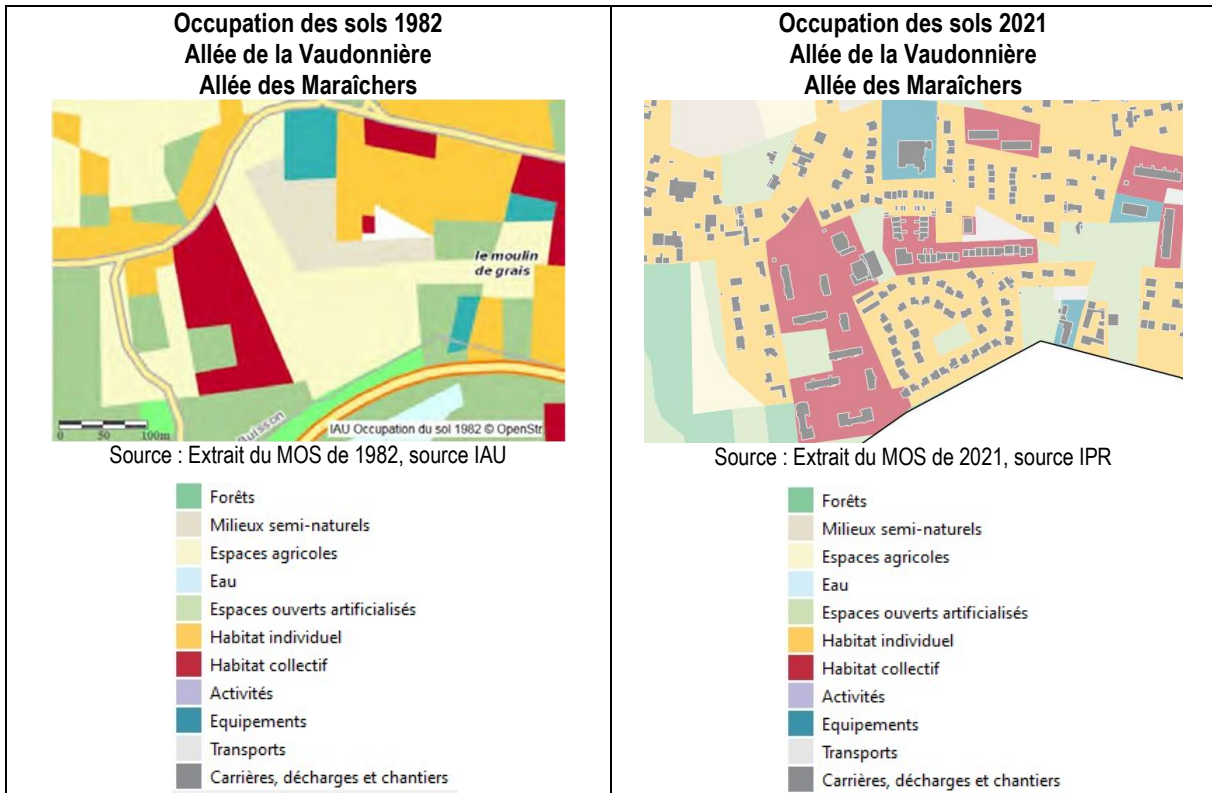
- L'habitat collectif a très légèrement progressé sur le territoire communal passant de 39 hectares en 1982 à 43,70 hectares en 2012, soit une augmentation de 12%.

Il s'agit de plusieurs petites opérations réparties sur le territoire qui ne changent pas fondamentalement la structure urbaine de la commune.

Les quatre exemples ci-dessous explicitent graphiquement ces propos.

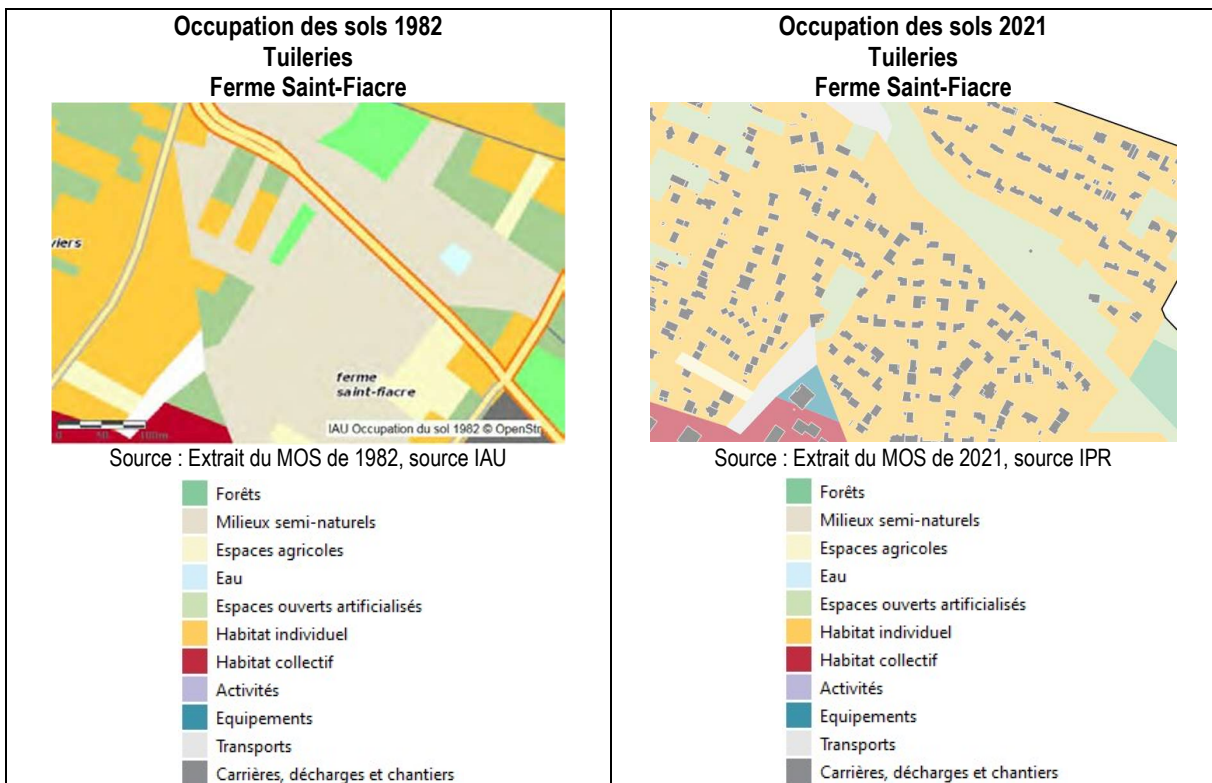


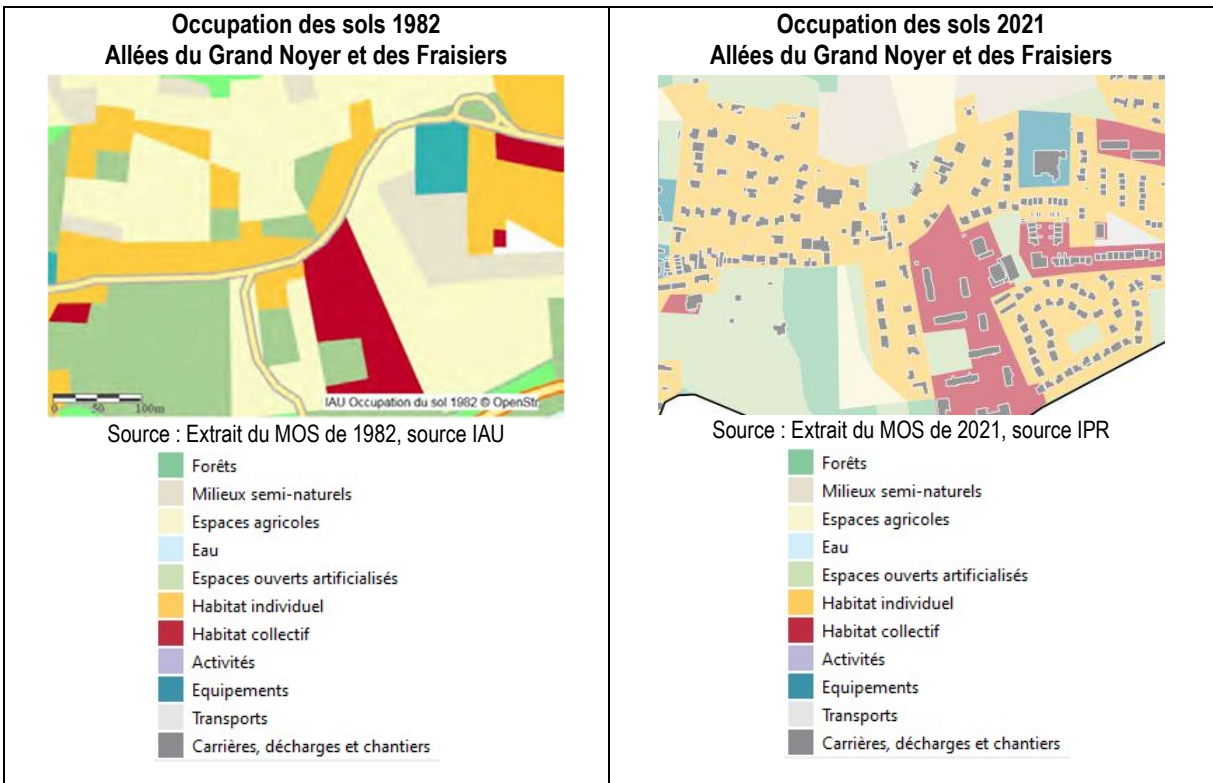
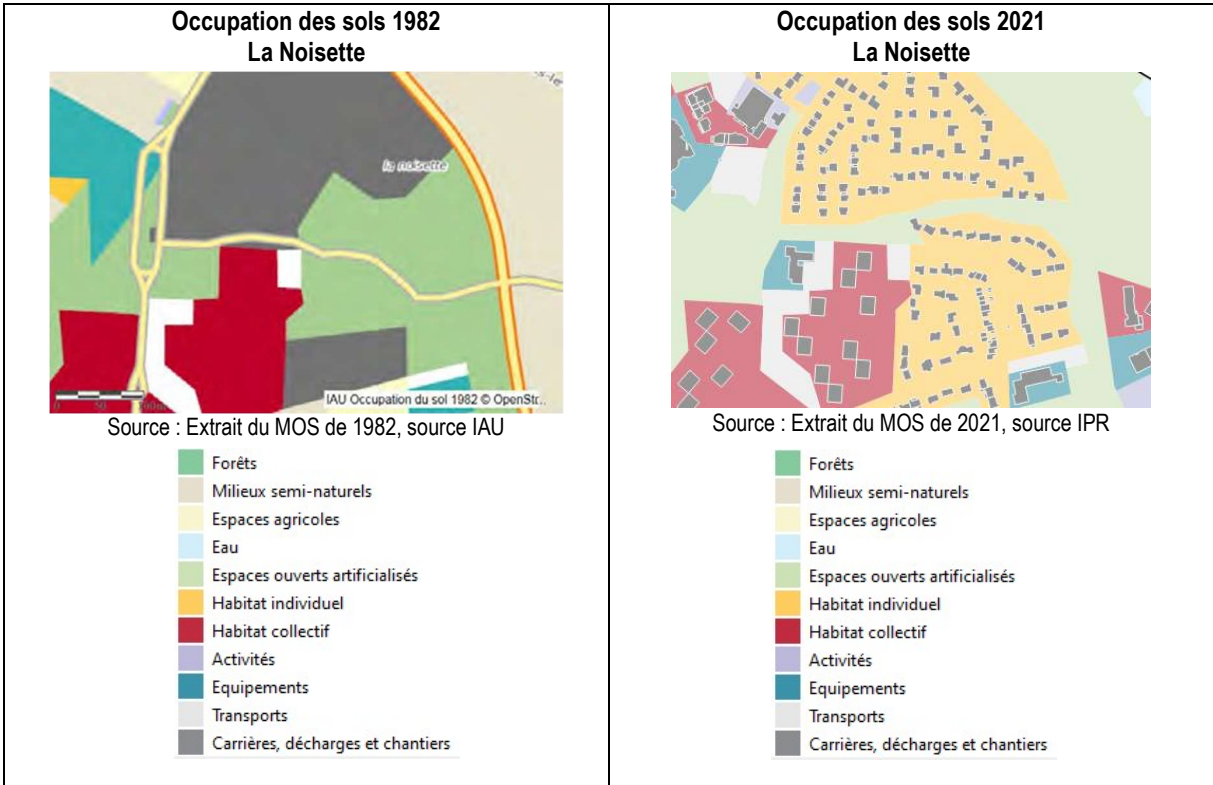


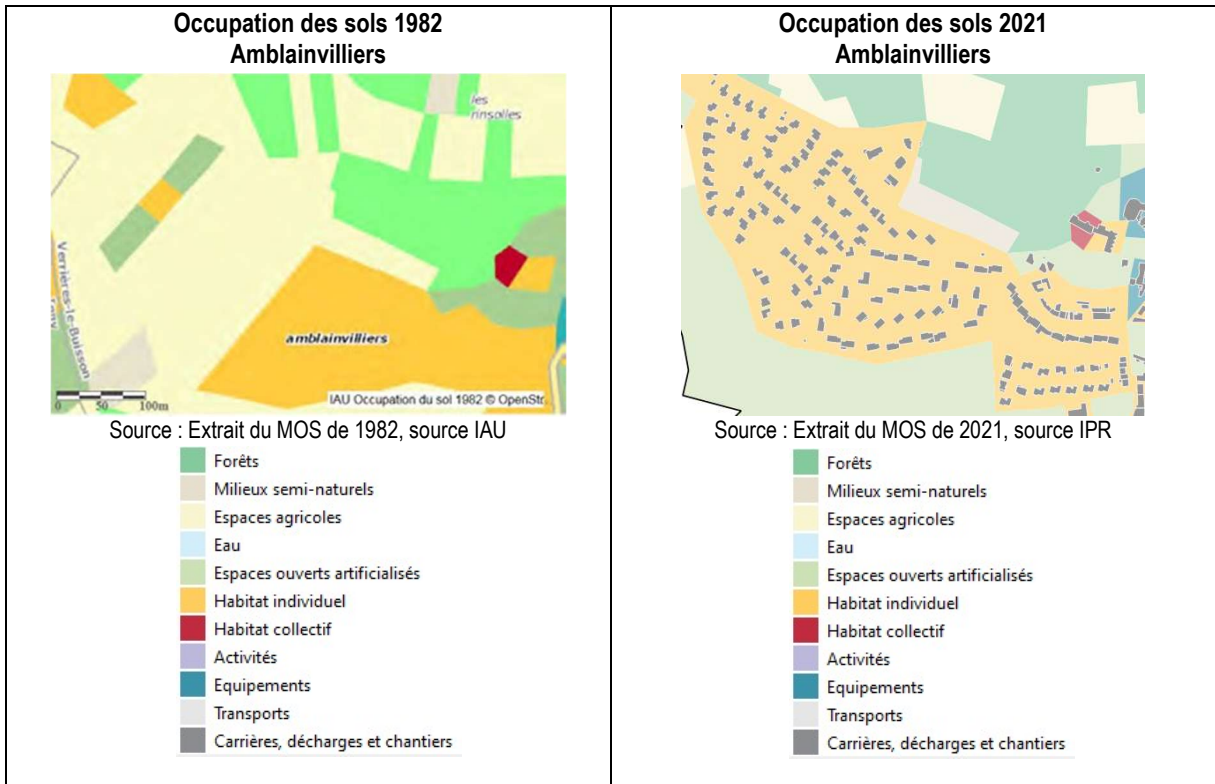


- L'habitat individuel a augmenté de manière notable passant de 175 hectares en 1982 à 239,11 hectares en 2012, soit une progression de près de 37%.

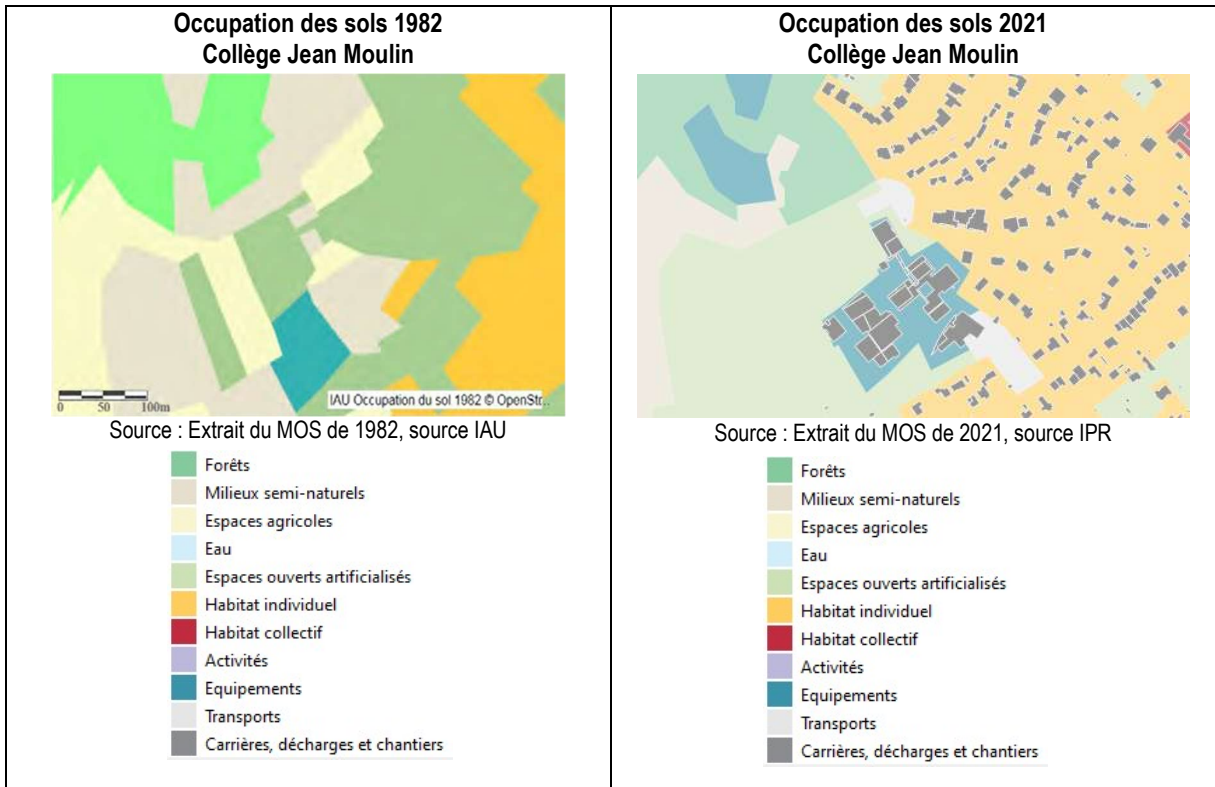
De nombreuses opérations de lotissements réparties sur l'ensemble du territoire verriérois, explicitent bien cette urbanisation pavillonnaire, comme en témoigne la cartographie comparative ci-dessous.

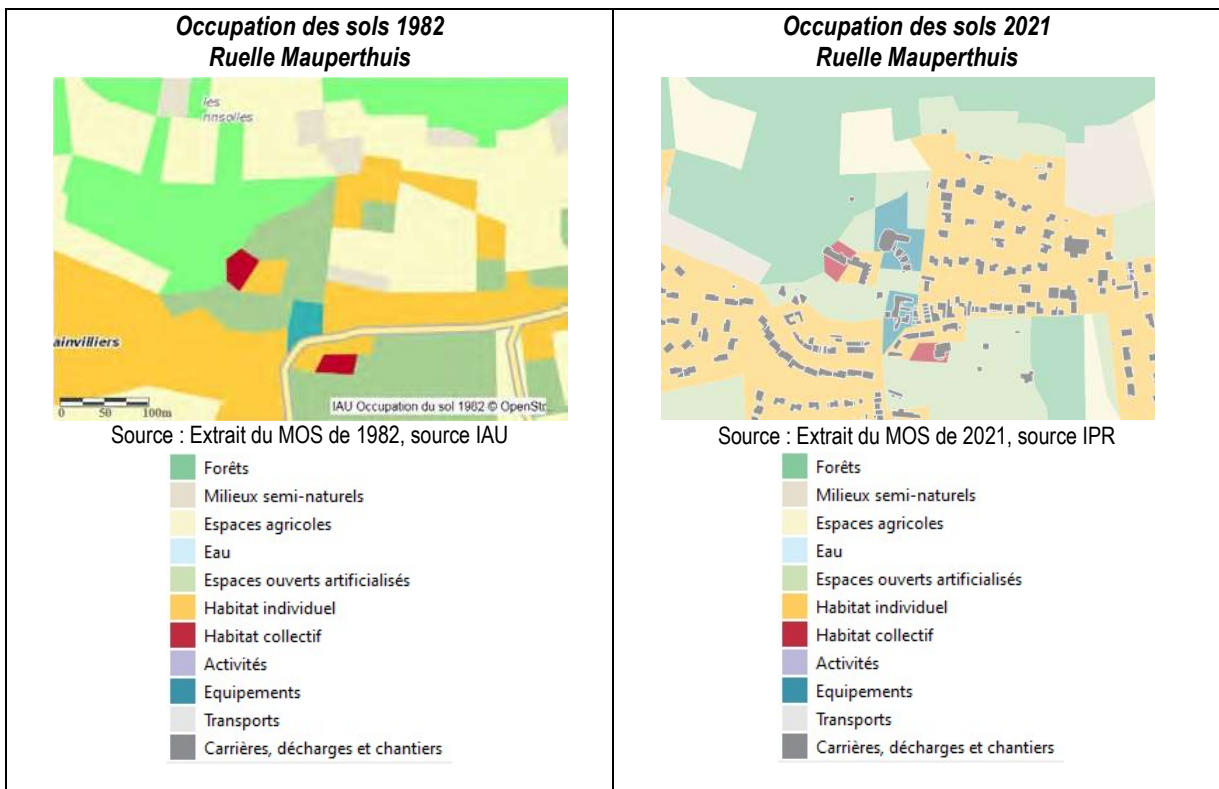
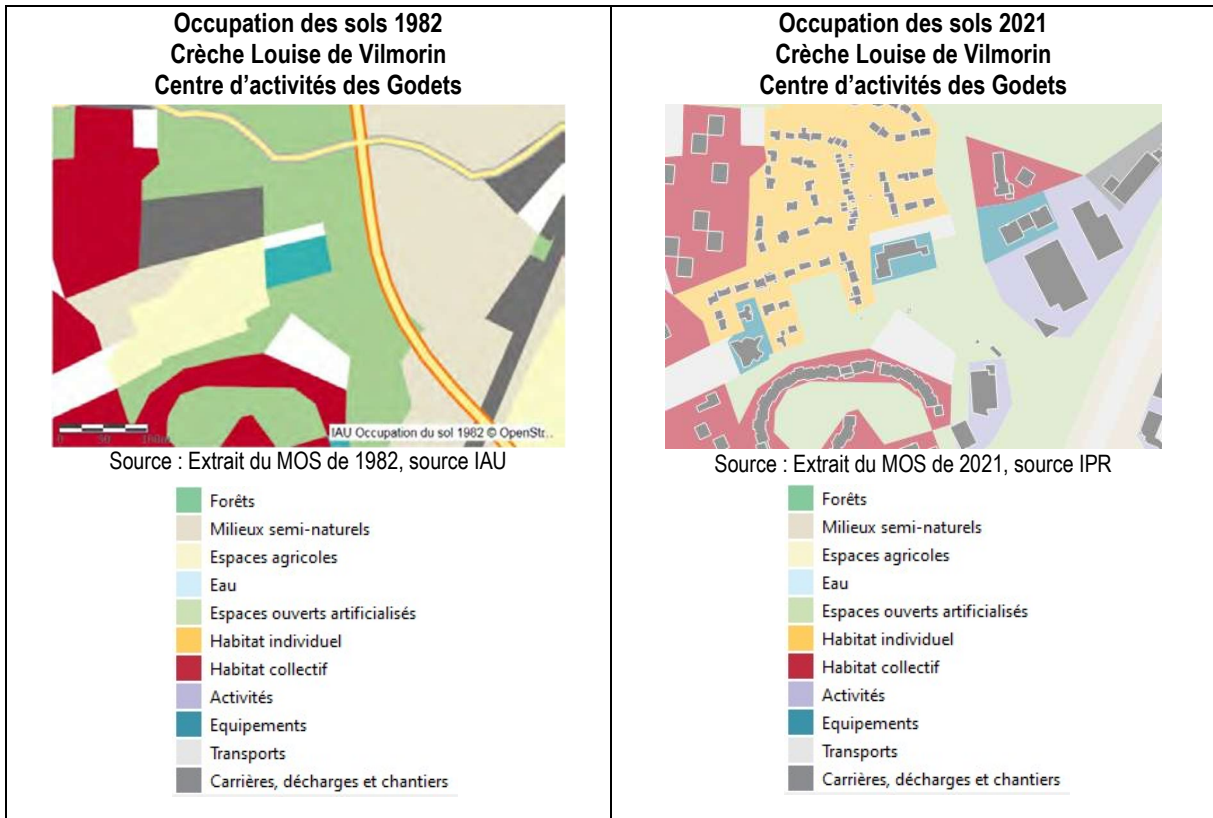






- L'espace dédié aux équipements progresse, passant de 12,73 hectares en 1982 à 17,70 hectares en 2012, avec la construction de quelques nouveaux équipements publics comme l'expose la cartographie ci-contre.





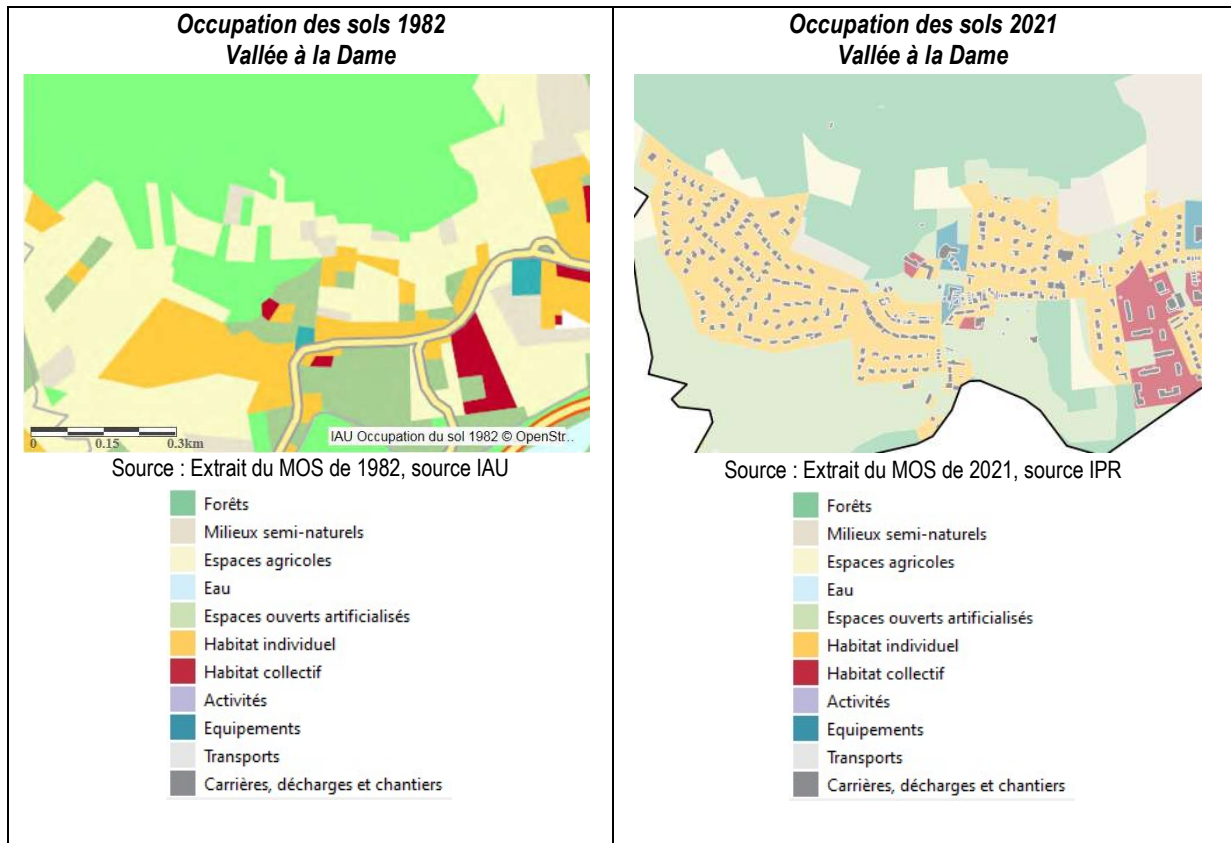
- Concernant l'activité économique, elle double de superficie entre 1982 et 2012, passant de 10,92 hectares à 20,46 hectares. Ceci est dû au développement de la Zone d'Activités des Petits Ruisseaux, à l'Est de la commune en limite avec Antony.



➤ Pour l'espace rural :

- Les bois et les forêts ne diminuent pas entre 1982 et 2012 et constituent près de 515 hectares, soit plus de la moitié de la superficie communale.

Les cultures chutent fortement passant de 37,73 hectares en 1982 à 7,80 hectares en 2012, soit une baisse de plus de 75%. Ces espaces n'ont pas seulement été consommés par de l'espace urbanisé, puisqu'une grande partie a été, soit rendue à la forêt, soit transformée en espace semi naturel.

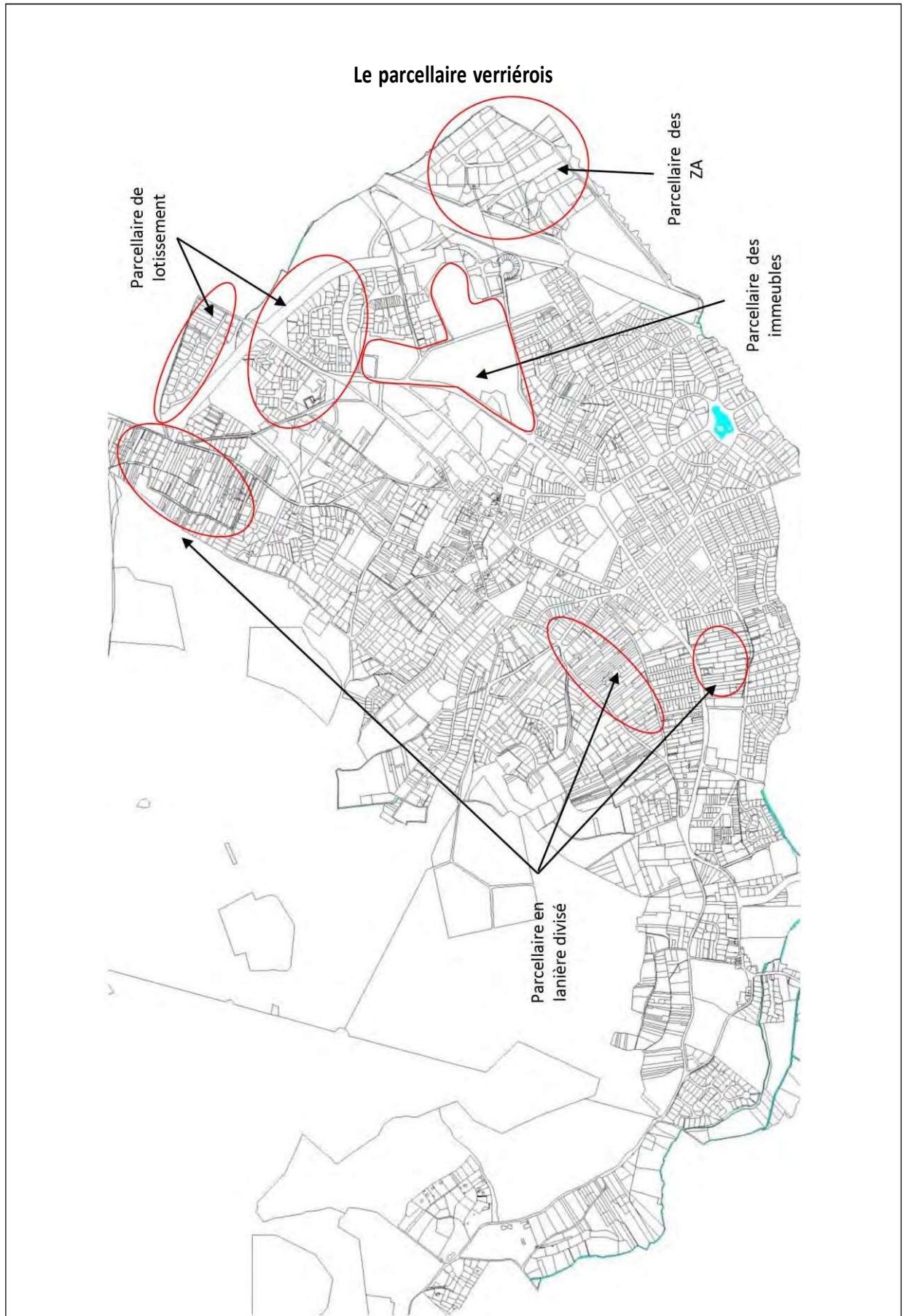












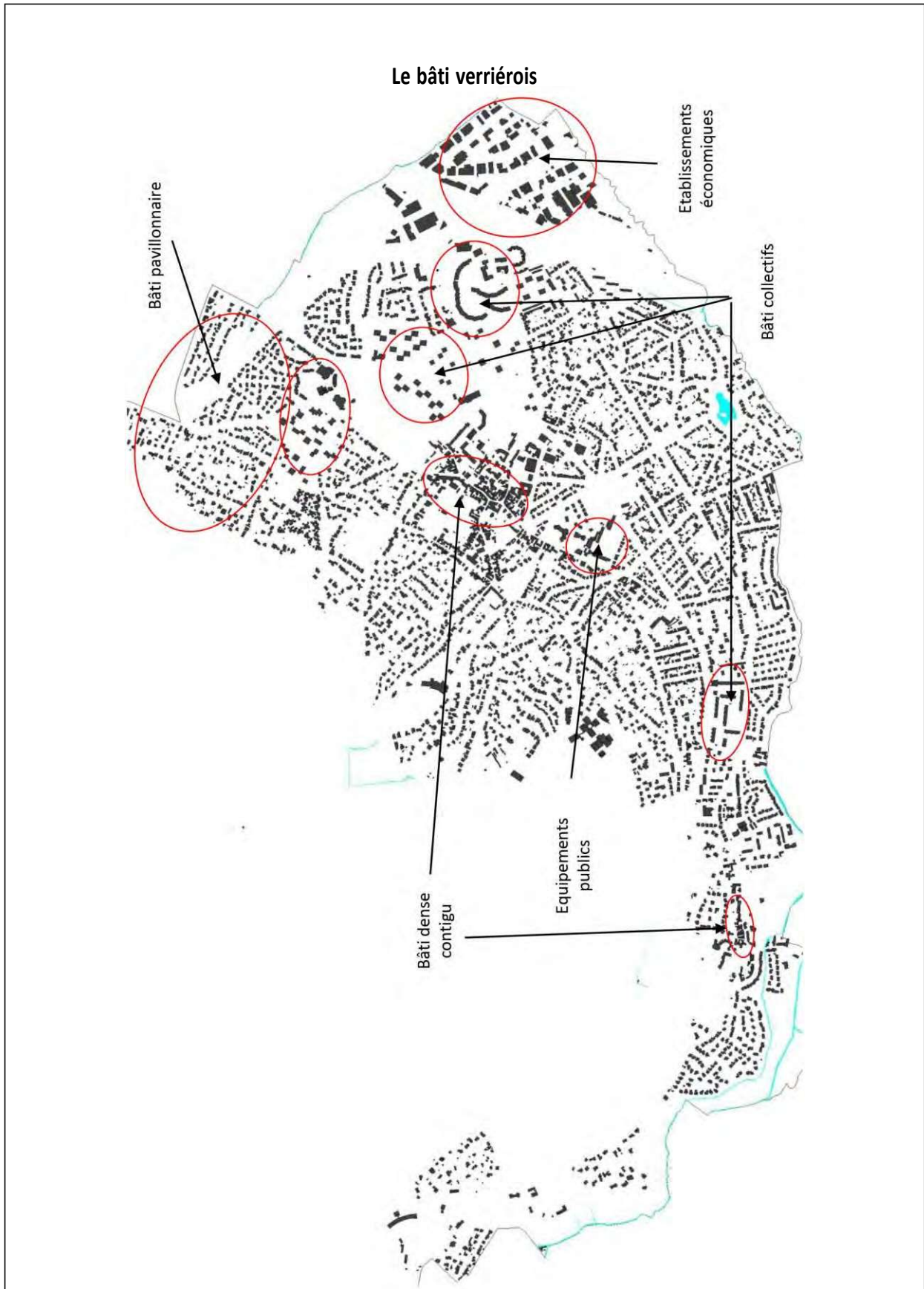
➤ Le bâti

Le pavillonnaire est la forme de bâti prédominante au sein du tissu urbain verriérois. Il apparaît sous différentes formes :

- Un bâti dense composé de maisons de ville accolées les unes aux autres formant des fronts urbains homogènes avec des jardins à l'arrière dans les deux anciens hameaux : le centre-ville et le hameau d'Amblainvilliers. C'est un bâti minoritaire sur la commune.
- Un bâti assez aéré composé de constructions individuelles aux formes relativement similaires (rectangulaire ou carré), mais aux tailles variées qui correspond à la forme prédominante du tissu urbain.
- Un bâti aéré, ordonné et de forme régulière, composé de pavillons, réalisé dans le cadre de lotissements. Cette forme de bâti est dispersée au sein de la commune et représente près d'un tiers du tissu urbain.

Autre forme de bâti qui marque le tissu urbain, le collectif. De formes et de volumes variés, il est essentiellement regroupé à l'Est du centre-ville, le long du boulevard du Maréchal Foch et de la voie du Bois. A noter également rue d'Estienne d'Orves, la présence d'un ensemble de collectifs conséquent.

Enfin, certains bâtis se démarquent par l'importance de leur taille ou de leur forme. Il s'agit des équipements publics avec une architecture d'envergure tels que les établissements scolaires, les gymnases, ainsi que les bâtiments accueillant les activités économiques.



### 3.6. Les caractéristiques du bâti

#### ➤ L'habitat pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire est prédominant au sein du tissu urbain. Il regroupe des maisons individuelles de styles variés et des lotissements de constructions individuelles de différentes époques. Les hauteurs de ce tissu pavillonnaire oscillent communément entre R+C et R+1+C. Les toitures à deux pans, principalement en tuile plates ou mécaniques, sont prédominantes et les façades sont majoritairement en crépis dans des teintes claires et quelque fois en pierre blanche ou en pierre meulière.

Ainsi, l'habitat pavillonnaire présente :

- Des maisons de ville au style assez homogène dans la partie urbaine la plus dense correspondant au centre ancien et au hameau d'Amblainvilliers.

Ces maisons de ville sont situées, soit autour de cours communes, soit directement sur la rue. Les façades présentent alors un alignement continu, rompu à l'occasion par des passages pourvus de portes cochères donnant accès à des cours intérieures. La volumétrie de ces bâtiments est simple. Les hauteurs sont communément autour de R+1+C et peuvent aller jusqu'à R+2+C. Les façades sont en pierre de taille, moellons ou briques enduites. La couverture des toitures est le plus souvent en tuile. La modénature des façades est discrète. De nombreux bâtiments anciens ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation.



**Maisons de ville**  
Centre-ville – Rue d'Estienne d'Orves



**Maisons de ville**  
Centre-ville – Rue de l'ancienne Poste



**Maisons de ville**  
Centre-ville – Rue Blin



**Maisons individuelles**  
Hameau d'Amblainvilliers – Rue de Paris

- Des maisons individuelles de styles variés et de différentes époques, réparties sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune.

Les caractéristiques de ce tissu pavillonnaire varient selon les secteurs, en fonction du parcellaire et de la nature des constructions (taille, architecture).

Certaines constructions se distinguent parfois par leur intérêt architectural. Certains îlots conservent toujours la trace du passé agricole de la commune à travers un parcellaire très étroit et en lanière : les Dauphines, les Gravières. Les maisons sont implantées en front ce qui permet de dégager des cœurs d'îlots verdoyants en fond de parcelle. La conséquence de ce parcellaire étroit est la proximité des constructions les unes par rapport aux autres.

Les zones pavillonnaires issues de lotissements réalisés dans la première moitié du 20ème siècle se caractérisent par un tissu plus aéré, du fait de parcelles plus grandes et d'une large présence du végétal. Les constructions sont également plus grandes avec souvent une recherche architecturale. Le quartier dit du Lac constitue, ainsi, un ensemble homogène à la fois par sa composition et par les caractéristiques architecturales des maisons. Il correspond à l'ancien lotissement "Le Parc de Verrières". Ce quartier a conservé les caractéristiques de cette époque. De nombreuses maisons d'époque demeurent, il s'agit de grandes demeures en meulière avec une composition volumétrique assez recherchée et des éléments de décoration qui reflètent l'époque de construction. Certaines de ces maisons ont été remplacées par des constructions contemporaines de qualité.

Les zones pavillonnaires réalisées depuis les années 1960, se caractérisent par un tissu plus dense avec des parcelles plus petites. Le long des axes principaux se situent souvent de grandes parcelles avec des constructions de taille importante, le long des voies secondaires les terrains et les maisons sont souvent plus petits. Ce type de tissu se trouve principalement entre la rue Gabriel Péri et la rue de Villaine, et dans le rectangle délimité par l'avenue Léon Maugé, la rue des Préharts, le boulevard du Maréchal Foch et l'avenue du Général Leclerc.

L'urbanisation réalisée dans les années récentes, notamment en bordure du Bois de Verrières, se traduit généralement par la réalisation de maisons de plus grande taille.



**Maisons individuelles  
Avenue Cambacérés**



**Maisons individuelles  
Rue de la Marne**



**Maisons individuelles  
Chemin des Hauts Graviers**



**Maisons individuelles  
Chemin des Justices**

- Des lotissements de constructions individuelles de différentes époques et donc de différents styles, disséminés au sein de l'espace urbain. Ces opérations sont généralement assez denses. Les maisons sont simples par leur volumétrie et par le traitement de leur façade. Elles obéissent à un style architectural contemporain.



**Lotissement – Allée des Alouettes**



**Lotissement – Rue de Paradis**



**Lotissement – Allée des Petits Champs**



**Lotissement – Allée des Fraisiers**

➤ L'habitat collectif

La commune compte des collectifs datant des années 60/70 en particulier à l'Est autour du boulevard du Maréchal Foch et au Sud-ouest le long de la rue d'Estienne d'Orves. A l'exception de quelques rares bâtiments implantés d'une manière diffuse dans le tissu pavillonnaire, l'habitat collectif a été réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble :

Le programme "Les Antes"	La Résidence "La Tournelle"
La Résidence "Les Aulnaies"	La Résidence de la "Poste"
La Résidence de "l'Aulne"	La Résidence "Le Potager"
La Résidence "Les Branjeards"	La Résidence de la Vaudonnière
La Résidence "Benoist"	La Résidence "Le Village"
La Résidence "Belle Avoine"	les logements situés rue de l'Ancienne Poste
La Résidence "du Clos de Verrières"	Les logements situés rue Blin
La Résidence de la Croix Pasquier	Les logements situés 100 et 102 rue d'Estienne d'Orves
La Résidence "Le Faisan"	Les logements situés 141 rue d'Estienne d'Orves
La Résidence "De Grais"	Les logements situés rue de Paron
La Résidence "du Grand Clos"	Les logements situés square des Paulownias et square des Erables
La Résidence "des Gros Chênes"	Les logements situés place des Prés-Hauts
Le programme "L'Inédit"	Les logements situés rue des Vergers
La Résidence "Le Manoir"	Le foyer des travailleurs migrants

D'une manière générale, les bâtiments sont implantés d'une manière discontinue, laissant libres de vastes espaces verts aménagés ce qui atténue leur présence depuis l'espace public. L'aspect architectural des immeubles est assez divers et leurs hauteurs varient en fonction des opérations, allant communément de R+4 à R+6. Seule la résidence du "Clos de Verrières", compte trois tours de quinze étages, mais ces dernières sont peu visibles depuis le domaine public car encadrée par une végétation assez dense.



**Immeuble collectif – Voie du Bois**



**Immeuble collectif – Rue Henri Bourrelrier**



**Immeuble collectif – Chemin des Antes**



**Immeuble collectif – Allée de l'Arboretum**



**Immeuble collectif – Avenue des Princes**



**Immeuble collectif – Rue d'Estienne d'Orves**

## 4. Les équipements et les associations

### 4.1. Un taux d'équipement très satisfaisant

Verrières-le-Buisson dispose d'un ensemble d'équipements qui répond bien dans l'ensemble aux besoins de sa population avec une bonne représentativité des différents types d'équipements : scolaires, culturels, sportifs, sociaux, ...

Les équipements publics sont présents dans tous les quartiers avec, néanmoins, une concentration variable. On constate une grande polarité à vocation multiple au sein du centre-ville, autour du secteur de la mairie, avec une concentration d'un nombre conséquent d'équipements de diverses natures, dont le rayonnement s'étend à toute la commune.

#### ➤ Les équipements administratifs et de services

L'Hôtel de Ville de Verrières-le-Buisson se situe au centre-ville, place Charles de Gaulle. Il s'agit d'un bâtiment moderne offrant aux habitants un équipement de qualité regroupant l'essentiel des services administratifs de la commune. Il bénéficie d'une bonne accessibilité et est doté de deux parkings : l'un aérien qui lui fait face et l'autre souterrain.



**Hôtel de Ville**  
**Place du Général Charles de Gaulle**

La commune dispose d'un Centre Communal d'Action Sociale - C.C.A.S., place Charles de Gaulle, au sein de L'Hôtel de Ville, qui a un nombre important de missions. Outre les aides sociales légales telles l'instruction de différents dossiers de demandes d'aides sociales, comme les demandes de logement, le Revenu de Solidarité Active (RSA), la Couverture Maladie Universelle (CMU) ou encore les aides destinées aux personnes âgées ou handicapées, le C.C.A.S. propose également des aides à la scolarité, à l'accès à la culture et aux loisirs mais aussi aux vacances. De plus, un ensemble d'actions pour le maintien de l'autonomie et l'aide aux personnes handicapées a été mis place par le C.C.A.S. de Verrières-le- Buisson.

La ville a une police municipale, implantée rue d'Estienne d'Orves. Elle assure des missions d'ilotage et de surveillance sur l'ensemble de la commune.

➤ Les équipements de la petite enfance

Verrières-le-Buisson offre de nombreux lieux d'accueil tenant compte des différents types de mode de garde afin d'adapter au mieux l'offre aux besoins des familles.

Ainsi, Verrières-le-Buisson compte deux types de structures communales regroupant près de 130 places pour l'accueil de la petite enfance :

- Une crèche collective, La Vaudonnière, Allée de la Vaudonnière, d'une capacité de 44 enfants ayant entre 3 mois et 4 ans ;
- Trois établissements multi accueil :
  - Le multi accueil Louise de Vilmorin, rue Henri Bourrelier, d'une capacité de 40 enfants ayant entre 3 mois et 4 ans. Il s'agit d'un établissement récent, construit en 2006 selon des normes de Haute Qualité Environnementale ;



**Multi accueil Louise de Vilmorin, Rue Henri Bourrelier**

- Le multi accueil La Pouponnière, rue d'Antony, d'une capacité de 25 enfants ayant entre 2 et 4 ans ;
- Le multi accueil Saint-Fiacre, square des Bégonias, d'une capacité de 20 enfants.

Enfin, il est à noter que la commune dispose également d'une crèche privée, rue de l'Abreuvoir, d'une capacité de 18 places dont 5 sont réservées aux Verriérois. Cet établissement est géré par une association.

La diversité du type d'accueil des tout petits et le nombre de places proposées permettent à la commune de Verrières-le-Buisson de bien répondre aux demandes des familles.

➤ Les équipements scolaires

Verrières-le-Buisson recense sur son territoire six écoles publiques - 4 maternelles et 2 élémentaires - et est divisée en deux secteurs scolaires :

- Le secteur Est, avec :
  - L'école maternelle le Clos Fleuri, rue d'Antony, regroupant 106 élèves ;
  - L'école maternelle les Gros Chênes, route du Bua, regroupant 93 élèves ;
  - L'école élémentaire Honoré d'Estienne d'Orves, rue d'Antony, regroupant 320 élèves.
  
- Le secteur Ouest, avec :
  - L'école maternelle le Bois Lorient, rue d'Antony, regroupant 145 élèves ;
  - L'école maternelle les Prés Bouchards, avenue des Princes, regroupant 94 élèves ;
  - L'école élémentaire Paul Fort, rue Fabre et l'école élémentaire David Régnier, rue Fabre, regroupant 441 élèves.

La commune de Verrières-le-Buisson compte également deux établissements privés :

- L'institution Notre-Dame de l'Assomption, rue d'Antony, regroupant 213 élèves, maternelle et élémentaire confondues ;
- L'école Rudolf Steiner-Waldorf, rue de Paris, regroupant 165 élèves en élémentaire.

Les quatre écoles maternelles sont bien réparties au sein du tissu urbain puisqu'elles sont implantées le long d'un axe Ouest/Est allant d'Amblainvilliers jusqu'à l'avenue Georges Pompidou en passant par le centre-ville.

<b>Effectifs des écoles maternelles publiques entre 2010 et 2015</b>					
	<b>2010/2011</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2014/2015</b>	<b>2015/2016</b>
Le Clos Fleuri	103	122	116	101	106
Les Gros Chênes	103	112	118	111	93
Le Bois Lorient	142	142	130	135	145
Les Prés Bouchards	107	98	94	104	94
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>474</b>	<b>458</b>	<b>451</b>	<b>438</b>

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson

La répartition des élèves diffère d'un établissement à l'autre. Ainsi, la maternelle Le Bois Lorient, qui regroupe 5 classes, a l'effectif le plus important avec 145 élèves pour l'année 2014/2015 alors que les maternelles Les Gros Chênes et Les Prés Bouchards, qui ne comptent que 4 classes, n'ont que 93 enfants. Ainsi, la moyenne d'élèves par classe diffère d'un établissement à l'autre avec un peu plus de 23 enfants aux Gros Chênes contre 29 pour le Bois Lorient. A titre comparatif, la moyenne nationale est de 25,8 enfants.



**Ecole maternelle Les Gros Chênes**  
Route du Bua



**Ecole maternelle Les Prés Bouchards**  
Avenue des Princes

Les deux écoles élémentaires sont, elles, de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc, le long du boulevard du Maréchal Foch, ce positionnement leur confère un bon équilibre spatial.

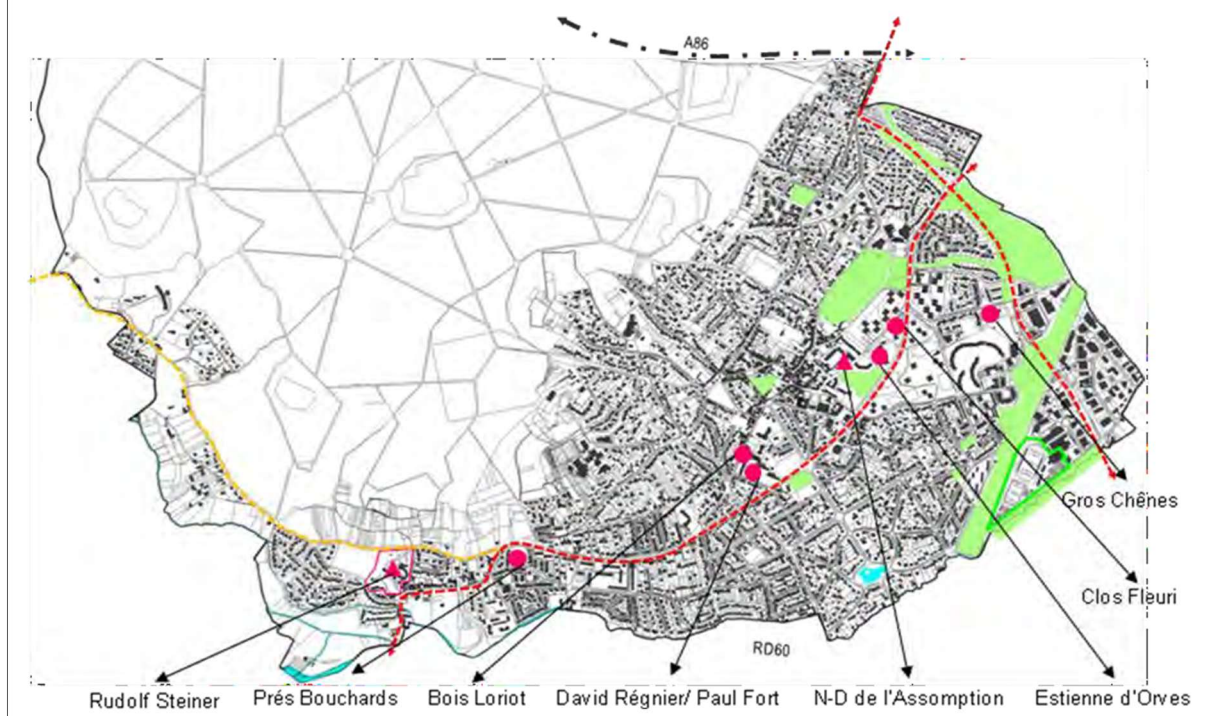
<b>Effectifs des écoles élémentaires publiques entre 2010 et 2015</b>					
	<b>2010/2011</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2014/2015</b>	<b>2015/2016</b>
Honoré d'Estienne d'Orves	328	308	282	300	320
Paul Fort	253	239	234	435	441
David Régnier	251	235	227		
<b>Total</b>	<b>832</b>	<b>782</b>	<b>743</b>	<b>735</b>	<b>761</b>

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson

Si l'école élémentaire Honoré d'Estienne d'Orves connaît une diminution de son nombre de classes, la moyenne d'élèves par classe croit de manière importante passant de 23,4 élèves en 2010/2011 à 26,7 en 2015/2016.

L'école David Régnier - Paul Fort a, certes, perdu un nombre important d'enfants, mais connaît une moyenne d'élèves par classe correspondant à la moyenne nationale qui est de 22,8.

## Les écoles maternelles et élémentaires publiques sur Verrières-le-Buisson



A noter que Verrières-le-Buisson fait partie du Réseau d'Aides Spécialisées aux Elèves en Difficulté qui favorise le renforcement des équipes pédagogiques des écoles. Il les aide à analyser les situations des élèves en grande difficulté et à construire des réponses adaptées. Il contribue à l'aide personnalisée et à la mise en œuvre des programmes personnalisés de réussite éducative. Ce réseau bénéficie toutefois davantage aux établissements de la commune de Massy qu'à ceux de Verrières-le-Buisson.

L'état des bâtiments scolaires est bon, notamment grâce à la mise en place par la commune, depuis plusieurs années, d'un « Plan École » afin de mener différentes opérations de rénovation/réhabilitation qui ont permis de moderniser les établissements et de réaliser de nombreuses mises aux normes dont l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sur l'école Paul Fort – David Régnier par exemple.

A noter également l'absence de problème de saturation des écoles puisque depuis une dizaine d'années les effectifs scolaires ont tendance à diminuer.

Les accueils périscolaires sont organisés directement au sein des écoles, à l'exception des écoles Bois Lorient, Paul Fort - David Régnier dont les enfants sont accueillis au centre de loisir du Vert Buisson.

Il existe une cantine dans chaque groupe scolaire, organisée sous forme de *self-service* à Honoré d'Estienne d'Orves et d'un service à table pour les autres établissements. La restauration scolaire est gérée par la commune et la confection des repas confiée à un prestataire qui les élabore à la cuisine centrale de Verrières-le-Buisson, rue des Gardes. Aujourd'hui, la commune mène une réflexion pour mettre aux normes et moderniser le restaurant scolaire de l'école élémentaire Paul Fort- David Régnier.

En ce qui concerne les transports scolaires, les enfants habitant les quartiers de Vaupéroux et d'Amblainvilliers, à l'Est de la commune, et scolarisés dans les écoles élémentaires, Paul Fort - David Régnier et Honoré d'Estienne d'Orves, bénéficient, si les parents le souhaitent, d'un transport scolaire.

Verrières-le-Buisson compte également un collège public : le collège Jean Moulin, allée des Dauphines. Cet établissement accueille 535 élèves à la rentrée 2015 et compte 5 classes de 6ème, 5 de 5ème, 5 de 4ème, et 5 de 3ème, soit 20 classes au total. Outre le collège public, la commune compte un collège privé : Rudolf Steiner.

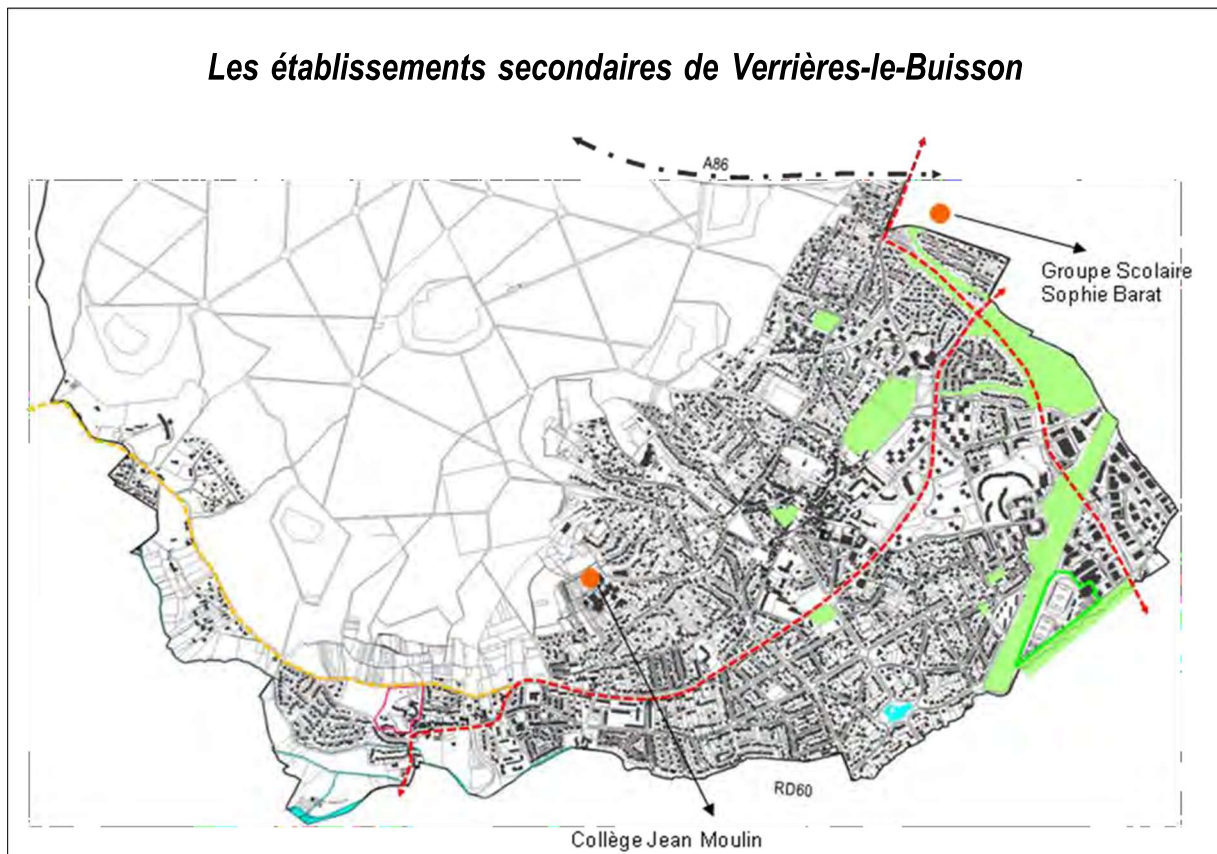
A la suite du collège, les Verriérois peuvent continuer leur scolarité sur les trois lycées publics que compte Massy : le lycée Fustel de Coulanges ; le lycée du Parc de Vilgénis et le lycée professionnel Gustave Eiffel. Concernant l'enseignement privé, les lycéens verriérois peuvent sur rendre sur l'école Steiner (hors terminale) située dans le quartier d'Amblainvilliers ou à Sophie Barrat sur Châtenay- Malabry.



**Collège Jean Moulin**  
Allée des Dauphines



**Ecole Rudolf Steiner-Waldorf**  
Rue de Paris



➤ Les équipements de l'enfance et de la jeunesse

Au nombre de trois, les accueils de loisirs municipaux sont les suivants :

- Le Vert buisson, rue d'Estienne d'Orves, pour les maternelles et les primaires, avec un accueil des 3 / 11 ans les mercredis après-midi et toute la semaine durant les vacances scolaires ;

Le centre de loisirs du Vert Buisson fonctionne bien aujourd'hui, mais pourrait être saturé dans les années à venir avec la construction de nouveaux logements, et par conséquent, l'arrivée d'une population jeune avec enfants. C'est pourquoi, la commune souhaite mener une réflexion sur l'évolution future de cet équipement.

- L'espace jeune, rue de l'Ancienne Poste, pour les jeunes de 12 à 20 ans avec un accueil le du mardi au samedi en période scolaire et du lundi au vendredi en période de congés scolaires.
- Le Point Information Jeunesse, rue de l'Ancienne Poste, pour les jeunes de 16 à 25 ans. Labellisé Jeunesse et Sport, le Point Information Jeunesse de Verrières-le-Buisson s'inscrit dans la politique jeunesse de la ville en favorisant l'autonomie et l'accès à l'information pour les adolescents et les jeunes adultes.

➤ Les équipements culturels et de loisirs

Verrières-le-Buisson propose une très grande diversité d'activités culturelles et de loisirs qui sont regroupées dans six principaux lieux : le centre culturel André Malraux ; la médiathèque de la Potinière ; le Moulin de Grais ; l'Orangerie - Espace Tourlière ; la Maison Vaillant et l'ancien pôle culturel le Colombier, bientôt rénové en espace Bernard Mantine.

Le centre culturel André Malraux, rue d'Antony, se situe dans un ancien bâtiment de l'exploitation de la famille Vilmorin qui abritait un herbier, un laboratoire de recherche et une bibliothèque sur la science des végétaux. Inauguré par André Malraux, en 1975, il comprend, aujourd'hui, l'école de musique agréée Charles Kœchlin, une médiathèque, le musée de Verrières et l'herbier Vilmorin, ainsi que des locaux pour les associations.

L'école de musique Charles Kœchlin, agréée par le Ministère de la Culture, propose un large choix de disciplines, accessibles aux enfants et aux adultes. Aujourd'hui plus de 400 élèves sont inscrits, encadrés par 31 professeurs proposant 23 disciplines.

La médiathèque André Malraux, couplée à celle de La Potinière, rue d'Estienne d'Orves, proposent : 24 000 livres jeunesse, 25 000 livres adultes, 107 titres de périodiques, 1 400 livres sonores, 7 000 CD, 2 500 films (DVD et VHS), une salle de lecture, des narrations de contes tous les mois pour petits et grands, des rencontres d'auteurs, ... A La Potinière, un espace multimédia est également disponible.

Le musée, situé au deuxième étage du Centre André Malraux, abrite les tableaux de l'église, des outils ayant appartenu aux artisans verriérois de siècles passés et de nombreux témoignages de l'histoire de Verrières depuis les bifaces préhistoriques jusqu'aux poteries contemporaines.

Le centre culturel André Malraux abrite également l'herbier Vilmorin constitué de 70 000 parts d'herbier (seul herbier de France classé aux monuments historiques) et de nombreux objets (lithographies, collections d'insectes, graines, etc.). De plus, au sein du centre culturel André Malraux, la salle de la Sellerie, d'une capacité de 50 personnes, peut être louée par des particuliers.

L'école de musique devrait être transférée, sans doute en 2019, dans le nouvel espace culturel Bernard Mantiene, dans un bâtiment doté d'un auditorium. C'est alors que pourront se mettre en place des travaux de réhabilitation du centre culturel André Malraux, avec la réalisation d'un pôle patrimonial regroupant les collections du musée, de l'Herbier et de l'Historiques de Verrières et qui permettront de pallier au manque de place de la médiathèque et de la rendre plus accessible.

La médiathèque de la Potinière, au Sud de la rue d'Estienne d'Orves, propose, avec la médiathèque André Malraux un large panel d'ouvrages et d'activités présenté ci-dessus.

Cet équipement fonctionne bien, a pour atout de se situer hors du centre-ville, et participe ainsi au déploiement spatial des équipements communaux.



**Centre culturel André Malraux**  
**Rue d'Antony**



**Médiathèque de la Potinière**  
**Rue d'Estienne d'Orves**

Le Moulin de Grais - rue du Lavoir-, l'Orangerie - Espace Tourlière - rue d'Estienne d'Orves -, la Maison Vaillant - rue d'Estienne d'Orves - ou encore l'espace Odilon Redon - route de Bièvres - proposent un ensemble d'activités culturelles telles que :

- Théâtre, concert et lecture pour le Moulin de Grais qui est également un lieu de pratique pour de nombreuses associations. La possibilité est également donnée aux particuliers de louer la salle du Babillard, d'une capacité de 80 personnes ;
- Des expositions d'art contemporain pour l'Orangerie - Espace Tourlière (en cours d'agrandissement) ;
- Des concerts pour la Maison Vaillant et l'espace Odilon Redon. Une salle d'une capacité de 60 places peut être louée dans la Maison Vaillant ;
- Enfin, la commune mène actuellement une opération de rénovation / réhabilitation du cinéma Le Colombier, voie de l'Aulne, avec l'extension de la salle de cinéma, la modernisation de la salle polyvalente et la création d'un hall d'accueil modulable. Ce nouveau pôle culturel, dénommé espace Bernard Mantiene, devrait ouvrir ses portes en janvier 2018.

Aujourd'hui, les équipements culturels et de loisirs fonctionnent au maximum de leur capacité et ne peuvent accueillir de nouvelles associations.

➤ Les équipements sportifs

Les équipements sportifs sont importants et proposent une offre extrêmement variée d'activités. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire urbain.

La commune compte :

- Le stade des Justices ;

Le stade des Justices, Allée du Belvédère, est une structure récente, datant de 2006. Il propose un terrain de football synthétique dernière génération et une piste d'athlétisme en synthétique avec un bon éclairage.



**Stade des Justices  
Allée du Belvédère**

- Le stade Robert Desnos avec 12 courts de tennis ;

Le stade Robert Desnos, rue Marius Hue, s'étend sur 48 460 m<sup>2</sup>. Cet équipement propose une aire de lancer et de saut ainsi qu'une piste d'athlétisme 6 couloirs en synthétique réhabilitée en 2012 et qui permet l'organisation de compétitions. Il dispose également d'un terrain de football en stabilisé dont les tribunes et les vestiaires ont été endommagés lors de la tempête de 1999. Non homologué, il ne peut faire l'objet de compétition officielle. Aujourd'hui, la commune étudie la faisabilité d'une structure de tribune avec des salles au niveau inférieur qui abriteraient des vestiaires, des rangements de matériels, des salles de réunion ou même des salles de sports.

Une salle de remise en forme équipée d'appareil de musculation vient compléter cet équipement. Attenant au stade Desnos, la section tennis du Trait d'Union Verrières-le-Buisson, dispose d'un ensemble de courts de tennis dont 3 couverts et 9 extérieurs dont certains sont en mauvais état.

- Le gymnase de la Vallée à la Dame ;

Le gymnase de la Vallée à la Dame, rue d'Amblainvilliers, s'étend sur un espace de 3 000 m<sup>2</sup>. Cet équipement compte deux salles polyvalentes, un mur d'escalade, un dojo et une salle de gymnastique. Une diversité d'activités y est proposée : badminton, volley-ball, foot en salle, handball, basketball, gymnastique avec un panel important d'agrès, danse, ... La pratique du squash est également proposée dans une salle jouxtant le gymnase.

Ce gymnase est également utilisé par les élèves du collège Jean Moulin.

- Le gymnase Jean Mermoz ;

Le gymnase Jean Mermoz, rue Marcel Giraud, a été entièrement réhabilité et agrandi avec des critères de haute qualité environnementale pour le bâtiment et de ses abords. Inauguré en 2013, ce nouvel équipement propose désormais 1 230 m<sup>2</sup> destinés au sport et à diverses manifestations. Le bâtiment initial, de 800 m<sup>2</sup>, est destiné aux activités sportives scolaires et associatives. L'extension est consacrée à l'escrime, au volley-ball, au badminton et aux activités sportives scolaires.



**Gymnase Jean Mermoz  
Rue Marcel Giraud**

- Plusieurs salles au centre André Malraux ;

Le centre André Malraux, rue d'Antony, propose une salle pour la pratique du yoga et deux salles de danse avec du parquet.

- Six terrains d'évolution.

La commune dispose de cinq terrains d'évolution : le terrain Breuillet, avenue des Princes, le terrain d'évolution libre de l'Hexagone, voie de Châtenay, le terrain d'évolution libre de la Tournelle, rue de Bir-Hakeim et le terrain d'évolution libre du Poulinat. De plus, il existe un terrain de Bicross route des Gâtines.

### ➤ Les équipements de santé

Sur la commune de Verrières-le-Buisson sont recensés, 8 médecins généralistes ce qui représente un peu plus de 5 médecins pour 10 000 habitants, ainsi que 19 médecins spécialistes, soit 12,2 spécialistes pour 10 000 habitants, 2 chirurgiens-dentistes, soit 1,3 chirurgiens-dentistes pour

10 000 habitants et 12 infirmières, soit 7,7 pour 10 000 habitants. La commune est relativement moins bien dotée en professionnels de santé qu'au niveau départemental. Concernant les kinésithérapeutes et les pharmacies, la commune en compte un nombre par habitant supérieur à celui du département.

<b>Démographie médicale</b>				
	<b>Nombre de praticiens libéraux et salariés</b>		<b>Densité pour 10 000 habitants</b>	
	<b>Verrières-le-Buisson</b>	<b>Essonne</b>	<b>Verrières-le-Buisson</b>	<b>Essonne</b>
Médecins généralistes	8	1 603	5,1	12,9
Médecins spécialistes	19	1 729	12,2	13,9
Chirurgiens-dentistes	2	639	1,3	5,1
Infirmiers	12	8 076	7,7	65,2
Masseurs-kinés	19	1 063	12,2	8,6
Laboratoires	1	83	0,6	0,7
Pharmacies	6	384	3,8	3,1

Source : INSEE, Personnel de santé

Cependant, la commune présente une diversité de spécialistes très satisfaisante avec notamment un cardiologue, un phlébologue, un dermatologue, un ophtalmologue, un oto-rhino-laryngologue, ...

La répartition des médecins, généralistes et spécialistes, est assez hétérogène sur le territoire. Ainsi, on assiste à une concentration plus importante dans le secteur du centre-ville et à une sous-représentativité dans le secteur Sud de la commune.

Verrières-le-Buisson compte également un Service de Soins Infirmiers à Domicile, SSIAD. Il s'agit d'un service médico-social qui intervient au domicile des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des personnes de moins de 60 ans atteintes de pathologies chroniques ou présentant certains types d'affection afin de leur dispenser des soins. Le SSIAD est rattaché au C.C.A.S.

La commune détenait une Protection Maternelle et Infantile, PMI. Située au sein d'une ancienne école, datant pour sa partie en meulière des années 1885, avec deux ailes plus récentes sur l'arrière, le bâti abritait le Centre de Protection Infantile et une crèche familiale. En raison de la désaffection des familles pour ce type de structure et des travaux conséquents à réaliser compte-tenu de l'activité proposée, la Ville a pris la décision de fermer cet établissement en 2016, au sein duquel seulement 8 enfants étaient accueillis. Tous les enfants et le personnel encadrant ont été intégrés dans les autres structures de la Ville. Il est à noter que le bâtiment, aujourd'hui vide, servira à reloger provisoirement les associations durant les travaux de réhabilitation du centre culturel André Malraux.

Les Centres Hospitaliers les plus proches sont l'Hôpital privé d'Antony et le Centre Hospitalier Jacques Cartier à Massy.

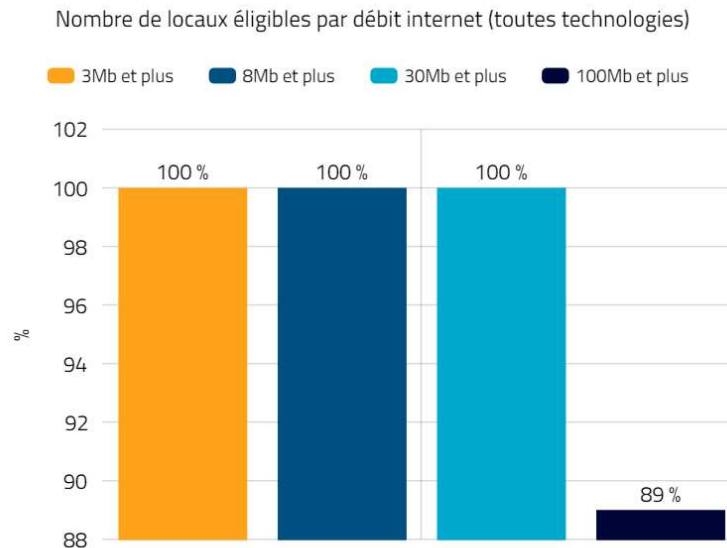
➤ Les équipements numériques

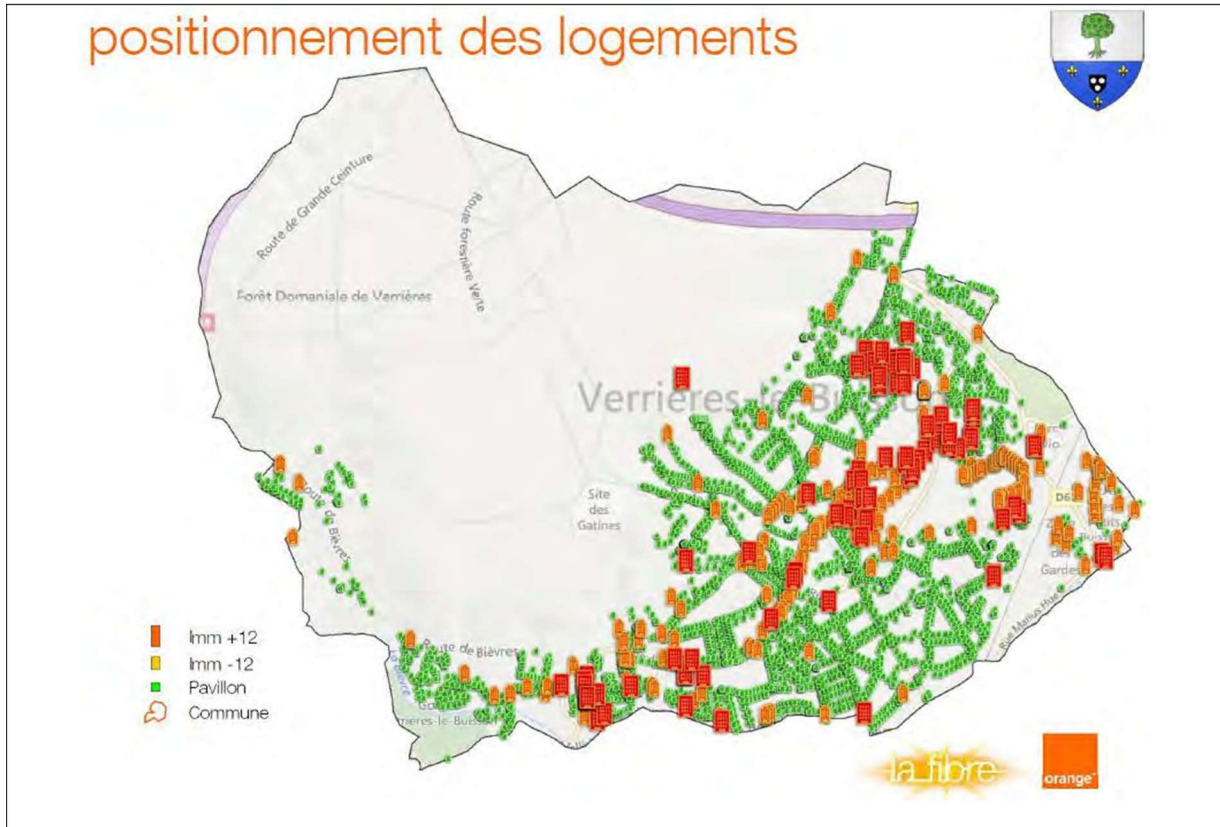
Le déploiement total de la Fibre à Verrières-le-Buisson a été lancé en 2017. La société Orange a décidé de déployer la fibre sur l'ensemble de la commune à partir de ses fonds propres.

Après un ensemble d'éléments d'appréciation effectué par Orange et retranscrit dans la cartographie qui suit, tous les logements de la commune seront adressables, c'est-à-dire que la fibre optique sera accessible au niveau de la rue après l'installation par Orange des armoires de rue ou Point de Mutualisation de Zone – PMZ. Par la suite, ces logements seront raccordables, c'est-à-dire que la fibre optique sera dans le logement collectif ou au point de branchement le plus proche du logement individuel.

Actuellement la commune bénéficie d'une très bonne couverture numérique. Cette desserte numérique constitue un atout important dans la mesure où l'accès au numérique est enjeu majeur dans un territoire où certaines populations sont fragiles socialement, et nécessitent d'avoir recours aisément aux services publics, souvent dématérialisés (service public municipal en ligne, guichet familles, etc...). En s'appuyant sur ce fort taux de couverture numérique, la commune doit s'assurer de garantir l'accès à toutes les populations notamment les plus vulnérables dans la prise en main de ces nouveaux outils.

**Figure. Nombre de locaux éligibles par débit internet (toutes technologies). Source : ARCEP. 2022.**





A savoir que l'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) un article, L. 1425-2, qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN) à l'échelle d'un ou plusieurs départements ou encore d'une région.

La mise en œuvre de ce SDTAN doit "permettre de faciliter la réalisation de projets locaux d'équipements numériques conduits par les communes ou les intercommunalités, et de favoriser ainsi globalement l'accès au haut débit de notre territoire"<sup>6</sup>. Le SDTAN du département de l'Essonne a été approuvé en mars 2012.

Pour répondre aux différents enjeux du numérique, le Conseil Départemental de l'Essonne a mis en avant, au travers du SDTAN, deux objectifs principaux pour ce qui concerne la desserte très haut débit du territoire :

- Disposer d'un outil de prospective à moyen et long terme sur la couverture numérique du territoire, en articulant dans un cadre commun les différents projets portés par des acteurs du territoire (EPCI, opérateurs) ;
- Permettre aux projets essonniers d'aménagement numérique de bénéficier des financements Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) et notamment de l'appel à projets "Réseaux d'Initiative Publique" du Programme national Très Haut débit ;
- Créer une coordination et une concertation entre les acteurs du territoire.

Deux grands scénarios de couverture du territoire ont été identifiés. Les deux scénarios comportent un socle de base identique avec la desserte des sites publics et des zones d'activités prioritaires, qui constituerait le réseau de collecte départemental. Ces deux scénarios diffèrent en revanche pour le mode de couverture du grand public, et seront fonction des moyens financiers disponibles.

Ainsi, le département propose :

- Le scénario de couverture FTTH (fibre à l'abonné) de tout le territoire qui assurerait une couverture en FTTH (fibre jusqu'à l'abonné) de l'ensemble des prises essonniennes ;
- Le scénario de couverture progressive du territoire qui assurerait une couverture progressive du territoire, en desservant en FTTH les communes pour lesquelles le coût moyen à la prise est abordable, et en modernisant la boucle locale cuivre (montée en débit au sous répartiteur) dans les communes où le coût à la prise est trop important.

#### **4.2. L'audit énergétique des équipements publics communaux**

Un diagnostic énergétique exhaustif a été réalisé en octobre 2009 sur certains bâtiments communaux que sont : l'Hôtel de Ville, le centre culturel André Malraux, la maison Vaillant, l'école maternelle les Gros Chênes, l'école maternelle le Bois Lorient, l'école élémentaire David Régnier, l'école élémentaire Paul Fort et l'école élémentaire Honoré d'Estienne d'Orves.

Un ensemble de constats a été fait sur chacun de ces équipements, suivi de préconisations et de scénarios.

##### **4.2.1. L'Hôtel de Ville**

L'Hôtel de Ville a été classé en catégorie D pour l'indicateur bâtiment économe et en classe C pour l'indicateur faible émission de GES.

Ce bâtiment, datant de 2007, est correctement isolé et suit la Réglementation Thermique 2005. L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 2 597 m<sup>2</sup>.

Seule une préconisation sur la diminution d'un degré de la température de consigne a été faite pour diminuer la consommation du chauffage.

##### **4.2.2. Le centre culturel André Malraux**

Le centre culturel André Malraux a été classé en catégorie C pour l'indicateur bâtiment économe et en classe C pour l'indicateur faible émission de GES.

Ce bâtiment date du 19ème siècle et possède une inertie thermique importante. De plus, il présente un ensemble d'inconvénients lié à son époque de construction : impossibilité d'isolation des murs, des menuiseries vieillissantes et une difficulté de ventilation.

L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 3 550 m<sup>2</sup>.

Trois principales préconisations ont été faites pour diminuer la consommation du chauffage : le remplacement de la chaudière, le remplacement des menuiseries et l'isolation des combles.

##### **4.2.3. La maison Vaillant**

La maison Vaillant a été classée en catégorie B pour l'indicateur bâtiment économe et en classe B pour l'indicateur faible émission de GES.

Le bâtiment date du 19ème siècle et possède un bâti parfois dégradé et systématiquement faiblement isolé. Cependant l'épaisseur des murs lui confère une certaine inertie.

L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 1 300 m<sup>2</sup>.

Deux préconisations ont été faites pour diminuer la consommation du chauffage : le remplacement de la chaudière et l'isolation des combles.

#### **4.2.4. L'école maternelle les Gros Chênes**

L'école maternelle les Gros Chênes a été classée en catégorie D pour l'indicateur bâtiment économe et en classe D pour l'indicateur faible émission de GES.

Ce bâtiment date des années 60. Il est faiblement isolé et possède encore des menuiseries simple vitrage. Il a une assez faible inertie.

L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 1 197 m<sup>2</sup>.

Quatre principales préconisations ont été faites pour diminuer la consommation du chauffage : le remplacement de la chaudière, une isolation par l'extérieur du bâtiment, le remplacement des menuiseries simple vitrage et la diminution de la période de chauffe notamment le soir.

#### **4.2.5. L'école maternelle le Bois Lorient**

L'école maternelle le Bois Lorient a été classée en catégorie E pour l'indicateur bâtiment économe et en classe D pour l'indicateur faible émission de GES.

Ce bâtiment date des années 70. Il est moyennement isolé.

L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 1 600 m<sup>2</sup>.

Deux principales préconisations ont été faites pour diminuer la consommation du chauffage : l'installation de robinets thermostatiques et des travaux sur la chaudière.

#### **4.2.6. L'école élémentaire David Régnier**

L'école élémentaire David Régnier a été classée en catégorie D pour l'indicateur bâtiment économe et en classe D pour l'indicateur faible émission de GES.

Ce bâtiment date de 1957. Il n'est quasiment pas isolé.

L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 1 711 m<sup>2</sup>.

Trois principales préconisations ont été faites pour diminuer la consommation du chauffage : l'installation de robinets thermostatiques, des travaux sur la chaudière et l'isolation de la cantine.

#### **4.2.7. L'école élémentaire Paul Fort**

L'école élémentaire Paul Fort a été classée en catégorie E pour l'indicateur bâtiment économe et en classe E pour l'indicateur faible émission de GES.

Ce bâtiment date des années 1930 pour le bâtiment principal et 1950 pour le bâtiment annexe. Il n'est quasiment pas isolé.

L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 411 m<sup>2</sup>.

Deux principales préconisations ont été faites pour diminuer la consommation du chauffage : l'installation de robinets thermostatiques et le remplacement de la chaudière.

#### **4.2.8. L'école élémentaire Honoré d'Estienne d'Orves**

L'école élémentaire Honoré d'Estienne d'Orves a été classée en catégorie C pour l'indicateur bâtiment économe et en classe C pour l'indicateur faible émission de GES.

Ce bâtiment date de 1964. Il est dépourvu d'isolation et possède des menuiseries souvent vétustes.

L'énergie de chauffe utilisée est le gaz. La surface à chauffer est de 5 098 m<sup>2</sup>.

Deux principales préconisations ont été faites pour diminuer la consommation du chauffage : une isolation par l'extérieur du bâtiment et l'installation de robinets thermostatiques.

#### **4.3. L'accessibilité des équipements publics communaux pour les personnes à mobilité réduite**

La commune de Verrières-le-Buisson a initié, depuis plusieurs années, de nombreuses actions et a réalisé de nombreux travaux visant à une meilleure intégration du handicap dans la ville et une amélioration de l'accessibilité handicapés dans les bâtiments communaux et sur l'espace public.

Elle possède trois bâtiments déclarés officiellement accessibles : le Gymnase Mermoz, l'école primaire David Régnier et l'accueil du nouveau cimetière. Une stratégie a été élaborée par la commune pour permettre la réalisation des travaux nécessaires sur les autres bâtiments dans une durée globale de 6 années, avec un phasage des travaux prévu en deux phases de 3 années chacune.

Dans la première phase (2016-2018), on retrouve les activités ayant une forte fréquentation. Priorité est donnée aux bâtiments à forte valeur ajoutée en matière de service rendu au public, afin d'offrir une accessibilité maximum à l'ensemble des services proposés par la ville sur l'ensemble du territoire.

La deuxième phase (2019-2021) sera un complément de la première et permettra de couvrir, en cumulé, 95 % des besoins de mise en accessibilité des bâtiments communaux ainsi que les équipements avec peu de fréquentation ou déjà quasiment accessibles ou susceptibles de faire l'objet d'un projet encore non défini.

Concernant le centre culturel André Malraux et l'église Notre Dame, il est prévu des travaux d'agrandissement de restauration / rénovation complète dans les années à venir.

#### **4.4. Les associations verriéroises**

Verrières-le-Buisson compte un très riche tissu associatif rassemblant plus de deux cents associations recensées par les Services Municipaux.

Les 225 associations recensées se répartissent de la manière suivante :

- 65 associations dans le domaine social avec notamment de nombreuses associations caritatives ;
- 42 associations dans le domaine des loisirs avec un large panel d'activités : jeux, voyage, philatélie, ... ;
- 32 associations dans le domaine culturel essentiellement tournées vers la musique et le théâtre ;
- 26 associations dans le domaine sportif avec une grande variété d'activités : danse, activités

aquatiques, randonnées, équitation, athlétisme, karaté, ... ;

- 26 associations foncières pour la défense des intérêts collectifs des copropriétaires ;
- 17 associations environnementales pour la défense et la préservation du cadre naturel communal, mais également pour l'éducation à des techniques de jardinage et de construction durable ;
- 8 associations de jeunes destinées aux adolescents, mais également aux étudiants ;
- 4 associations de parents d'élèves ;
- 3 associations informatiques pour la formation et l'échange dans ce domaine ;
- 2 associations économiques pour les commerçants et la création d'entreprises.

La ville de Verrières-le-Buisson apporte un soutien actif à l'ensemble des associations verriéroises. La commune réalise, gère et entretient l'ensemble des structures culturelles, sportives et socioculturelles qui sont mises gratuitement à disposition des associations.

**ATOUPS ET FAIBLESSES :**

- Une prédominance de l'habitat pavillonnaire sous différentes formes.
- Un pôle d'habitat collectif à l'Est du centre-ville avec une forte prégnance du végétal.
- Un pôle d'activités qui se situe en entrée de ville au Sud-est.
- Des espaces verts importants pour la population
- Une forte augmentation de l'occupation des sols pour l'habitat individuel depuis 1982.
- Un taux d'équipement satisfaisant et une concentration de ces derniers en centre-ville.
- Un bon maillage d'établissements scolaires.
- Des équipements culturels, de loisirs et sportifs.
- Un tissu associatif riche.

**ENJEUX IDENTIFIES :**

- Maintenir les équilibres bâtis de la commune.
- Relever le défi de la transition écologique, notamment au travers de la rénovation thermique des bâtiments en portant une attention particulière aux équipements les plus anciens.
- Maintenir une offre qualitative et quantitative à l'échelle de la commune.
- Veiller au maintien / renforcement de l'offre en équipements de proximité au sein des zones les plus résidentielles
- Favoriser le développement d'une offre d'équipements cohérente vis-à-vis des besoins des futurs quartiers résidentiels ou des sites économiques

➤ Les espaces de plein air

La commune compte un nombre important d'espaces de plein air à travers des parcs et des squares d'envergure et de fréquentation différentes.

Deux de ces espaces sont emblématiques sur Verrières : l'Arboretum et le Lac Cambacérés.

- l'Arboretum :

L'Arboretum municipal de Verrières-le-Buisson, autrement nommé Arboretum Roger de Vilmorin, qui s'étend sur près de deux hectares, est un lieu riche de son patrimoine historique et botanique. Propriété de la ville, ce lieu dont la gestion, l'entretien et la valorisation sont réalisés par l'association de la Maison des Arbres et des Oiseaux, présente plus de 500 espèces d'arbres et d'arbustes. Situé en milieu urbain, c'est un lieu de promenade et détente.

- le Lac Cambacérés

Le Lac Cambacérés témoin du parc du château de Migneaux, est implanté dans un espace agrémenté d'arbres rares et remarquables. Il présente des îles reliées à la rive par des passerelles qui en font un très agréable lieu de détente.

La commune compte également de nombreux autres espaces verts, implantés au sein de son tissu urbain. Tous ces lieux n'ont pas le même rôle, ni la même fréquentation, mais tous participent activement à la qualité de vie des Verriérois. Les principaux espaces sont les suivants :

- le parc Vaillant

Le parc Vaillant est aménagé en terrasses reliées par des escaliers et des rampes d'accès, avec une composition réalisée au XIX<sup>ème</sup>.

- le parc Louise de Vilmorin

Le parc Louise de Vilmorin comporte une aire de jeux composée de sculptures en bois. Situé au cœur d'un quartier résidentiel et récemment réhabilité comme parc public, il est surtout fréquenté à l'échelle du quartier, en particulier par les parents et les enfants à la sortie de l'école qui le jouxte. A l'échelle communale, il accueille des adolescents.

- le parc de la Vaudonnière

Le parc de la Vaudonnière forme un jardin de taille modeste en cœur d'ilôt, planté d'une collection d'arbres avec quelques espèces assez rares.

- le square Léon Maugé

Le square Léon Maugé est un espace offrant une aire de jeux pour jeunes enfants. C'est un espace aujourd'hui modérément fréquenté.

- le square de l'Hexagone

Le square de l'Hexagone est une grande prairie prisée pour des moments de détente et des pique-niques. Ce lieu est équipé d'espaces de jeux, d'un city stade et d'une plateforme bitumée utilisée comme terrain de basket.

- le parc Régnier

Le parc Régnier est situé en cœur de ville. Il s'organise autour d'une grande prairie cernée de boisement et d'aires de jeu, et d'une allée boisée rejoignant le centre ancien par la rue d'Antony. Ce parc est devenu le site principal d'accueil d'événements communaux.

- le parc de la Noisette

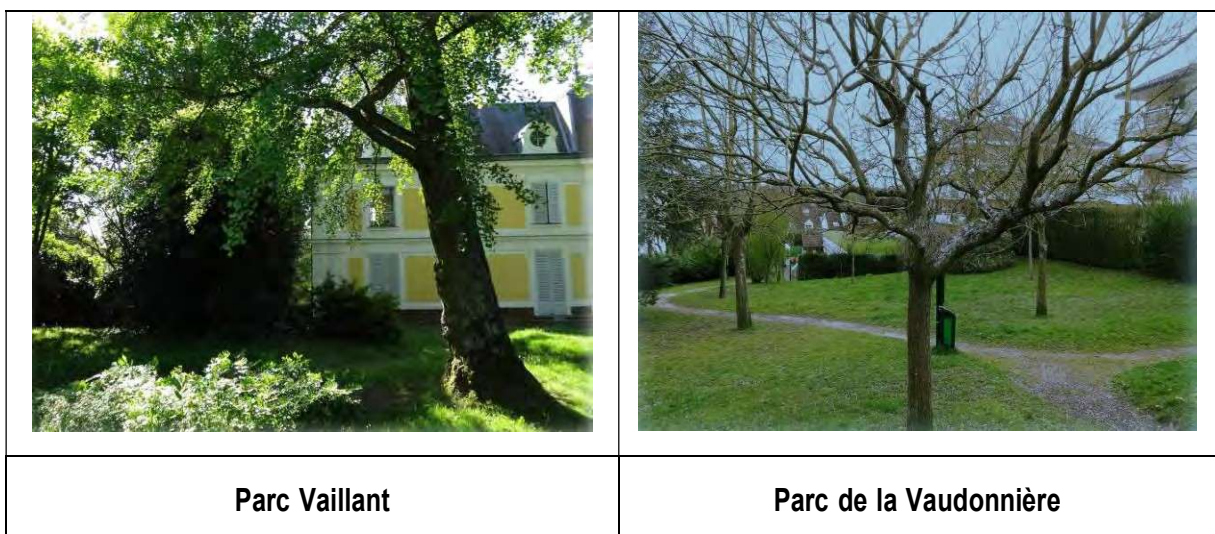
Le parc de la Noisette, est à cheval entre Verrières-le-Buisson et Antony avec comme limite la Bièvre. D'une superficie de 7 hectares sur la partie verriéroise, ce lieu, constitué d'une grande prairie cernée de boisement et d'aires de jeu, est ouvert à la promenade et au sport.

- le square des Epis

Le square des Epis est un espace situé au sein de la cité Emmaüs qui constitue un ensemble bâti dense. Il est pourvu d'aménagements pour les plus petits et les adolescents.

- le square du Pigeonnier

Le square du Pigeonnier est un espace situé au sein d'une copropriété privé. Il offre un espace de jeux de proximité.



## 4<sup>ème</sup> PARTIE : Les déplacements, la circulation et la structure viaire

### 1. L'accessibilité routière

Verrières-le-Buisson, située à l'extrême Nord du département de l'Essonne, en limite des Hauts-de-Seine, est bordée par deux axes routiers majeurs, l'autoroute A86 au Nord et la route nationale 118 à l'Ouest. Au Sud, la commune est délimitée par la route départementale 60. Ainsi, Verrières-le-Buisson détient une bonne desserte routière avec :

- Paris, qui se situe à une quinzaine de kilomètres par l'A86 puis la D 920 ou l'A6b ;
- L'aéroport d'Orly, qui se situe à une douzaine de kilomètres par l'A86 puis la D 7 et la N7 ;
- Evry, préfecture du département de l'Essonne et Corbeil-Essonnes, qui se situe à une trentaine de kilomètres par l'A86 puis l'A6 et la N104 ;
- Les principales villes du Nord du département des Yvelines : Saint-Germain-en-Laye à 30 km via l'A86 et la RN 86, Poissy à 38 km via la l'A86 et l'A13 et Saint-Quentin-en-Yvelines par l'A86, la N12 et la D10 ;
- Versailles, la préfecture du département des Yvelines, à une quinzaine de km via l'A86 ;
- L'ensemble de l'Île-de-France avec la Francilienne.

Il est à noter que l'ensemble de ces axes supportent un trafic important.

#### *L'accessibilité routière de Verrières-le-Buisson*



## 2. Les transports en commun

### 2.1. Une proximité avec deux gares : Massy-Verrières et Igny

Le territoire verriérois ne dispose pas de gare sur son territoire. 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 Vaupréux.

La gare de Massy-Verrières, située à environ 2 km, soit 25 minutes à pied, de la mairie Verrières-le- Buisson, fonctionne tous les jours de la semaine. Elle est desservie par les lignes B et C du RER.

Avec une moyenne de 4 trains par heure, soit un train toutes les 15 minutes, la ligne B du RER relie Massy-Verrières à :

- Antony en 5 mn ;
- Cité Universitaire en 19 mn ;
- Denfert Rochereau en 22 mn ;
- Châtelet-Les Halles en 30 mn ;
- Aéroport Charles de Gaulle en 1 heure.

Avec une moyenne de 2 trains par heure, soit un train toutes les 30 minutes, la ligne C du RER relie Massy-Verrières à :

- Orly Ville en 13 mn ;
- Paris Austerlitz en 34 mn ;
- Invalides en 45 mn ;
- Neuilly-Porte Maillot en 1 heure ;
- Pereire Levallois en 1h04 mn ;

La gare d'Igny, située à environ 2 km de la mairie de Verrières-le-Buisson, fonctionne tous les jours de la semaine. Elle est desservie par la ligne C du RER gérée par la SNCF.

Avec une moyenne de 2 trains par heure, soit un train toutes les 30 minutes, la ligne C du RER relie Massy-Verrières à :

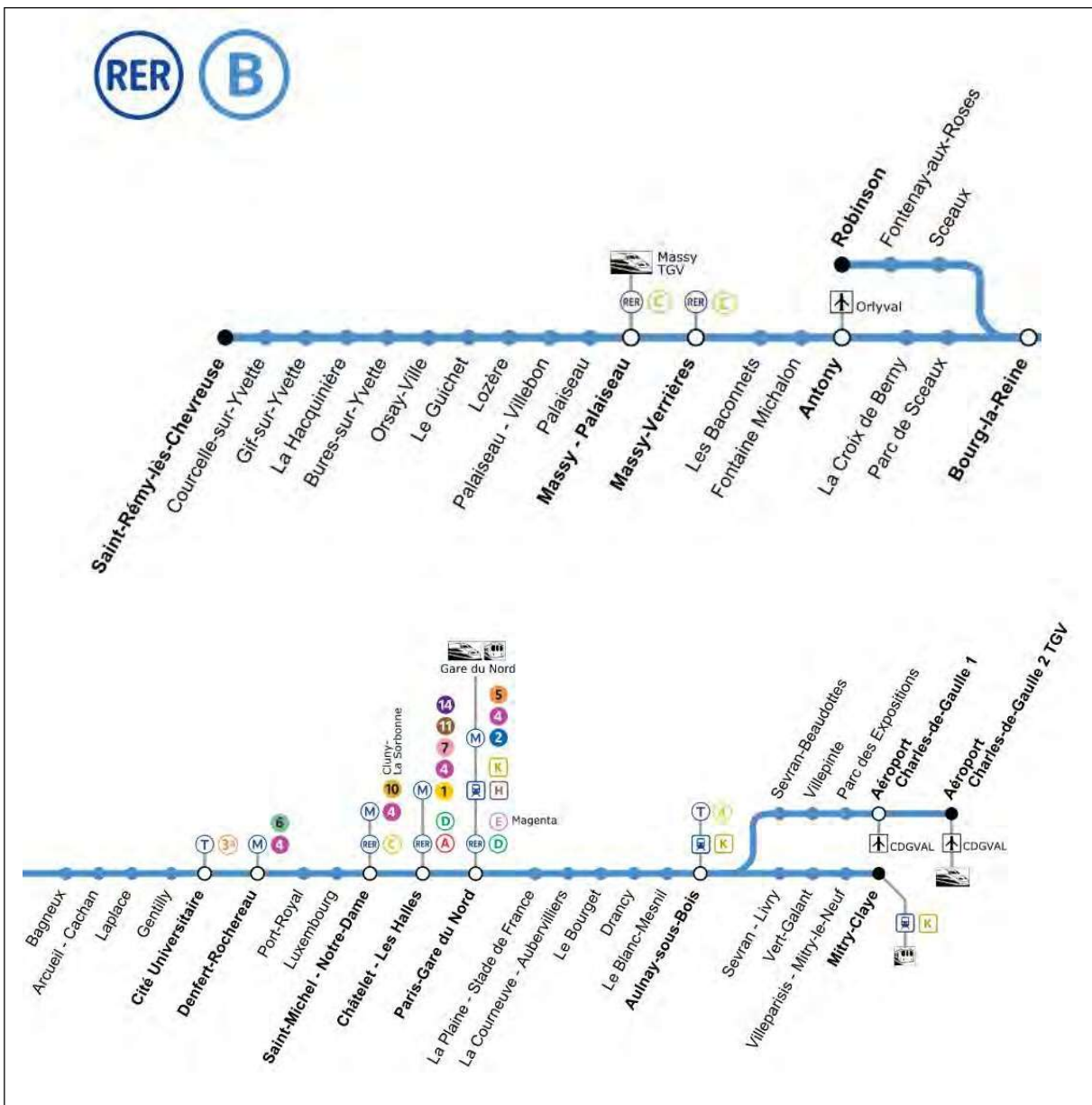
- Versailles en 20 mn ;
- Paris Austerlitz en 54 mn ;
- Invalides en 1h04 mn.

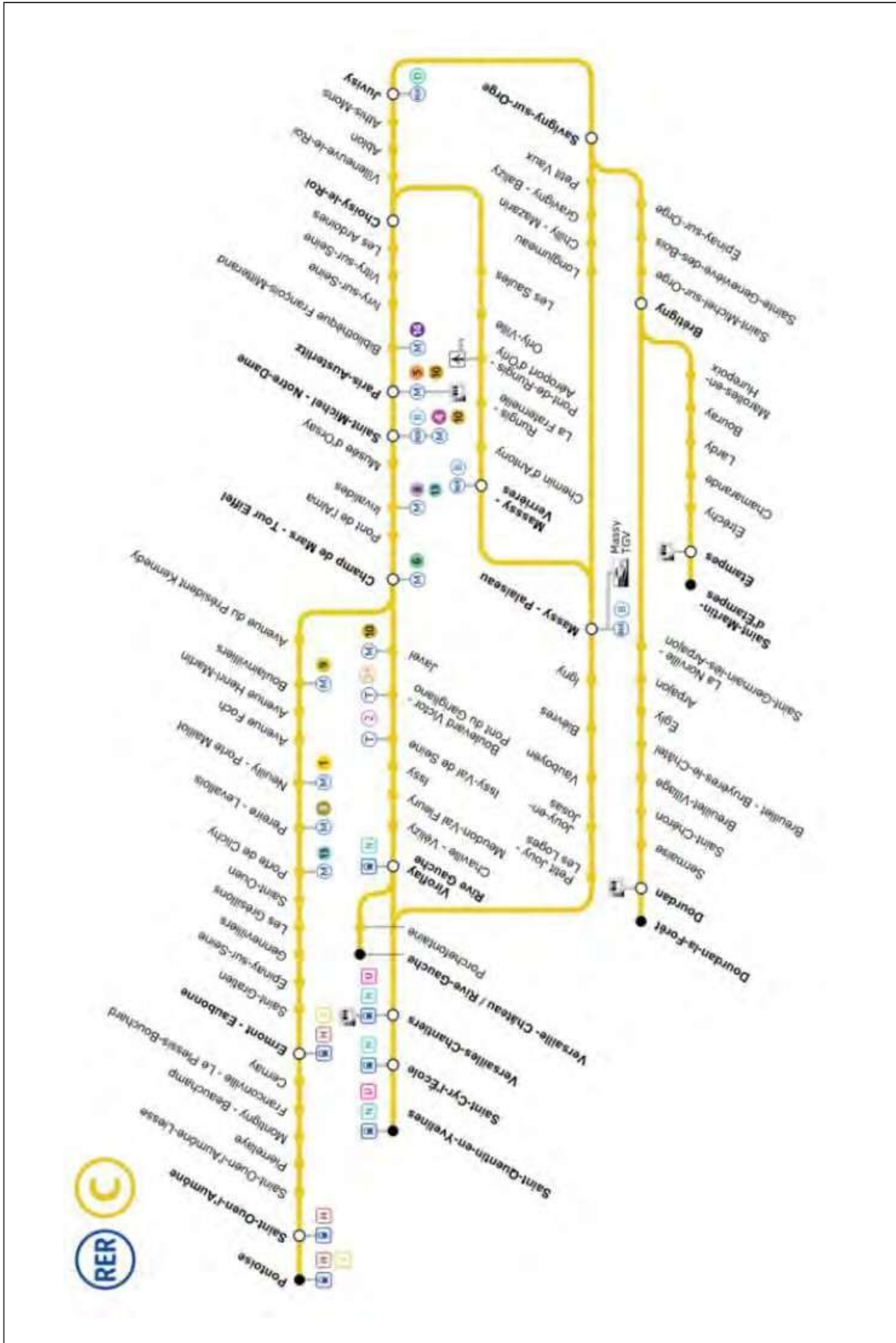
La desserte de la gare Massy-Verrières est assurée :

- D'une part, par la RATP qui exploite la ligne B sur la partie allant de Gare du Nord à Saint- Rémy-lès-Chevreuse et à Robinson. Fonctionnant de 5h00 à 1h00 environ, tous les jours de l'année, elle est dotée de 117 nouvelles rames ou MI 79 d'une capacité de 850 voyageurs par rame et de 43 anciennes rames ou MI 84.
- D'autre part, par la SNCF qui exploite la ligne C permettant de rejoindre l'Ouest parisien. Fonctionnant de 3h30 à 1h50 environ, tous les jours de l'année, elle est dotée de 70 rames de quatre séries d'âge différent.

La desserte de la gare d'Igny est assurée par la SNCF.

Il est à noter que les verriérois privilégient la gare d'Antony RER à celles de Massy-Verrières et d'Igny du fait d'une meilleure accessibilité en bus, de meilleures fréquences du RER et de temps de trajet plus court.





## 2.2. Le réseau de bus RATP

Il existe deux lignes de bus RATP qui traversent la commune : le 196 et le 294. De plus, une ligne Noctilien assure le service de nuit.

### ➤ Ligne 196 : Massy-Palaiseau RER - Antony RER

Cette ligne emprunte le boulevard du Maréchal Foch, la rue d'Estienne d'Orves et l'avenue Gabriel Péri.

Sept arrêts sont situés sur la commune : "Les Antes", Jardin de l'Europe en direction de Massy et boulevard du Maréchal Juin en direction d'Antony ; "Le Clos", boulevard du Maréchal Foch ; "Paron", boulevard du Maréchal Foch ; "Foch-Leclerc", rue d'Estienne d'Orves en direction de Massy et boulevard du Maréchal Foch en direction d'Antony ; "d'Estienne d'Orves-Général Leclerc", rue d'Estienne d'Orves en direction de Massy ; "Grands Chênes", rue d'Estienne d'Orves en direction de Massy et boulevard du Maréchal Foch en direction d'Antony et "Carnot", avenue Gabriel Péri.

La ligne 196 fonctionne tous les jours de 5h45 à 00h30 et le dimanche de 7h15 à 00h30. Globalement, l'intervalle entre deux autobus est de 6 à 15 minutes en semaine et 18 à 30 minutes le dimanche. La fréquence est portée de 24 à 30 minutes après 21h35.

Une quinzaine de minutes sont nécessaires pour se rendre soit sur la gare RER de Massy- Palaiseau, soit sur celle d'Antony depuis le centre de Verrières-le-Buisson.

Il est à noter que la ligne de bus 196 est identifiée dans le programme de développement du Grand Paris des Bus, dans les projets à étudier au titre des renforts de ligne.

### ➤ Ligne 294 : Igny RER - Châtillon-Montrouge Métro

Cette ligne emprunte le boulevard du Maréchal Foch, la rue d'Estienne d'Orves et la rue de Paris.

Dix arrêts sont situés sur la commune : "Les Antes", boulevard du Maréchal Juin ; "Le Clos", boulevard du Maréchal Foch ; "Paron", boulevard du Maréchal Foch ; "Foch-Leclerc", boulevard du Maréchal Foch ; "Grands Chênes", rue du Maréchal Foch; "Moulin de Grais", rue d'Estienne d'Orves ; "Riantes Cités", rue d'Estienne d'Orves ; "Croix Belle Avoine", rue d'Estienne d'Orves, "La Croix Pasquier", rue de Paris et "Amblainvilliers", voie de la Vallée de la Bièvre en direction d'Igny et rue de Paris en direction de Châtillon-Montrouge.

La ligne 294 fonctionne du dimanche au samedi de 6h00 à 20h30. Globalement, l'intervalle entre deux autobus est de 15 à 30 minutes en semaine et de 29 à 34 minutes le samedi.

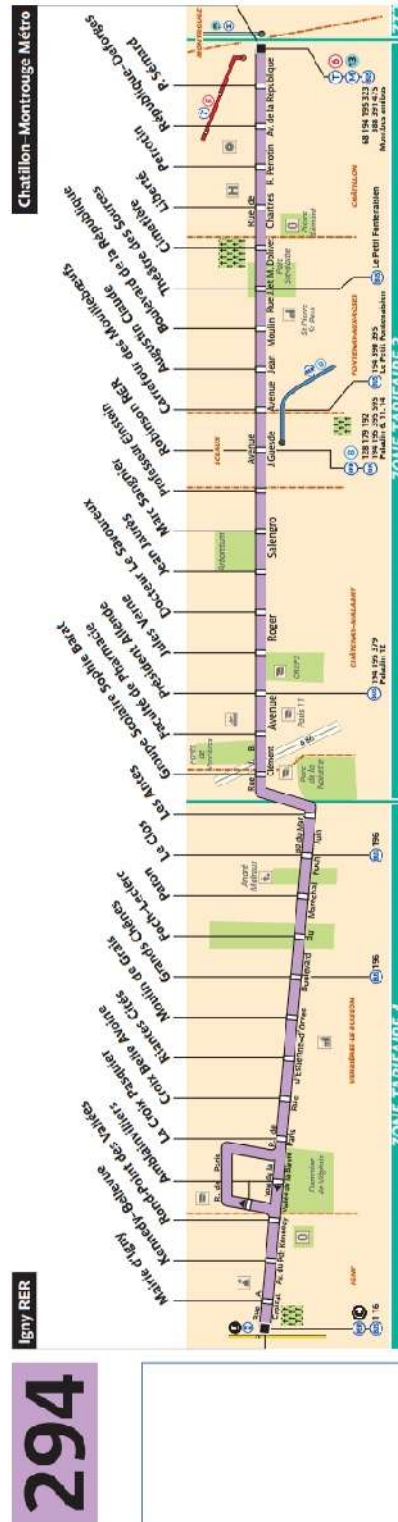
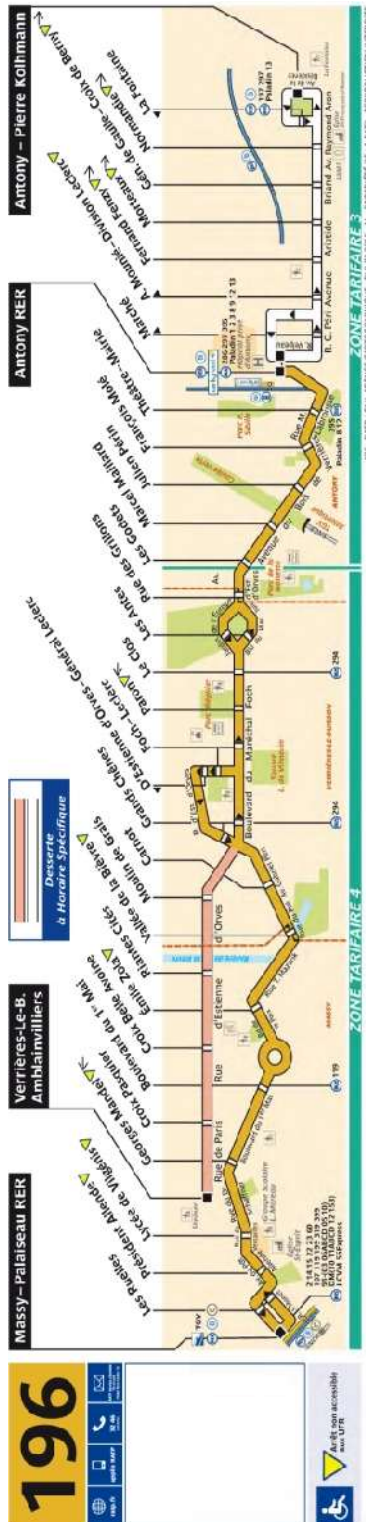
Une quinzaine de minutes sont nécessaires pour se rendre sur la gare RER d'Igny et 30 minutes pour rejoindre Châtillon-Montrouge et par conséquent la ligne 13 du métro.

Cette ligne est notamment utilisée par les scolaires se rendant au groupe scolaire Sophie Barat situé sur Châtenay-Malabry qui est desservi par cette ligne.

Ces deux lignes permettent aux Verriérois d'accéder aux gares RER situées sur les territoires voisins d'Antony, de Massy et d'Igny. Cependant, il est à noter :

- La faible fréquence, particulièrement concernant la ligne 294 ;
- Le fait que leur passage ne se fait que sur l'axe rue d'Estienne d'Orves et boulevard du Maréchal Foch, qui certes est central, mais cependant éloigné de certains quartiers.

**Les plans des lignes de bus 196 et 294**



➤ Ligne 63N : Gare Montparnasse-Massy-Palaiseau RER

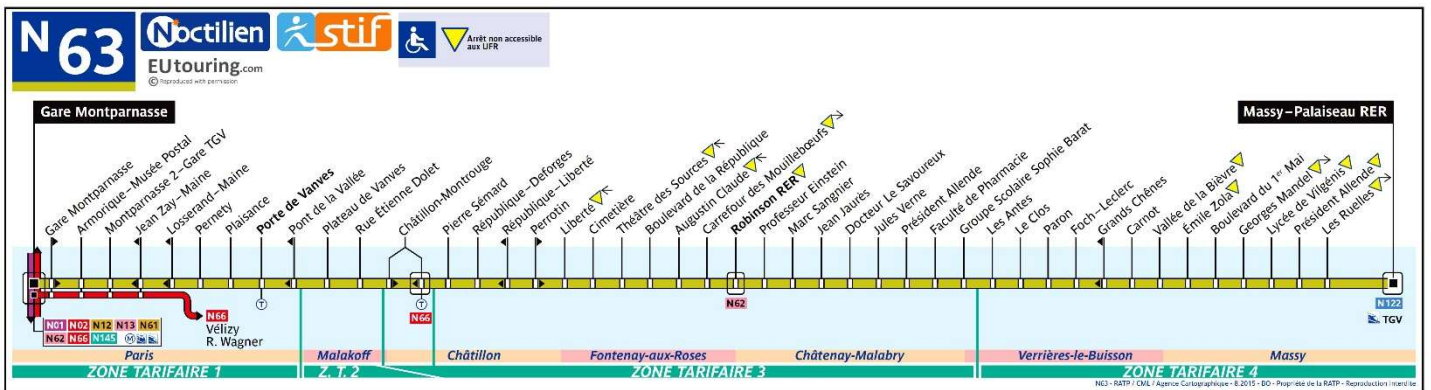
Cette ligne emprunte le trajet du 196 sur Verrières-le-Buisson. Il circule tous les jours de l'année entre 0h30 du matin et 5h30 avec une fréquence d'un bus par heure et dessert toutes les gares RER.

Le Noctilien n°63 dessert, à Verrières-le-Buisson, les stations depuis l'arrêt Groupe scolaire Sophie Barat jusqu'à Vallée de la Bièvre à partir de la gare RER Montparnasse ou de la gare RER de Massy-Palaiseau.

On dénombre 2 passages par heure et par sens du lundi au vendredi et 3 passages par heure et par sens le samedi.

Le temps de parcours entre Gare Montparnasse et la mairie de Verrières est de 40 minutes.

**Le plan de la ligne N 63**



### 2.3. Le réseau de bus Paladin

Mis en place par l'ancienne Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre pour améliorer la desserte des communes du territoire, le réseau de bus Paladin, géré par le transporteur Transdev, répond aux normes environnementales, et est accessible aux personnes à mobilité réduite.

La commune de Verrières-le-Buisson est traversée par deux lignes : les lignes 8 et 18.

#### ➤ Ligne 8 : Verrières-le-Buisson/Antony RER

Cette ligne part de la Mairie de Verrières, et emprunte les rues de l'Abreuvoir et Henri Bourrelrier, puis la route du Bua et l'avenue Georges Pompidou avant de rejoindre Antony.

Sept arrêts sont situés sur la commune : "Mairie", rue de Paron ; "Abreuvoir", rue de l'Abreuvoir ; "Bourrelrier", rue de l'Abreuvoir ; "Bourrelrier Crèche", rue Henri Bourrelrier ; "Bua", route du Bua ; "Godets-La Noisette", rue de la République et "Petits Ruisseaux", rue des Petits Ruisseaux.

La ligne 8 fonctionne, du lundi au samedi, de 7h00 à 20h00. La fréquence est d'un bus toutes les 20 minutes entre 6h55 et 8h55 et entre 16h35 et 19h35, de 30 minutes entre 8h55 et 9h55 et entre 15h35 et 16h35 et de 40 minutes entre 9h55 et 15h35.

Une quinzaine de minutes sont nécessaires pour se rendre à la gare RER d'Antony depuis la mairie de Verrières-le-Buisson.

#### ➤ Ligne 18 : Collège Jean Moulin Verrières-le-Buisson/Groupe scolaire Sophie Barat Châtenay-Malabry

Cette ligne part du collège Jean Moulin, et emprunte la rue d'Estienne d'Orves, le boulevard du Maréchal Foch, la rue de l'Abreuvoir, la rue Henri Bourrelrier et les voies de l'Aulne, du Bois et de Châtenay avant de rejoindre le groupe scolaire Sophie Barat.

Dix arrêts sont situés sur la commune : "Jean Moulin", rue d'Amblainvilliers ; "Grands Chênes", rue du Maréchal Foch ; "Paron", boulevard du Maréchal Foch ; "Abreuvoir", rue de l'Abreuvoir ; "Bourrelrier", rue de l'Abreuvoir ; "Bourrelrier Crèche", rue Henri Bourrelrier ; "Les Antes", rue du Maréchal Foch ; "Le Colombier", voie de l'Aulne, "Voie du Bois", voie du Bois ; "Hexagone", voie de Châtenay.

La ligne 18 fonctionne en période scolaire. Deux départs ont lieu le matin, l'un à 07h50 et l'autre à 08h50. Le retour se fait à 16h15 et 17h15 et le mercredi à 12h40.

Une quinzaine de minutes séparent les deux établissements. Cette ligne est exclusivement utilisée par les scolaires.

Si la ligne 18 est exclusivement destinée aux scolaires, la ligne 8 offre aux Verriérois une alternative au bus 196 pour se rendre à la gare RER d'Antony. Il est, cependant à noter, que la fréquence du Paladin 8 reste faible, même s'il est de plus en plus utilisé d'une année sur l'autre avec une augmentation de plus de 1,4% entre 2013 et 2014<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Fréquentation et Recettes, Transdev, Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre

## Le plan du réseau de bus du SIVOM



### 2.4. Le futur Tram

Le Tram 12 Express - T12E -, actuellement en cours de réalisation, permettra de relier la gare du RER B de Massy-Palaiseau à la gare du RER D d'Évry-Courcouronnes. Il empruntera, pour partie, une infrastructure existante principalement utilisée par le RER C et une infrastructure nouvelle. Il assurera la desserte de 16 stations pour une fréquentation attendue de 40 000 voyageurs / jour.

Parallèlement, les départements de l'Essonne et des Yvelines, ainsi que la Communauté Paris Saclay, œuvrent pour la relance du projet de prolongement du T12E entre Massy et Versailles. Ils ont conjointement saisi Île-de-France Mobilités à cet effet, notamment pour demander l'achèvement des études de schéma de principe.

Bien que Verrières-le-Buisson ne soit pas concernée territorialement par le futur prolongement du transport en commun en site propre - TCSP -, la commune devrait en bénéficier, à terme, du fait de son passage à proximité - Massy : secteur de Vilgenis.

### 3. Le réseau viaire

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). Cette voie va de la commune de Saclay au Sud à celle de Châtenay Malabry au Nord.

Cette départementale fait partie du "réseau à caractère structurant" de l'Essonne identifié dans le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France). Ce réseau est le support des déplacements automobiles de moyenne distance, notamment des déplacements intercommunaux. C'est sur ce réseau que l'enjeu de partage de la voirie est le plus fort puisque tous les modes de déplacement sont amenés à l'utiliser.

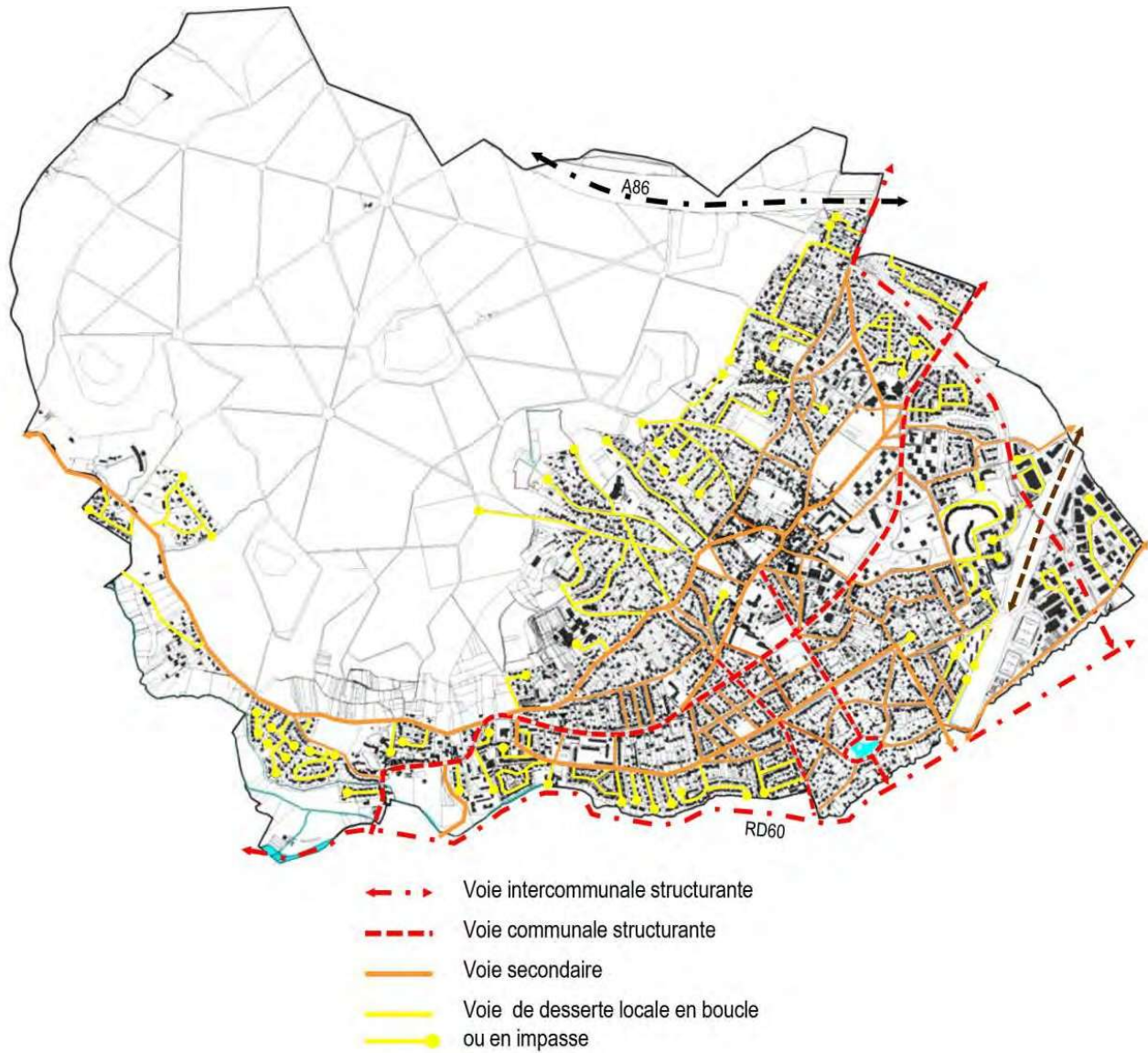
De par sa vocation, cette voie capte les flux de transit du Nord de l'Essonne générant des files d'attentes aux heures de pointe au niveau des carrefours République/Pompidou, Juin/Pompidou et Châtenay/Pompidou ;

- D'un axe majeur composé du Boulevard du Maréchal Foch, du Maréchal Juin et de la rue d'Estienne 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 où 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 Vaupréux et d'Amblainvilliers. Elle permet d'accéder à la gare RER (ligne C) de Bièvres ;
- De nombreuses voies en impasse et en boucle dans les lotissements et dans les secteurs où les parcelles en lanière ont fait l'objet de division parcellaire, ce qui rend la trame viaire peu lisible avec des secteurs fermés sur eux-mêmes tant sur les zones pavillonnaires que sur les zones d'habitat collectif ;
- 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.

A noter la présence de deux axes majeurs régionaux en limite de la commune : l'A86 et la RN18. Ce sont deux axes à caractère magistral identifiés au PDUIF. Un échangeur à l'extrême Nord de la commune permet d'accéder à l'A86.

Le réseau viaire verriérois est rendu complexe par la sinuosité des parcours, des gabarits de voies étroits et de nombreux sens uniques, ce qui limite sa compréhension. La trame est peu structurante avec une hiérarchie difficilement lisible.

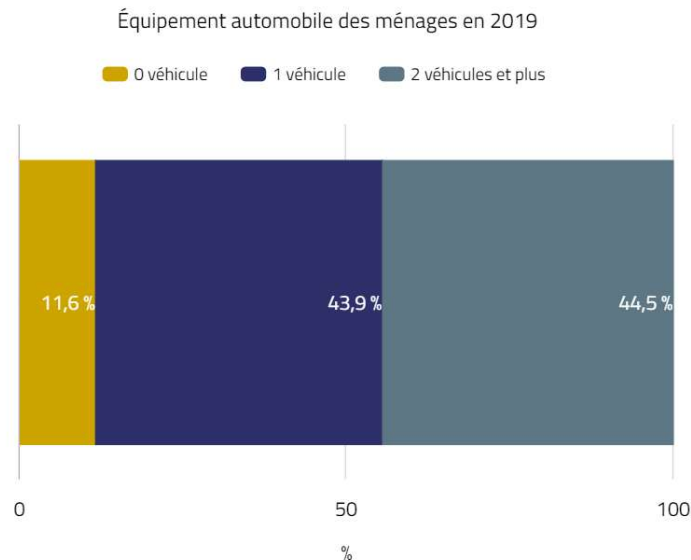
### Le réseau viaire de Verrières-le-Buisson



### 3.1. La circulation routière

#### 3.1.1. *L'équipement automobile des ménages*

Le nombre de ménages possédant au moins un véhicule dans la commune est supérieure à celle observée à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris-Saclay (83,2 %) contre 88,4 % pour la commune de Verrières-le-Buisson. Si les ménages de la commune possédant un véhicule sont inférieurs en termes de ratio sont inférieurs aux ménages de la communauté d'agglomération (49,2% contre 43,9% pour Verrières-le-Buisson), le nombre de ménages possédant 2 véhicules est supérieur dans la commune par rapport à la communauté d'agglomération (34 % pour la CA contre 44,5 % pour la commune).



Source : INSEE, RP 2019

#### 3.1.2. *Etude de circulation*

Pour rappel, 65% des actifs verriérois utilisent la voiture comme mode de déplacement domicile / travail, ce qui est supérieur au département avec 61%. 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. Au regard de la présence de cette RD, la commune a lancé, en 2015, une étude concernant le plan de circulation et l'aménagement de voirie qui a été réalisée par le bureau d'études ABTOO.

Il en ressort les points suivants :

- Le trafic de transit ne représente que 20% à 30% maximum de part du trafic cumulé de la commune (transit + échange + interne) ;
- 430 véhicules transitent par la commune en heure de pointe du matin, contre 250 en heure de pointe du soir ;
- Le trafic de transit est quasiment inexistant dans le cœur de ville, à peine 2% en heure de pointe ;
- C'est l'axe Foch - Juin qui est privilégié comme axe de transit et non les voies du tissu pavillonnaire, soit environ 10 000 véhicule/j ;
- En période de pointe du matin, les files d'attente sont concentrées principalement en périphérie

nord (Maréchal Juin / Pompidou ; Voie de Châtenay / Pompidou / Grillons et République / Pompidou). La circulation est fluide à l'intérieur ;

- La limitation de vitesse est respectée en raison de nombreux aménagements de ralentisseurs sur la voirie.

Concernant l'accidentologie de la voirie, selon le guide des accidents de la route en France réalisé par Linternaute.com, il a été recensé, à Verrières-le-Buisson entre 2006 et 2011, 79 accidents de la route, 1 personne tuée et 94 personnes blessées. Elle se situe largement au-dessus de la moyenne des villes.

<b>Les accidents de la route à Verrières-le-Buisson</b>		
<b>Données 2006 - 2011</b>	<b>Verrières-le-Buisson</b>	<b>Moyenne des villes</b>
Nombre total d'accidents	79	18
Nombre de personnes tuées	1 (0,6 %)	1 (8,7 %)
Nombre de personnes indemnes	60 (38,7 %)	16 (30,7 %)
Nombre de personnes blessées	94 (60,6 %)	22 (60,6 %)
Dont blessés graves	15 (9,7 %)	8 (43,7 %)
Dont blessés légers	79 (51,0 %)	14 (16,9 %)

Source : internaute.fr

La majorité des accidents ont eu lieu en plein jour dans des conditions météorologiques normales.

<b>Les accidents de la route à Verrières-le-Buisson selon la luminosité</b>		
<b>Données 2006 - 2011</b>	<b>Nombre d'accidents</b>	<b>Part des accidents</b>
Plein jour	59	74,7 %
Crépuscule ou aube	3	3,8 %
Nuit sans éclairage public	3	3,8 %
Nuit avec éclairage public éteint	1	1,3 %
Nuit avec éclairage public allumé	13	16,5 %

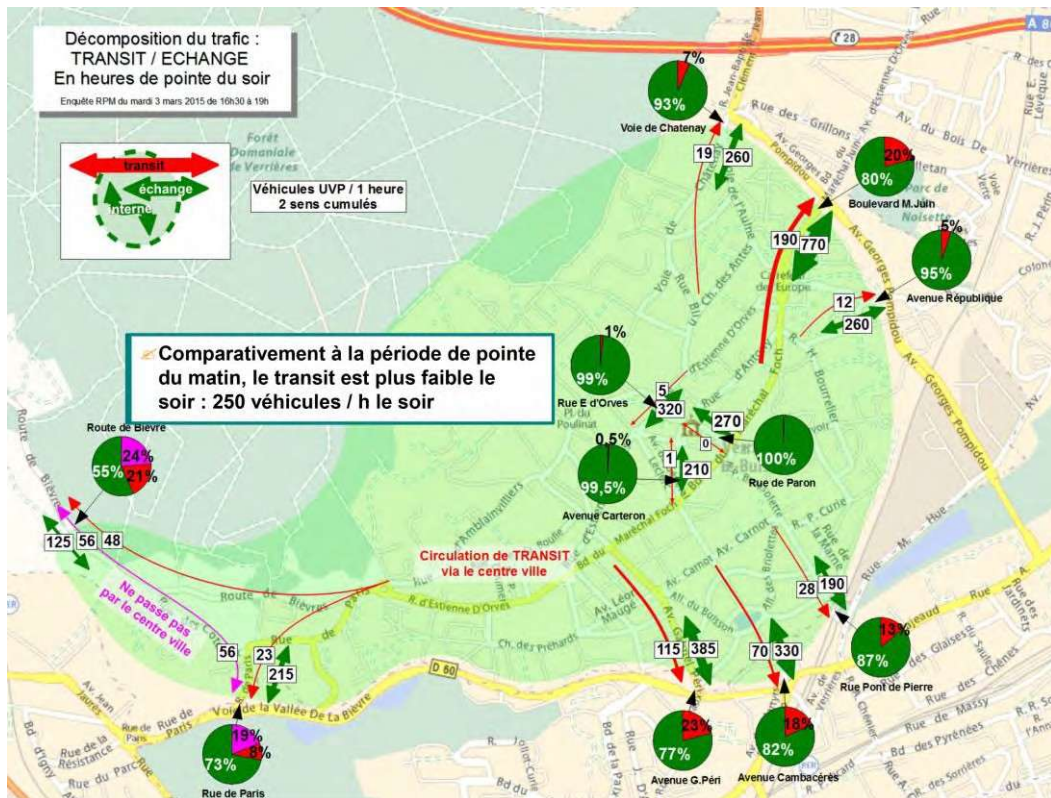
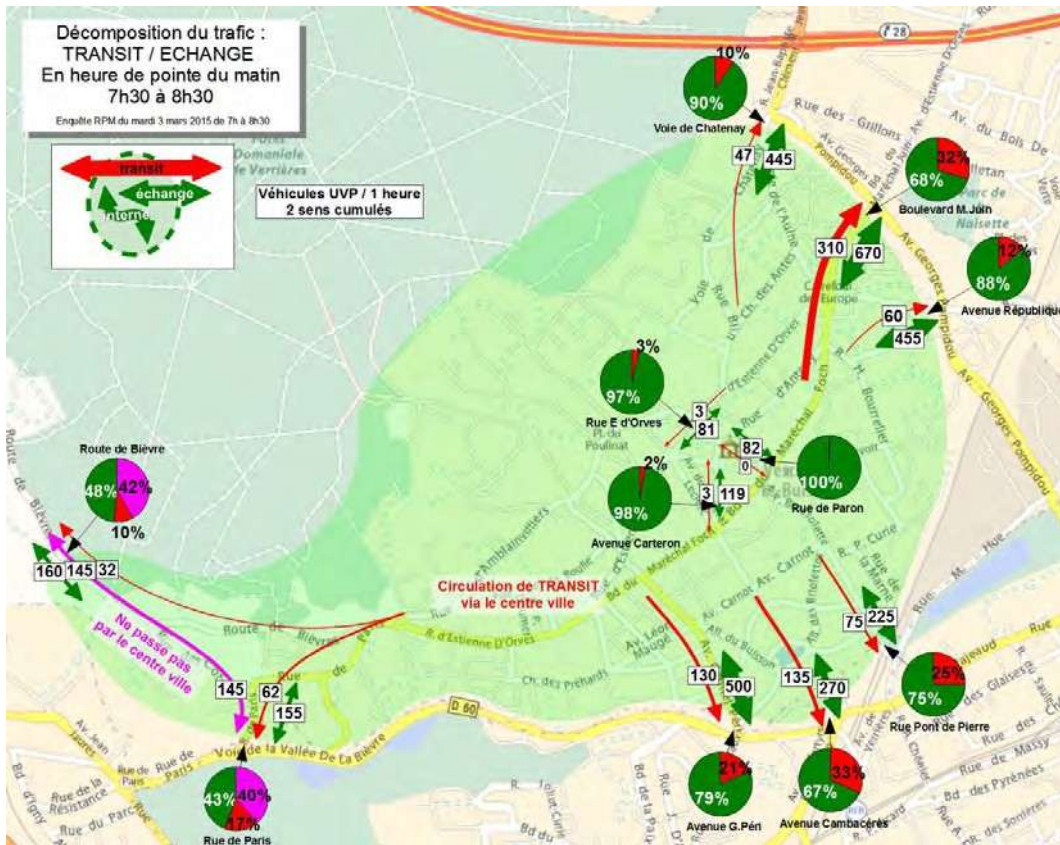
Source : internaute.fr

<b>Les accidents de la route à Verrières-le-Buisson selon la météo</b>		
<b>Données 2006 - 2011</b>	<b>Nombre d'accidents</b>	<b>Part des accidents</b>
Conditions normales	63	79,7 %
Pluie légère	10	12,7 %
Pluie forte	0	0,0 %

Chute de neige/grêle	1	1,3 %
Brouillard/fumée	0	0,0 %
Vent fort/tempête	0	0,0 %
Temps éblouissant	0	0,0 %
Temps couvert	5	6,3 %

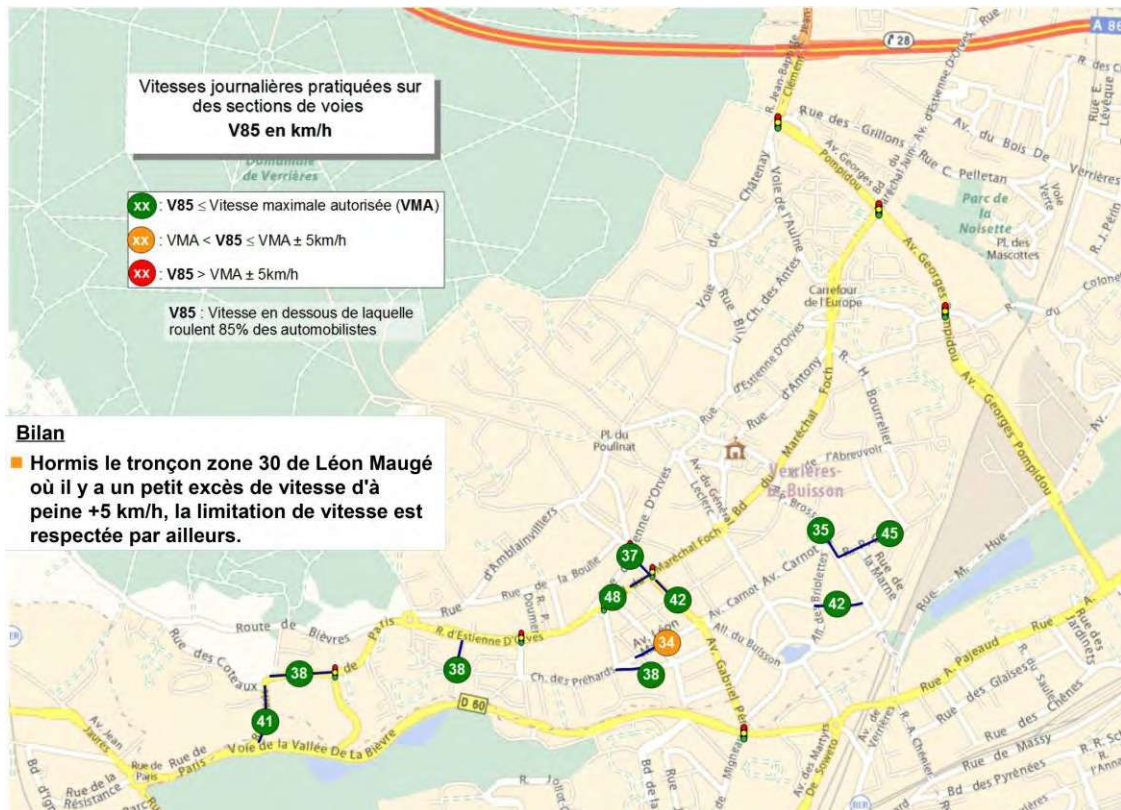
Source : internaute.fr

Le trafic routier sur Verrières-le-Buisson



Source : Etude concernant le plan de circulation et l'aménagement de voirie de Verrières-le-Buisson, juin 2015, ABTOO

**Le trafic routier et vitesse sur Verrières-le-Buisson**



Source : Etude concernant le plan de circulation et l'aménagement de voirie de Verrières-le-Buisson, juin 2015, ABTOO





### 3.2. Les entrées de ville

Verrières-le-Buisson est limitrophe avec cinq communes : Châtenay-Malabry au Nord, Antony au Nord- est, Igny et Bièvres à l'Ouest et Massy au Sud. Elle compte des entrées de villes aux ambiances variées de par le statut et les gabarits des voies, mais également de par l'environnement urbain ou naturel qui encadre ces voies.

Aucune des entrées de ville ne fait l'objet aujourd'hui d'aménagement spécifique qualitatif, seul un panneau indique à l'automobiliste son arrivée sur la commune. Pour certaines d'entre-elles, la chaussée étant assez large et la voie rectiligne offrant une perspective dégagée, l'automobiliste n'est pas incité à réduire sa vitesse.



Les principales entrées de ville sont les suivantes :



- Au Nord-est :
  - La RD 63 depuis Châtenay-Malabry
  - La RD 128 depuis Châtenay-Malabry et Antony
  - La rue du Colonel Fabien depuis Antony
  - L'avenue François Molé depuis Antony

	
<p><b>1 - RD63 depuis Châtenay-Malabry</b></p>	<p><b>2 - RD128 depuis Antony</b></p>
	
<p><b>3 - Rue du Colonel Fabien depuis Antony</b></p>	<p><b>4 - Avenue François Molé depuis Antony</b></p>

- Au Sud :

- La RD 63 depuis Massy
- La RD 60 / rue du Pont de Pierre depuis Massy
- La RD 60 / av. Estienne d'Orves depuis Massy
- La RD 60 / rue du Pré depuis Massy
- La RD 60 / rue de Paris depuis Massy

	
<p><b>5 - RD63 depuis Massy</b></p>	<p><b>6 - RD60 / rue du Pont de Pierre depuis Massy</b></p>

	
<p><b>7 - RD 60 / av. Estienne d'Orves depuis Massy</b></p>	<p><b>8 - RD 60 / rue du Pré depuis Massy</b></p>



**9 - RD 60 / rue de Paris depuis Massy**

- Au Sud-ouest :
  - La Route de Verrières depuis Bièvres
  - La rue du Moulin depuis Igny

Ces deux entrées sont marquées par une ambiance naturelle où la prégnance de la vallée de la Bièvre et les bois sont prédominants.

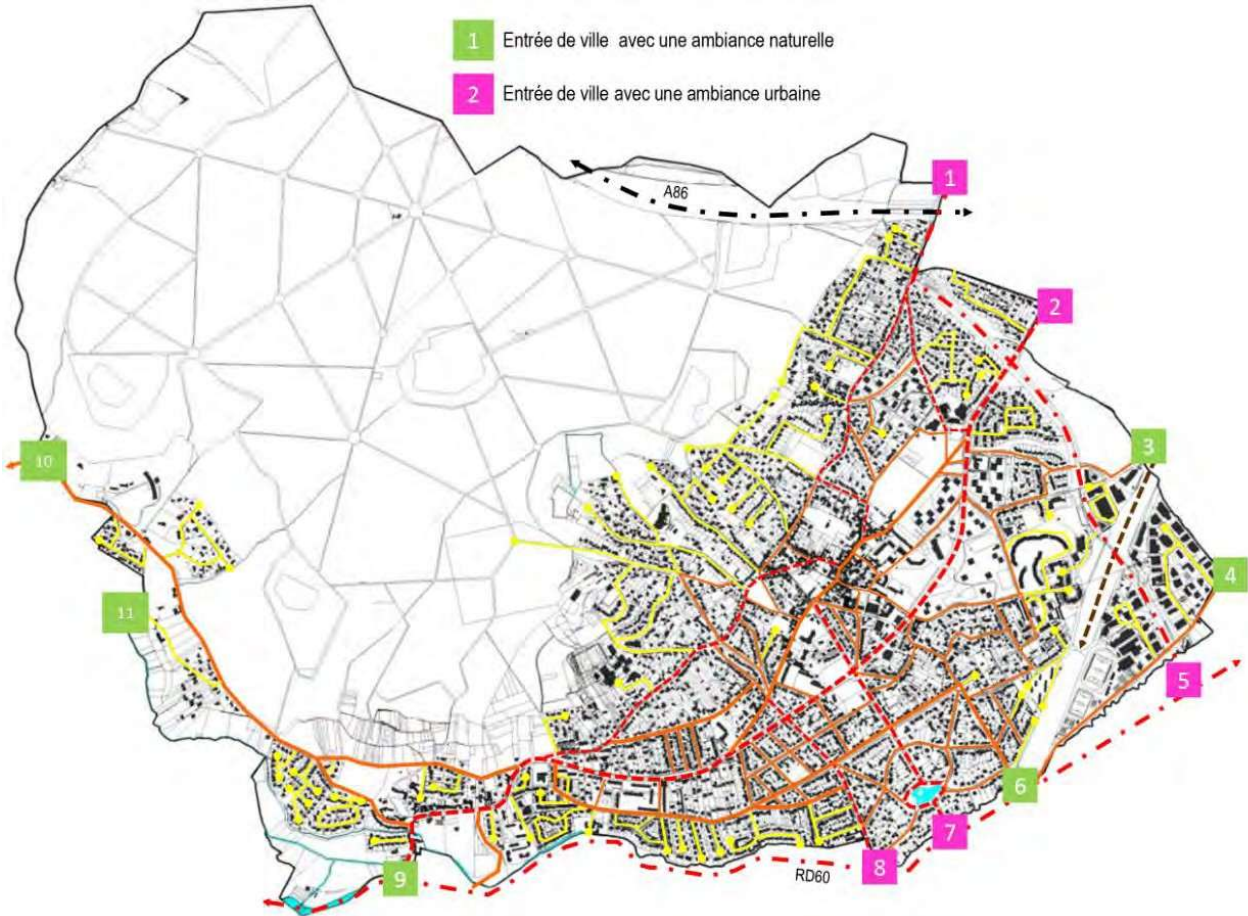


**10 - Route de Verrières depuis Bièvres**



**11 - Rue du Moulin depuis Igny**

### Les entrées de ville de Verrières-le-Buisson





### Les parkings sur la commune de Verrières-le-Buisson



Il existe sur la commune un point de recharge pour les véhicules électriques. Situé dans le parking souterrain de la mairie, cette borne dispose d'une prise de recharge normale et d'une prise de recharge de type 3c ouvert à tous.

### 3.4. Les liaisons douces

L'ambition du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, PDUIF, est de faire de la marche et du vélo des modes de déplacement du quotidien à part entière, pour tous les territoires de l'Île-de-France. En effet, il existe, en Île-de-France, un réel potentiel de développement de l'usage de la marche ou du vélo pour les déplacements de proximité. Ainsi, 48 % des déplacements en voiture et 56 % des déplacements en deux-roues motorisés font moins de 3 km et pourraient donc être réalisés à pied ou à vélo. Si la marche est le mode privilégié (73 %) pour réaliser des distances inférieures à 1 km, elle est rapidement délaissée au profit de la voiture particulière pour des distances comprises entre 1 km et 3 km.

Ainsi, les principes d'action retenus par le PDUIF sont de :

- Favoriser un aménagement urbain plus favorable aux modes actifs ;
- Rendre plus sûrs et plus agréables les déplacements à pied et à vélo ;
- Faciliter la pratique de la marche et du vélo.

Concernant les cheminements piétons d'usage, il existe de nombreux cheminements piétons en centre-ville, en particulier aux abords des établissements scolaires pendant les heures d'entrées et sorties :

- Centre-bourg : place Charles de Gaulle (Administrations, Services, Commerces), rue d'Estienne d'Orves, rue Paron, rue d'Antony (Groupe scolaire Honoré d'Estienne d'Orves et Clos Fleuri).
- Voie de l'Aulne, voie de Châtenay, boulevard Pompidou (au carrefour des Grillons), place des Prés Hauts ;
- Boulevard Foch, rue Fabre, avenue Leclerc : proximité des groupes scolaires David Régnier et Bois Lorient, et des commerces ;
- Rue de Paris : école Steiner.

Les cheminements piétons les plus significatifs ont été observés boulevard Foch, rue Fabre, boulevard Pompidou pendant les heures d'entrée et de sortie des écoles. Un agent municipal régule la circulation au niveau du passage piétons boulevard Foch pour faciliter les traversées. Les cheminements piétons, bien dimensionnés et sécurisés, sont aménagés le long du boulevard Foch pour les déposer à pieds des enfants à l'école.

Par ailleurs, pour sécuriser les déplacements piétons, la commune a mis en place trois "zones de rencontre" (zone 20) à l'approche du collège Jean Moulin, aux abords du groupe scolaire Honoré d'Estienne d'Orves et sur la voie de l'Aulne entre le parking des Prés-Hauts, l'arboretum et le Colombier. De nombreux ralentisseurs ont également été réalisés sur les axes majeurs comme sur les axes secondaires. L'objectif communal est d'assurer un cheminement pédestre sécurisé sur l'ensemble de son territoire urbanisé en mettant aux normes les trottoirs et en les rendant accessibles aux PMR.

Concernant les pistes cyclables, un plan vélo a été réalisé par la commune en 2012. Il définit trois itinéraires privilégiés : l'itinéraire Sud (des Prés Bouchards à la rue de Paradis par Léon Maugé et Carnot), l'itinéraire des collèges (de Jean Moulin à Sophie Barat par Jean Jaurès) et l'itinéraire central (du lac au Colombier par le centre-ville). De plus, il existe quatre pistes cyclables : le long de la Bièvre, sur la coulée verte, rue Marius Hue (bande cyclable) et le long de la voie G. Pompidou, ainsi que 17 points de stationnement vélo à proximité des équipements et en centre-ville.



**Bande cyclable Rue Marius Hue**

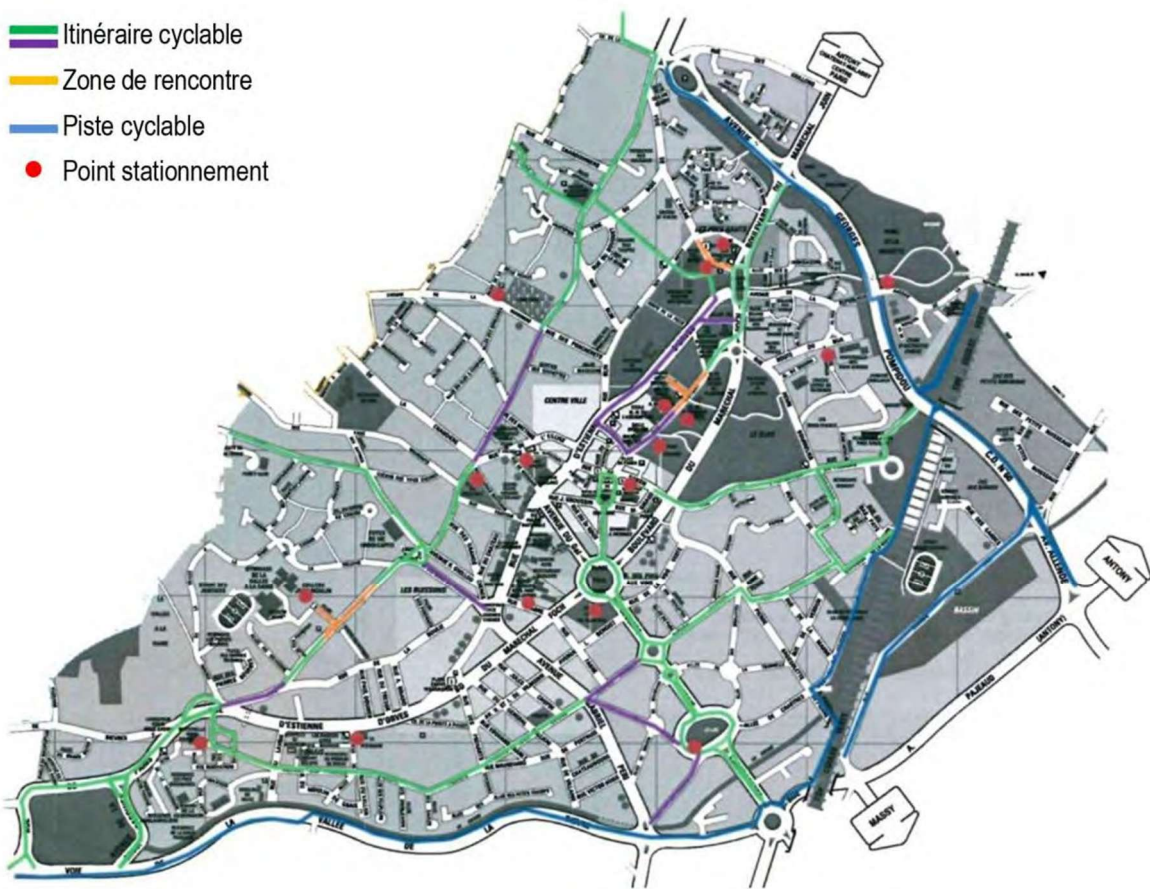


**Piste cyclable**

**Avenue Georges Pompidou - RD60**

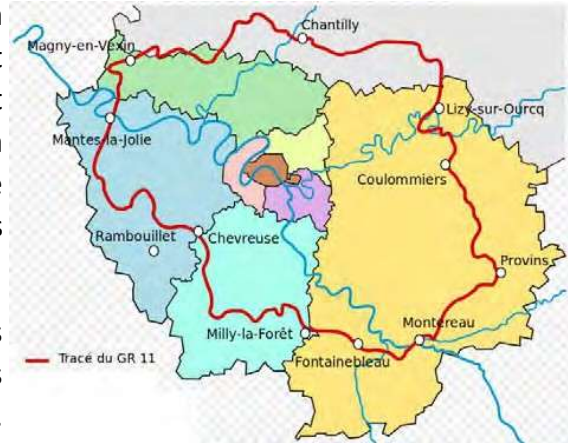
### Les itinéraires cyclables sur Verrières-le-Buisson

-  Itinéraire cyclable
-  Zone de rencontre
-  Piste cyclable
-  Point stationnement



Concernant les déplacements doux de loisirs, la commune est traversée par plusieurs GR : le GR11, le GR11G et le GR655.

Le sentier de grande randonnée 11 (GR11) est une boucle de 618 kilomètres en Île-de-France et dans l'Oise. Le GR11 épouse la même forme que le GR1, mais avec une boucle encore plus ample. Il part du pont d'Austerlitz à Paris et entre dans les Yvelines à Jouy-en-Josas, remonte la vallée de la Bièvre pour ensuite traverser les forêts de Bois-d'Arcy et de Sainte- Apolline et atteindre la gare de Villiers- Neauphle-Pontchartrain où débute la boucle : au nord, il se dirige vers Mantes, en passant par la forêt de Beynes et la vallée de Vaucouleurs et poursuit ensuite vers le Vexin, au sud, il prend la direction de Chevreuse. Sur la commune, le tracé de ce GR longe la vallée de la Bièvre, en passant au plus près de la rivière.



Ce GR se connecte au GR11G au niveau des Rinsolles et au GR655 au niveau de la prairie d'Amblainvilliers au Sud-ouest et de la rue du Pont de Pierre au Sud-est.

La variante GR11G permet de découvrir le versant de la rive gauche de la vallée de la Bièvre. Sur la commune, le GR11G offre un parcours en forme de boucle au sein de la forêt en empruntant différents sentiers. Il se connecte au GR11 au Nord au niveau du Bouquet de Verrières, et au Sud au niveau de Rinsolles.

Le GR655 correspond à la via Turonensis ou voie de Tours, un des quatre chemins de France du pèlerinage de Saint-Jacques-de- Compostelle. Partant de Bruxelles, il se dédouble au sud de Paris en deux branches, par Orléans (GR655-Est) et par Chartres (GR655-Ouest).

Sur la commune, le GR655 longe la coulée verte, puis emprunte le tracé du GR11 à partir de la rue du Pont de Pierre jusqu'à la prairie d'Amblainvilliers, où il se dirige vers la gare d'Igny.

D'autre part, toujours concernant les déplacements de loisirs, la forêt de Verrières compte de nombreux sentiers forestiers. Leur accès se font en voiture soit par le Nord par la route du Plessis Piquet qui aboutit au carrefour de l'obélisque, soit depuis les coteaux à partir des nombreuses voies qui desservent le tissu pavillonnaire implanté sur les coteaux boisés et qui finissent en impasse où pour certaines des poches de stationnement sont aménagées.



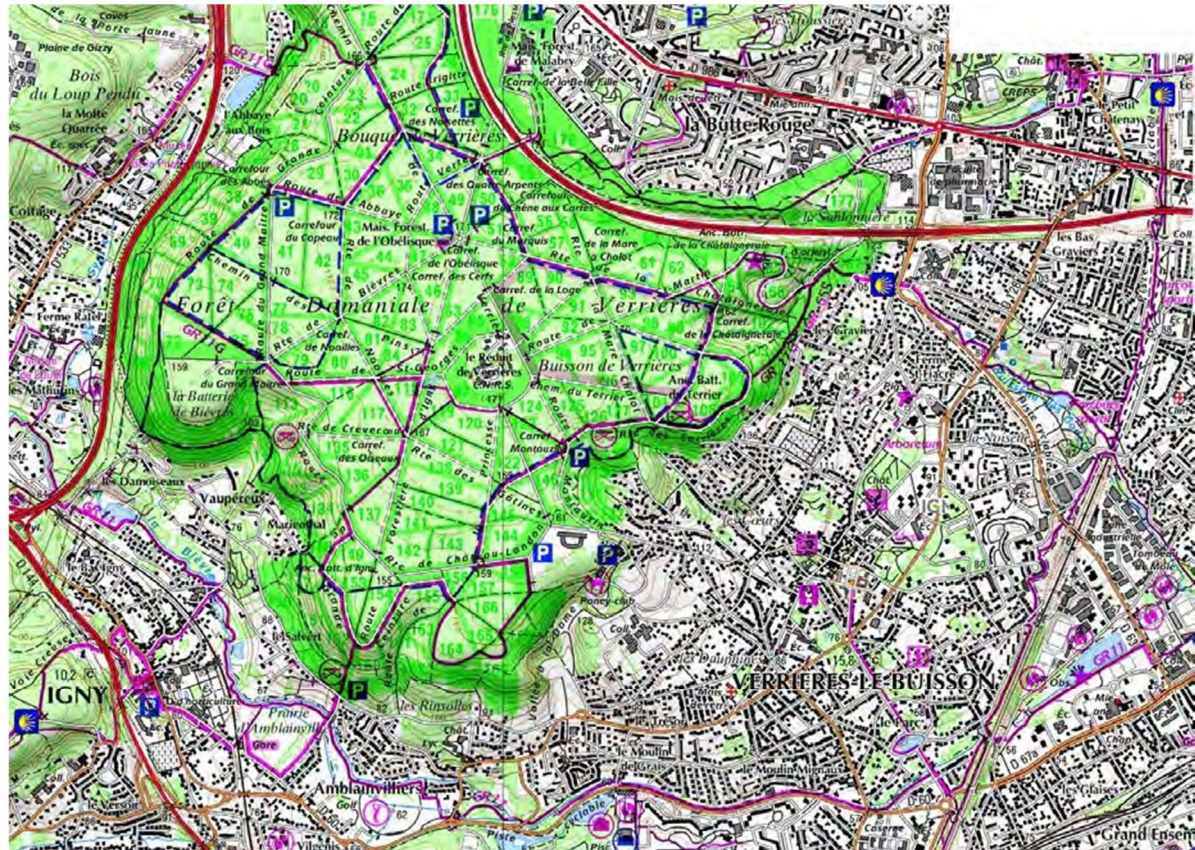
Il est à noter la présence sur le territoire communal de la Véloscénie.

Projet lancé en 2012, la Véloscénie est un itinéraire de découverte cyclable continu, spécialement balisé, qui permettra, à terme, de relier Paris et l'Île-de-France à la baie du Mont-Saint-Michel via Chartres et la Normandie. Celui-ci est inscrit au schéma national des véloroutes et voies vertes.

La Véloscénie traverse Verrières-le-Buisson, via la "coulée verte du TGV", et rejoint l'itinéraire n°18 du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces pour s'y superposer le long de la vallée de la Bièvre.



### Les GR sur Verrières-le-Buisson



### 3.5. Demande de mobilité

#### 3.5.1. Les migrations pendulaires

Migrations pendulaires		
	2013	2019
Total des actifs	6 454	<b>6 177</b>
Actifs ayant un emploi sur la commune	1 004	<b>1 049</b>
Actifs ayant un emploi dans une autre commune	5 450	<b>5 128</b>
Total emplois sur la commune	3 922	<b>3 582</b>
% d'actifs ayant son emploi dans la commune	15,6	<b>17</b>
Chômeurs	557	<b>527</b>

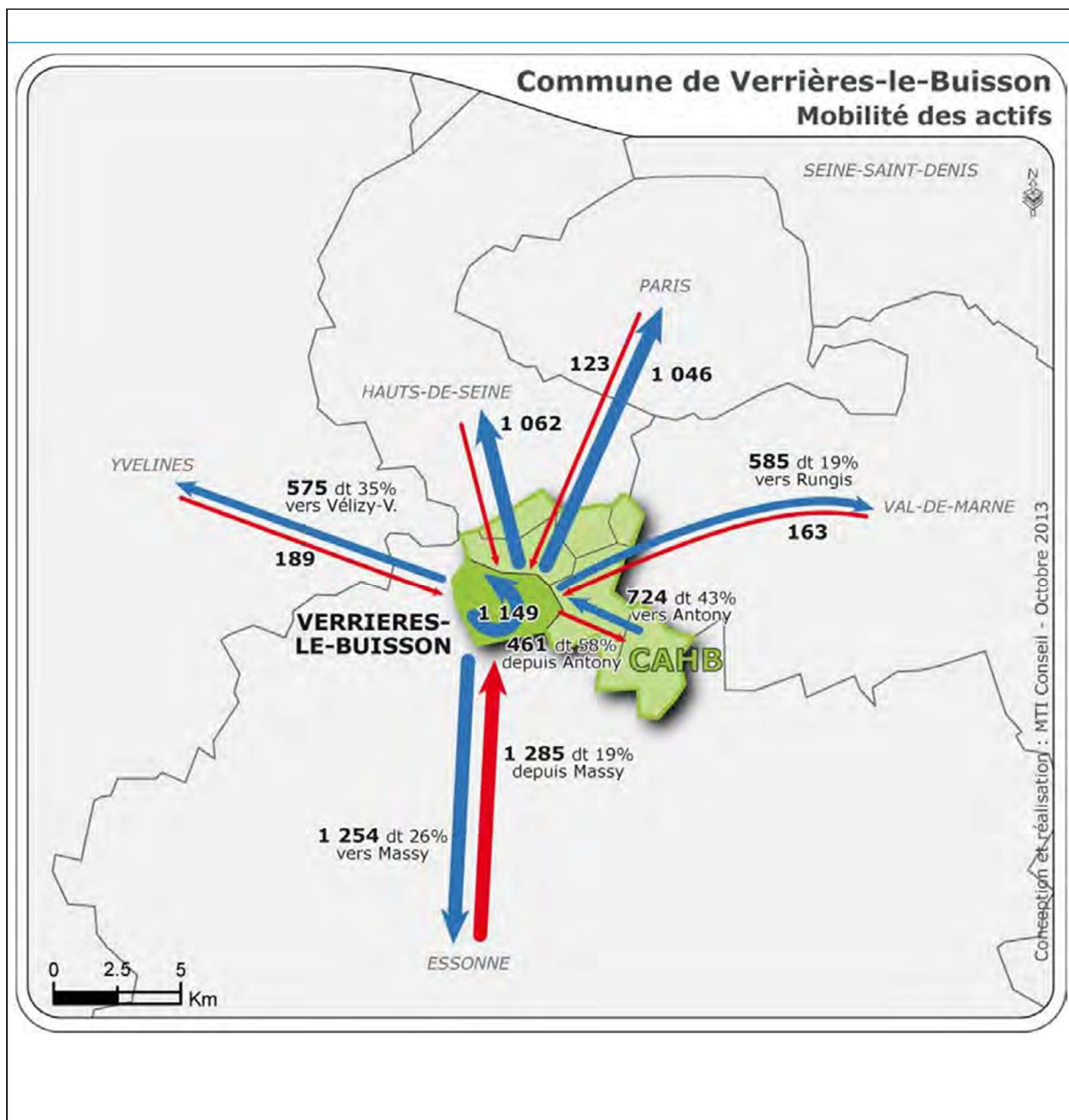
Source : INSEE, RP 2008, RP 2013, RP 2019 exploitations principales

Le diagnostic de l'étude Transports et Déplacements indique que les actifs verriérois travaillant hors de leur commune se répartissent comme suit :

- Hauts-de-Seine : 34% dont 43% sur Antony ;
- Essonne : 24% dont 26% sur Massy ;
- Paris : 20% ;
- Val-de-Marne : 11% dont 19% sur Rungis ;
- Yvelines : 11% dont 35% sur Vélizy-Villacoublay.

Parallèlement, les actifs venant travailler sur Verrières-le-Buisson proviennent de :

- La commune elle-même : 30% ;
- Essonne : 33% dont 19% sur Massy ;
- Hauts-de-Seine : 25% dont 48% sur Antony ;
- Yvelines : 5% ;
- Val-de-Marne : 4% ;
- Paris : 3%.



### 3.5.2. Les modes de transport

L'ensemble des modes de transport domicile / travail a légèrement évolué avec une légère augmentation de l'utilisation des transports en commun et une diminution de la voiture qui reste néanmoins le mode de transport prédominant avec plus de 65,3% en 2019.

Enfin, précisons que moins d'un actif sur cinq (20,9 % en 2019) utilisent les transports en commun sur Verrières-le-Buisson ce qui est inférieur au taux essonnien qui est de 28,4% en 2019 et par conséquent francilien avec 43,3%.

<b>Modes de transport des actifs ayant un emploi</b>		
	Verrières-le-Buisson	Essonne
Pas de transport	3,8	2,9
Marche à pied (ou rollers)	3,9	4,7
Deux-roues motorisés	4,2	1,9
Vélo	1,8	0,9
Voiture particulière	65,3	61,2
Transports en commun	20,9	28,4

Source : INSEE, RP 2019, exploitations principales

**ATOUS ET FAIBLESSES :**

- Une proximité avec les réseaux RER et notamment le RER D ;
- Une offre en transport en commun développée : un réseau de bus proposant une offre performante.
- Un important maillage viaire et une bonne accessibilité.
- Une offre satisfaisante pour le stationnement des véhicules

**ENJEUX IDENTIFIES :**

- Conforter la bonne desserte en transport en commun des réseaux de transport en commun.
- Maitriser le trafic routier sur la commune.
- Simplifier et aménager (signalétique,) la trame viaire pour faciliter les trajets.
- Renforcer l'usage des modes actifs pour les trajets du quotidien par un renforcement des aménagements (stationnement, sécurisation des itinéraires,) , et notamment, en prenant appui sur les itinéraires cyclables développés à l'échelle supra-communale.
- Encourager le report modal des actifs qui travaillent sur la commune
- Miser sur la mutualisation et le possible réinvestissement des stationnements existants en fonction de leurs usages.

## 5<sup>ème</sup> PARTIE : LE DYNAMISME ECONOMIQUE

### 1. Dynamiques économiques de la commune de Verrières-le-Buisson

#### 1.1. Une baisse du nombre d'emplois

En 2019, le territoire comptabilise d'avantage d'actifs résidents (6 177) que d'emplois sur le territoire communal (3 582). La part d'actifs représente près de 43 % de la population totale de la commune.

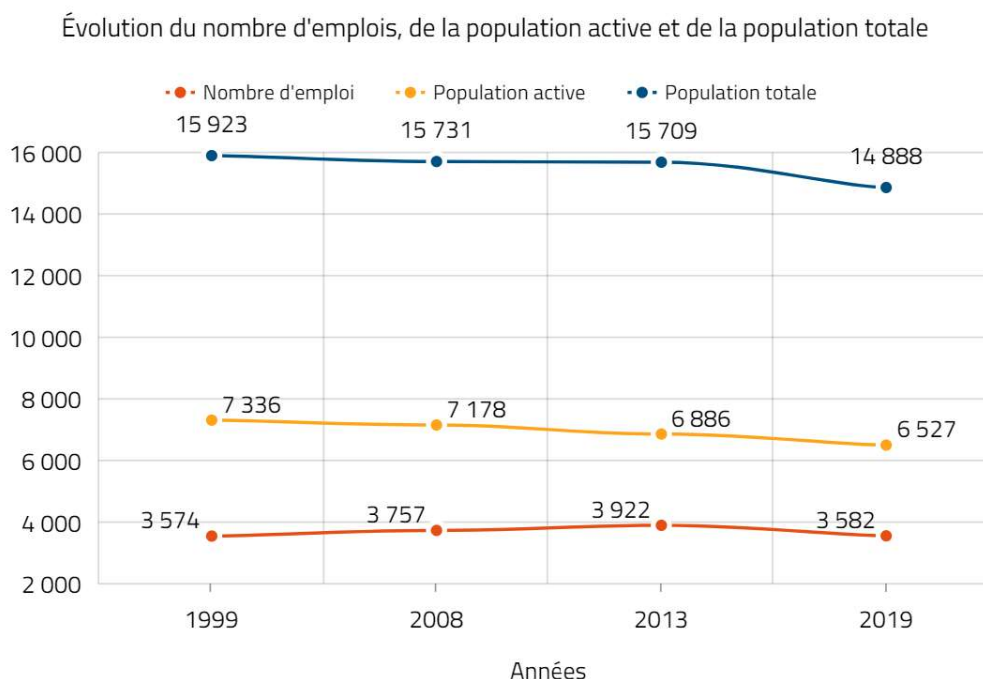
Entre 2013 et 2018, le nombre d'actifs, d'emplois et d'habitants ont les trois diminué. La diminution du nombre d'emplois (340) sur la période recensée sur le tableau illustre la difficulté pour le territoire à attirer les actifs venant d'autres communes pour venir y travailler. La diminution, moindre, du nombre d'actifs traduit la faible attractivité auprès d'une partie des actifs résidents.

La commune présente un indice de concentration de l'emploi estimé à 58. Cet indice mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cette diminution contraste avec les tendances observées à l'échelle du département pour qui :

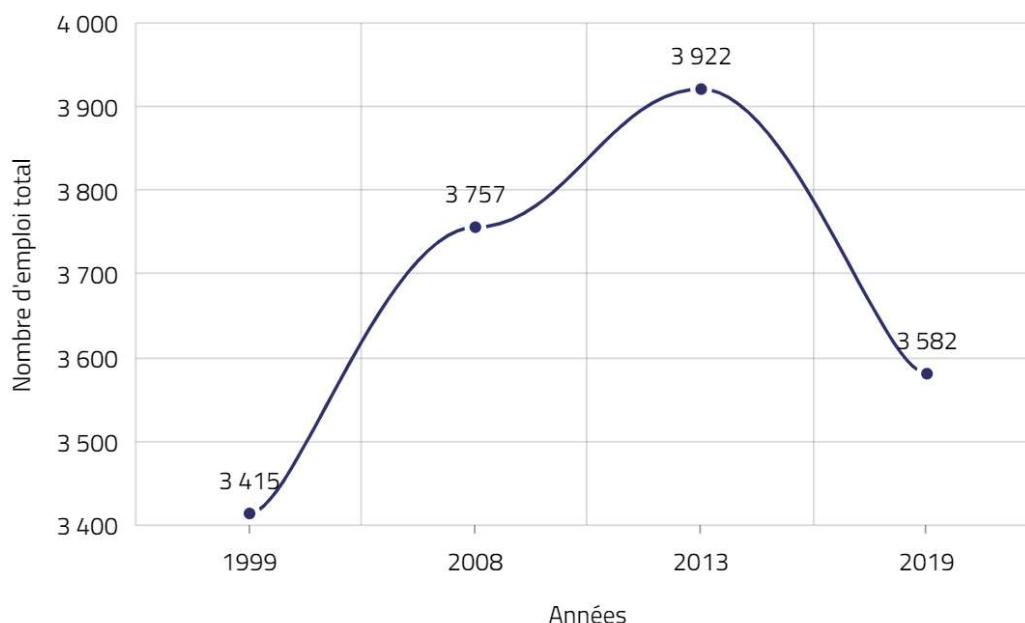
- Le nombre d'emplois a augmenté de plus de 20 000 passant de 437 607 à 449 915 entre 2013 et 2019.
- Le nombre d'actifs a lui aussi augmenté passant de 559 191 à 572 105 entre 2013 et 2019.

**Figure. Evolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1999 et 2018.**



**Figure. Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail.**

Évolution du nombre d'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2019



Après une période de forte croissance du nombre d'emplois au lieu de travail entre 1999 et 2013, malgré une légère stabilisation au moment de la crise de 2008, ce nombre a nettement diminué entre 2013 et 2019, confirmant ainsi la baisse d'attractivité du territoire et sa faible capacité à maintenir et à créer de nouveaux emplois sur son territoire.

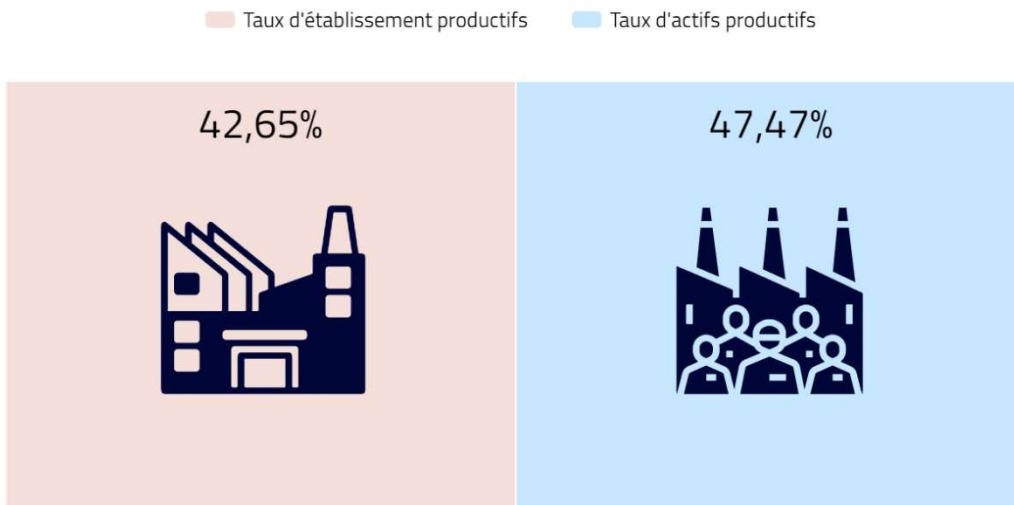
### 1.2. Un territoire tourné vers l'économie productive

#### Définitions activités productives et présentes :

- **Sphère productive** : activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.
- **Sphère présente** : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone.

La commune de Verrières-le-Buisson est majoritairement tournée vers l'économie présente, avec une part d'actifs productifs de 47,47 %. Celle-ci est cependant nettement supérieure à la moyenne nationale avec 34,45 % en 2019. Avec un taux d'établissement productifs supérieurs à la moyenne nationale (+ 10,15 %), le territoire se caractérise par une part plus importante d'actifs que d'établissements productifs.

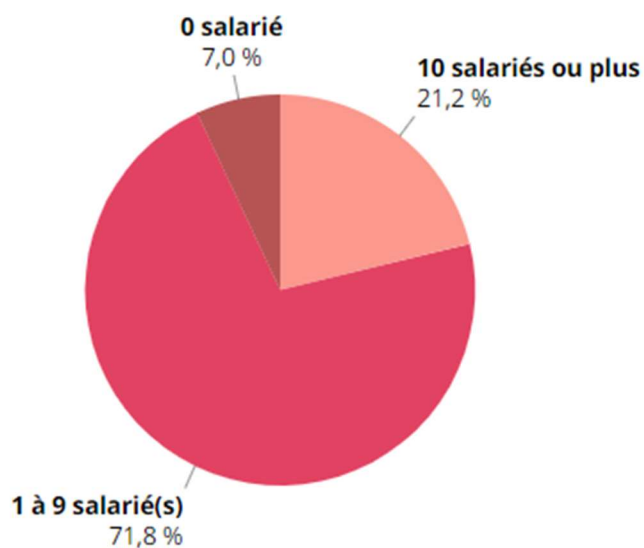
**Figure. Etablissements selon les sphères de l'économie productive ou présenteielle (nombre de salariés selon les sphères) – Source. INSEE. Flores.**



**1.3. Une majorité de Très Petites Entreprises (TPE) et de Petites et Moyennes Entreprises (PME) sur le territoire.**

Concernant le nombre d'établissements selon le nombre de salariés, 7 % des établissements actifs employeurs n'ont pas de salariés et 71,8 % ont moins de 10 salariés en 2020. A la même date les entreprises ayant 10 salariés ou plus représentent une part de 21,2 %. Le tissu économique verriérois est donc constitué majoritairement de Très Petites Entreprises - TPE -, tout comme les entités supra-communales de la Communauté Paris Saclay et du département de l'Essonne auxquelles elle appartient.

**Figure. Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2020. – Source. INSEE, Flores.**



## 2. L'environnement économique de Verrières-le-Buisson

Pour mieux replacer Verrières-le-Buisson dans son contexte supra-communal, l'échelle économique la plus pertinente paraît être celle des communes limitrophes ou géographiquement proches.

Verrières-le-Buisson s'insère dans un territoire économique dense, facilement accessible et déjà très développé.

Ainsi, aujourd'hui, trois des communes limitrophes de Verrières-le-Buisson représentent des pôles économiques très importants :

- La commune de Massy, au Sud, compte quatre parcs d'activités - Massy Atlantis, Massy- Europe, le Moulin et Le Pérou - rassemblant plus de 2 600 entreprises avec un parc immobilier d'entreprises à dominante tertiaire de 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par de grandes entreprises telles que Alcatel, Alstom, Air France, Bull ou encore Carrefour.

Incluse dans l'Opération d'Intérêt National Paris Saclay - qui consiste à développer un cluster scientifique et technologique de rang mondial sur un territoire regroupant 657 000 habitants et 370 000 emplois - la commune de Massy, en dix ans, a connu un important essor économique, avec un nombre d'emplois qui a augmenté de 55%, ce qui confirme son rang de premier pôle économique de l'Essonne ;

- La commune d'Antony, à l'Est, compte un parc d'affaires - La Croix de Berny -, situé à 15 minutes du centre de Paris et qui bénéficie d'une bonne desserte routière avec l'A6, mais également de nombreux transports en commun dont le RER B ou encore le Trans-Val-de- Marne. Cet espace offre aujourd'hui 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux déjà occupés par de grands groupes de renommée internationale tels que Sanofi-Aventis ou Véolia Water. Ce centre, situé au cœur d'Antony, est complété par Antonypôle qui est un site de 60 hectares regroupant plus de 350 établissements. Aujourd'hui, les deux tiers de ce site sont en cours d'aménagement et doivent accueillir un ensemble de sociétés spécialisées dans les secteurs de la santé et de l'optique ;

- La commune de Châtenay-Malabry, au Nord, compte quatre zones d'activités. La première, Centrale Parc, propose plus de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux, répartis sur un site de 1,7 hectare, accueillant des sociétés de services, d'informatiques et d'administration. Les trois autres, en cours d'aménagement, sont celle d'Europe qui sera essentiellement à vocation tertiaire avec 5 400 m<sup>2</sup> de bureaux et plus de 2 000 m<sup>2</sup> de commerces ; celle d'Allende qui comprendra 3 700 m<sup>2</sup> de bureaux et celle d'Appert Justice avec, à terme, 13 400 m<sup>2</sup> de bureaux.

Les autres communes, géographiquement proches de Verrières-le-Buisson, et qui portent l'activité économique du secteur sont :

- La commune de Palaiseau, au Sud/Est, qui compte trois zones d'activités se caractérisant par la prédominance de petites et moyennes entreprises, ainsi qu'une Cité des entrepreneurs. Palaiseau regroupe également sept établissements sur les 18 que compte l'Université Paris- Saclay qui est une communauté d'universités et d'établissements pluridisciplinaire située dans les départements de l'Essonne et des Yvelines ;

- Les communes de Villebon, Villejust et Les Ulis, au Sud/Est, regroupent le parc d'activités de Courtabœuf. Avec 1 200 entreprises, 24 000 salariés et chaque année 120 nouvelles sociétés qui s'y implantent, le parc d'activités de Courtabœuf est considéré aujourd'hui comme le plus grand parc d'activités tertiaires d'Europe. Si les premières entreprises à s'implanter sur ce parc étaient de grands noms de l'informatique tels que Microsoft et Apple, l'économie du site s'est depuis diversifiée avec la présence de leaders du médicament, des biotechnologies et de la grande distribution. Outre des grands groupes, le parc d'activités comprend un important tissu de petites et moyennes entreprises.

À une échelle plus large, Verrières-le-Buisson fait partie de la Communauté d'Agglomération Communauté Paris Saclay depuis le 1er janvier 2016. Afin de cerner plus concrètement l'environnement économique communal, des données chiffrées, issues du répertoire des entreprises et des établissements de l'INSEE, présentent la richesse économique de ce territoire.

➤ La Communauté d'Agglomération Communauté Paris Saclay

En 2019, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay regroupait 27 communes avec 313 794 habitants. Elle compte 60 parcs d'activités et 25 890 entreprises au 31 décembre 2020. 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.

Au 1er janvier 2022, le nombre d'établissements actifs employeurs présents sur le territoire intercommunal est de près de 9 361, réparti comme suit :

<b>Nombre d'établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2020</b>		
<b>Secteurs d'activité</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	27	0,3
Industrie	533	5,7
Construction	1 123	12
Commerces, transports, services divers	6 755	72,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	923	9,9
<b>Total</b>	<b>9 361</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

En ce qui concerne, les entreprises le nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020, est estimé à 25 890. A la même date de référence, le département de l'Essonne comptait 99 999 unités légales implantées sur son territoire. La Communauté d'Agglomération Paris Saclay compte alors plus de 25 % des entreprises présentes sur le territoire de l'Essonne. Elle se caractérise par une sur représentativité des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » de 2,5 points d'indice par le département et une sous représentativité du secteur de la construction avec une différence de 3,6 points d'indices.

<b>Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 Décembre 2020</b>		
Secteurs d'activité	Nombre	%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	1 065	4,1
Construction	2 937	11,3
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	7 710	29,8
Information et communication	1 835	7,1
Activités financières et d'assurance	751	2,9
Activités immobilières	810	3,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	5 585	21,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	3 242	12,5
Autres activités de services	1 955	7,6
<b>Total</b>	<b>25 890</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

Concernant la création d'entreprises, elle s'élève à 5 750 en 2021 sur le territoire intercommunal et se répartit comme suit :

<b>Création d'entreprises par secteur d'activité en 2021</b>		
Secteurs d'activité	Nombre	%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	136	3,0
Construction	353	10,2
Commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	1 978	27,0
Information et communication	476	39,3
Activités financières et d'assurance	120	20,5
Activités immobilières	184	3,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	1 405	24,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	595	10,3
Autres activités de services	503	8,7
<b>Total</b>	<b>5 750</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE 2022

Les créations d'entreprises sur la CPS représentent plus de 25% de celles de l'Essonne (21 801 entreprises créées en 2021). Le secteur des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » est plus représenté à l'échelle de la communauté d'agglomération avec un écart de 2,2 points d'indice vis-à-vis du département de l'Essonne. A l'inverse l'évolution du secteur « *Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration* » en termes de création d'entreprises est sous représentée dans la communauté d'agglomération avec un écart de 10,1 points d'indice par rapport à la dynamique de création observée dans l'Essonne.

Enfin, concernant le nombre d'établissements actifs employeurs par tranche d'effectif salarié, il est à noter que plus des 76 % des établissements comptent moins de 10 salariés. Il s'agit donc véritablement d'un tissu économique constitué de Très Petites Entreprises - TPE -, et ce aussi bien pour la Communauté Paris Saclay que pour le département de l'Essonne (79,8 %) même si l'on remarque que la Communauté d'Agglomération concentre davantage d'établissements avec des salariés que le département.

<b>Nombre d'établissements actifs par taille (nombre de salariés) fin 2020 (en %)</b>		
Tranche d'effectif salarié	CPS	Essonne
0 salarié	8,4	9,1
1 à 9 salariés	67,6	70,7
10 à 19 salariés	10,9	9,5
20 à 49 salariés	7,5	6,2
50 salariés et plus	5,6	4,6
Total	100,0	100,0

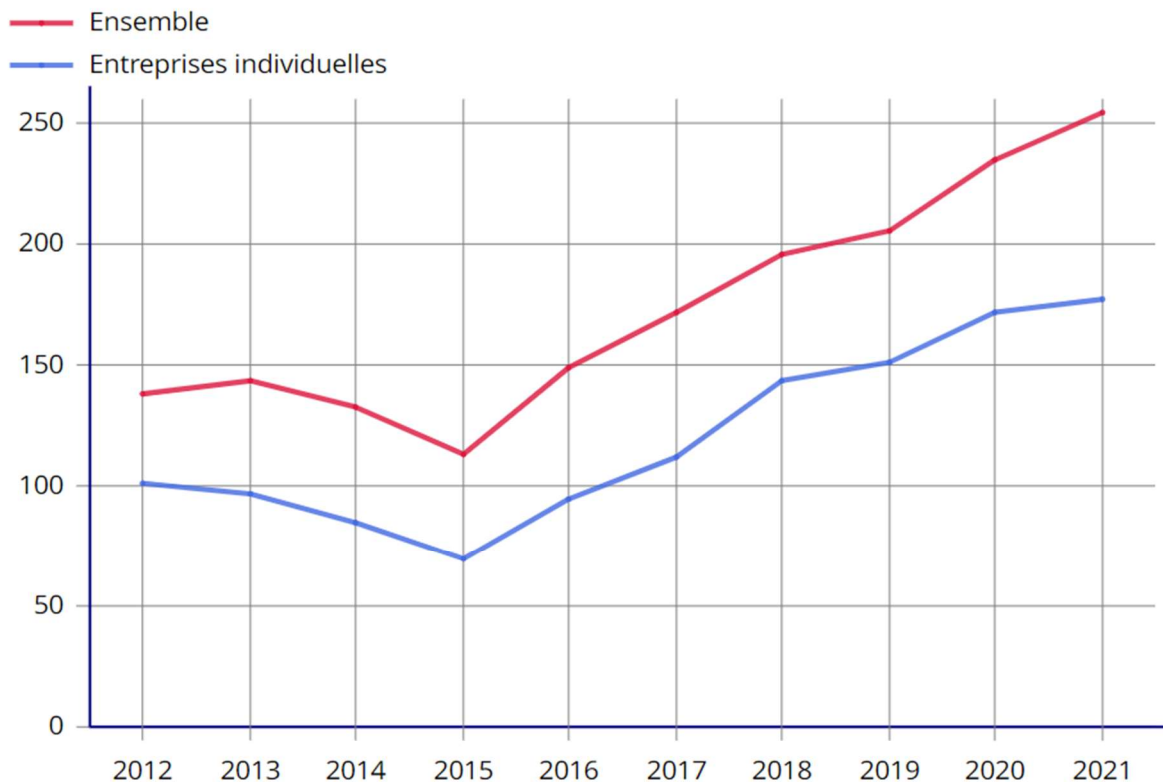
Source : INSEE, FLORES (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié), 2022

### 3. L'activité économique de Verrières-le-Buisson

C'est dans ce contexte économique très favorable que se situe la commune Verrières-le-Buisson.

Il est à noter une constante augmentation du nombre d'entreprises présentes sur la commune. Le tableau de l'évolution de la création des entreprises entre 2012 et 2021 montre qu'entre 2012 et 2015 l'évolution annuelle des entreprises a diminué passant de 138 à 113. A l'inverse depuis 2015, la dynamique de création d'entreprises est à la hausse avec 113 entreprises créées en 2015 contre 254 en 2021. Cependant sur l'ensemble de la période, on remarque que la part des entreprises individuelles créées sur l'ensemble est importante : en 2021, sur les 254 entreprises créées, 177 étaient des entreprises individuelles.

#### DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE au 01/01/2022

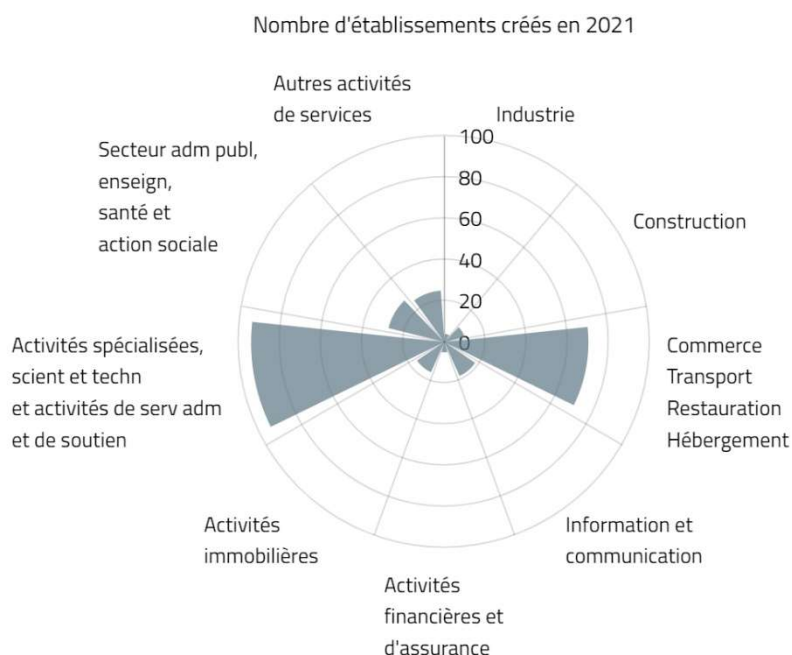
Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020		
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	60	4,2 %
Construction	125	8,7 %
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	288	20,1 %
Information et communication	99	6,9 %
Activités financières et d'assurance	63	4,4 %
Activités immobilières	82	5,7 %
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	406	28,4 %
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	208	14,5 %
Autres activités de services	100	7 %
<b>Total</b>	<b>1 431</b>	<b>100</b>

Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE au 01/01/2022

Concernant la représentativité, Verrières-le-Buisson compte une part prépondérante d'entreprises de services (66%) avec une forte représentativité des activités d'aide et de conseil aux entreprises. Le deuxième secteur représenté est celui des commerces de gros et de détails, transports, hébergement et restauration avec 20,1%, puis ceux de *l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale* et de *la construction* avec respectivement 14,5 % et 8,7 %.

Par rapport aux secteurs d'activité présents sur la Communauté d'agglomération Paris Saclay, Verrières-le-Buisson se distingue surtout par une sur représentativité des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » (28,4 % pour Verrières-le-Buisson contre 21,6 % pour la communauté d'agglomération ». A l'inverse, la commune se caractérise par une sous représentativité du secteur du « *Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration* » avec 29,8 % pour la CA Paris-Saclay contre 20,1 % pour Verrières-le-Buisson.

En ce qui concerne, la dynamique de créations de nouvelles entreprises, celle-ci suit les dynamiques observées concernant la répartition des secteurs d'activités les plus représentés sur la commune. Ainsi, en 2021, sur les 254 entreprises créées les secteurs d'activités les plus représentés étaient ceux des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » et celles du « *Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration* » avec respectivement 93 entreprises créées (36,6 % du total) et 63 entreprises créées (24,8 % du total)

**Figure. Nombre d'établissements créés en 2021. Source : INSEE FLORES 2019, @Citadia.**

Concernant l'âge des entreprises, 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 (51,2%) des entreprises présentes sur le territoire communal ont été créées avant 2009. Ainsi, la commune se situe au-dessus des deux structures supra-communales dont elle fait partie à savoir : la Communauté Paris Saclay 49,9% et le département de l'Essonne 48,3%. Ce chiffre est intéressant puisque le taux de survie des entreprises à 5 ans est de 52,6%<sup>4</sup>.

Age des entreprises au 1er janvier 2015	
Date de création	Verrières-le-Buisson
Moins de 1 an	10,9
1 an	8,3
2 ans	8,0
3 ans	8,9
4 ans	7,9
5 ans	4,8
6 à 9 ans	16,0
10 ans et plus	35,2
Total	100

Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE 2015

<sup>4</sup> Données INSEE

➤ Le commerce

Concernant les commerces de proximité, comme en témoigne le tableau ci-dessous, Verrières-le-Buisson en compte un nombre important.

<b>Détail des commerces en 2021, en valeur absolue</b>	
<b>Composantes</b>	<b>Nombre</b>
<b>Alimentation</b>	
Boulangeries / pâtisseries	5
Boucheries - Charcuteries	3
Produits surgelés	1
Epiceries	4
Poissonnerie	1
Supermarchés	3
<b>Fleuristes</b>	
Fleuristes – Jardinerie -Animalerie	2
<b>Librairie - Papeterie</b>	
Librairies - Papeteries	2
<b>Habillement – Chaussures – Maroquinerie</b>	
Vêtements	7
Pressing Laverie-Automatique	4
Chaussures	3
Horlogeries - Bijouteries	1
Magasin d'optique	4
Sports et loisirs	1
<b>Maison – décoration</b>	
Agences immobilières	25
Grande surface bricolage	1
Magasin d'équipements du foyer	2
Magasin de meubles	2
Electroménager et matériel audio-vidéo	1

<b>Secteur de la santé - beauté</b>	
Magasin de matériel médical et orthopédique	2
Pharmacie	6
Coiffeurs	11
Parfumeries - Cosmétiques	2
Instituts de beauté - Onglerie	9
<b>Restaurants Hôtels</b>	
Restaurants – Restauration rapide	25
Hôtel	1
<b>Banques – Assurances</b>	
Banques	8

Source : BPE (Base permanente des équipements). 2021. INSEE

Les commerces sont concentrés essentiellement sur trois pôles :

- Le pôle du centre-ville - place Charles de Gaulle, rue de Paron et rue d'Estienne d'Orves -, avec l'ensemble des composantes commerciales présentes ;
- Le pôle des Prés-Hauts, avec notamment le Market, une boulangerie, un café tabac, un coiffeur, une parfumerie, un opticien, une cordonnerie, une laverie, une station-service, ... ;
- Le pôle de l'Intermarché boulevard du Maréchal Foch avec notamment le supermarché, la pharmacie, une pizzeria, ...

A noter que Verrières-le-Buisson compte trois supermarchés localisés aux Prés-Hauts, avenue du Maréchal Foch et au bas de l'avenue Pompidou. De plus, un marché s'installe, au centre-ville, place Charles de Gaulle, tous les mercredis et samedis matin, regroupant près de 35 commerçants.

Le commerce de détail en centre-ville paraît être aujourd'hui peu attractif mais la requalification de l'ensemble de l'espace public de l'hypercentre devrait permettre une meilleure fréquentation des lieux et par conséquent des commerces.

Il est à noter que la commune souhaite, sur l'ensemble de son territoire, maintenir le commerce existant et permettre l'implantation de nouvelles activités de proximité en pied d'immeuble.



**Pôle commercial centre-ville**

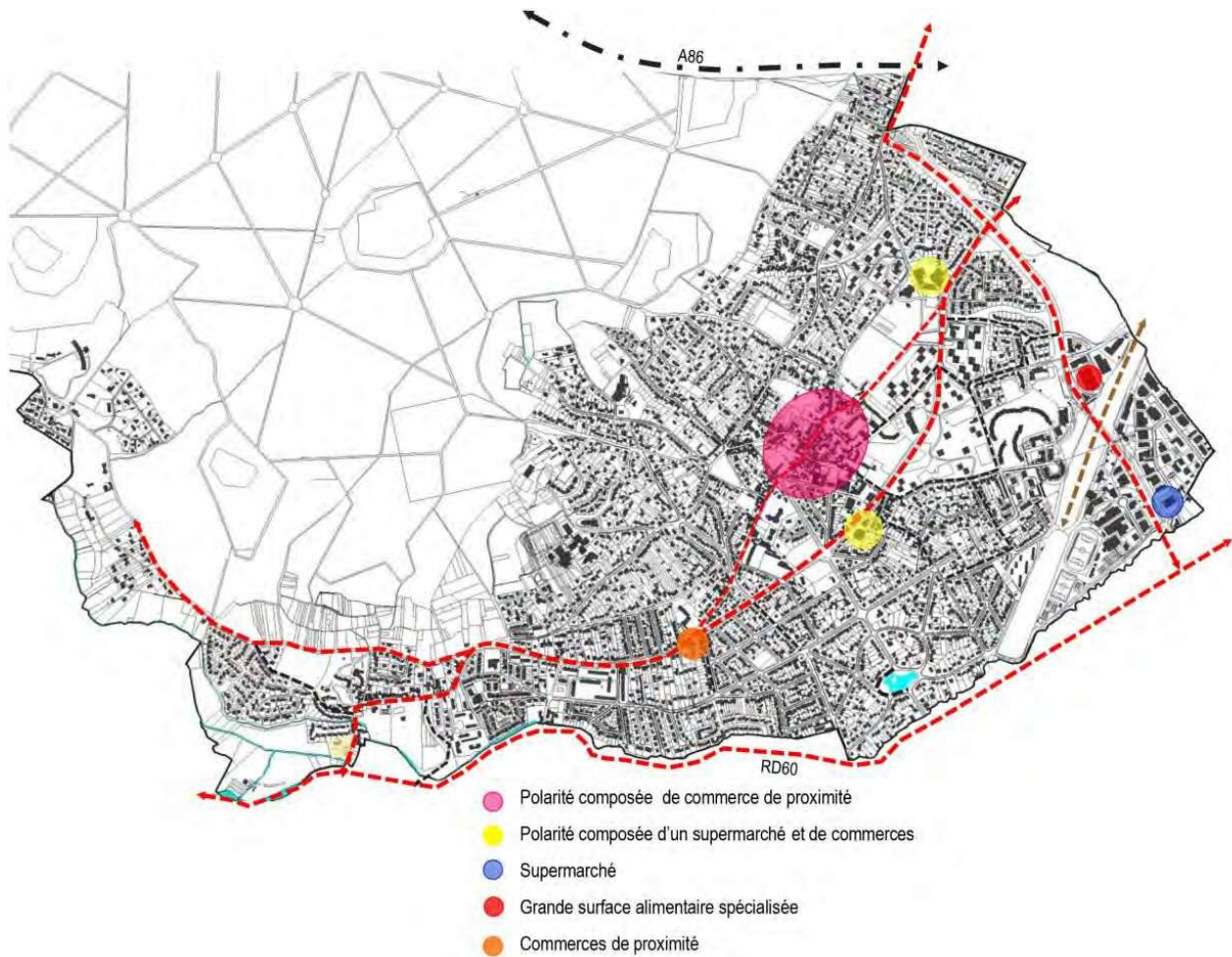


**Pôle commercial des Prés-Hauts**



**Pôle commercial boulevard du Maréchal Foch**

## Les polarités commerciales



### ➤ Les zones d'activités économiques

Il existe quatre zones d'activités économiques sur la commune de Verrières-le-Buisson, trois se situent à l'Est de la commune de part et d'autre de l'avenue Georges Pompidou et une se localise, en lisière de forêt à l'Ouest au niveau de la route de Verrières.

➤ **La zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux**

Située en face de la ZAE des Gardes, de l'autre côté de l'avenue Georges Pompidou, la zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux est essentiellement composée d'entreprises liées aux secteurs de l'industrie et de la construction. Elle compte 152 activités au profil diversifié. Il s'agit de la plus grande zone d'activités présente sur le territoire communal en termes de nombre d'entreprises.



**ZAE des Petits Ruisseaux**

<b>Typologie des activités de la zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux</b>	
<b>Type d'activité</b>	<b>Nombre</b>
Construction	20
Hébergement et restauration	5
Industrie manufacturière	20
Commerce, réparation d'automobile et de motorcycle	20
Activités financières et assurance	6
Activités spécialisées scientifiques et techniques	20
Information et communication	3
Activités immobilières	31
Activités de services administratifs et de soutien	10
Arts, spectacles et activités récréatives	5
Enseignement	1
Transports et entreposage	4
Autres	7
<b>Total</b>	<b>152</b>

Source : Site simplanter. 2022.

➤ **La zone d'activités économiques des Gardes**

Située à l'Ouest du bas de l'avenue Georges Pompidou, la zone d'activités économiques des Gardes est largement à dominante artisanale. Elle compte 65 activités dont un tiers sont relatives à la construction. Le type des activités présentes sur les Gardes est le suivant :



**ZAE des Gardes**

<b>Typologie des activités de la zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux</b>	
<b>Type d'activité</b>	<b>Nombre</b>
Construction	19
Industrie manufacturière	5
Commerce, réparation d'automobile et de motocycle	4
Activités financières et assurance	7
Activités spécialisées scientifiques et techniques	3
Activités immobilières	16
Activités de services administratifs et de soutien	6
Arts, spectacles et activités récréatives	1
Enseignement	2
Autres	2
<b>Total</b>	<b>65</b>

Source : Simplanter, 2022.

➤ **La zone d'activités économiques de la Noisette**

Située en face de la ZAE des Petits Ruisseaux, de l'autre côté de la coulée verte, la zone d'activités économiques de la Noisette compte 37 activités - dont un quart sont des commerces de gros et intermédiaires du commerce - et propose trois bâtiments de bureaux.



**ZAE de la Noisette**

<b>Typologie des activités de la zone d'activités économiques de la Noisette</b>	
<b>Type d'activité</b>	<b>Nombre</b>
Activités informatiques	3
Auxiliaire financiers et d'assurance	1
Commerces de détail et réparation d'articles domestiques	4
Commerces de gros et intermédiaires du commerce	9
Commerce et réparation automobile	1
Construction	4
Edition, imprimerie, reproduction	1
Fabrication d'équipements médicaux, de précision, d'optique et d'horlogerie	2
Services auxiliaires de transport	1
Services aux entreprises	11
<b>Total</b>	<b>37</b>

Source : CA des hauts-de-Bièvre, Service économique, 2015

➤ **La zone d'activités économiques des Gâtines**

Située à l'Ouest de la commune, dans le secteur des Justices, la ZAE des Gâtines, compte 3 activités dont un centre de formation qui est un espace dédié aux séminaires et congrès.



**Centre de formation des Gâtines**

<b>Typologie des activités de la zone d'activités économiques des Gâtines</b>	
<b>Type d'activité</b>	<b>Nombre</b>
Activités informatiques	1
Activités récréatives, culturelles et sportives	1
Activités de gros et intermédiaires du commerce	1
Hébergement et restauration	1
Services aux entreprises	2
<b>Total</b>	<b>6</b>

Source : CA des hauts-de-Bièvre, Service économique, 2015

Le centre de formation des Gâtines, principale activité de la zone d'activités des Gâtines, s'étend sur plus de six hectares. Propriété privée, ce lieu a été conçu dans une volonté de respecter l'environnement et présente notamment un bardage en matériaux naturels, une toiture végétalisée ou encore une récupération des eaux de pluie pour l'arrosage. Cet espace propose 23 salles de 10 à 100 places, 1 amphithéâtre de 300 places, 3 espaces de restauration et 200 chambres. Il s'agit d'un des plus grands centres de formation privé d'Île-de-France.

Globalement, l'ensemble des zones d'activités présentes sur Verrières-le-Buisson fonctionne bien avec un taux de vacance faible et ce malgré l'environnement concurrentiel mentionné précédemment. A noter, enfin, la bonne situation de ces zones d'activités économiques, facilement accessibles et desservies par le bus Paladin.

**ATOUTS ET FAIBLESSES :**

- Une situation stratégique dans une communauté d'agglomération dynamique d'un point de vue économique : une proximité avec des pôles économiques majeurs (Massy, Antony et Chatenay-Malabry) générant des mobilités pendulaires.
- Une augmentation régulière du nombre d'entreprises sur le territoire communal.
- Un tissu d'activités constitué majoritairement de TPE et de PME.
- Un tissu commercial de proximité assez développé concernant le nombre et la diversité des enseignes commerciales.
- La présence d'un supermarché isolé mais facilement accessible en transport en commun.
- Quatre zones d'activités économiques importantes sur le territoire communal.

**ENJEUX :**

- Améliorer le ratio nombre d'emplois – nombre d'actifs – lieux de résidence.
- Faciliter les circulations douces entre les lieux de résidence et les zones d'emplois.
- Renforcer l'attractivité économique du territoire : attirer de nouveaux emplois et de nouveaux actifs.
- Optimiser le foncier encore disponible dans les zones d'activités économiques pour accroître le potentiel économique de la commune.

**6<sup>ème</sup> PARTIE : SITES POTENTIELS D'URBANISATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN****1 : La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

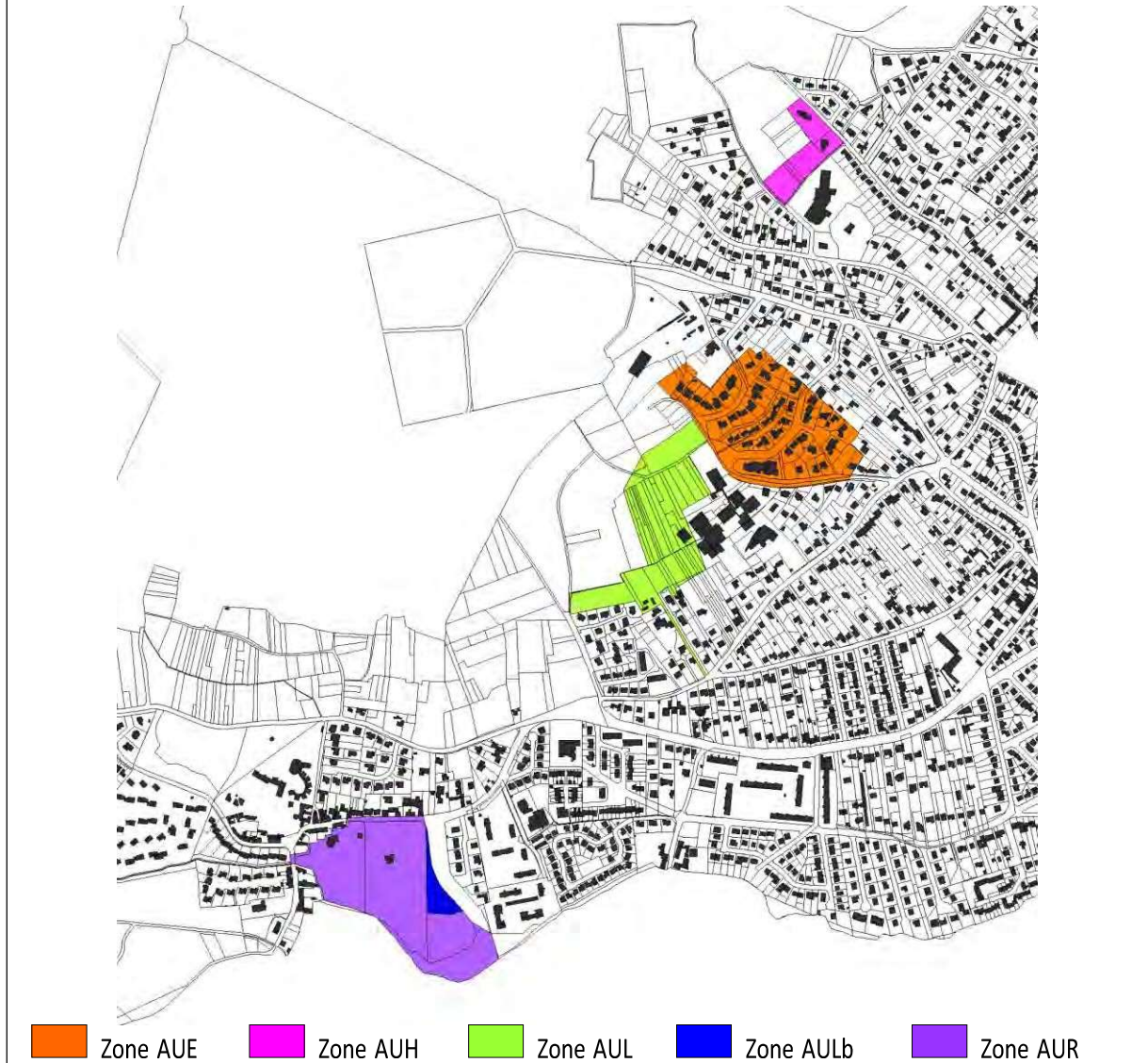
Dans le P.L.U. approuvé du 22 septembre 2003, dont la dernière modification date du 26 septembre 2016, il existe cinq types de zones à urbaniser, dites AU, qui totalisent 15,12 ha, soit 1,5% du territoire communal. Chaque zone a été indiquée en fonction de la nature des constructions à accueillir :

- une zone AUE de 5,25 ha (Chemin des Justices, à proximité du collège) destinée à accueillir selon un plan d'ensemble des constructions à usage d'habitat composé d'immeubles collectifs et de maisons individuelles. Ce secteur a été entièrement urbanisé via la ZAC des Justices ;
- une zone AUH de 0,98 ha (rue de la Chaudière) destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements individuels pavillonnaire selon un plan d'ensemble. Situé sur les coteaux en lisière de bois, ce secteur boisé est encore vierge, seules deux constructions sont implantées sur ce site sur 4 000 m<sup>2</sup> ;
- une zone AUL de 3,62 ha, (accolée au collège) destinée à l'accueil d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports et d'éducation. Ce secteur accueille, depuis 2006, le stade des Justices, allée du Belvédère, qui propose un terrain de football synthétique et une piste d'athlétisme en synthétique ;
- une zone AULb de 0,32 ha (avenue de la Croix Pasquier), accolée à la zone AUR, destinée à l'accueil d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports et d'éducation. Ce site totalement vierge est aujourd'hui en prairie et partiellement boisé. Il fait partie d'une grande propriété.
- une zone AUR de 4,95 ha (rue de Paris) destinée à recevoir des habitations isolées sur un grand terrain. Ce site totalement vierge accueille une prairie et des bois. Il fait partie d'une grande propriété. A noter que cette zone se situe à proximité d'une zone inondable avec la présence de la rivière de la Bièvre qui longe une partie des terrains. Elle est également identifiée par la DRIEE comme un secteur potentiellement humide toujours en raison de la présence de la Bièvre.

Sur les 15,12 ha d'espace à urbaniser dans le P.L.U., il reste 5,85 ha à urbaniser au vu des opérations réalisées, mais près de 5 ha sont identifiés comme zone potentiellement humide liée à la rivière de la Bièvre.

<b>Bilan de la consommation des espaces naturels depuis l'approbation du P.L.U.</b>			
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>Surface totale</b>	<b>Surface consommée</b>	
Zone AUE (habitation)	5,25 ha	5,25 ha	100%
Zone AUH	0,98 ha	0,4 ha	40%
Zone AUL (stade)	3,62 ha	3,62 ha	100%
Zone AULb	0,32 ha	0 ha	0%
Zone AUR	4,95 ha	0 ha	0%
<b>Sous total des zones à urbaniser</b>	<b>15,12 ha</b>	<b>9,27 ha</b>	<b>61%</b>

**Les zones à urbaniser dites AU du P.L.U.**



## 2 : La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Suite à l'analyse de la trame parcellaire et du bâti dans la sous partie 2.5 : la structure du parcellaire et du bâti de la 3<sup>ème</sup> Partie, la capacité de densification de l'espace urbain est différente selon les secteurs suivants :

- les secteurs du centre-ville et du hameau d'Amblainvilliers : ce sont les parties urbaines les plus denses de la commune avec des constructions situées à l'alignement et en contiguës sur des parcelles de petites tailles. Les constructions occupant une grande partie de la parcelle, les possibilités de densification sont donc quasi nulles ;
- les secteurs des lotissements pavillonnaires accueillant des constructions sur des parcelles de petite taille apparaissent insuffisants pour accueillir une seconde construction. Les possibilités de densification sont donc quasi nulles ;
- certains secteurs où les constructions sont implantées sur des parcelles en lanière, peuvent constituer un potentiel pour assurer un développement de la ville sur elle-même car certains fonds de parcelles sont souvent encore vierges. Cependant, on peut constater que le phénomène de densification a déjà eu lieu car de nombreuses parcelles en lanière ont fait l'objet de divisions parcellaires pour accueillir plusieurs pavillons desservis souvent par une impasse étroite. Cette densification déjà bien amorcée, pourra se poursuivre mais il s'agira d'opération ponctuelle, au cas par cas, en fonction de la configuration du terrain et des opportunités ;
- les secteurs où est implanté l'habitat collectif possèdent des espaces vierges importants, mais ces derniers accueillent le stationnement et les espaces verts des différentes résidences. Leur densification apparaît donc difficile, car elle entraînerait la suppression de places de stationnement alors qu'il existe déjà une saturation, et la diminution de certains espaces de jeux et de détente ce qui aurait un impact inévitable sur la qualité et le cadre de vie de ces secteurs ;
- les grandes propriétés possèdent des espaces vierges occupés actuellement par des parcs et jardins. Elles pourraient, en théorie, constituer un potentiel d'urbanisation sous réserve d'une volonté des propriétaires et d'un accord entre les propriétaires et la commune.

De plus :

- certains cœurs d'îlots verts peuvent également constituer un potentiel de densification qui reste cependant limité car conditionné à leur accessibilité. Or, il est à noter que de nombreuses parcelles qui accueillent un cœur d'îlot vert ont soit un bâti implanté de limite en limite, soit une distance entre la construction et la

limite séparative insuffisante pour le passage d'un véhicule ;

- certains terrains aujourd'hui vierges offrent un potentiel de densification important. On peut ainsi citer les terrains Dieudonné rue Jean Jaurès, du Bua route du Bua ou encore une partie du terrain situé le long de l'avenue Léon Maugé, entre la rue Jules Chopin et la rue du Général Gallieni.

**Conclusions :**

- 5 zones AU totalisant 15,12 ha, dont 9 ha ont été urbanisés via la ZAC des Justices ;
- 1 zone AUR, de 4,95 ha au total, totalement vierge mais qui constitue une zone potentiellement humide en raison de la présence de la Bièvre qui longe une partie des terrains ;
- des capacités de densification et de mutation différentes selon les secteurs urbains ;

Les capacités de densification

**PLU Verrières-le-Buisson - Analyse des capacités de densification**

