
Ville de CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation

Ville de CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement et diagnostic

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	6
1. PREAMBULE	7
2. DEMARCHE COMMUNALE.....	9
3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	10
3.1. Le SDRIF.....	12
3.2. Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France.....	16
3.3. Le SDAGE.....	17
3.4. Le SCoT des Coteaux et du Val de Seine	17
3.5. Le Programme Local de l'Habitat	21
 I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	22
 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	23
1.1. Approche territoriale.....	23
1.2. Géologie et hydrogéologie.....	23
1.3. Topographie et hydrographie	28
1.4. Climat.....	29
 2. EVOLUTION ET PERCEPTION DU TERRITOIRE.....	30
 3. PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	33
3.1. Espaces naturels	33
3.2. Faune.....	38
3.3. Espaces verts urbains	38
3.4. Outils de protection et de sensibilisation	39
3.5. Patrimoine bâti.....	44

4. RESSOURCES ET NUISANCES.....	47
4.1. L'eau	47
4.2. L'assainissement.....	51
4.3. L'air.....	52
4.4. Le sol	55
4.5. Les énergies.....	57
5. RISQUES.....	58
5.1. Risques naturels.....	58
5.2. Risques technologiques.....	67
6. SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUES	72
6.1. Le bruit.....	72
6.2. Les déchets.....	74
6.3. Risques liés au plomb	80

II. DIAGNOSTIC : CHAVILLE, UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE AU SEIN DU TERRITOIRE DES COTEAUX ET DU VAL DE SEINE, PARMIS LES PLUS ATTRACTIFS DE LA MÉTROPOLIS FRANCIENNE81

1. Une place stratégique d'échange entre Coteaux et Val de Seine.....	82
1.1 Une intéressante accessibilité routière et en transports en commun	83
1.2. D'importantes migrations domicile / travail vers les pôles d'emplois riverains.....	87
1.3. Les modes doux : un maillage et un confort d'usage de l'espace public à renforcer	88
1.4 Une accessibilité aux personnes handicapées en voie d'amélioration	91
1.5. Le stationnement, une très forte présence sur l'espace public.....	91
2. De grandes qualités et diversités de paysages, sources d'attractivité	93
2.1. Autour de la Voie Royale s'organise une grande diversité de paysages urbains	93
2.2. Les typologies urbaines, des révélateurs des évolutions historiques du tissu, des potentialités variées d'évolution	94
2.3. Un lien étroit entre typologies urbaines et topographie.....	101
2.4. Une structure topographique qui se dévoile au travers du tissu.....	103
2.5. La trame verte, un trait d'union entre les quartiers et les espaces naturels.....	105
2.6. Une trame aujourd'hui limitée d'espaces publics de convivialité.....	108

3. Une dynamique démographique positive, au sein d'un territoire dont la forte attractivité résidentielle rend difficile l'accès au logement des ménages aux revenus modestes.....	110
3.1 Des orientations et objectifs ambitieux, portés par les documents de cadrage supra-communaux	111
3.2 Une dynamique démographique positive, portée par la croissance du parc de logements.....	113
3.3 Une évolution du parc de logements qui oriente le profil socio-économique de la commune.. ..	117
3.4 Analyse par quartiers.....	142
 4. chaville, une commune au profil « résidentiel », au sein d'un bassin économique dynamique et majeur du cœur métropolitain, Tissu économique restreint, une proximité avec des polarités économiques métropolitaines majeures	153
4.1. Une commune au coeur du développement économique métropolitain.....	153
4.2. A l'image de l'Ouest francilien, des actifs résidants plutôt aisés.....	157
4.3. Un nombre d'emplois en légère hausse, un tissu communal d'activités très marqué par l'économie résidentielle.	160
 5. Une animation résidentielle à conforter	166
5.1. Un tissu commercial restreint	166
5.2. Une trame diversifiée d'équipements publics	173
 Enjeux de développement durable pour chaville	184

INTRODUCTION

1. PREAMBULE

Article L121-1 du code de l'Urbanisme :

"Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), **les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** et les Cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Habitat et Urbanisme (UH) du 2 juillet 2003, met en place un nouveau document d'urbanisme et de planification qui définit les orientations de la commune et exprime son projet urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi composé :

- d'un rapport de présentation
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- d'un règlement
- d'un ou plusieurs documents graphiques
- d'annexes

- éventuellement, d'orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs

Selon l'article L123-5 du Code de l'urbanisme, **seuls le règlement et ses documents graphiques sont opposables** "à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan".

Ils doivent cependant être **cohérents avec le PADD**, pièce maîtresse du PLU constituant le projet de la commune.

Le PLU constitue par ailleurs un outil foncier, permettant à la commune de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements publics, de voies nouvelles ou d'opérations de logements introduisant de la mixité sociale. Il permet également de protéger les espaces boisés ou les sites présentant un intérêt particulier (parcs, zones naturelles, quartiers et monuments historiques...).

Conformément à l'article R123-2 (modifié en dernier lieu par le décret du 9 juin 2004), le rapport de présentation :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L123-1 ("le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services").
- analyse l'état initial du site et de l'environnement.
- explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- expose les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
- évalue les incidences des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2. DEMARCHE COMMUNALE

La commune de Chaville est dotée d'un POS approuvé le 26 novembre 1998. Il a fait l'objet de trois modifications et de deux mises à jour¹ bien que son architecture générale ait été conservée.

Le conseil municipal du 27 mars 2009 a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU est l'occasion de définir un projet communal d'ensemble permettant d'avoir une vision croisée de l'ensemble des projets en cours et à venir, et de les intégrer dans une démarche d'aménagement stratégique et cohérente, répondant **aux objectifs de la loi SRU**².

L'inscription de Chaville dans un territoire connaissant **de nouvelles réalités locales** impacte le fonctionnement de la commune et ses perspectives de développement :

- Les modifications démographiques et sociales qu'a connues Chaville depuis 10 ans, l'évolution des habitudes de vie et des attentes des populations doivent être prises en compte ;
- La naissance en 2003 de la communauté d'agglomération « Arc de Seine », la mise en place du PLH intercommunal et la création de la communauté d'agglomération « Grand Paris Seine Ouest » le 1^{er} janvier 2010 ;
- Le positionnement de Chaville au sein du territoire attractif des Coteaux et du Val de Seine et notamment son inscription au sein du SCoT des Coteaux et du Val de Seine ;
- Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du POS.

Le PLU de Chaville se doit d'unifier un territoire en mouvement, en intégrant des réflexions actuelles menées au niveau des différentes échelles de territoire et en organisant les articulations et les complémentarités entre celles-ci.

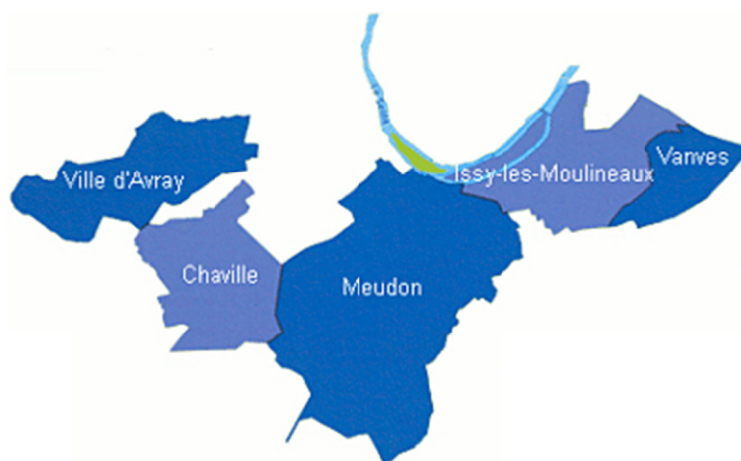
Le PLU a l'ambition d'atteindre, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de sa traduction réglementaire, des objectifs en matière d'habitat, de renouvellement urbain et de développement économique, dans le souci de préserver et de mettre en valeur son patrimoine environnemental, naturel, paysager et urbain.

¹ Plan d'occupation des Sols approuvé le 26 novembre 1998 (R.D du 27 novembre 1998), modifié le 1^{er} mars 2000 (R.D. du 8 mars 2000) mis à jour le 30 juin 2005 (R.D. du 7 juillet 2005), modifié le 28 septembre 2005 (R.D. du 4 octobre 2005) et le 13 février 2007 (R.D. du 20 février 2007), mis à jour le 28 novembre 2007 (R.D. du 19 décembre 2007), la commune doit redéfinir l'affectation des sols et réorganiser l'espace communal en engageant une vaste réflexion et en respectant les modalités de concertation.

² Solidarité et Renouvellement Urbains

3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Chaville appartenait à la communauté d'agglomération « Arc de Seine » créée en 2003. Cette intercommunalité regroupait les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves, Ville d'Avray.

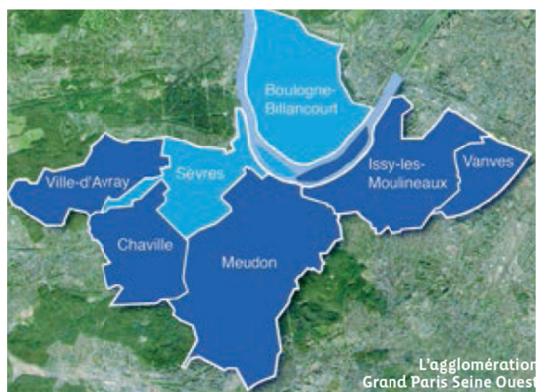


Territoire de la communauté d'agglomération Arc de Seine
Source : Arc de Seine

Depuis le 1^{er} janvier 2010, Chaville appartient à la communauté d'agglomération « Grand Paris Seine Ouest », fruit de la fusion des communautés d'Agglomération Arc de Seine (Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray) et de Val de Seine (Boulogne–Billancourt et Sèvres).

Après le lancement de la fusion le 27 novembre 2008 par l'ensemble des maires réunis à Sèvres, le périmètre de ce nouvel établissement public de coopération intercommunale a été fixé le 6 mars 2009 par arrêté préfectoral. Les statuts, approuvés par les sept conseils municipaux en juin 2009, définissent les compétences de la communauté d'agglomération « Grand Paris Seine Ouest » qui prendra effet au 1^{er} janvier 2010. « Grand Paris Seine Ouest » répond à une volonté de porter un projet collectif pour l'Ouest parisien : une vision partagée de l'avenir, une cohérence des politiques publiques et la mobilisation des sept villes en faveur de projets communautaires. Cette appellation, qui se réfère aux propositions faites par les habitants, inscrit le territoire au cœur de la dynamique du Grand Paris voulu par le Président de la République.

La nouvelle communauté d'agglomération, dont le siège est situé à Meudon, constitue un bassin de vie de 300 417 habitants sur une superficie de 32,38 km² dont 36 % de forêts et d'espaces verts, comprenant 137 982 résidences principales, 20 000 entreprises et 160 000 emplois, 30 gares et stations (Métro, RER, SNCF), 285 km de voirie et 256,2 km de réseau d'assainissement. Un territoire d'exception, véritable poumon vert et moteur économique du Grand Paris.



Territoire de l'agglomération Grand Paris Seine Ouest
Source : Agglomération Val de Seine

Par ailleurs, en 2005, la création du syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine qui regroupe la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (Boulogne-Billancourt, Sèvres, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves, Ville d'Avray, Chaville), trois communautés d'agglomération, la communauté d'agglomération Cœur de Seine (Garches, Saint-Cloud et Vaucresson) et la commune de Marnes-la-Coquette, a contribué également à élargir le territoire dans lequel Chaville doit inscrire son développement.



Le PLU de Chaville doit être compatible avec les documents de planification d'échelle supra-communale, que sont :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994. Un nouveau projet SDRIF a été adopté par la Région le 25 septembre 2008 mais non validé à ce jour en Conseil d'Etat ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Coteaux et du Val de Seine arrêté le 15 janvier 2009 et approuvé le 26 novembre 2009 ;
- Le Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Arc de Seine établi pour la période 2008-2013 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 du bassin Seine-Normandie.

3.1. Le SDRIF

Le SDRIF s'inscrit dans la hiérarchie des normes d'urbanisme et s'impose notamment au PDUIF et aux SCoT. A l'inverse, s'imposent à lui les principes généraux des articles L110 et L121-1 du code de l'Urbanisme, les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA)³, les Schémas de Services Collectifs publiés par décret du 18 avril 2002, les Chartes des Parcs Naturels Régionaux, les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols, les Projets d'Intérêt Général (PIG) relevant de l'Etat et les Opérations d'Intérêt National (OIN).

- **Le SDRIF de 1994 :**

Le SDRIF approuvé le 26 avril 1994 définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement territorial dans une recherche de cohérence globale visant à son équilibre et à la satisfaction des besoins. Il repose sur 3 principes essentiels :

- protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité ;
- dégager des réceptivités foncières destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux du territoire ;
- prévoir les infrastructures de transport et d'échange qui irriguent les résidences, zones d'activité, services et espaces de loisirs.

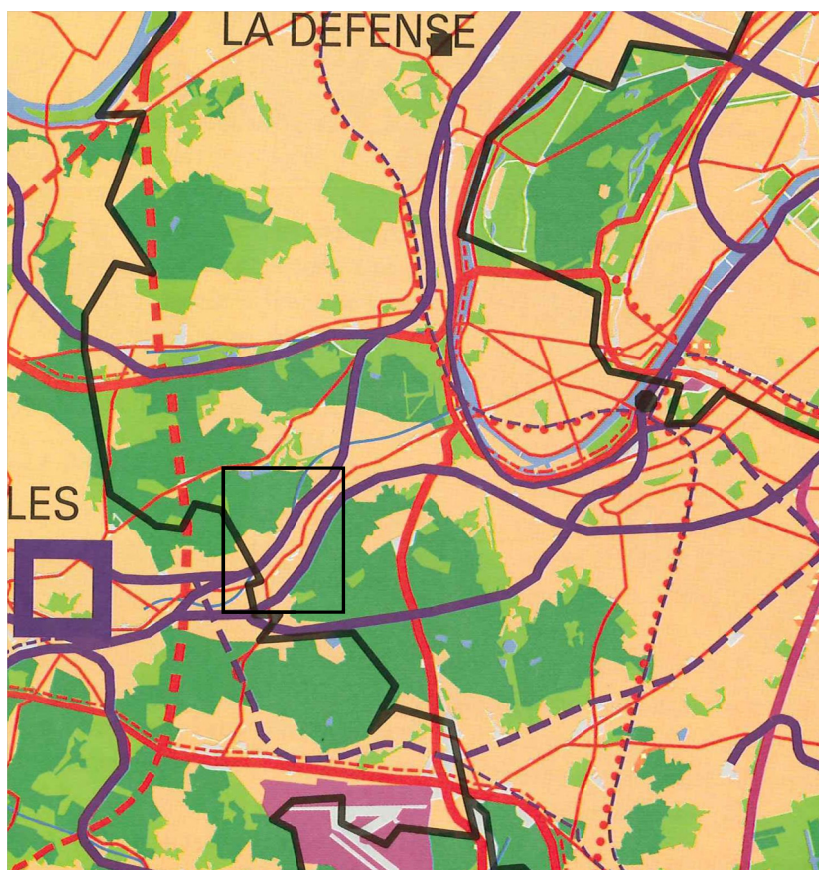
Les objectifs du SDRIF sont les suivants :

- Satisfaire les besoins en matière de logements et assurer la diversité des programmes de logements afin de permettre l'accueil de population de catégories différentes ;
- Veiller à une bonne répartition et diversification des emplois ;
- Permettre l'implantation du tertiaire dans les pôles urbains ;
- Mieux répondre aux besoins de transport et d'échanges en valorisant les voies d'eau ;
- Préserver et valoriser les espaces naturels.

Le SDRIF prévoit de « veiller à ce que les mesures soient prises pour tendre, dans la mesure du possible, vers l'objectif de 10 m² d'espaces verts, publics ou privés, par habitant (...) ». Le ratio élevé d'espaces verts accessibles sur Chaville, estimé à 91m² par habitant, s'explique par la présence de la forêt de Fausses-Reposes et la forêt de Meudon. La commune doit continuer à préserver la richesse de ces 2 massifs forestiers.

³ Aujourd'hui, il n'en existe pas sur le territoire de l'Ile-de-France, mais si l'Etat venait à en élaborer, il conviendrait de modifier ou réviser le SDRIF pour le rendre compatible

Extrait du SDRIF de 1994



Source : SDRIF 1994

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT						
	Existante	A aménager	Projetée		Tracé à préciser (1)	
Voirie			Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain	Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain
Voirie rapide principale	—	—	—	—	—	—
Voirie rapide	—	—	—	—	—	—
Voirie de désenclavement	—	—	—	—	—	—
(1) voie nouvelle devant faire l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé						
Transports en commun						
Réseau ferré d'intérêt régional	—	—	—	—	—	—
Réseau métropolitain	—	—	—	—	—	—
Site propre structurant	—	—	—	—	—	—
Réseau TGV	—	—	—	—	—	—
Réseau ferré de fret	—	—	—	—	—	—
Réseau EDF 400 KV	—	—	—	—	—	—
	Existante	Extension en projet				
Plateforme aéroportuaire	■	■				
Plateforme portuaire	■	■				
				Emprise technique	■	

URBANISATION	ENVIRONNEMENT
■ Paris / Pôle important de proche couronne	■ Bois ou forêt
■ Pôle d'intérêt régional	■ Espace paysager ou espace vert
○ Ville trait d'union	■ Espace vert à créer
■ Espace urbanisé	■ Espace agricole
■ Espace urbanisable	■ Réseau hydrographique
■ Espace partiellement urbanisable	■ Centre de production d'eau potable existant
	▲ Centre de traitement des eaux usées existant
	● Centre de traitement des déchets existant
	--- Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

- **Le SDRIF de 2008**

Le nouveau **Schéma Directeur de la région Ile-de-France**, adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2008, doit faire l'objet d'une approbation par décret en Conseil d'Etat (conformément à l'article L 141-1 du code de l'urbanisme) pour devenir exécutif. Pour l'instant, ce document n'a donc aucune valeur juridique et ne s'est pas encore substitué au SDRIF de 1994. Aujourd'hui, c'est donc ce dernier document qui est encore en vigueur. Il apparaît toutefois utile, dans le contexte d'élaboration du PLU de Chaville, d'avoir connaissance de certains éléments.

Le Projet SDRIF de 2008 fixe des objectifs de développement de l'ensemble de la région Ile-de-France à horizon 2030, en préfigurant notamment :

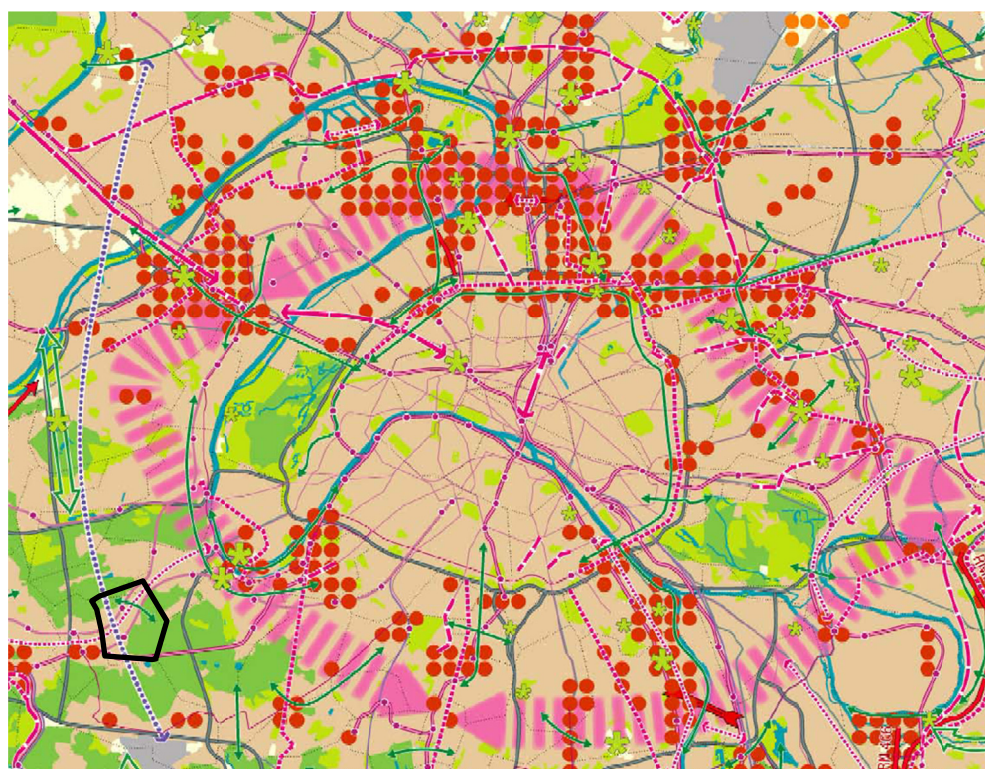
- une forte relance de la construction de logements, au service d'une réelle qualité urbaine ;
- une nouvelle politique du système régional de transports ;
- l'accès à l'emploi, aux services, à la formation, à la santé pour tous les territoires de la région ;
- la préservation et la valorisation d'un environnement de qualité, garant de la santé comme de l'aménité des lieux de vie.

A l'échelle du territoire des Coteaux et du Val de Seine et de Chaville, la carte de destination générale du SDRIF de 2008 vise :

- la protection de l'environnement (forêt ...) ;
- le renforcement de la liaison verte entre les espaces boisés ;
- la valorisation du tissu urbain ;
- le confortement des transports en commun dans le fond de vallée (accompagnée d'une intensification urbaine).

Un secteur de densification préférentielle est situé aux abords de la gare Chaville-Vélizy, au sud de la commune.

Extrait de SDRIF / projet de 2008



Vocation urbaine

- espace urbanisé à optimiser
- secteur de densification préférentielle
- secteur d'urbanisation préférentielle
- secteur d'urbanisation conditionnelle
- pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale
- front urbain d'intérêt régional



Infrastructures de transport

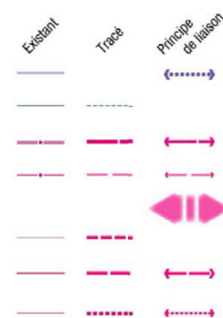
Réseau routier :

- existant
- tracé
- principe de liaison
- principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)
- niveau franchissant



Transport collectif :

- LGV
- liaison vers aéroport
- RER
- réseau ferroviaire voyageur
- Arc Express (fuseau d'étude)
- métro
- tram - train et train léger
- transport collectif en site propre sur voirie



Extrait du SDRIF de 2008 – zoom sur Chaville



Vocation naturelle

- espace agricole
- espace boisé ou naturel
- espace de loisirs
- espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public
- continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir
- continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer



Fleuve et espaces en eau



Aéroport - aérodrome



Limite de commune



3.2. Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France

En application de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF), a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter-préfectoral n°2000-2880.

Ce document est actuellement en révision. Afin d'assurer une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et de déplacement (amélioration des lignes de bus, politique locale du stationnement, valorisation des circulations douces, des zones 30, maîtrise de l'usage automobile, du transport de marchandises et des livraisons en ville...), conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme devra être compatible avec le PDUIF. Il prendra en compte ses prescriptions, ses recommandations et ses propositions.

Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU devra être compatible sont :

- la densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun ;
- une réduction corrélative, à proximité de ces lieux, des obligations en termes de stationnement ;
- une incitation au développement des circulations douces (marche, vélo...), en augmentant dans le même temps, la part modale des transports en commun comme une alternative au trafic automobile. Cette diminution du trafic devra se faire de façon différenciée, selon les zones de l'agglomération en fonction de la qualité de leur desserte en transports en commun.

Le PDU a ainsi défini :

Un réseau principal d'autobus (Mobilien) :

Il s'agit d'un réseau régional de lignes de bus bénéficiant d'aménagements (couloirs réservés, priorités aux feux, etc.) tendant à augmenter la vitesse commerciale des bus dont la fréquence, y compris en heure creuse, sera inférieure à 15 minutes. La commune est concernée par :

- la ligne 171 (Versailles – Pont-de-Sèvres) : le contrat d'axe a été signé en juin 2002, les travaux sont réalisés.

Un réseau principal de voirie :

Il doit permettre d'assurer efficacement les déplacements au sein de l'agglomération sans pénaliser la vie locale. Certaines sections de ce réseau peuvent supporter des lignes de transport en commun du réseau principal de bus, comme la RD 910 (axe 171). Il conviendra également de favoriser un maillage continu d'itinéraires vélos, prenant en compte tous les types de déplacements doux (vélo, marche, etc.). Ces itinéraires permettront d'accéder aux principaux équipements dont les gares de transport en commun. Ils favoriseront les liens entre quartiers et assureront ainsi le confort des habitants.

Des pôles d'échange intermodaux :

Il s'agit de grands pôles regroupant plusieurs modes de transports, pour lesquels des comités de pôle définissent des aménagements spécifiques à réaliser conformément aux orientations du PDUIF, en vue de les rendre plus attractifs pour les usagers. Chaville est concernée par le Pôle Gare de Chaville-Vélizy-Viroflay, piloté par le STIF, pour lequel les travaux sont achevés.

3.3. Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durables de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux ».

Chaville fait partie du **SDAGE du bassin Seine-Normandie**, approuvé par arrêté préfectoral en 2009. Aucun SAGE n'a été décliné sur son territoire. Une compatibilité du PLU de Chaville avec le SDAGE Seine-Normandie est attendue, conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme et L.212-1 du code de l'Environnement.

Le SDAGE approuvé en 2009 se place dans la continuité du SDAGE adopté en 1996, privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document, marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la DCE.

Les défis du SDAGE à relever :

- La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE ;
- L'intégration du littoral dans le SDAGE ;
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis.

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

3.4. Le SCoT des Coteaux et du Val de Seine

Le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine regroupe 11 communes : Vaucresson, Garches, Saint-Cloud, Marnes-la-Coquette, Ville d'Avray, Sèvres, Chaville, Boulogne-Billancourt, Meudon, Issy-les-Moulineaux et Vanves. Il se situe dans le département des Hauts-de-Seine, en limite sud-ouest de Paris et couvre une superficie d'environ 48 km².

Le rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT induit une interaction forte entre les deux documents. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT des Coteaux et du Val de Seine constituent pour cela une des bases du PLU de Chaville.

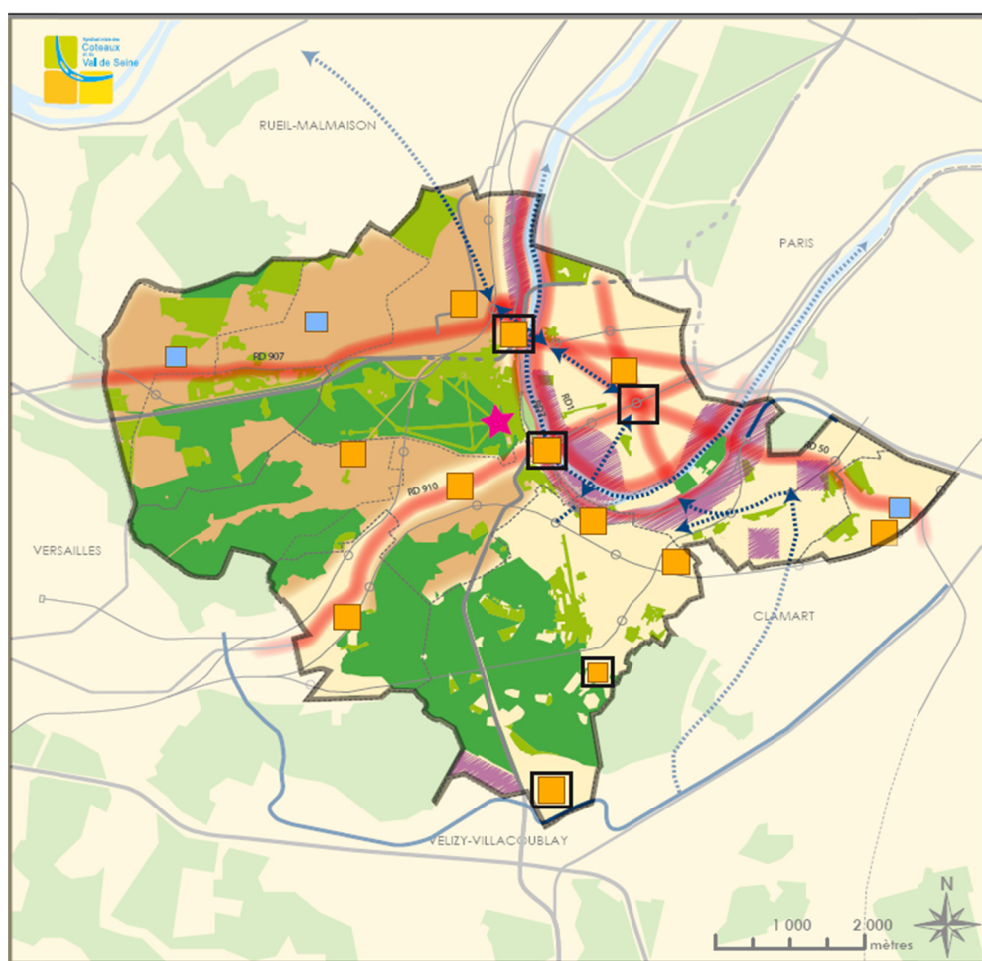
Les orientations du SCoT sont rassemblées autour de 4 grands principes d'aménagement :

- Développer les relations avec les pôles de développement franciliens au sein de la région Capitale
- Organiser une urbanisation raisonnée à partir de pôles et axes de développement
- Structurer l'aménagement au travers des grands équilibres paysagers
- Protéger et valoriser les espaces naturels, maîtriser les ressources et les risques

Le centre-ville de Chaville : un pôle de développement communal identifié par le SCoT

Le centre-ville de Chaville est localisé en bordure de la RD910 (Avenue Roger-Salengro) qui constitue un axe de développement porteur d'urbanité et de multimodalité.

Il fait partie des pôles de développement communaux identifiés dans le DOG du projet de SCoT. Ces pôles accueillent, dans le respect de l'environnement existant, le développement urbain et constituent le lieu préférentiel d'implantation du logement, des activités, des équipements, du commerce de proximité des services de proximité. De manière générale, l'ensemble du fond de vallée devra bénéficier d'une réflexion sur l'intensification urbaine du tissu.



2. ORGANISER UNE URBANISATION RAISONNÉE À PARTIR DE PÔLES ET AXES DE DÉVELOPPEMENT

Des pôles et des axes supports du développement

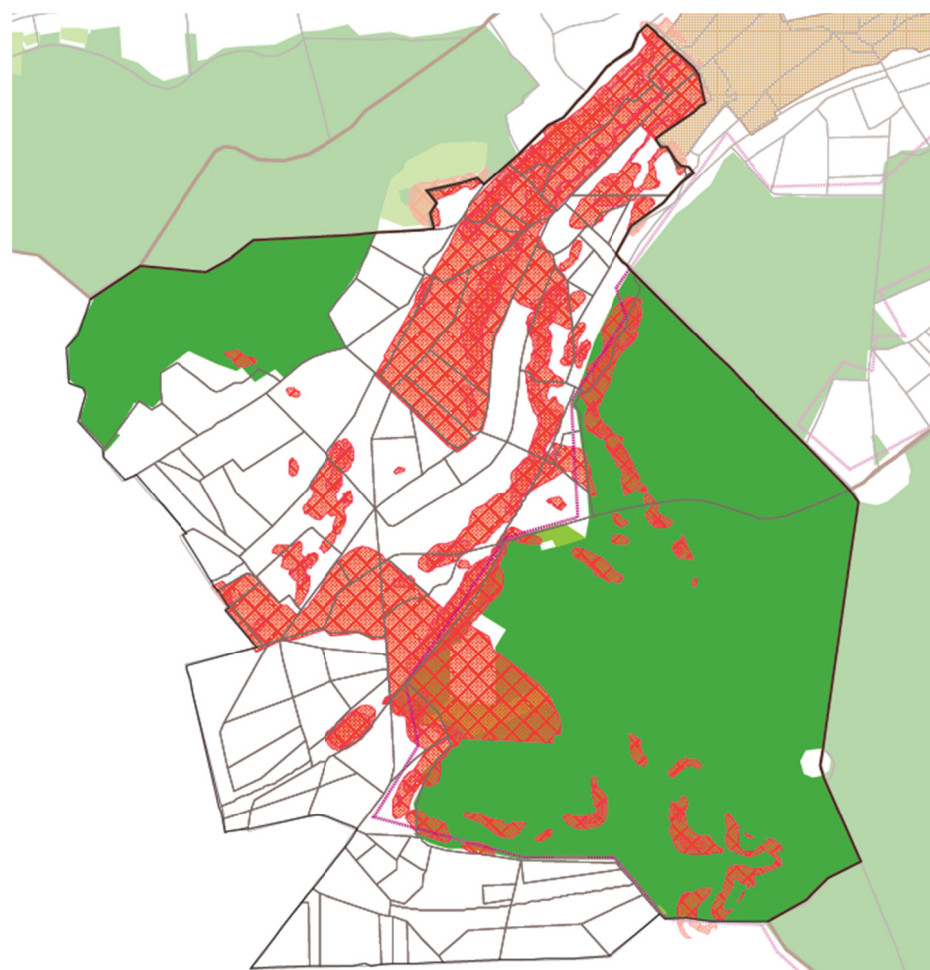
-  Pôle d'innovation urbaine et architecturale et quartiers d'affaires durables
-  Pôle communal, support du développement urbain
-  Pôle cœur de ville à valoriser
-  Espace à enjeu fort de restructuration
-  Axe de développement porteur d'urbanité et de multimodalité
-  Principes de liaison en transport en commun hors rocade métro
-  Liaison en transport en commun en travaux (T2 et T8)
-  Espace disponible pour l'accueil des gens du voyage

Deux secteurs de développement différencié

-  Secteur de développement préférentiel
-  Secteur à potentiel mesuré

Fond de plan

-  Espace vert et de loisir
-  La Seine
-  Voie routière principale
-  Voie ferrée, gare et station



4. PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET MAÎTRISER LES RESSOURCES ET LES RISQUES

EXTRAIT PAR COMMUNE - CHAVILLE -

Protéger les espaces naturels
et la biodiversité

- Espaces boisés à protéger
- Espaces de loisirs à préserver

Eléments d'information
issus d'autres réglementations

- Zones naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2 (ZNIEFF)
- Zone exposée au risque d'inondation (PPRI)
- Zone de risque liée aux anciennes carrières
- Zone de risque liée aux carrières et mouvements de terrain faisant l'objet d'un plan de prévention au risque de mouvements de terrain (PPRMT)
- Plan d'exposition aux bruits

3.5. Le Programme Local de l'Habitat

Le projet de PLH établi pour la période 2008-2013

Le PLH se positionne sur 6 grandes orientations stratégiques :

- Préserver et accroître la diversité des offres neuves d'habitat au sein de la CA Arc de Seine ;
- Améliorer les différents segments du parc de logements existant ;
- Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire par la mise en œuvre d'un développement durable ;
- Proposer une gamme de réponses adaptées aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors ;
- Répondre aux besoins en logement et hébergement des ménages les plus défavorisés ;
- Mettre en place des dispositifs de pilotage de la politique locale de l'habitat pour les prochaines années.

Sur la période 2008-2013, le PLH propose des objectifs quantitatifs :

▪ **Concernant la construction neuve et la production de logements aidés :**

- construction de 5 400 nouveaux logements, soit une production de 900 logements / an
- production de 1 800 logements locatifs aidés publics, soit une production de 300 logements / an
- production 600 logements en accession aidée, soit une production de 100 / an
- 2500 interventions dans le parc locatif public existant, soit environ 400 / an

▪ **Concernant le parc privé existant :**

- 1 500 interventions dans le parc privé existant (financement ANAH), soit 250 / an

▪ **Concernant les offres spécifiques**

A l'échelle de Chaville, sur la période 2008-2013, le PLH fixe les objectifs quantitatifs :

- de construire 1 080 à 1 260 logements neufs globaux
- de produire 700 logements en locatifs aidé
- d'offrir 100 logements neufs en accession aidée

Toutefois, un nouveau PLH va être élaboré à l'échelle de la nouvelle communauté d'agglomération, définissant des objectifs pour la période 2013-2018.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

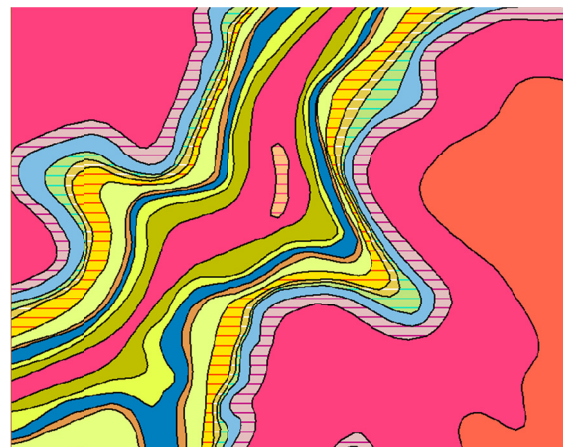
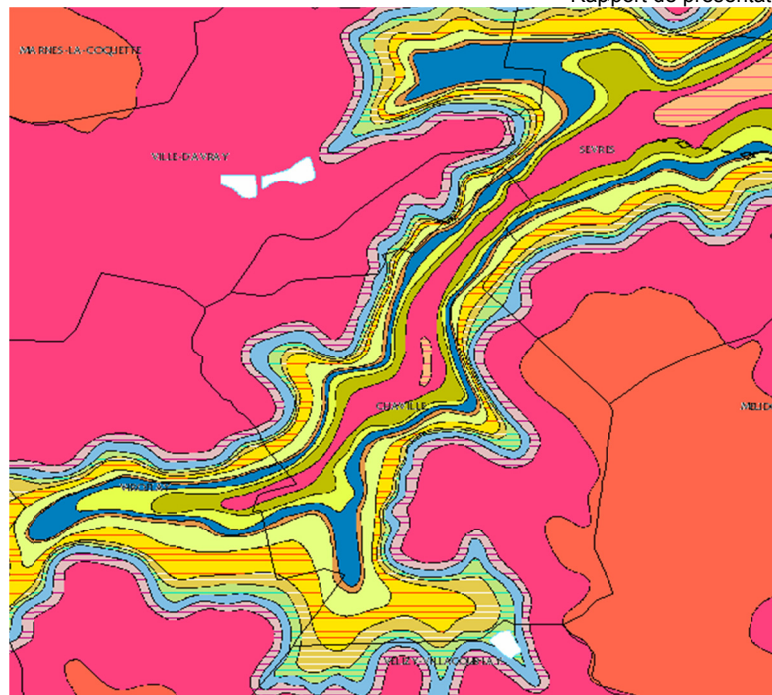
1.1. Approche territoriale

Chaville est située au cœur de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest et au sein du syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine. Elle se positionne au sud-ouest du département des Hauts-de-Seine, à proximité du département des Yvelines, sur la rive gauche de la Seine, au niveau de la boucle de Boulogne-Billancourt. Elle s'étend sur 355 hectares.

1.2. Géologie et hydrogéologie

Le secteur de Chaville correspond à l'extrémité nord du plateau de l'Hurepoix. L'érosion a dégagé la formation du Calcaire de Beauce qui marque la structure tabulaire du plateau et a mis à l'affleurement les sables de Fontainebleau.

Les terrains recoupés par le talweg correspondent à une succession de formations datant de l'Eocène inférieur. Cette succession est par ailleurs recouverte par les remblais hétérogènes. Ils ont été déposés au-dessus des terrains naturels lors de la construction de bâtiments.



Source : BRGM

-  Argile plastique, sables et grès.
-  Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil.
-  Marnes et caillasses.
-  Sables de Monceau (Seine).
-  Calcaire grumeleux du Bois d'Esmans, Calcaire de Vigny, Calcaire de Meulan, Calcaire pisolitique, Calcaire argileux de Bray et Lû.
-  Sables de Fontainebleau, accessoirement grès en place ou peu remanié (versant).
-  Argiles à meulière, meulières de Montmorency (Altération, Silicifications plio-quaternaire du calcaire d'Etampes).
-  Calcaire de Saint Ouen. Calcaires et marnes de Nogent-l'Artaud, calcaire d'Ambreville, calcaire de Branles.
-  Marnes à huîtres et argiles à Corbules.
-  Calcaire de Brie et de Sannois, Caillasse d'Orgemont.
-  Argile verte, glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville).
-  Sables de Beauchamp, sables d'Auvers, sables et grès. Beauchamp et Auvers (Val d'Oise).
-  Limon des plateaux.
-  Calcaires grossier à glauconie, calcaire à Miliolites, Calcaire à Nummulites laevigatus.
-  Marnes à Pholadomya Ludensis et Formation du Gypse, Quatrième masse.
-  Masses et marnes du gypse.
-  Réseau Hydrologique, étangs, lacs, gravières inondées

Source : BRGM

Sur les coteaux se distinguent des horizons de différentes natures : sables, marnes, craies et argiles. Il s'agit de formations meubles, sensibles aux phénomènes d'érosion et favorisant le ruissellement. La superposition d'horizons de différentes natures instables est à l'origine de glissements ou mouvements de terrains observés sur le territoire, comme dans l'ensemble des secteurs de vallées ayant entaillé des formations tertiaires meubles en Ile-de-France.

Parmi toutes les formations géologiques présentes dans le bassin parisien, seules les argiles plastiques et vertes sont nettement imperméables et peuvent ainsi faire office de base ou de toit à un aquifère. Les autres couches géologiques présentent des variations spatiales qui ne leur permettent pas de former des aquifères aussi nets.

Ils sont recensés ci-après dans l'ordre croissant de leur profondeur :

- **La nappe de la craie**

Elle englobe deux aquifères : les eaux de la craie sous les alluvions et les eaux de la craie sous les couches tertiaires. Dans le secteur de la boucle de Boulogne-Billancourt, les eaux de la partie supérieure de la craie sont en équilibre avec celles des alluvions. Elles constituent une nappe quasi horizontale en équilibre avec les eaux de la Seine. Les eaux sous recouvrements tertiaires ne remontent pas, quant à elles, au-dessus du niveau de la Seine. Relativement bien séparé des eaux de l'Eocène par l'argile plastique, le réseau aquifère de la craie semble être alimenté surtout par écoulement subhorizontal depuis la nappe présente sous les alluvions, à la faveur du pendage vers le nord.

- **La nappe des sables yprésiens**

Les sables yprésiens sont tous aquifères. Cette nappe est également appelée nappe du Soissonnais. Libre dans certains secteurs de Paris et de sa proche banlieue, l'aquifère s'enfonce sous les terrains lutéciens partout ailleurs et devient une nappe captive.

- **La nappe des calcaires lutéciens**

Les calcaires lutéciens contiennent une nappe très importante par son extension et son épaisseur sur quasiment l'ensemble du territoire de Paris et de sa banlieue. Son épaisseur est cependant très variable.

- **La nappe du calcaire de Brie**

Cette nappe est située sur l'argile verte du Sannoisien inférieur. Elle est relativement peu épaisse (6 mètres au maximum).

- **La nappe des sables de Fontainebleau**

Cette nappe libre qui circule dans les sables de Fontainebleau est soutenue par les marnes à huîtres au sommet des buttes oligocènes environnant Paris. Sous le plateau de Meudon-Clamart, l'épaisseur des sables de Fontainebleau peut atteindre 60 mètres. La nappe, importante, peut atteindre 15 mètres d'épaisseur au centre. De nombreuses sources émergent autour de ce massif et donnent en plusieurs endroits naissance à des réseaux de mares.

▪ **La Nappe des alluvions**

Les terrasses d'alluvions quaternaires sont aquifères dans la partie basse de la vallée de la Seine. L'épaisseur mouillée des sables et graviers peut atteindre 10 mètres à Issy-les-Moulineaux. En moyenne, elle est de 5 mètres. Cette nappe libre est en relation hydraulique étroite avec la Seine. Sa qualité est médiocre en raison de pollutions liées depuis plus d'un siècle à l'ensemble des activités en région parisienne ; la nappe circule en effet sur des distances importantes. En revanche, en termes quantitatif, les niveaux ont tendance à remonter avec l'arrêt de pompage en nappe (arrêt des pompes liés à l'activité industrielle : il s'agit d'un phénomène non limité au territoire du SCoT).

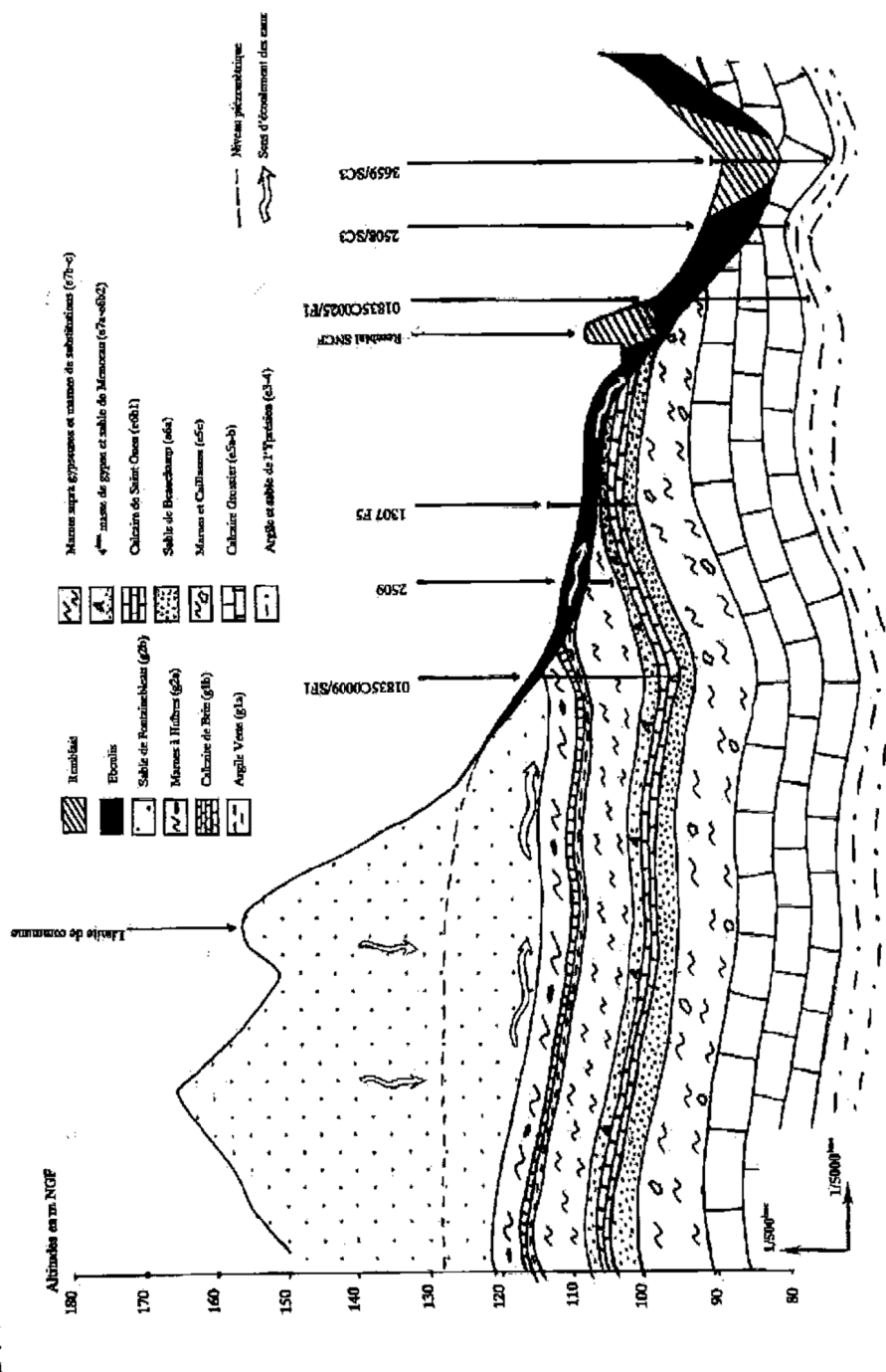
▪ **Nappes profondes**

Les nappes de l'Albien (Crétacé) se situent entre 550 et 750 mètres de profondeur dans plusieurs niveaux sableux de l'Albien, de l'Aptien et du Néocomien. Cette nappe a été et est toujours exploitée (essentiellement pour l'industrie). Depuis 20 ans, certains forages ayant été abandonnés, son niveau se stabilise et remonte. Sur les plans chimique et bactériologique, cette eau est de qualité exceptionnelle. La nappe du Dogger (Jurassique) se trouve à 1 500 mètres de profondeur. Elle atteint une température de 60°C. Le secteur possède un sous-sol riche en aquifères, qui prend naissance au sein des formations géologiques diversifiées. Les nappes souterraines sont très peu exploitées (eau potable ou géothermie, cf. chapitre sur la ressource en eau).

**COUPE GEOLOGIQUE INTERPRETATIVE
COMMUNE DE CHAVILLE**

HS

ANN



Coupe géologique du versant

Source : PPRMT Chaville

1.3. Topographie et hydrographie

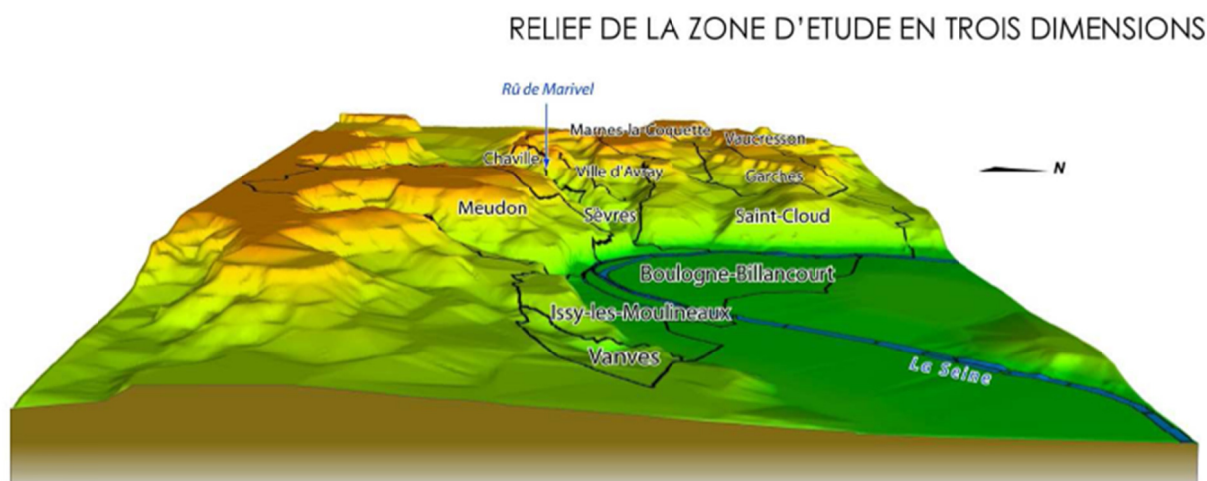
Le relief de Chaville est contrasté. Le fond de vallée du ru de Marivel est compris entre deux ruptures de pente qui déterminent les coteaux boisés.

Le territoire intègre un talweg d'orientation SO/NE ouvert sur la vallée de la Seine au nord-est, bordé par des replats au nord-ouest et sud-est que constituent le bois de Meudon et la forêt de Fausses-Reposes. Le fond de vallée est le siège du ru Marivel et du ru de l'Ursine qui sont maintenant intégralement canalisés.

Les altitudes varient de 70 mètres NGF au fond du talweg à près de 170 mètres NGF sur les plateaux, avec des pentes naturelles pouvant aller localement jusqu'à 22°. Outre les pentes naturelles, de fortes pentes sont induites par les activités humaines, notamment :

- Les très fortes pentes (autour 40°) induites par les entrées en cavage des carrières souterraines de Calcaire Grossier (versant ouest au nord de la commune : bas de Chatres-sacs) ;
- Les fortes pentes localisées, le long des voies de chemin de fer, correspondant à des ouvrages en remblai ou déblai ;
- Les pentes associées à des ouvrages de soutènement relevant d'aménagement d'urbanisme.

La topographie résultante est complexe. Elle intègre des pentes naturelles pouvant dépasser 22° et des pentes anthropiques de près de 40°.



Interpolation des courbes de niveau (espacement de 15 mètres) par méthode TIN

Topographie des coteaux et du Val de Seine, Source : BCEOM, 2006

1.4. Climat

Les stations météorologiques de référence sont localisées à Bonneuil-en-France sur l'aéroport du Bourget et au Parc Montsouris à Paris.

Les départements de Paris et de la petite couronne sont soumis à **un climat océanique dégradé**. Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles. Calculée sur les 30 dernières années, la moyenne annuelle des précipitations se situe aux environs de 653 mm.

Les températures sont douces, en moyenne. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 4,3°C. Juillet et août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 20°C. Il gèle en moyenne 28 jours par an et la température dépasse 25°C 43 jours par an en moyenne. Sur les cinquante dernières années, l'été 2003 a été le plus chaud avec 9 jours consécutifs au-dessus de 35°C. Des différences notables de température sont relevées entre les zones d'urbanisation dense (Paris et proche banlieue) et les zones plus éloignées.

Les vents dominants sont de direction sud-ouest et nord-est. Les vents les plus forts sont de sud-ouest. On relève des rafales de vent supérieures à 58 km/h en moyenne 44 jours par an. Le 26 décembre 1999, des rafales de 169 km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris et 147 km/h sur l'aéroport du Bourget. La Plaine de France a la réputation d'être particulièrement ventée en raison de ses faibles variations de relief.

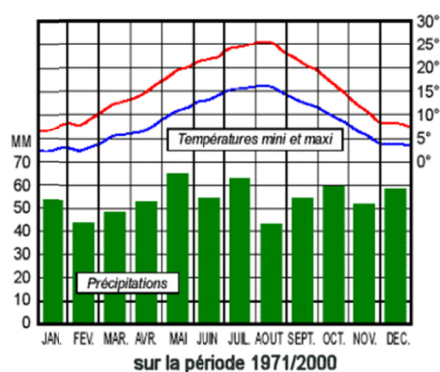
Les orages se produisent essentiellement de mai à août, environ 20 jours par an. Il ne grêle que 3 jours par an et neige 12 jours en moyenne. Le nombre de jours de brouillard diverge de 10 à 24 jours/an entre Paris et l'aéroport du Bourget.

A Chaville, les masses boisées viennent ajouter des particularités locales. En milieu forestier, l'air est plus froid et humide le matin avec des risques de gel plus grands et les pluies sont plus importantes en volume.

LE CLIMAT À PARIS



Normales de températures et de précipitations à Paris-Montsouris



Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris

Température la plus basse	-23,9 °C
Jour le plus froid	10/12/1879
Année la plus froide	1879
Température la plus élevée	40,4 °C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	95,7 mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1921
Année la plus pluvieuse	2000

fermer

Le climat à Paris

Source : <http://www.meteofrance.com>

2. EVOLUTION ET PERCEPTION DU TERRITOIRE

2.1. Histoire et évolution de l'urbanisation

Son site est fortement marqué par la présence d'une importante couverture végétale constituée par les forêts de Meudon et de Fausses-Reposes et par son relief très encaissé du fait de la présence du rû de Marivel. Ces éléments ont historiquement favorisé et fédéré le développement de Chaville. Héritées des chasses des rois de France, les forêts domaniales forment un patrimoine écologique remarquable, jalousement protégé.

829 : les origines

Les origines de Chaville remontent au IX^{ème} siècle. Vers 829, l'évêque de Paris, Inchadus, décide de fonder un domaine rural pour y soigner les convalescents de l'Hôtel-Dieu de Paris. Les maisons se regroupent peu à peu autour de cette propriété pour former un hameau. La toponymie pourrait être tirée de la propriété de l'évêque Inchadus qui se transforma successivement en Inchadi villae, puis Cativilla et enfin en Chaville. Ce premier hameau situé à l'origine dans le quartier de la Mare Adam, s'étoffe autour de l'église Notre-Dame et du Château des Le Tellier (aujourd'hui disparu, celui-ci se situait à l'emplacement du groupe scolaire Anatole-France).

L'urbanisation se développe ensuite en fond de vallée, avec la construction d'une voie dite « Pavé des Gardes », qui donne un nouvel essor à Chaville et où un second noyau villageois se développe « le Petit Chaville ».

1686 : ouverture de la nouvelle route de Paris à Versailles

A l'instigation de Louis XIV, qui vient de s'installer à Versailles avec la cour, une nouvelle route est ouverte en 1686 pour relier Paris à Versailles par le Pont de Sèvres (l'actuelle avenue Roge-Salengro). Elle donne un nouvel élan au dynamisme de Chaville. Des maisons sont construites et l'habitat se densifie peu à peu le long de ce nouvel axe.

1839 : l'arrivée du chemin de fer / industrialisation

Le XIX^{ème} siècle voit l'essor démographique et économique de Chaville. Quelques industries se développent notamment des brasseries, des tanneries, des fours à chaux et surtout des carrières de calcaire. La blanchisserie est l'activité la plus répandue.

Le village se transforme avec l'arrivée du chemin de fer : la ligne rive droite en 1839, puis la ligne rive gauche en 1840 et plus tard la ligne des Invalides (1900-1902). La bonne desserte de Chaville par le chemin de fer favorisa l'essor de nouvelles activités liées au tourisme dominical. Les coteaux et les bois étaient très appréciés de la bourgeoisie. De nombreux Parisiens venaient se promener dans les forêts de Meudon et de Fausses-Reposes, pêcher dans les étangs d'Ursine, de Brisemiche ou des Ecrevisses et se détendre dans les restaurants, les guinguettes et les cafés.

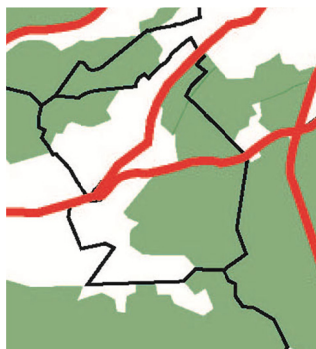
Au cours de ce siècle, la commune voit ainsi sa population être multipliée par 7, passant de 530 habitants (à l'aube du XIX^{ème} siècle) à 3 600 habitants (recensement de 1901). Progressivement, le centre-ville se déplace de la Mare Adam vers la Voie Royale (également appelée Grande rue ou Grande Route), modifiant profondément le visage de Chaville. Un certain nombre d'équipements comme le groupe scolaire Paul-Bert (1886), la mairie (à l'emplacement de l'hôtel de ville actuel), l'église ou le marché ont été implantés le long de cet axe, qui a aussi servi d'appui au développement du Petit Viroflay, du Bas de Chaville, du Doisu et de la Pointe de Chaville.

L'ère des lotissements commence avec la mise en vente des grands domaines dès la fin du XIX^{ème} siècle et la réalisation du premier quartier pavillonnaire du « Parc Fourchon ». Elle se poursuit dans le quartier de l'Ursine, puis connaît son apogée entre 1920 et 1935 et se développe jusqu'aux années 1960. Villas atypiques, maisons en meulière, architecture néoclassique, pavillon style années 30, maisons ouvrières fleurissent alors.

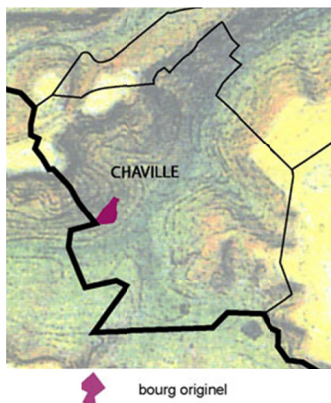
La population de Chaville s'accroît encore une fois de façon significative : elle passe de 6 465 habitants en 1921 à 10 900 en 1934, pour atteindre à la fin des années 1960, environ 20 000 habitants. Après la seconde guerre mondiale, des opérations de rénovation collectives se réalisent avec la construction de logements locatifs sociaux, en fond de vallée, le long de l'avenue Roger-Salengro et notamment sur le secteur du Petit Chaville.

Evolution historique et grands tracés

Epoque médiévale



Epoque médiévale implantation du bourg

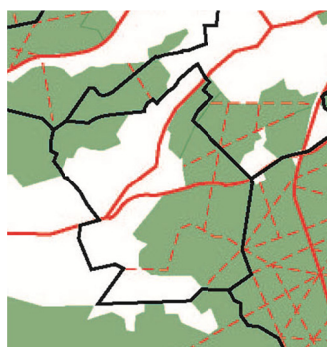


De 1750 à 1850

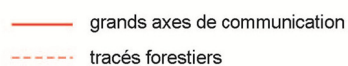
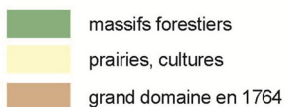
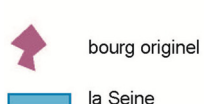
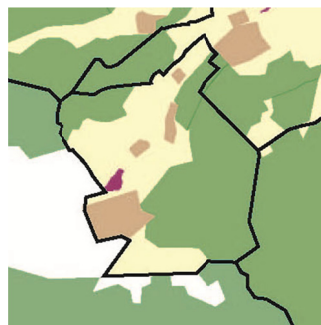


Epoque Ancien Régime (1764)

Grands Tracés



Bâti

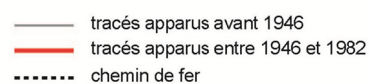
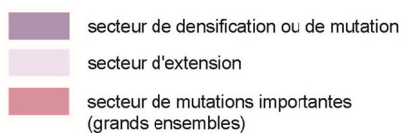
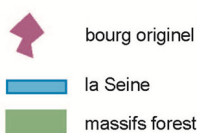
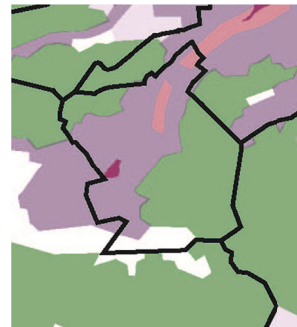


Evolution historique, époque après guerre (1947-1982)

Grands Tracés



Bâti



3. PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

3.1. Espaces naturels

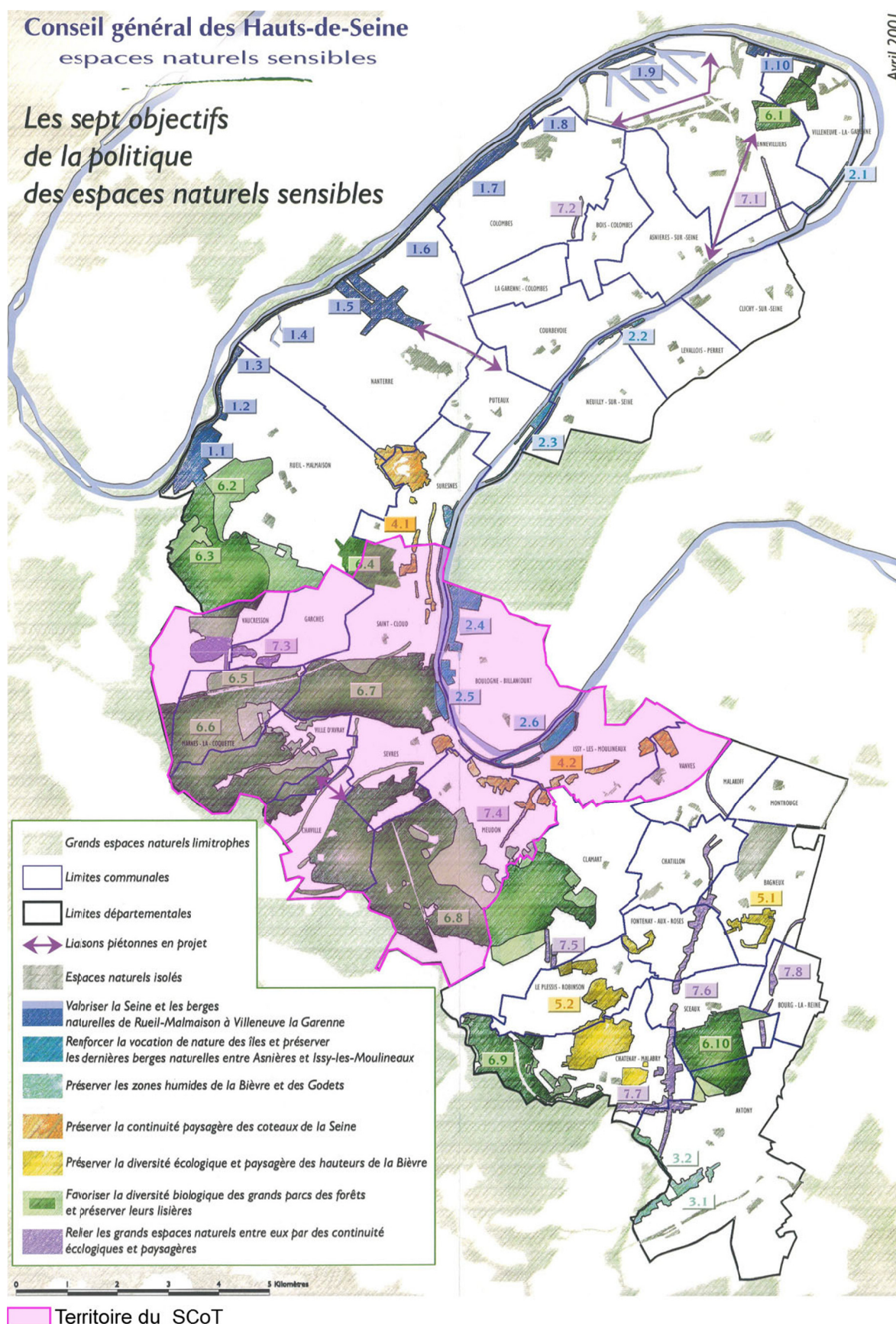
Le territoire de Chaville est caractérisé par son patrimoine naturel exceptionnel (bois et forêt de Meudon). Le patrimoine boisé, notamment le bois de Chaville et les forêts de Meudon et de Fausses-Reposes, est une composante importante de la qualité du cadre de vie. Il apparaît essentiel de préserver ces espaces et de conforter leur biodiversité. Plusieurs outils existent, mais ils n'ont pas tous la même portée juridique.

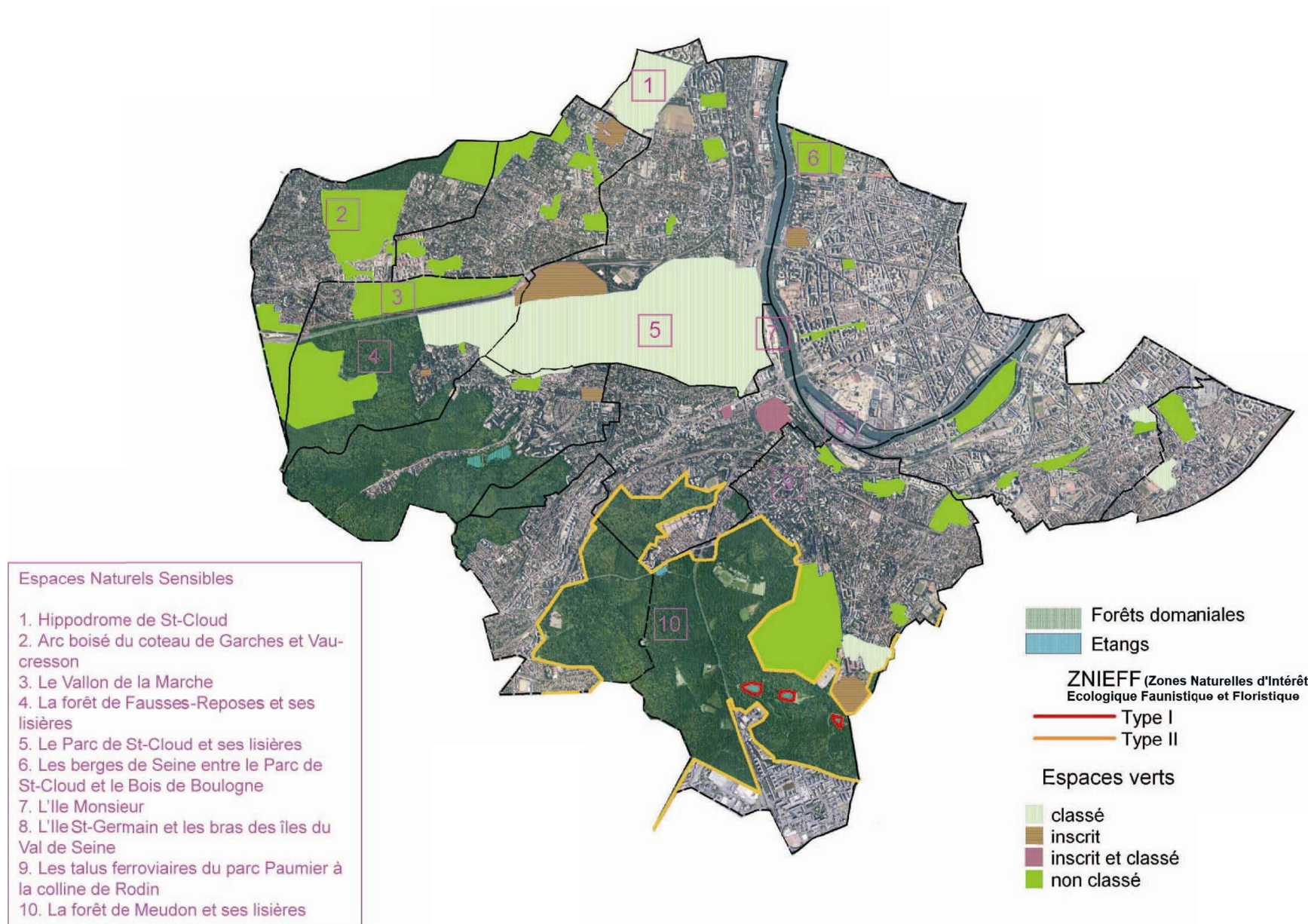
Les zones d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) sont répertoriées sur l'ensemble du territoire national dans le cadre d'un programme initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il s'agit d'un recensement et d'un inventaire exhaustif des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces rares et menacées. Les ZNIEFF de type I ont des superficies relativement limitées présentant des espèces rares, menacées ou protégées. Les ZNIEFF de type II ont généralement des superficies plus importantes. Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF ne garantissent aucune protection réglementaire. Elles constituent en revanche une base de données. **On recense sur le territoire de Chaville une ZNIEFF de type II : la forêt de Meudon.**

Les espaces naturels sensibles : La loi donne aux départements compétence pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles. Les espaces naturels sensibles sont donc constitués sur l'initiative du conseil général. Il vote l'institution d'une taxe départementale des espaces naturels sensibles. Elle est perçue sur les constructions nouvelles soumises à permis de construire. Le produit de la taxe peut être utilisé pour le compte du Département, au profit du Conservatoire du littoral et des rivages lacustres ou des communes. Ainsi, afin de préserver la qualité des espaces naturels sensibles qui subsistent sur son territoire, le conseil général des Hauts-de-Seine a souhaité mettre en place un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles. **A Chaville, la forêt domaniale de Fausses-Reposes et la forêt de Meudon sont recensées comme des espaces naturels sensibles.**

Carte des Espaces Naturels Sensibles des Hauts-de-Seine et objectifs d'actions

Source : Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles des Hauts-de-Seine, Conseil Général des Hauts-de-Seine, avril 2001







■ Les sites inscrits ou classés

Site classé

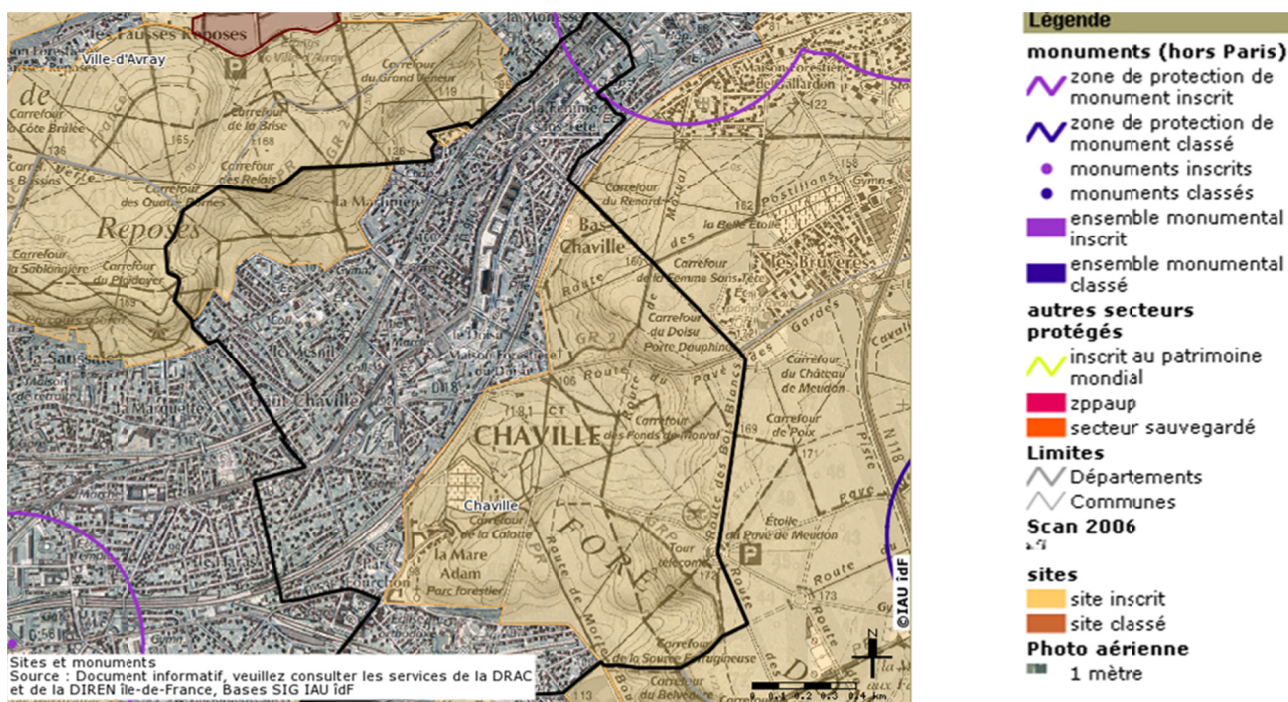
A l'initiative de la commission départementale des sites, les sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque peuvent être classés Monuments historiques.

Tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect des lieux sont interdits, sauf autorisation expresse du ministre concerné, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire et la modification des clôtures (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile de la commission départementale des sites). Le classement garantit donc le maintien de l'état des lieux.

Site inscrit

A l'initiative de la commission départementale des sites, les sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque peuvent être inscrits Monuments historiques.

Toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux et tous travaux ne peuvent être faits par le propriétaire sans qu'ils aient été déclarés quatre mois à l'avance auprès de l'architecte des bâtiments de France pour avis. L'inscription des sites est facile à mettre en œuvre mais elle ne constitue pas une mesure de protection forte.



Source : Carte de l'AURIF «Sites et monuments »

Le territoire de Chaville est concerné par deux sites inscrits :

- le Bois de Fausses-Reposes
- le Bois de Meudon et Viroflay

3.2. Faune

Fausses- Reposes (ONF, 2002-2003) :

- 8 espèces de chiroptères (sérotes, murins, pipistrelles)
- 93 espèces de coléoptères dont :
 - espèces déterminantes pour les ZNIEFF : *oxylaemus cylindricus*, *brachygonus mergelei*, *calambus bipustulatus*, *phloiotrya tenuis*
 - espèces bénéficiant d'une protection nationale : *cerambyx cerdo linnaeus*

Meudon (ONF, 2002-2003)

- 8 espèces de chiroptères (sérotes, murins, noctuelles, pipistrelles, oreillards)
- 93 espèces de coléoptères dont :
 - espèces déterminantes pour les ZNIEFF : *ophonus puncticeps stephens*, *paraphonus maculicomis*, *brachygonus mergelei*, *calambus bipustulatus*, *eucnemis capucina*, *melandrya caraboides*
 - espèce bénéficiant d'une protection nationale : *cerambyx cerdo linnaeus*

3.3. Espaces verts urbains

En dehors des alignements d'arbres qui bordent certaines voies traversant le territoire communal et des espaces verts privés, Chaville possède de nombreux espaces verts publics :

- le Parc de l'Hôtel de Ville, avenue Roger-Salengro,
- le square Audonnet, rue Anatole-France,
- le square Boyan, rue de Jouy,
- le square des Créneaux, avenue Roger-Salengro,
- le square Victor-Huscher, rue des Blanchisseurs,
- le Parc forestier de la Mare-Adam, route des 8 bouteilles,
- le Jardin de l'ancienne Académie des-Beaux-Arts, rue Carnot,
- le Square Ferdinand-Buisson 231, avenue Roger-Salengro,
- le jardin « allée des Chênes », rue de la Fontaine Henri IV,
- le Square du Doisu, rue du Gros Chêne,
- le Parc François-Mitterrand, rue du Colonel-Marchand
- la Vigne municipale de l'ancienne Académie des Beaux-Arts, rue Paul-Vaillant-Couturier,
- la Vigne municipale, rue de la Résistance
- le jardin pédagogique situé en bordure de la vigne.

Néanmoins, les principaux espaces verts de la commune sont les parties des forêts de Meudon et de Fausses-Reposes. Ces forêts constituent un patrimoine écologique remarquable. Elles représentent une superficie totale de 156 hectares, soit 44% du territoire communal :

- Fausses- Reposes pour 25,74 ha
- Meudon pour 138,58 ha

La forêt de Meudon est une forêt caducifoliée de 1 200 hectares, présente un intérêt d'ordre écologique et maintient une faune encore inféodée. La forêt de Fausses-Reposes a été classée par le Conseil d'Etat en forêt de protection par décret du 23 août 2007.

3.4 Outils de protection et de sensibilisation

- Le schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles des Hauts-de-Seine

Le Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles des Hauts-de-Seine inventorie les espaces naturels et hiérarchise les actions de préservation pour chacun d'entre eux. Sur le territoire de Chaville, les objectifs mis en avant sont :

- Favoriser la diversité biologique des grands parcs des forêts et préserver leur lisière.
- Relier les espaces naturels entre eux par des continuités écologiques et paysagères.

- Le SDRIF

La ville est concernée par la présence d'espaces « bois ou forêt » et d'« espaces paysagers » au titre du SDRIF approuvé le 26 avril 1994.

De plus, le SDRIF prévoit (p59) que : « *Les limites des espaces paysagers en zone agglomérée pourront être modifiées sous réserve que les surfaces concernées soient compensées par la création d'espaces de même nature d'une superficie au moins équivalente et s'intégrant dans le réseau des espaces verts existants.* ». Pour les espaces boisés, le SDRIF prescrit (p58) que : « *Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier.* ».

Dès lors, il conviendrait que le PLU propose pour l'ensemble de ces espaces boisés et paysagers, un zonage cohérent avec les prescriptions du SDRIF afin d'assurer leur protection et leur conservation.

LES ESPACES BOISES

Définition des espaces concernés

Les espaces boisés sur le territoire de Chaville se situent sur les massifs domaniaux de Meudon et de Fausses-Reposes. Les départements du noyau central de la région Ile-de-France sont les plus peuplés mais aussi les plus pauvres en espaces boisés. En effet, Paris et la petite couronne proposent une surface de forêt par habitant de 13m² contre 1240 m² en Seine-et-Marne. L'offre est donc très hétérogène sur le territoire francilien. Dans un milieu fortement urbanisé et peuplé, les espaces boisés remplissent une fonction sociale. D'autre part, il existe, de la part de la population, une demande croissante d'espaces naturels à proximité de leur lieu de vie.

La politique de protection des espaces boisés est mise en œuvre pour la protection des bois, des forêts, des jardins publics ou privés, les squares publics, les parcs urbains ou suburbains qui ont un capital irremplaçable dont il convient d'assurer l'intégrité. Les développements insidieux générés par les activités humaines, tels que construction, revêtement des sols, urbanisation anarchique, et infrastructures de transports, les fragilisent et tendent à les dégrader progressivement. Ils doivent être préservés pour leur participation active à l'équilibre de l'écosystème régional, à l'amélioration de la qualité et du cadre de vie des habitants et à l'offre de lieux de détente aux Franciliens.

Les dispositions du SDRIF

Les espaces « bois ou forêt », identifiés en vert foncé au SDRIF, concernés sur le territoire de Chaville, sont les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes.

Le SDRIF de la région Ile-de-France, approuvé par décret en Conseil d'Etat le 26 avril 1994, contient diverses dispositions concernant les espaces boisés. En particulier, il prescrit la préservation des espaces boisés et interdit toute urbanisation à moins de 50 mètres des massifs de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués.

Le SDRIF stipule qu'il est indispensable, d'une part de les préserver de l'urbanisation en assurant leur intégrité, notamment en veillant au respect de leur lisières, et d'autre part d'encourager et d'organiser leur fréquentation par le public. Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Une proportion suffisante de forêts périurbaines doit être ouverte au public ; dans ce but seront encouragés : l'extension par acquisition des forêts publiques, la création de nouveaux espaces boisés, particulièrement dans les secteurs carencés de la zone agglomérée, tels les sites de développement économique et urbain. Devront revêtir un caractère prioritaire pour les collectivités concernées, les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives ou culturelles. Elles seront admises sous réserve :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;

- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère,
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

LES ESPACES PAYSAGERS

Définition des territoires concernés

Les espaces paysagers, identifiés en vert clair au SDRIF, concernés sur le territoire de Chaville sont le cimetière de Chaville ainsi qu'une zone boisée sur le territoire de Meudon.

La loi Paysage

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages, notamment dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et intègre une nouvelle dimension dans la conception de leur préservation. « Les plans d'occupation des sols doivent, ..., en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,... ». *Ce texte, introduit par la loi Paysage (article 3) au début de l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme, qui définit le contenu des PLU, confère un caractère transversal à la préservation des paysages. Cette préoccupation doit désormais être présente dans la conception des objectifs d'aménagement contenus dans un PLU.*

Les dispositions du SDRIF

En proche couronne, les espaces paysagers donnent corps à la ceinture verte et constituent la trame verte d'agglomération. Il s'agit de garantir autant que possible le maintien et le développement des espaces naturels encore existants dans la ceinture verte en contact direct avec l'urbanisation et de constituer un réseau vert dans le tissu bâti dense de l'agglomération.

Cette politique s'accompagnera de la création de nouveaux équipements verts dans les zones les plus carencées. Il s'agit de poursuivre et d'amplifier la mise en place d'un réseau de liaisons plantées entre les espaces verts existants de l'agglomération.

Il s'agit de veiller à ce que, dans la zone agglomérée de la proche et de la grande couronne, les mesures nécessaires soient prises pour tendre, dans la mesure du possible, vers l'objectif de 10m² d'espaces verts, publics ou privés, par habitant. Les espaces paysagers sans valeur agronomique permettront la constitution de parcs urbains publics ainsi que des lieux de détente de sports, particulièrement dans les secteurs les plus déficitaires en espaces verts. Une politique d'acquisition foncière par les collectivités publiques favorisera la mise en œuvre de cet objectif.

Les limites des espaces paysagers en zones agglomérées pourront être modifiées sous réserve que :

- Ces modifications ne portent pas atteinte à la continuité de la ceinture verte ni de la trame verte urbaine ;
- Les surfaces concernées soient compensées par la création d'espaces de même nature d'une superficie au moins équivalente et s'intégrant dans le réseau des espaces verts existants.

Comme l'existence d'espaces libres ou naturels est relativement rare en zone agglomérée, il ne peut être procédé à des modifications de limite qui réduiraient la superficie de tel espace sans en demander la compensation. De façon générale, cette compensation est souhaitable en continuité de l'espace existant.

Elle correspond à la mise à disposition d'un autre espace sur le territoire communal, qui doit s'intégrer dans le réseau des espaces verts existants. Elle ne peut se faire pratiquement que par un gain sur un espace actuellement bâti. Cette notion de modification des limites et de compensation ne trouve pleinement son sens que dans la restructuration du bâti d'un îlot ou d'un secteur dans lequel la modification de la superficie d'un espace vert en son sein serait compensée par son extension sur des espaces anciennement urbanisés.

Une modification de limite et sa compensation devront faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation, ainsi que d'une matérialisation par un zonage clair, dans les documents d'urbanisme.

La compensation d'une modification de limite, qui supprime un espace suffisamment bien conformé, ne peut se solder par la plantation d'une avenue, la plantation ainsi plantée fut elle double.

La compensation doit se faire par une diminution des espaces urbanisables ou déjà urbanisés. Une modification de limite, qui supprime un espace suffisamment bien conformé, ne peut se solder par la plantation d'une avenue, la superficie ainsi plantée fut elle double.

La compensation doit se faire par diminution des espaces urbanisables ou déjà urbanisés. Une notion de simultanéité s'impose également ; la modification de limite doit se traduire également par la restitution d'un espace équivalent qui doit faire l'objet d'une explication claire et précise dans le rapport de présentation du document d'urbanisme concerné. Il peut se traduire par un emplacement réservé à condition :

- *qu'il ne soit pas trop éloigné du lieu de modification*
- *qu'il s'intègre dans le réseau d'espaces verts existants*

La compensation ne peut se faire par création d'un espace vert dans une zone d'urbanisation future sauf à démontrer que ce nouvel espace vert est largement excédentaire par rapport aux besoins induits par cette urbanisation future. De la même manière, la compensation ne peut pas être comptabilisée dans les 20% maintenus en espaces naturels dans les espaces partiellement urbanisables.

La notion de compensation ne peut autoriser la suppression d'un espace paysager qu'il soit initialement répertorié ou non dans la cartographie du schéma directeur.

Les lieux de détente et de sports dans les espaces paysagers en zones agglomérées doivent être considérés comme une des appellations communes des bases de plein air et de loisirs. Mais ce peut être également toutes les formes de lieux largement plantés ou verts qui favorisent la détente comme les squares et les jardins publics ; ce peut être également un équipement sportif largement ouvert et planté comme un parcours sportif, un court de tennis ou un terrain de football sommaire ; ce peut être enfin un espace libre organisé, par exemple sous forme d'un théâtre de plein air.

3.5. Patrimoine bâti

3.5.1. Inventaire des Monuments historiques

La ville de Chaville ne compte pas de bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments historiques.

3.5.2. Patrimoine domestique, social et industriel non protégé

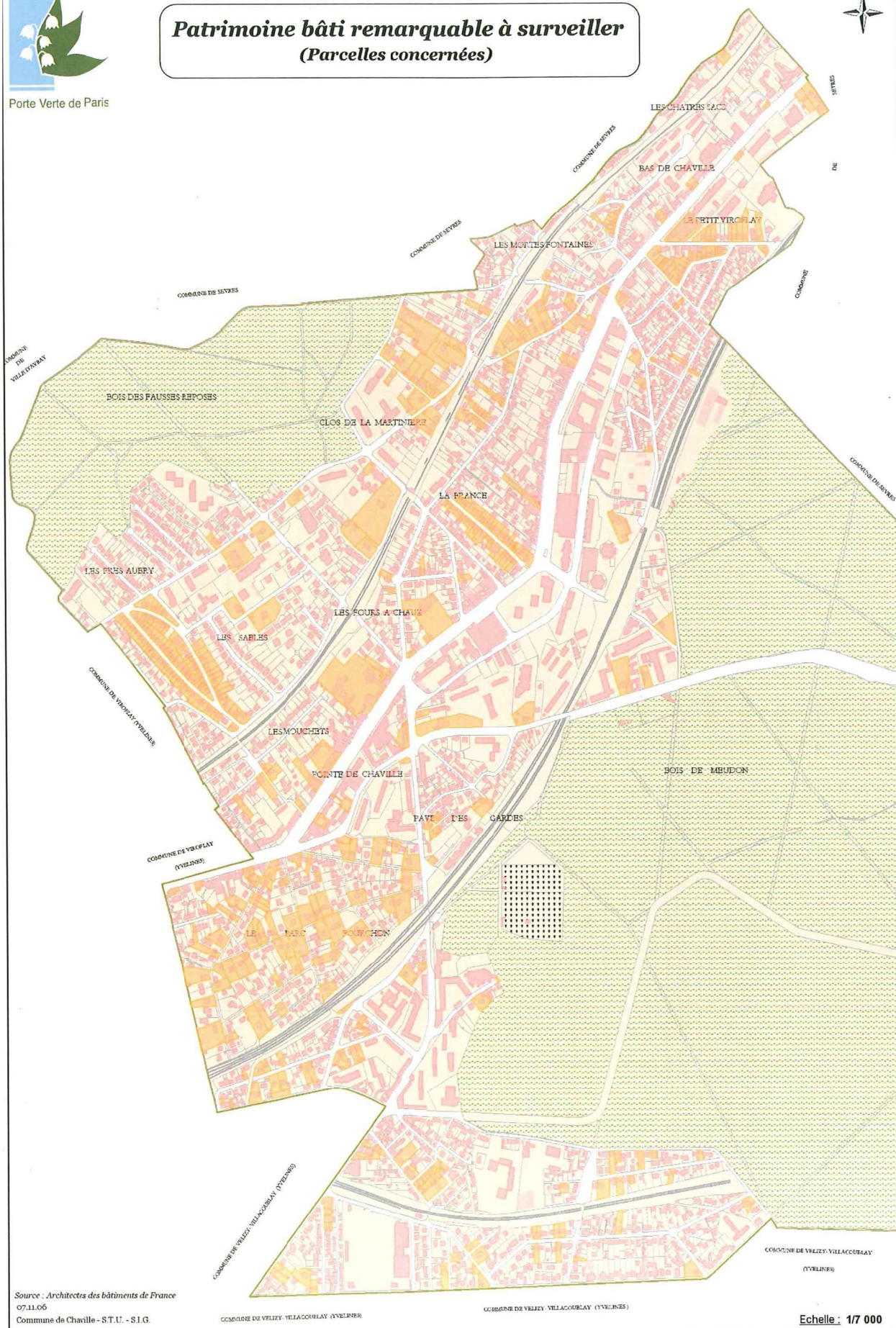
Parmi le patrimoine non classé ou inscrit de Chaville, on distingue le patrimoine bâti remarquable. La base Mérimée, base de données gérée par le ministère de la Culture, répertoriant le patrimoine architectural français qu'il soit protégé au titre des monuments historiques ou non et quelle que soit son utilisation (monuments religieux, domestiques, scolaires, militaires, industriels...), recense de nombreux éléments à Chaville.

Descriptif	Lieu
Chapelle funéraire des familles Ducret et Joyeux	
Couvent de Soeurs de Saint-Thomas de Villeneuve	1646, avenue Roger-Salengro
Eglise Paroissiale Notre-Dame-de-Lourdes	1427, avenue Roger-Salengro
Eglise du Pavé de Meudon	37, rue Anatole-France
Gare dite Gare de Chaville-Rive-Gauche	place Gaston-Audonnet
Immeuble	206, avenue Roger-Salengro
Maison	29, avenue de Louvois
Maison	11, avenue Talamon
Maison	12, rue des Prés-Aubry
Maison forestière du Doisu n° 1	route du Pavé-des-Gardes
Maison la Pinsonnière	734, avenue Roger-Salengro
Monument aux Morts de la Guerre de 1914 1918	
Oratoire de la-Vierge-du Doisu dit Oratoire du Chêne de la Vierge du Doisu	rue du Pavé-des-Gardes
Rendez-Vous de Chasse	1456, avenue Roger-Salengro
Tombeau d' Albert Perdreux	
Tombeau de Jeanne Bourgeois Carron	
Tombeau de Maurice Barraud	
Tombeau de Sophie de Tchitchagoff	
Tombeau des époux Jouannot	
Lotissement concerté dit lotissement le Mesnil	
maison double	3, 5 avenue Lazare-Hoche
maison en série	30, rue Charles-Alby

Par ailleurs, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) a recensé sur la commune la présence de nombreuses constructions particulières possédant des détails d'architecture remarquables. Ces éléments se répartissent selon plusieurs rubriques dont on peut rappeler les plus significatives :

- 9 demeures et pavillons du XV au XIX^{ème},
- 33 immeubles d'habitation du XIX au XX^{ème},
- 12 immeubles,
- 46 portails, porches, grilles ou tunnel,
- 10 maisons de ville,
- 18 constructions possédant des éléments d'art urbain (pignon, repères, fenêtres...).

Ces éléments permettent aussi de rappeler que la qualité de l'architecture et des matériaux est également une composante essentielle du paysage. Il ne s'agit d'ailleurs pas seulement de villas exceptionnelles (style architecture moderne par exemple), mais aussi de simples maisons en meulière qui peuvent présenter quantité d'éléments de finitions et de détails : balcons, garde-corps, marquises, linteaux et chaînes d'angle en briques et en pierres, ou même en mosaïque.



4. RESSOURCES ET NUISANCES

4.1. L'eau

4.1.1. Cadre réglementaire

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 a pour but d'assurer la préservation qualitative et quantitative de l'eau et des écosystèmes, ainsi que la valorisation de l'eau comme richesse économique.

A l'échelle des bassins et sous-bassins versants, **les SDAGE et les SAGE** permettent la mise en application de la loi sur l'Eau. Conformément à son article 3, le SDAGE⁴ a une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les SAGE⁵, élaborés en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'eau, sont des déclinaisons locales du SDAGE.

Chaville fait partie du **SDAGE 2010-2015 du bassin Seine-Normandie** qui a été adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Aucun SAGE n'a été décliné sur son territoire. Une compatibilité du PLU de Chaville avec le SDAGE Seine-Normandie est attendue, conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme et L.212-1 du code de l'Environnement dans un délai de 3 ans.

Le SDAGE de 2009

Le SDAGE approuvé en 2009 se place dans la continuité du SDAGE adopté en 1996, privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la DCE.

Les défis du SDAGE à relever :

- La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE
- L'intégration du littoral dans le SDAGE
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

⁴ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

⁵ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

La loi sur l'Eau impose en outre aux collectivités locales la mise en place de périmètres de protection autour de tous les captages d'eau, dans un but premier de les préserver d'éventuelles pollutions.

La Grenelle 2 préconise la restauration des continuités écologiques, au travers des trames bleues et vertes. Cet objectif pourrait être décliné sur le territoire de Chaville en prévoyant la réouverture du ru de Marivel qui traverse la commune. Celui-ci pourrait constituer une trame bleue en direction de la Seine qui pourrait rejoindre à certains endroits une trame verte reliant la forêt domaniale de Fausses-Reposes à celle de Meudon.

4.1.2. Ressource et qualité

4.1.2.1. Les eaux souterraines

Les eaux souterraines constituent les eaux contenues dans les **nappes aquifères**. La principale formation aquifère est représentée par les sables de Fontainebleau, marqués par une assez forte perméabilité intergranulaire.

La formation sous-jacente des argiles vertes, forme un écran imperméable qui stoppe les infiltrations en profondeur. La nappe ainsi délimitée est régulièrement alimentée par les précipitations qui s'infiltrent sur le haut du versant. En haut du plateau, le niveau de la nappe est à peu près constant (autour de 130 NGF) puis à l'approche du versant son niveau s'abaisse, la nappe se déversant dans la pente sous forme de sources ou en percolant au travers des éboulis.

En dehors de ces systèmes aquifères, les précipitations arrivant dans le versant ou les fuites de réseaux enterrés (eaux potables, eaux usées, ...) peuvent induire, au contact des terrains argileux, des rétentions d'eaux ou des écoulements localisés dans les sols de surface (éboulis de pente principalement).

Le ru de Marivel est une rivière entièrement souterraine, il a été canalisé.

4.1.2.2. Les eaux de surface

L'eau alimentant la commune de Chaville provient de l'usine de Choisy-le-Roi, traitant l'eau de la Seine. Des traitements adaptés assurent sa qualité et le respect des normes sanitaires..

Le contrôle sanitaire, précédemment réalisé par la DDASS, est désormais exercé par l'Agence régionale de la santé d'Ile-de-France (ARS) par des laboratoires agréés par le ministère de la Santé. Les analyses effectuées pour les 54 paramètres imposés par le code de la Santé publique sont consultables sur le site internet du SEDIF www.sedif.com.

Paramètres généraux :			Normes :	
pH	7.55	unité pH	6,5 à 9	unité pH
Conductivité	452	microS/cm	200 à 1100	microS/cm
Dureté	19	Degrés Français	-	Degrés Français
Dureté	1.9	Millimole/l	-	Millimole/l
Titre Alc.complet	15	Degrés Français	-	Degrés Français
Oxygène dissous	8.60	mg/l	-	mg/l
Teneur en sels :			Normes :	
Calcium	69.92	mg/l	-	mg/l
Magnésium	3.73	mg/l	-	mg/l
Sodium	18	mg/l	200	mg/l
Potassium	2.74	mg/l	-	mg/l
Sulfates	32	mg/l	250	mg/l
Chlorures	26	mg/l	250	mg/l
Nitrates	14	mg/l	50	mg/l
Fluorures	0.1	mg/l	1,5	mg/l
Phosphates		mg/l	-	mg/l
Silice		mg/l	-	mg/l
Fer	<10	microg/l	200	microg/l
Cuivre		microg/l	1000	microg/l
Zinc		microg/l	-	microg/l
Aluminium	33.82	microg/l	200	microg/l
Manganèse		microg/l	50	microg

Résultats d'analyses réalisées sous le contrôle de la DDASS le 9 septembre 2009
Source : SEDIF

4.1.3. Distribution et consommation

Les communes ont la responsabilité de l'alimentation de leur territoire en eau potable. Le syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) assure l'alimentation en eau potable de la commune de Chaville. Il confie à son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC, la gestion du service public de production, de transport, de sécurité, de stockage et de distribution de l'eau potable sur l'ensemble de son territoire. En 2010, la commune de Chaville comptait 2 753 abonnés, sa consommation annuelle était de 894 798 m³.

Communes	Consommation en m ³ annuel/hab.
CHAVILLE	58.5
VILLE D'AVRAY	57
MARNES-LA-COQUETTE	102
SAINT-CLOUD	78
VAUCRESSON	74
GARCHES	68
BOULOGNE	81
ISSY-LES-MOULINEAUX	80
MEUDON	66
VANVES	68
SEVRES	68

Source : SCoT des Coteaux et du Val de Seine, 2009

▪ Nature et provenance de l'eau distribuée :

L'eau distribuée dans la commune est l'eau de la Seine, traitée pour répondre à la réglementation sanitaire, provenant de l'usine de potabilisation de Choisy-le-Roi qui a produit en 2008 un volume d'environ 123 millions de m³ avec des pointes de 476 000 m³/jour et dont la capacité de production maximum est de 650 000 m³/jour.

▪ Réseau :

Compte tenu de la configuration altimétrique, la commune de Chaville est alimentée par 3 réseaux de 2^{ème} élévation distincts :

- niveau piézométrique⁶ 150 m : Avenue Roger-Salengro en limite de Sèvres. L'eau provient d'un détendeur installé dans l'usine de surpression située dans la Grande rue à Sèvres.
- niveau piézométrique 210 m : petit quartier situé au nord de la rue des Petits-Bois. L'eau provient du feeder 600 qui traverse le bois de Fausses-Reposes jusqu'à une intercommunication avec le réseau de la Société des eaux de Versailles et Saint-Cloud. Il est alimenté par l'usine d'Anthony et équilibré par le réservoir de la Plaine à Clamart. L'alimentation est également possible par la station des Feuillants à Clamart.

⁶ Niveau piézométrique : hauteur théorique, par rapport au niveau de la mer, qu'atteindrait l'eau en régime statique.

- **Renforcement et extension du réseau**

Sur l'ensemble de la commune, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus. Les diamètres s'échelonnent de 60 mm à 600 mm. Les renforcements en extension seront fonction des opérations à réaliser.

Dans le cadre du code de l'Urbanisme, des participations aux frais d'extension et de renforcement du réseau public de distribution d'eau potable pourront être.

Afin de maîtriser la consommation d'eau et d'optimiser sa gestion, le SCoT préconise le développement des bassins de rétention des eaux pluviales dans les secteurs fonctionnant en séparatif ou en haut de coteaux afin d'en limiter le ruissellement.

4.2. L'assainissement

4.2.1. Cadre réglementaire

Les lois sur l'eau de 1992 et 2006 et le code de la Santé publique, encadrent la protection et la valorisation de la ressource en eau et notamment la gestion des eaux usées.

D'autre part, l'assemblée départementale a adopté, le 16 décembre 2005, un schéma départemental d'assainissement. Il s'agit d'un document d'orientation porteur d'une politique globale visant l'amélioration de la qualité des eaux de la Seine et la réduction des inondations liées aux orages.

La commune de Chaville est comprise dans le périmètre du syndicat intercommunal d'assainissement de la vallée du ru de Marivel (SIAVRM). Un règlement intercommunal d'assainissement définit les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les branchements et déversements des eaux dans les ouvrages communaux.

41 points de raccordement de réseaux communaux ont été dénombrés sur le réseau syndical qui transporte la totalité des effluents de Chaville. D'une manière générale, les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les déversements d'eaux usées, pluviales ou industrielles dans le réseau syndical, sont définies dans le règlement du service d'Assainissement des réseaux intercommunaux approuvé par délibération du Conseil syndical dans sa séance du 27 février 2008.

La compétence assainissement, transférée à la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO), concerne la collecte des effluents des habitations aux réseaux principaux et leur transport dans les canalisations.

En 2008, GPSO a mis en place un schéma d'assainissement qui permet de définir avec précision les zones prioritaires où des travaux seront nécessaires : remise en état et entretien du réseau d'assainissement. A Chaville, le service assainissement a construit une trentaine de mètres de réseau neuf, rue des Chatres sacs.

4.2.2. Collecte et transport

Les eaux collectées résiduelles sont notamment :

- les eaux usées domestiques
- les eaux usées industrielles
- les eaux de ruissellement

Le réseau d'assainissement de Chaville est en unitaire sauf le long de l'avenue Salengro. La ZAC du centre-ville sera en séparatif. Il n'y a pas de bassin de stockage sur Chaville, hormis les rétentions dans les propriétés privées.

4.2.3. Traitement

Les eaux résiduelles sont traitées par les stations d'épuration gérées par le SIAAP.

4.3. L'air

On compte **deux stations de mesure de la qualité de l'air** dans le département des Hauts-de-Seine :

- une station à Issy-les-Moulineaux
- une station à Garches

Il s'agit de stations urbaines qui mesurent la pollution de fond.

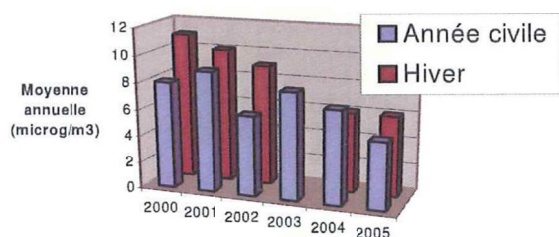
4.3.1. Qualité

La station d'Issy-les-Moulineaux mesure les concentrations dans l'air en SO₂, PM₁₀, NO₂, NO_x et Benzène. La station de Garches mesure, quant à elle, le NO₂, les NO_x et l'Ozone.

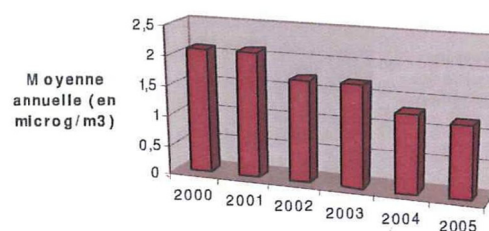
Les valeurs limites réglementaires sont très largement respectées pour le SO₂, les PM₁₀ et le benzène. De plus, les stations d'Issy-les-Moulineaux et de Garches présentent des concentrations plus faibles que sur l'ensemble de l'agglomération parisienne (en moyenne).

Au regard des 5 dernières années, globalement, on constate une baisse des concentrations dans l'air en SO₂ et en benzène. En revanche, les PM₁₀ sont en diminution depuis seulement 2004.

Evolution des concentrations en SO₂ ces 5 dernières années sur la station d'Issy-les-Moulineaux



Evolution des concentrations en Benzène ces 5 dernières années à la station d'Issy-les-Moulineaux

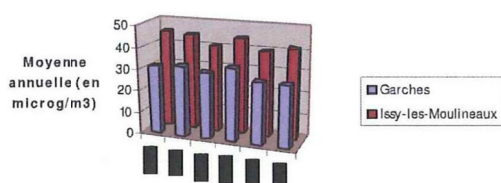


Source : SCoT des Coteaux et du Val de Seine – Airparif

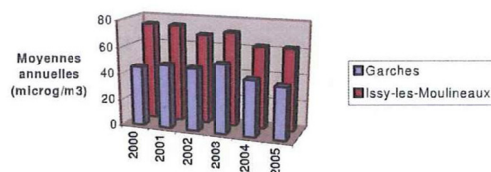
Concernant les oxydes d'azote, le NO₂ et l'Ozone, on constate des dépassements. En effet, pour les oxydes d'azote, les valeurs limites de protection de la végétation sont dépassées au niveau des deux stations de mesures. S'agissant du NO₂, l'objectif de qualité a été dépassé sur la station d'Issy-les-Moulineaux, qui présente des concentrations supérieures à la moyenne des stations parisiennes (intramuros).

La valeurs enregistrées à la station d'Issy-les-Moulineaux sont supérieures à celles observées en moyenne sur l'agglomération parisienne en 2005 comme sur les 4 années précédentes, contrairement à la station de Garches, où les émissions sont moins importantes.

Evolutions des concentrations en NO₂ ces 5 dernières années sur les stations de Garches et d'Issy-les-Moulineaux



Evolutions des concentrations en NO_x ces 5 dernières années sur les stations de Garches et d'Issy-les-Moulineaux

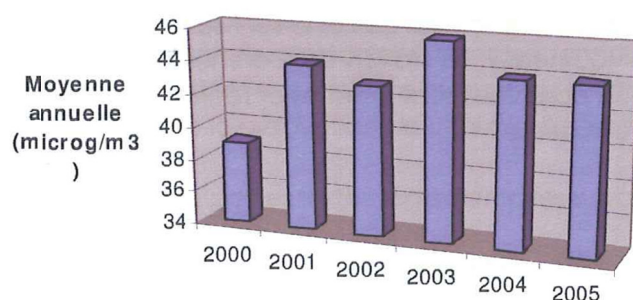


Source : SCoT des Coteaux et du Val de Seine – Airparif

Le secteur des transports est responsable de 52% des émissions de NO_x et celles-ci apparaissent dans toutes les combustions, à haute température, de combustibles fossiles. La différence de valeurs enregistrées entre les 2 stations s'explique donc par le fait que Garches est plus éloignée qu'Issy-les-Moulineaux de Paris et des grandes infrastructures routières desservant Paris. Bien qu'à proximité de l'autoroute A13, Garches bénéficie de sa situation sur un plateau, favorisant la dispersion des polluants. De plus, Garches se situe dans une zone moins urbanisée qu'Issy-les-Moulineaux.

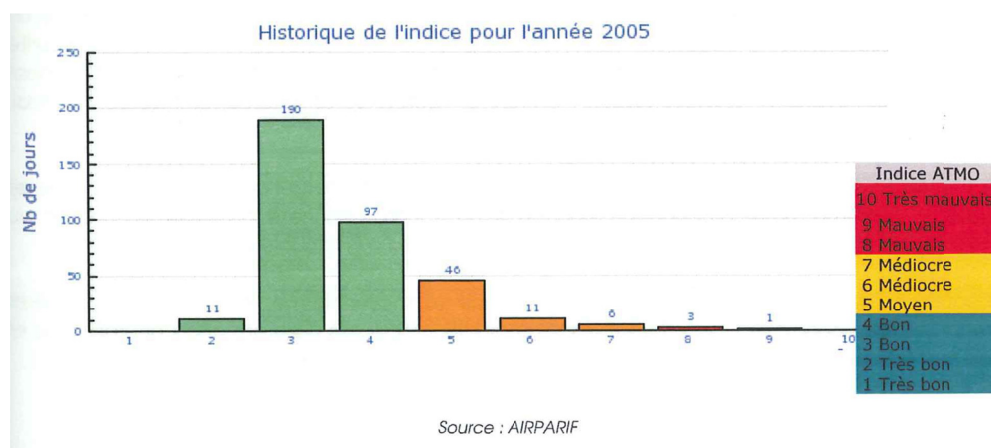
Enfin, concernant l'ozone, les seuils de protection de la végétation et de la santé ont été dépassés. Les concentrations augmentent depuis ces dernières années.

Evolution de la concentration en Ozone ces 5 dernières années sur la station de Garches



Source : SCoT des Coteaux et du Val de Seine – Airparif

La qualité globale de l'air d'une agglomération est qualifiée par l'indice ATMO. Quatre polluants entrent dans le calcul de cet indice : le dioxyde d'azote (NO₂), le dioxyde de soufre (SO₂), l'ozone (O₃) et les poussières (PM₁₀). Il varie de 1 (air très bon) à 10 (air très mauvais). La figure suivante présente la répartition annuelle des indices pour le département des Hauts-de-Seine



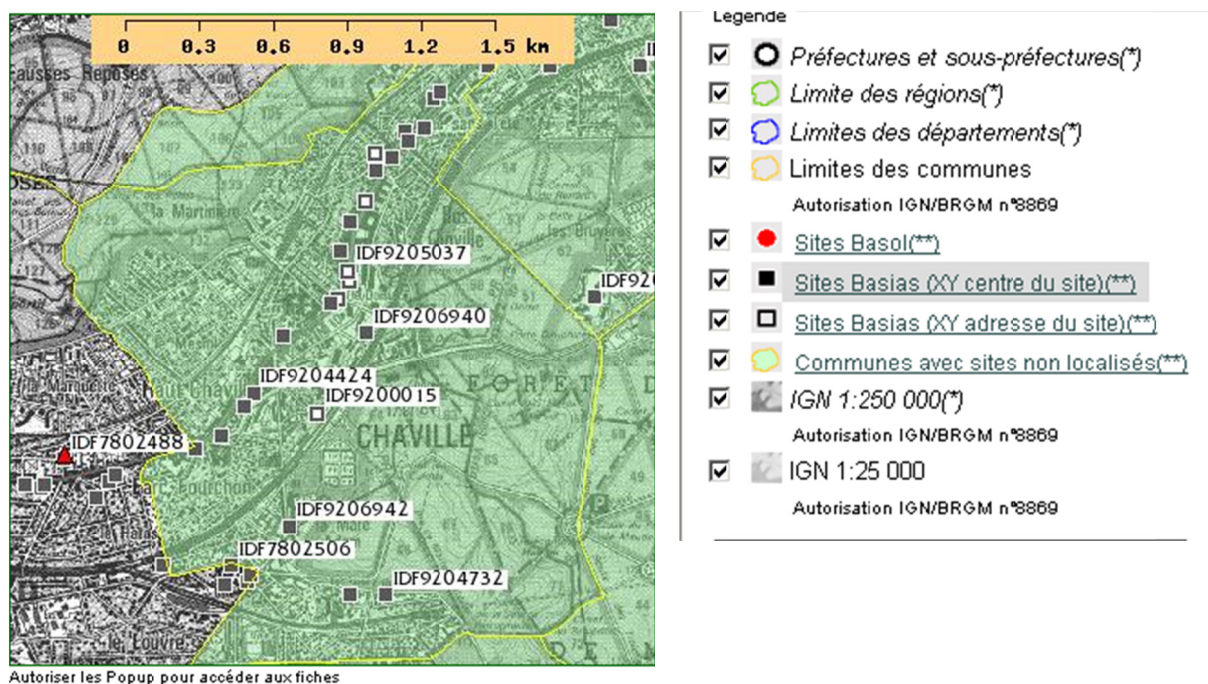
Source : SCoT des Coteaux et du Val de Seine – Airparif

4.3.2. Sources de pollutions

A Issy-les-Moulineaux, les principaux polluants recensés en 2009 sont le dioxyde de soufre, le monoxyde de soufre et les particules en suspension. Ils ont pour source principale les transports routiers et les industries. Les mesures n'ont pas été effectuées pour l'ozone.

La qualité de l'air est marquée par la pollution automobile et la proximité de Paris.

4.4. Le sol



BASIAS : base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

BASOL : base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Source : <http://basias.brgm>



Source : <http://basol.environnement.gouv.fr>

Le territoire de Chaville n'est pas concerné par la présence de sites industriels traités avec surveillance et/ou restriction d'usage recensés sous BASOL.

Par contre, Chaville est concernée par la présence de nombreux sites (industriels ou d'activités de services) anciens ou encore en activité sur lesquels il pourrait éventuellement y avoir un problème de pollution. Ils sont principalement situés le long de l'avenue Salengro.

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Noms usuels	adresse	Etat d'occupation du site
Protection électrolytique des métaux			Activité terminée
Pointe (Société du Garage de la) (S.A.)	Garage - Station-service	2093, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Midas France SAS	Midas	1969, avenue Salengro (Roger)	En activité
GM 21 (SARL)	Garage Peugeot Citroën Automobile (concessionnaire)	1811, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
RSI (Société), anc. P. Benit & Cie, anc. Etablissements Loreau	Entrepôt de matériels électriques	1681, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Taveira (SARL), anc. Elf	Garage - Réparation auto, anc. Garage et Station-service Elf	47, rue France (Anatole)	En activité
Poste (Garage de la), anc. Garage Garnier	Garage	1316, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Relais de Chaville (Garage Le)	Garage	1034, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Breteche (Société)		800, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Terrassiers Paveurs Versaillais (Société Les)	Travaux Publics	50, rue Maneyrol (Alexis)	Activité terminée
Elyo - Ile-de-France	Chauffage urbain	2, impasse Henri IV	En activité
Fer Plus (SARL)	Nettoyage à sec	664, avenue Salengro (Roger)	En activité
Carrosserie Duhamel	Carrosserie	567, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Total France	Station-service Total	484, avenue Salengro (Roger)	En activité
Esso	Station-service	491, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Renault Paris Versailles	Garage - Carrosserie - Concessionnaire	403, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Système A (SARL) - SCI Trophe	Garage - Atelier mécanique auto	300, avenue Salengro (Roger)	En activité
Rebeyrol Ford (Garage), anc. Société Fina France	Garage (réparations), anc. Garage et station-service	264, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Chatelard		3 bis, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Fizelliers (Etablissement)	Blanchisserie	844, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée

STREIF (Etablissement)	Blanchisserie	1336, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Réparations générales de l'automobile, anc. Blanchisserie Reculle	Garage, anc. Blanchisserie	6, rue Guilleminot	En activité
Sergent (Blanchisserie)	Blanchisserie	783, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée
Bourbon (Garage)	Garage	1058, avenue Salengro (Roger)	Activité terminée

4.5. Les énergies

Le réseau de chauffage urbain de Chaville a été construit en 1972. La société COFELY assure la production et la distribution de chaleur pour les besoins en chauffage et en eau sanitaire. La centrale de production de chaleur, située 2, impasse Henri IV, assure l'alimentation d'une partie du centre-ville. Elle est composée de 2 chaudières gaz de 5MW chacune, 1 installation de cogénération par moteur à gaz d'une puissance de 2,6 MW électrique et 2,8MW thermique, soit une puissance totale de 12,8MW. Le réseau de chaleur, long de 1km et composé de 10 sous-stations, dessert la rue de Stalingrad (de la rue des Blanchisseurs jusqu'à la place Henri IV) et le rue Fontaine Henri IV (de la place Hery jusqu'à l'Atrium de Chaville). A ce jour, la puissance maximale appelée est de l'ordre de 7 à 8 MW (fonction de la rigueur climatique). En l'état actuel, la puissance totale installée (13MW) tient compte du développement du réseau de chaleur envisagé pour le futur centre-ville et ainsi permet d'assurer convenablement tous les besoins en énergie. A l'avenir, la commune s'engage à adapter la puissance des installations de production à la demande et à la consommation.

La compétence développement durable relève de la communauté d'agglomération. De nombreuses actions ont été mises en œuvre dans le choix des constructions de la commune en accord avec la communauté d'agglomération :

- **construction et choix des équipements en fonction des normes environnementales :**

Le nouveau groupe scolaire appliquera les principes directeurs d'économie d'énergie (récupération des énergies, récupération des eaux pluviales, choix des matériaux). Les nouvelles constructions seront équipées de panneaux photovoltaïques. Les nouveaux horodateurs seront photovoltaïques. Le parc de véhicules techniques sera moins polluant.

- **amélioration des équipements :**

Les fenêtres anciennes sont remplacées par des fenêtres à double vitrage. La mise en place d'une installation de cogénération permet de mieux gérer l'énergie des bâtiments publics. D'autre part, l'éclairage de bâtiments publics est en basse consommation.

Dans la continuité des travaux du Grenelle de l'environnement, la production des énergies renouvelables pourra être étudiée.

Le SCoT préconise :

- **une meilleure isolation des bâtiments, publics comme privés,**
- **des démarches HQE et THQE, voire de basse consommation, dans les nouvelles constructions,**
- **des actions sur le bâti existant, dans le cadre de projets patrimoniaux ou de réhabilitations.**

5. RISQUES

5.1. Risques naturels

5.1.1. Le risque inondations

Chaville ne fait pas partie d'un PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine. En revanche, elle est concernée par des risques d'inondation par ruissellement et coulée de boue en cas d'orage violent et localisé. Ces phénomènes climatiques ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles.

5.1.2. La maîtrise du ruissellement

L'éventualité d'un ruissellement urbain ne peut être totalement exclue dans l'hypothèse d'un orage très violent et très localisé. Dans ce cas, les réseaux collecteurs d'eaux pluviales saturent, entraînant l'inondation de caves, de parkings etc. Ces phénomènes climatiques ont fait l'objet de catastrophes naturelles (cf. fiche jointe).

La maîtrise du ruissellement est donc un enjeu en matière d'urbanisme. Maîtriser le ruissellement, c'est maîtriser l'imperméabilisation des sols, limiter l'apport en eaux pluviales mais également mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ainsi que des prescriptions sur les nouvelles constructions. Cette maîtrise du ruissellement ne peut se faire qu'en coordination avec les partenaires que sont les collectivités, les industriels et les aménageurs.

Le schéma départemental d'assainissement 2005-2020, adopté par le conseil général des Hauts-de-Seine, prévoit notamment le renforcement de la limitation du ruissellement. Il incite les communes à créer des systèmes de gestion d'eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives, telles que l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales, pour limiter les nouveaux apports vers les réseaux.

Le règlement d'assainissement départemental pour la maîtrise des eaux pluviales à la parcelle des Hauts-de-Seine, adopté par délibération du 19 décembre 2008, définit notamment les modalités de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Il prévoit de rechercher en priorité la non connexion des eaux de ruissellement, notamment grâce à des solutions d'infiltration totale ou partielle des eaux ou des installations permettant leur recyclage. Toutefois, si aucune de ces solutions alternatives n'est suffisante pour permettre la non connexion totale des eaux de ruissellement, le rejet au réseau peut être accepté, sous limitation : 2 L/s/ha pour un rejet en réseau unitaire, 10 L/s/ha pour un rejet vers le milieu naturel, directement ou après transit dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions particulières notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou d'un exutoire aval de type réseau unitaire.

5.1.3. Le risque mouvements de terrain

Chaville est soumise à des risques de mouvement de terrain.

- **Carrière et glissements de terrains**

La commune est concernée par le plan de prévention du risque mouvements de terrains- anciennes carrières et glissements de terrain, approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2005. Le PPRMT a une valeur de servitude d'utilité publique et doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chaville. Le risque mouvement de terrain touche environ 20% de la superficie de la commune et 72 établissements recevant du public (petits commerces et activités, équipements de proximité et établissements scolaires). Le PPRMT de Chaville a pour objectifs de cartographier les aléas (zones exposées à des risques potentiels) et les enjeux (humains, socio-économiques et environnementaux) et de croiser ces deux paramètres afin de déterminer un zonage réglementaire.

La commune a été divisée en 3 zones :

- une zone rouge très exposée, jugée inconstructible en raison d'un aléa fort, où les mesures de prévention sont généralement inapplicables en raison de leur importance. Cette zone rouge correspond à l'aléa très fort relatif aux carrières.
- Une zone bleue moyennement exposée, jugée constructible sous conditions, où des mesures de prévention doivent être prises ; elle se répartit en deux sous zones :
 - La zone bleu foncé correspond aux aléas forts pour les carrières et aux aléas forts et modérés pour les glissements. Elle est soumise à des prescriptions obligatoires pour les biens et les activités futurs
 - La zone bleu clair correspond aux aléas modérés et faibles pour les carrières et l'aléa faible pour les glissements. Elle est soumise à des recommandations pour les biens et activités futurs (excepté pour des établissements recevant du public ou des installations classées qui relèvent de prescriptions obligatoires).
- Une zone blanche jugée sans risque par rapport à la nature du sous-sol en l'état des connaissances acquises à ce jour, et dans laquelle il n'est prescrit aucune mesure particulière.

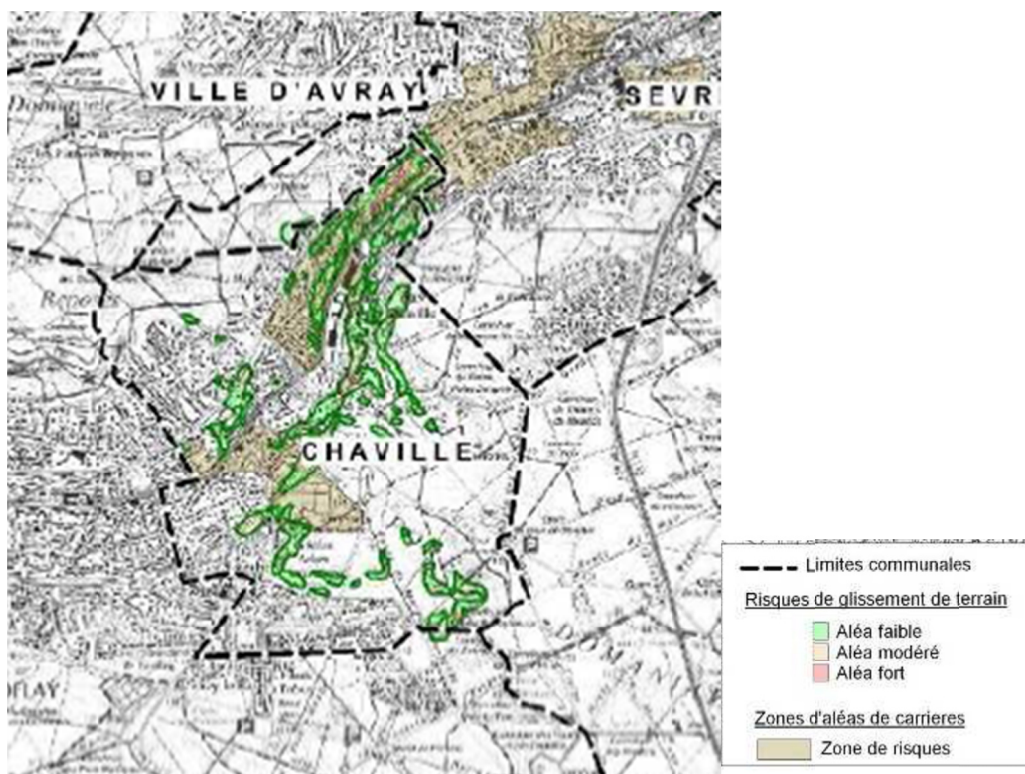
Le règlement définit les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables au territoire de Chaville soumis au risque mouvements de terrains.

Le règlement comprend trois volets :

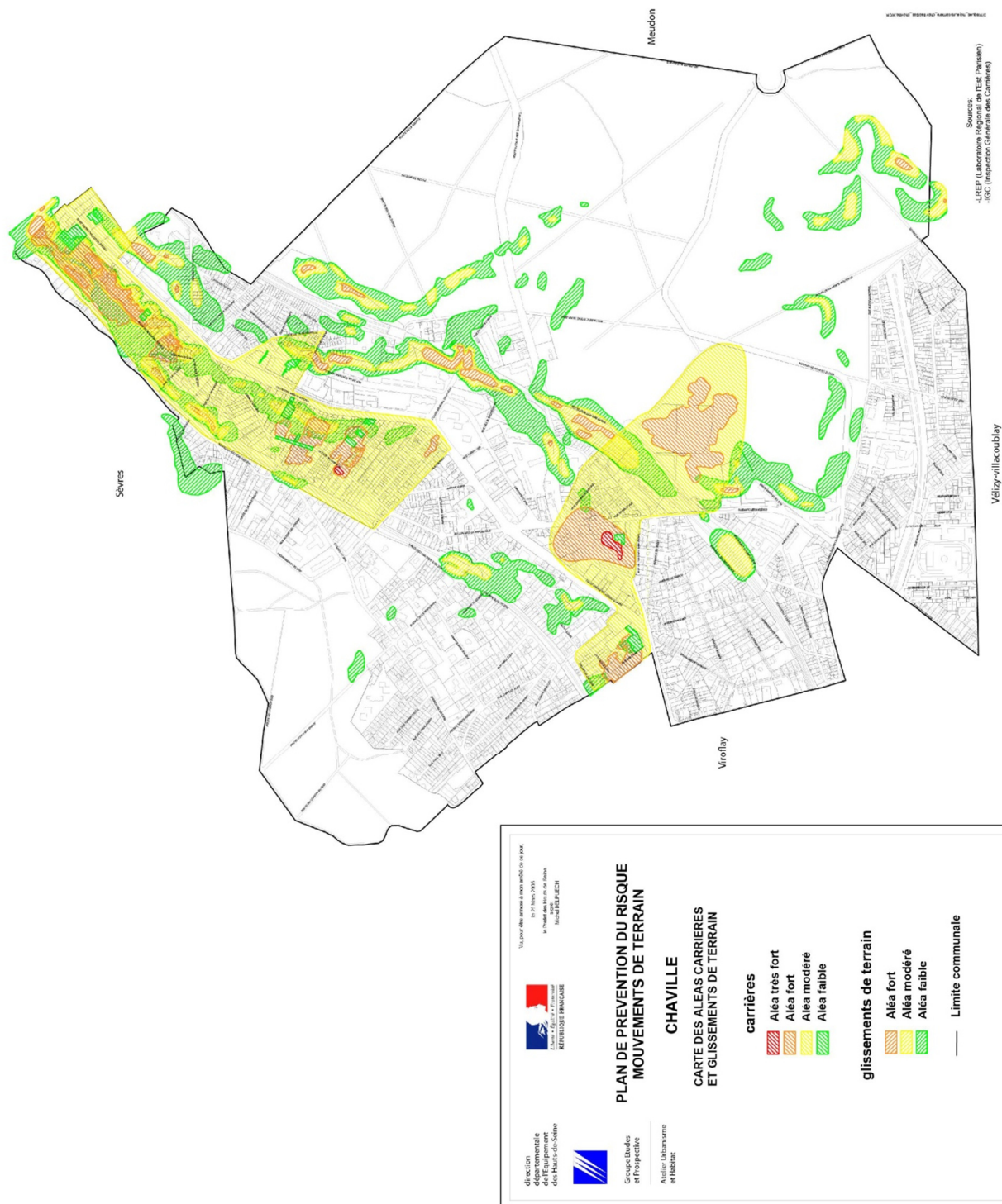
- **Sur les constructions, installations, ouvrages, aménagements ou exploitations futurs**, il précise les mesures d'interdictions et d'autorisations sous réserve de prescriptions (règle d'urbanisme, de construction et de gestion). Une étude géotechnique impose des dispositions constructives et des modes de fondations adaptés au terrain. L'acteur de la construction est entièrement responsable de la qualité et de l'exécution des travaux.
- **Sur les constructions et installations existantes**, à la date d'approbation du PPRMT, les mesures réglementaires portent sur la maîtrise des écoulements d'eau et sur l'étanchéité des réseaux :
 - L'injection directe des écoulements d'eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales dans le sous-sol est strictement interdite. Les puisards sont interdits. L'assainissement autonome est interdit.
 - Les écoulements d'eaux usées et pluviales ou les branchements particuliers des constructions existantes susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain doivent être obligatoirement diagnostiqués

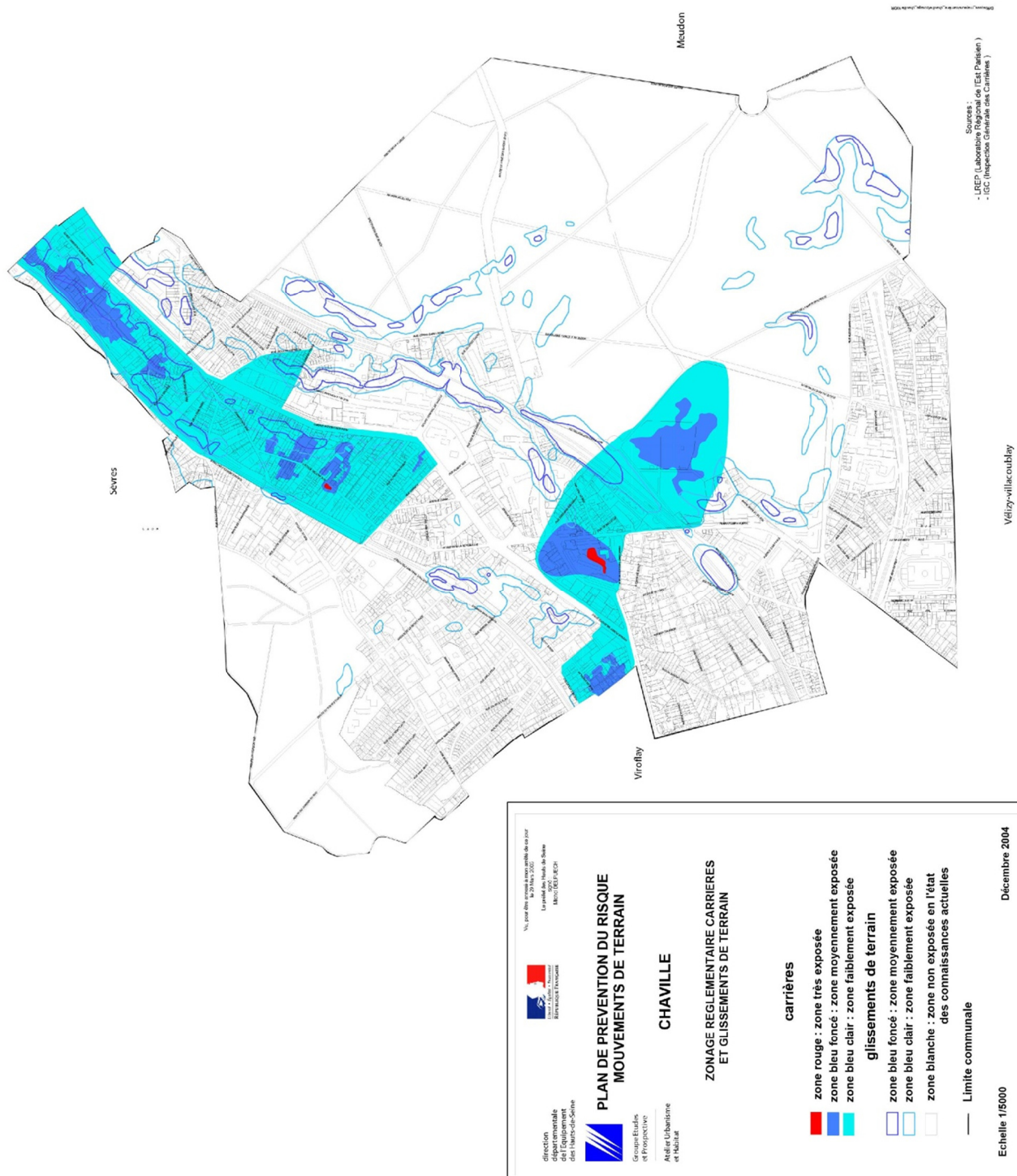
dans un délai d'un an, en zone rouge, et dans un délai de deux ans, en zone bleue (foncé et clair) à compter de la date d'approbation du PPRMT.

- Le cas échéant, si le diagnostic révèle une défaillance du réseau ou le besoin de raccordement par un système étanche au réseau collectif, celui-ci doit être réparé dans un délai maximal de deux ans, en zone rouge, et dans un délai de cinq ans, en zone bleue (foncé et clair), dans la mesure où le coût de ces travaux reste inférieur à 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPRMT.
- L'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et des réseaux de voirie et concessionnaires sur les domaines public et privé doivent impérativement faire l'objet d'un contrôle périodique
- **Concernant les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**, elles relèvent de la responsabilité de la collectivité publique, ou incombent aux particuliers. Elles doivent être mises en œuvre, en tant que de besoin, dans les zones déjà urbanisées ou occupées. Il peut s'agir de moyens relativement légers ou non-structurels, tels que :
 - La mise sous surveillance de sites ou d'ouvrages,
 - L'information sur les risques et les précautions à prendre,
 - La signalisation du danger, le contrôle ou la suppression d'accès dans les zones d'effondrement ou d'éboulement,
 - Des travaux de drainage ou de contrôle des eaux de ruissellement qui contribuent à atténuer, voire à stabiliser les glissements, mais aussi à réduire les dégradations à l'origine d'éboulements ou d'effondrements.



Source : BCEOM, 2006





Plan de prévention des risques dans les Hauts-de-Seine

type de risque	plans de prévention des risques approuvés				plans de prévention des risques prescrits		
	PPR naturels			PPR technologiques	PPR naturels		PPR technologiques
	Carrières*	Mouvements de terrain	Inondation par débordement de la Seine		Mouvements de terrain	Inondation par débordement de la Seine	
communes des Hauts-de-Seine							
Antony	7 août 1985						
Asnières-sur-Seine			9 janv 2004				
Bagneux	7 août 1985						
Bois-Colombes			9 janv 2004				
Boulogne-Billancourt			9 janv 2004				
Bourg-la-Reine							
Châtenay-Malabry							
Châtillon	27 janv 1985						
Chaville		29 mars 2005					
Clichy-la-Garenne			9 janv 2004				
Colombes			9 janv 2004				
Courbevoie	25 nov 1985		9 janv 2004				
Fontenay-aux-Roses	7 août 1985						
Garches							
Garenne-Colombes (La)							
Gennevilliers			9 janv 2004				
Issy-les-Moulineaux	7 août 1985		9 janv 2004				
Levallois-Perret			9 janv 2004				
Malakoff	7 août 1985						
Marnes-la-Coquette							
Meudon	25 nov 1985		9 janv 2004		15 avr 2003		
Montrouge	19 déc 1985						
Nanterre	7 août 1985		9 janv 2004				
Neuilly-sur-Seine			9 janv 2004				
Plessis-Robinson (Le)							
Puteaux	7 août 1985		9 janv 2004				
Rueil-Malmaison	7 août 1985		9 janv 2004				
Saint-Cloud		2 juin 2006	9 janv 2004				
Soeaux	7 août 1985						
Sèvres	7 août 1985		9 janv 2004				
Suresnes	7 août 1985		9 janv 2004				
Vanves	7 août 1985						
Vaucresson							
Ville-d'Avray	7 août 1985						
Villeneuve-la-Garenne			9 janv 2004				
Total	18	2	18	0	1	0	0

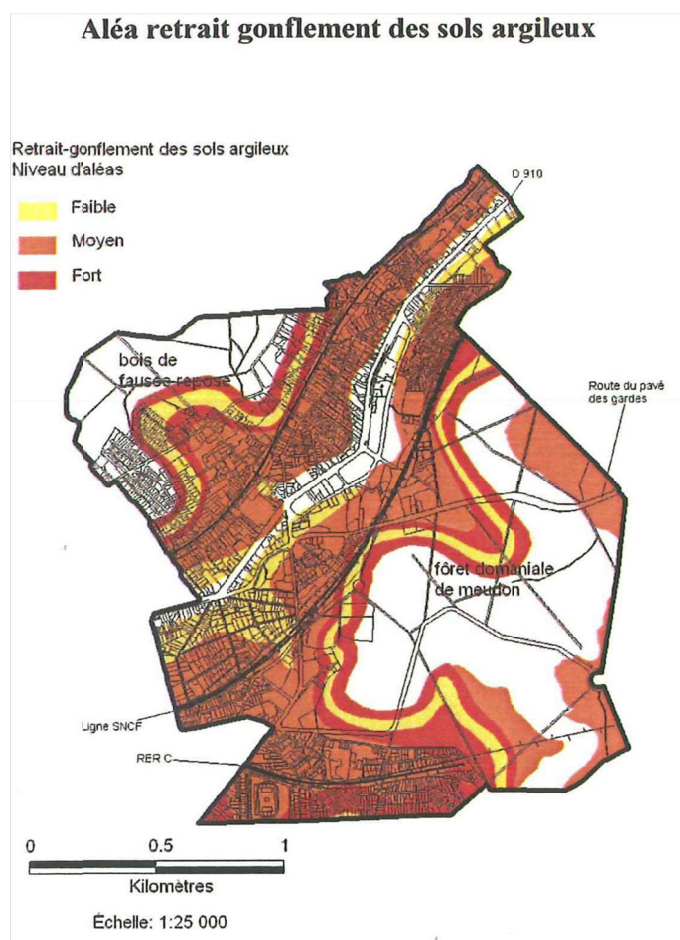
(*) : arrêtés préfectoraux
pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme
et ayant valeur de PPR

- Retrait gonflement des sols argileux

La commune a été victime de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse à plusieurs reprises ces dernières années.

Le PPRMT de Chaville ne prend pas en compte le risque de mouvements de terrains lié aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux (qui peuvent notamment entraîner des conséquences sur les fondations des habitations, des fissurations sur les murs).

L'étude réalisée par le BRGM pour le compte de la DDE sur le risque lié aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, a permis d'établir une cartographie des zones exposées à ce risque, pour tout le département des Hauts-de-Seine. Cette cartographie de l'aléa retrait gonflement des sols argileux fait apparaître des zones d'aléas forts, moyens et faibles sur le territoire de Chaville (voir carte). Le niveau d'aléa fort correspond à des zones où la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Le niveau d'aléa faible correspond à des zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).



Le niveau d'aléa moyen correspond à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. La carte d'aléa retrait-gonflement des sols argileux peut servir de base à des actions d'information préventive dans les communes les plus touchées par les phénomènes et à attirer l'attention des constructeurs et des maîtres d'ouvrage sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa.

Chaville

INSEE : 92022 - Population : 18 136

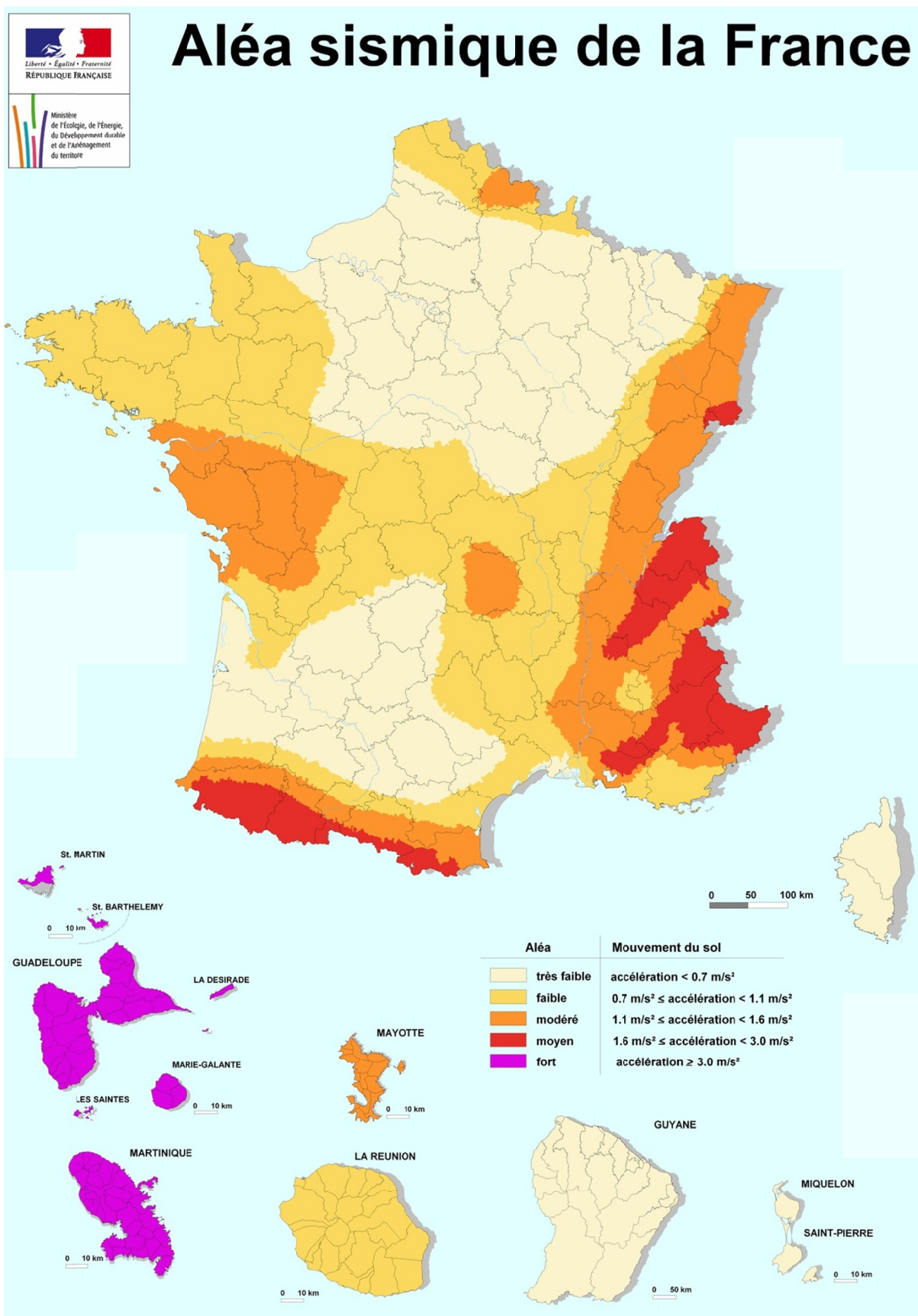
Département : HAUTS-DE-SEINE - Région : Ile-de-France

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	30/09/1990	12/08/1991	30/08/1991
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1990	31/12/1990	06/07/2001	18/07/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1990	31/12/1998	16/04/1999	02/05/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/03/1992	30/06/1992	06/07/2001	18/07/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/12/1997	06/07/2001	18/07/2001
Mouvements de terrain	01/06/1998	30/06/1998	21/07/2000	01/08/2000
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	29/11/1999	04/12/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et coulées de boue	23/06/2005	23/06/2005	02/03/2006	11/03/2006
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	31/03/2006	18/04/2008	23/04/2008

- Le risque sismique

En vertu de l'application des décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques et aux zones de sismicité, une nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011. Cette nouvelle réglementation classe l'ensemble du département des Hauts-de-Seine en zone de sismicité très faible (zone 1).



5.2. Risques technologiques

5.2.1. Activités industrielles

La loi de 1976 sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), renforcée par la circulaire du 10 mai 2000, distingue, en ordre croissant de danger :

- les installations soumises à déclaration
- les installations soumises à autorisation
- les installations dites « Seveso »

Chaville ne compte aucun établissement classé au titre de la directive SEVESO. En revanche, elle compte 7 installations classées sur son territoire.

Installations Classées pour la protection de l'environnement à Chaville

REGIME	RAISON SOCIALE	ADRESSE
Installation soumise à déclaration	Total France	Relais Guynemer 484, avenue Roger-Salengro
Installation bénéficiant du régime de l'antériorité	Uffi	155, avenue Roger-Salengro
Installation soumise à déclaration	Mini Pressing	20, rue de Jouy
Installation soumise à déclaration	Fer Plus	664, avenue Roger-Salengro
Installation soumise à déclaration	Invest Hotels Chaville Bordeaux Arles	885, avenue Roger-Salengro
Installation bénéficiant du régime de l'antériorité	Quatrem	855, avenue Roger-Salengro
Installation soumise à déclaration	Crédit Mutuel Pierre 1	144 avenue Salengro

Source : <http://www.hauts-de-seine.pref.gouv.fr>

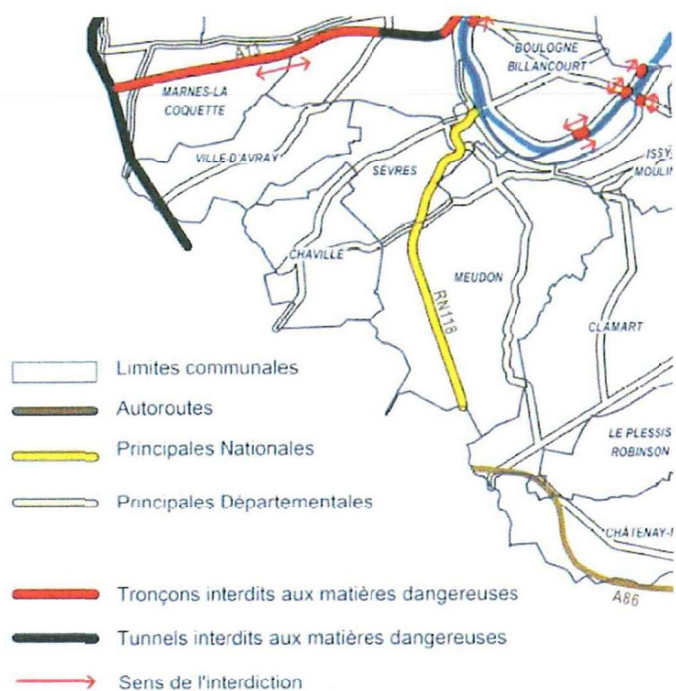
5.2.2 Transport de matières dangereuses

- par la route

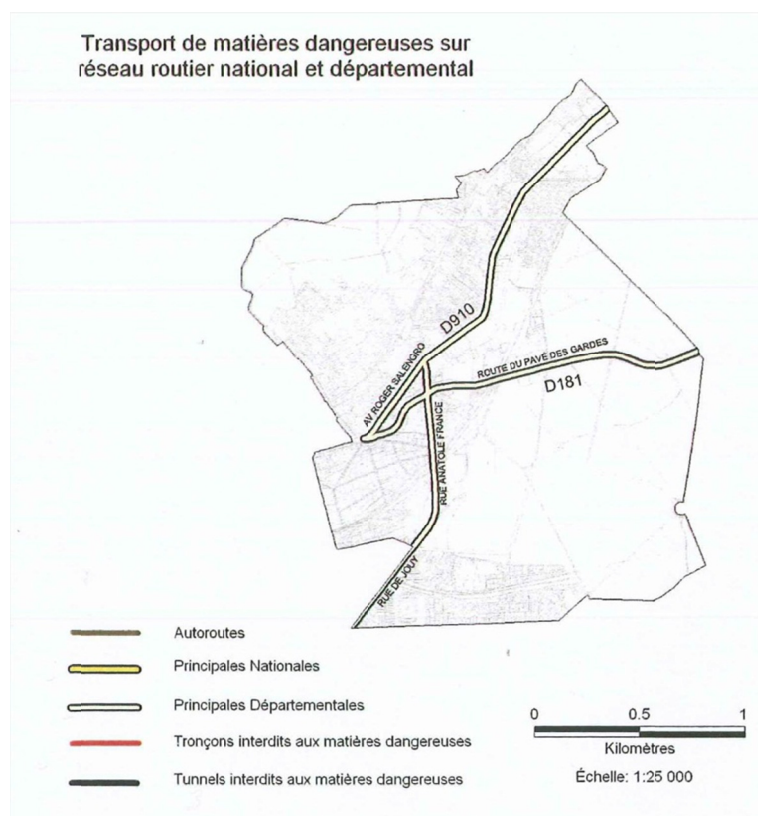
La commune est traversée par des axes importants du département (RD 910, 53, 181) qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels implantés dans les communes voisines. Ce ravitaillement, notamment en hydrocarbures, se fait par des camions citernes.

Les risques liés aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) sont consécutifs à des accidents se produisant lors du transport (par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation) de produits pouvant présenter un risque pour la population, les biens ou l'environnement.

Extraite de la carte des risques liés au TMD par route dans le département, les cartes ci-dessous montrent qu'aucun tronçon des différentes routes départementales bordant le site n'est interdit à la circulation des véhicules de transport de matières dangereuses.



Source : DDE 92, Dossier départemental des risques majeurs 2008

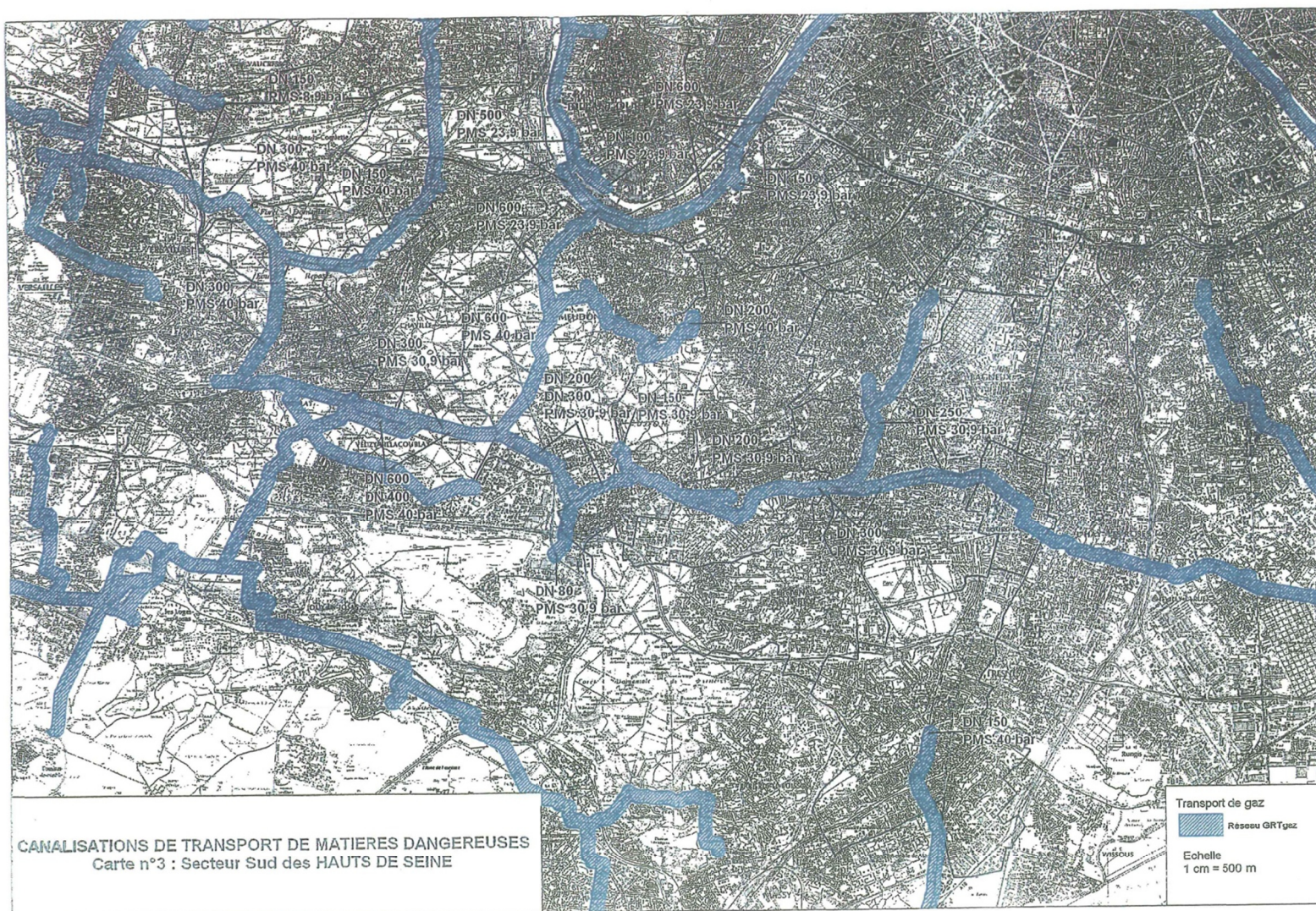


Source : DIRIF-DDE 2007

- **Par les canalisations**

D'autre part, la commune de Chaville est concernée par une canalisation sous pression de transports de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 04/08/2006. La canalisation de gaz à haute pression passe au nord-ouest de la commune, en limite des communes de Sèvres et Ville d'Avray. Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz combustible exploitée par la société GRT gaz.

Les risques engendrés par les canalisations de transport de gaz sont susceptibles d'une approche générique, étant donné les caractéristiques du produit transporté et les scénarios d'accident possibles. Toutefois, en l'absence d'étude de sécurité disponible actuellement pour les ouvrages concernés, il est impossible d'exclure des particularités locales – risques et exposition des personnes – pouvant affecter les canalisations concernées.



PLAN LOCAL D'URBANISME

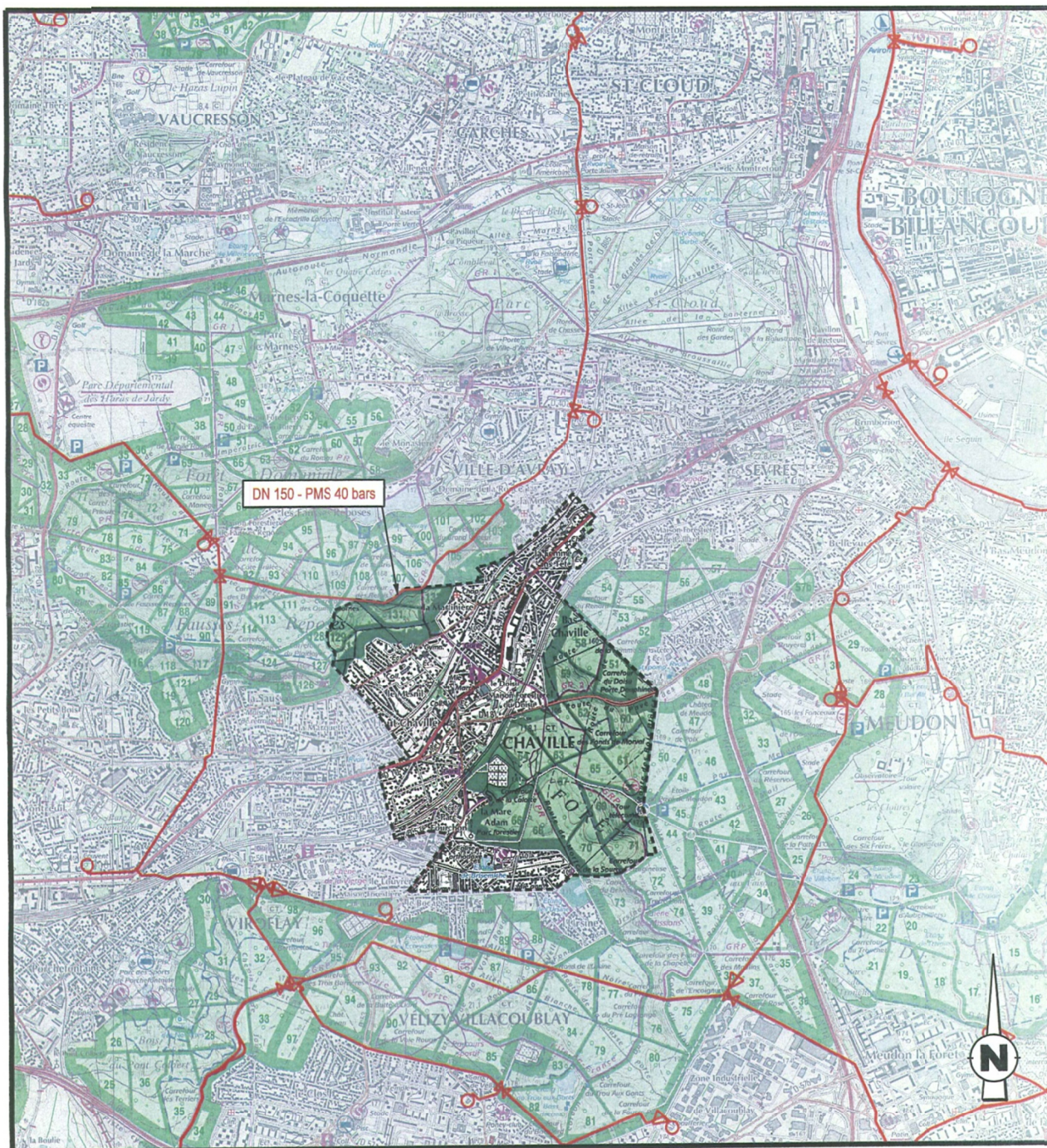
Commune : **CHAVILLE**

Code
INSEE : **92022**

Echelle :
1 / 25000

0 300 500
m.

Date d'édition
26/06/2009



Numéro d'autorisation IGN : 10004



- Canalisations de gaz Haute Pression en service
- Canalisations de gaz Haute Pression projetées
- Territoire de la commune
- ✕ Poste de coupure ou de sectionnement
- Poste de livraison client ou de Distribution Publique
- ▷ Poste de prédetente

GRTgaz

RÉGION VAL DE SEINE

AGENCE ÎLE-DE-FRANCE SUD

14, rue Pelloutier - Croissy-Beaubourg
77435 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 2

Tél : 01 64 73 31 77

Fax : 01 64 73 31 03

...Zonage\Ref92022-2E-ZNT.dgn 01/07/2009 16:58:32

6. SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUES

6.1. Le bruit

6.1.1. Le bruit des transports terrestres

La réglementation française en matière de bruit fait notamment référence à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit. Les dispositions prévues par cette loi :

- instaurent des mesures préventives pour limiter les émissions sonores ;
- réglementent certaines activités bruyantes ;
- fixent de nouvelles normes applicables aux infrastructures de transports terrestres
- instaurent des mesures de protection des habitants touchés par le bruit des transports aériens financées par une taxe sur les aéroports...

Sur le plan de l'acoustique des bâtiments, elle impose une isolation renforcée près des zones affectées par les transports bruyants. L'accès aux niveaux sonores, via le PLU notamment, informe le citoyen sur les nuisances auxquelles il s'expose en choisissant par exemple son lieu d'habitation.

Certaines infrastructures routières et ferroviaires font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral du 29 septembre 2000 au regard des nuisances qu'elles engendrent sur le tissu urbain en termes de bruit (cf. tableau suivant). Des normes d'isolation acoustique doivent être respectées pour les bâtiments riverains de ces axes, dans une bande définie par l'arrêté préfectoral.

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu
	Début	Fin			
RESEAU NATIONAL					
Néant					
RESEAU DEPARTEMENTAL					
RD 910 Avenue Roger Salengro	Limite communale	Rue du Gros chêne	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue Roger Salengro	Rue du Gros chêne	Rue Albert 1er	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue Roger Salengro	Rue Albert 1er	Rue Anatole France	4	d = 30 m	Ouvert
Avenue Roger Salengro	Rue Anatole France	Limite départementale	3	d = 100 m	Ouvert
RD 53 Rue Anatole France	Avenue Roger Salengro	Route du Pavé des Gardes	3	d = 100 m	Ouvert
Rue Anatole France	Route du Pavé des Gardes	Avenue Saint Paul	4	d = 30 m	Ouvert
Rue de Jouy	Avenue Saint Paul	Rue Jean Jaurès	4	d = 30 m	Ouvert
Rue de Jouy	Rue Jean Jaurès	Rue Albert Perdreux	3	d = 100 m	Ouvert
RD 53 E Avenue Gaston Boissier	Rue de Jouy	Limite départementale	4	d = 30 m	Ouvert
RD 181 Route du Pavé des Gardes	Avenue Roger Salengro	Rue Anatole France	4	d = 30 m	Ouvert
Route du Pavé des Gardes	Rue Anatole France	Route des Huit Bouteilles	3	d = 100 m	Ouvert
Route du Pavé des Gardes	Route des Huit Bouteilles	Route des Bois Blancs (limite com)	3	d = 100 m	Ouvert
RESEAU COMMUNAL					
Néant					
RESEAU TRANSPORT EN COMMUN					
SNCF Saint-Lazare-Versailles	Limite communale	Limite départementale	3	d = 100 m	Ouvert
Montparnasse - Porchefontaine	Limite communale	Limite départementale	2	d = 250 m	Ouvert
RER C	Limite départementale	Entrée du tunnel	3	d = 100 m	Ouvert

(1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche ;

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Source : Porter à connaissance de l'Etat

6.1.2. Le bruit des transports aériens

Chaville se situe en dehors du plan d'exposition au bruit de l'héliport de Paris, approuvé par arrêté inter préfectoral du 18 avril 2007.

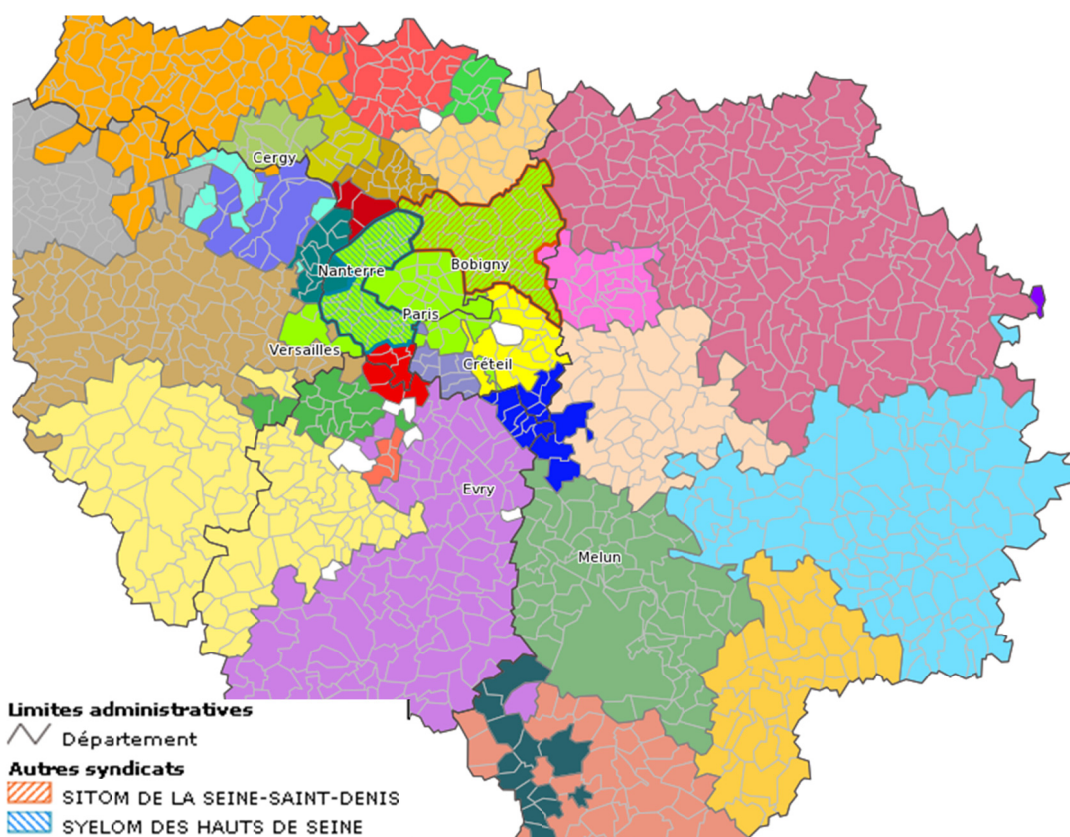
6.2. Les déchets

6.2.1. Outils de sensibilisation / valorisation

Les objectifs et enjeux définis dans le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) sont :

- la prévention et la réduction à la source des déchets produits ;
- la valorisation énergétique des déchets collectés ;
- un traitement respectueux de l'environnement pour la fraction non valorisable ;
- la sensibilisation de la population.

La prise en compte du plan de gestion départemental devrait inciter davantage les communes à prévoir des emplacements réservés pour la réalisation de sites de stockage et de traitement.



Carte : Les syndicats de collecte des déchets ménagers

Source : IAU Ile de France, 2007

Le SCot incite les 3 communautés d'agglomération à coordonner leurs politiques de gestion et à conduire une campagne d'information auprès des habitants pour réduire les déchets à la source et sensibiliser les habitants.

Concernant le tri sélectif et l'élimination des déchets, la commune de Chaville respecte les engagements du Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA). Pour répondre au manque de terrain disponible pour l'implantation de déchetteries communales, le SCot privilégie le recours aux déchetteries mobiles.

Depuis 2003, la compétence « Elimination des déchets ménagers et assimilés » est dévolue à la communauté d'agglomération GPSO. Cela concerne l'ensemble des opérations de collecte, de transport, de valorisation et d'élimination des déchets ménagers.

Elle agit en collaboration avec le SYELOM (Syndicat mixte des Hauts-de-Seine pour l'Elimination des Ordures Ménagères) et le SYCTOM (Syndicat Mixte Central de Traitement des Ordures Ménagères de l'agglomération parisienne) :

- Le SYELOM assure, pour le compte de Chaville et des autres communes de GPSO, la gestion du réseau de déchetteries fixes et mobiles depuis le 17 mars 2008. Il assure aussi la collecte, le transport et le traitement, la valorisation et l'élimination des déchets spécifiques que sont le verre, les déchets ménagers spéciaux, les déchets d'équipements électriques et électroniques ainsi que les déchets verts collectés en porte à porte. Le SYELOM joue auprès de ses adhérents un rôle de pôle d'information, d'aide à la décision et de suivi de leur collecte sélective. Ce syndicat primaire délègue au SYCTOM la responsabilité du traitement et de la valorisation des déchets.
- Le SYCTOM assure le traitement des ordures ménagères, des objets encombrants et des emballages ménagers recyclables.

GPSO demande à ses prestataires d'éliminer autant que possible les déchets collectés par valorisation de la matière, ou par valorisation énergétique. Par exemple, les emballages, comme Isséane, à Issy-les-Moulineaux. Les déchets ménagers sont soit valorisés et recyclés soit incinérés. La chaleur et l'énergie induite par cette incinération sont récupérées et transformées soit en chauffage urbain, soit en électricité revendue à Electricité de France (EDF).

	Ordures Ménagères Résiduelles	Emballages et Journaux Magazines	Encombrants	Verre	Déchets dangereux	Déchets d'activité de soins	Déchets apportés en déchèterie*	Déchets non ménagers (professionnels)
Mode d'organisation	PàP	PàP et AV	PàP	AV	AV	AV	Déchèterie	PàP
Collecte								

Opérations assurées en direct par l'Arc de Seine

PàP : porte à porte

Opérations assurées par le SYELOM

AV : apport volontaire

* : compétence transférée au SYELOM depuis le 17/03/08

Source : Arc de Seine, 2008 – rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés

P à P : porte à porte

AV : apport volontaire

6.2.2. Traitement

Le tri sélectif est en place en place sur la totalité de la ville.

	Collecte / Traitement
Ordures ménagères	- Leur collecte est assurée par la société Sita, 3 fois / semaine le long des grands axes et 2 fois / semaine dans les quartiers. Les jours de passage sont variables selon les secteurs (cf carte). - Grand Paris Seine Ouest met à disposition des bacs gris à couvercle gris pour les ordures ménagères et dispose d'un contrat pour en assurer la maintenance - Les déchets des marchés alimentaires sont collectés avec les ordures ménagères - Les ordures ménagères sont acheminées à Issy-les-Moulineaux vers un nouveau centre de valorisation énergétique Isséane, un centre de transfert de déchets
Emballages ménagers, recyclables, journaux et magazines	- La collecte s'effectue par la société Sita en porte à porte une fois par semaine de 6h00 à 12h00. Les jours de passage sont variables selon les secteurs (cf carte). - Grand Paris Seine Ouest met à disposition des bacs gris à couvercle jaune pour les emballages ménagers. - Les emballages recyclables collectés sont acheminés vers le nouveau centre de traitement d'Issy-les-Moulineaux, Isséane. Ils sont triés mécaniquement et manuellement avant d'être confiés à des industriels du recyclage pour une valorisation.
Verres	- La collecte des emballages ménagers recyclables en verre s'effectue quant à elle en « apport volontaire » grâce à 37 colonnes implantées sur le territoire communal. C'est la société Véolia Environnement qui collecte ces colonnes dans le cadre d'un contrat avec le SYELOM. Le verre ne transite pas par les installations du SYCTOM mais est récupéré directement par les verriers.
Encombrants	- La collecte s'effectue une fois par mois à partir de 6h00 du matin, les jours de passages sont variables selon les secteurs (cf carte) - Grand Paris Seine Ouest a lancé depuis septembre 2008, un service de déchetterie mobile avec le SYELOM. Il permet de déposer les encombrants. - Les encombrants sont amenés dans le centre de Buc.
Les déchets d'équipements électriques	- Les habitants sont incités à retourner leurs déchets d'équipements électriques et électroniques, électroménagers, matériel informatique (...) de toutes tailles à leur magasin lors de l'achat d'un équipement neuf. - Depuis septembre 2008, ils sont acceptés dans les déchetteries mobiles du SYELOM.

Les déchets toxiques (produits chimiques, peintures, huiles de vidange, néons, batteries)	- Une collecte est réalisée le premier dimanche de chaque mois au marché Salengro, de 9h00 à 12h00 par le camion « Triadis ». Les récentes déchèteries mobiles du SYELOM n'acceptent pas les déchets toxiques.
Les déchets végétaux	- Ils sont collectés par le biais des déchetteries mobiles. Ils sont ensuite dirigés vers un centre de compostage.

Grand Paris Seine Ouest a lancé depuis septembre 2008, un service de déchetterie mobile avec le SYELOM. Il permet aux habitants de déposer des encombrants, déchets végétaux, ferrailles, gravats et déchets d'équipements électriques et électroniques (D3E).

Pour mener une politique de valorisation optimale, Grand Paris Seine Ouest a organisé la collecte des déchets ménagers suivant 3 filières principales :

- Les ordures ménagères résiduelles, incinérées, fournissent de la chaleur transformée en vapeur et en électricité,
- Les déchets ménagers recyclables, (journaux-magazines, emballages carton, bouteilles en plastique, briques alimentaires, boîtes en acier et aluminium, bouteilles et bocaux en verre), triés, sont vendus pour être intégrés à la fabrication de nouveaux produits,
- Les encombrants sont majoritairement enfouis ; une partie est recyclé.

Des filières annexes permettent de collecter sélectivement des déchets plus diffus :

- Les déchets ménagers spéciaux, collectés séparément, sont éliminés dans les meilleures conditions de respect de l'environnement,
- Les vêtements usagés sont récupérés par l'association Le Relais et font l'objet d'un recyclage,
- Les gravats sont enfouis en centre spécialisé,
- Les ferrailles sont recyclées,
- Les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) font l'objet d'un démantèlement pour séparer ce qui est recyclable de ce qui ne l'est pas.

Des collectes complémentaires sont effectuées sur certaines communes :

- Les déchets verts des habitants du quartier de Meudon – Val Fleury, ainsi que ceux des services des espaces verts de la ville d'Issy-les-Moulineaux sont transformés en compost,
- Les déchets d'activité de soins à risques infectieux (DASRI) font l'objet d'un traitement spécial

Le schéma ci-après visualise de manière synthétique certaines de ces filières :

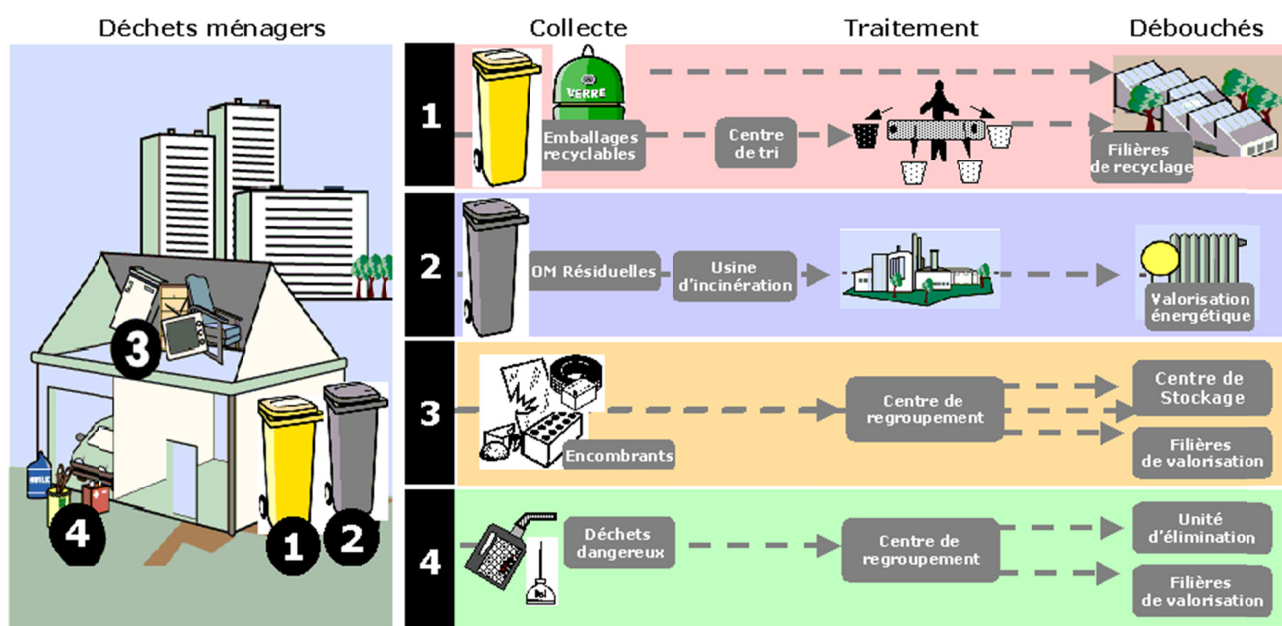
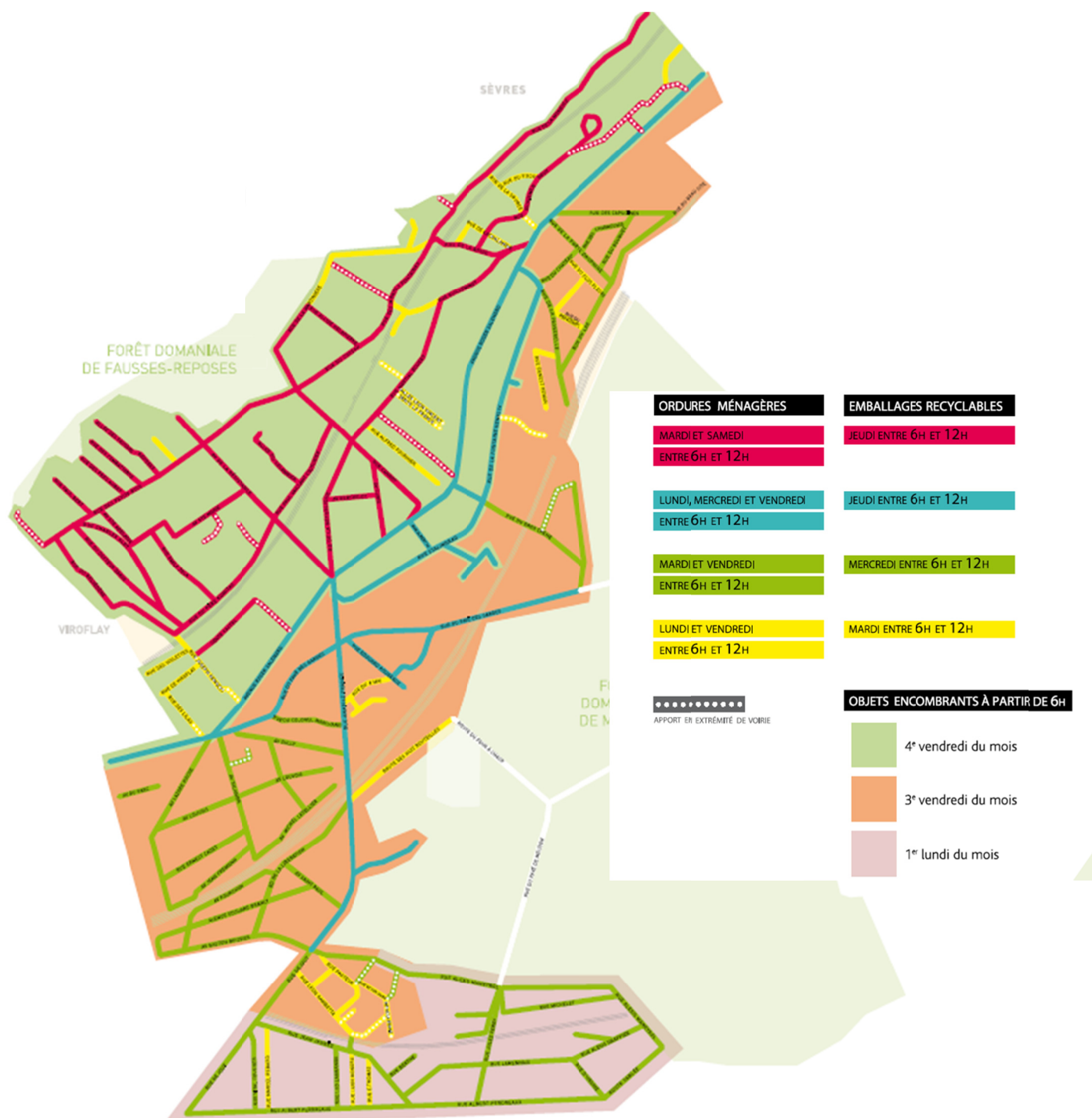


Schéma d'organisation générale d'élimination des déchets ménagers d'Arc de Seine

Au sein de la communauté Grand Paris Seine Ouest, les performances de tri s'améliorent chaque année :

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ratios (kg/hab/an)	43	46	45	49	51	52	56

Source : Arc de Seine, 2008 – rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés



6.3. Risques liés au plomb

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et ses textes d'application imposent aux propriétaires vendeurs d'un logement construit avant 1948, et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le préfet, la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb.

L'intoxication par le plomb (saturnisme) atteint notamment les enfants dont les conditions de logements sont précaires et indignes. La source majeure d'intoxication est constituée principalement par les peintures à la céruse, couramment usitées dans les logements d'avant 1948, et plus encore dans ceux d'avant 1915 et qui, avec le temps, se délitent sous forme de poussières facilement ingérables.

Le département des Hauts-de-Seine est classé en zone à risque d'exposition du plomb (arrêté du 16/04/2000). Des obligations pèsent donc désormais sur les propriétaires de logements anciens : toute promesse ou contrat de vente d'un bien immobilier construit avant 1948, affecté en tout ou partie à l'habitation, doit comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb (ERAP).

II. DIAGNOSTIC :

**CHAVILLE, UNE COMMUNE RESIDENTIELLE
AU SEIN DU TERRITOIRE DES COTEAUX
ET DU VAL DE SEINE, PARMI LES PLUS ATTRACTIFS
DE LA METROPOLE FRANCILIENNE**

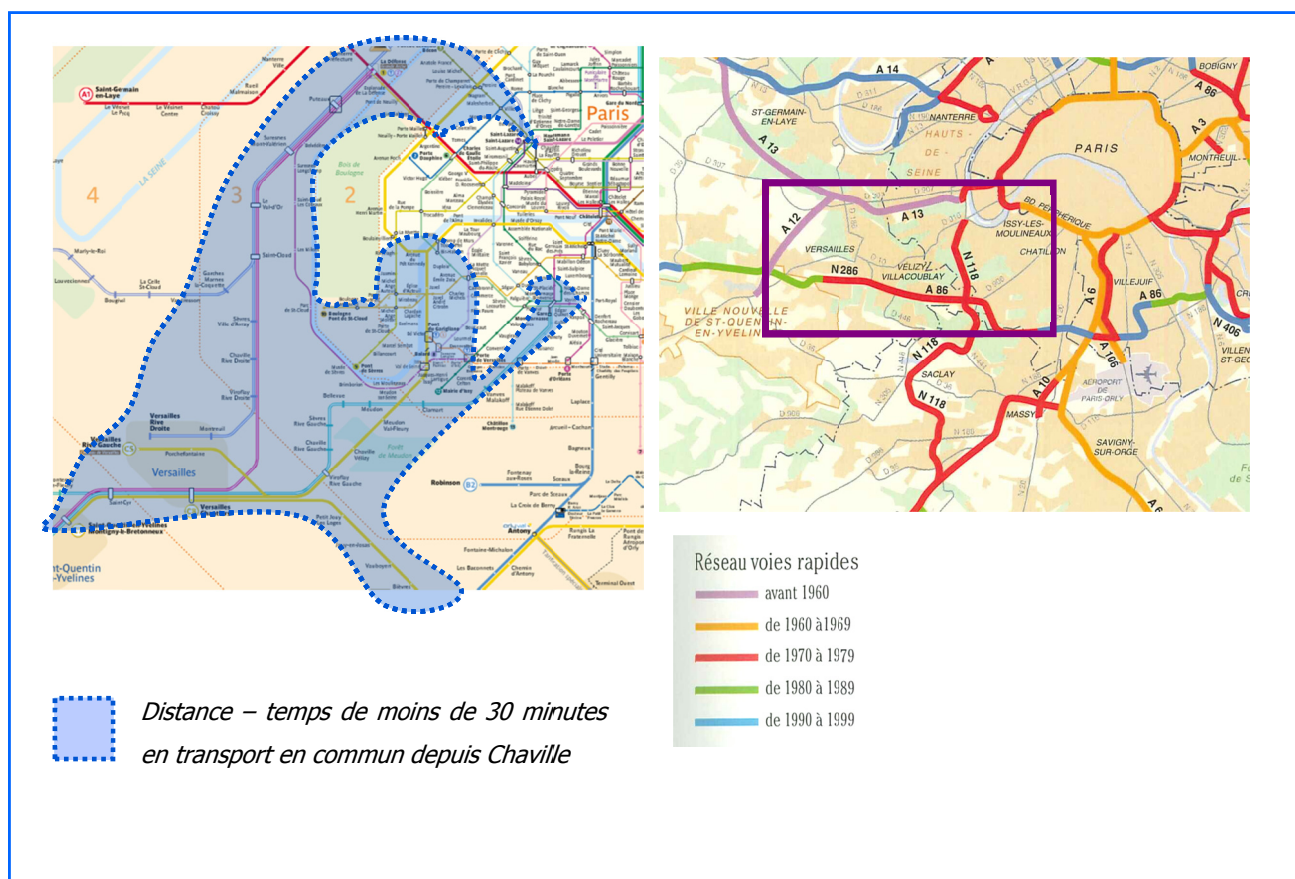
1 UNE PLACE STRATEGIQUE D'ECHANGE ENTRE COTEAUX ET VAL DE SEINE

La commune de Chaville bénéficie d'une grande proximité vis-à-vis de la majeure partie des grandes polarités (économiques, équipements, recherche...) franciliennes.

Elle se trouve à une distance-temps de moins de 30 minutes de transports en commun des pôles tertiaires et d'industrie de pointe de la Défense, des quartiers Montparnasse, Saint-Lazare et Porte Maillot de Paris, de Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, la vallée de la Bièvres, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Velizy-Villacoublay...

Elle se situe par ailleurs à proximité d'infrastructures majeures routières d'envergure nationale et régionale (Autoroute A13, A86, RN118, A12, la Voie Royale de Paris à Versailles...)

Le développement communal doit donc se réfléchir et se positionner par rapport à cette excellente accessibilité et à la relation aux espaces de centralité métropolitaine.



1.1 Une intéressante accessibilité routière et en transports en commun

1.1.1. La desserte routière et le réseau viaire de Chaville

a) Une bonne accessibilité routière

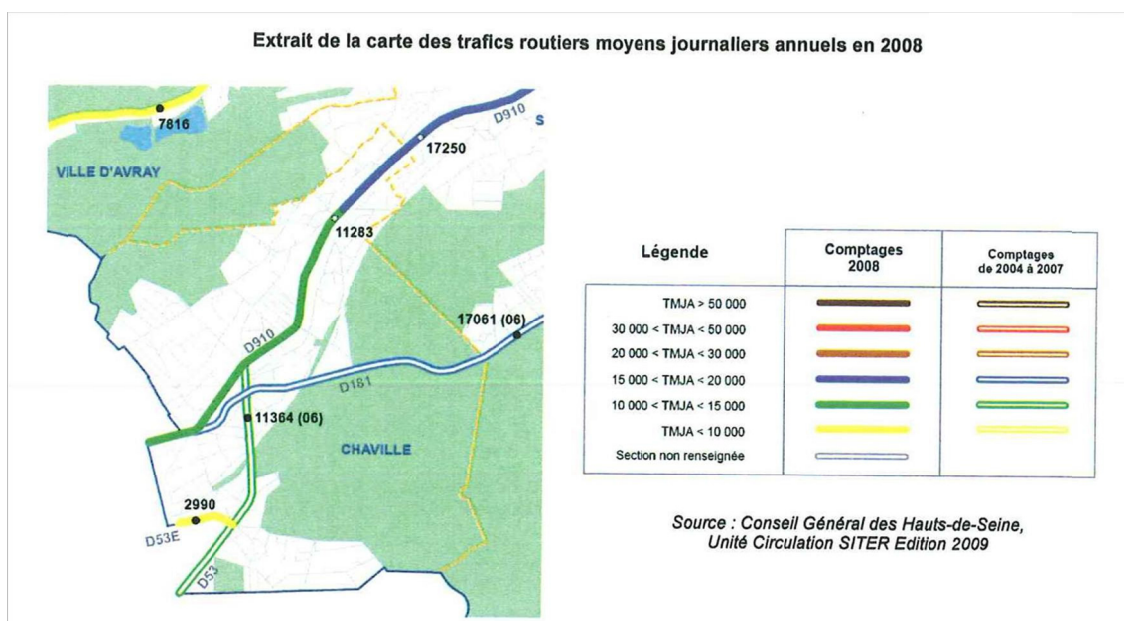
La commune dispose d'une bonne desserte locale, principalement portée par trois axes de circulation qui drainent l'essentiel du trafic communal et intercommunal :

- La RD 910, anciennement RN 10 (avenue Roger-Salengro) traverse la commune suivant une orientation sud-ouest/nord-est et relie Versailles à Paris, via le pont de Sèvres.
- La RD 181 (rue du Pavé-des-Gardes) traverse la forêt de Meudon suivant une orientation est-ouest et relie la commune aux quais de Seine.
- La RD 53 (rue Anatole-France) concerne plus particulièrement les liaisons intra-communales importantes et notamment celles de trois gares ; elle permet également de rejoindre l'autoroute A86 dans la partie sud de la commune de Vélizy-Villacoublay.

b) Une commune qui supporte d'importants flux routiers entre les pôles économiques locaux

Les flux importants sont majoritairement concentrés sur ces principales infrastructures communales (voie royale, route du Pavé de Gardes, RD53) car la configuration de coteaux et de vallées crée un effet de canalisation des flux :

- la Voie Royale en fond de vallée de ru de Marivel, avec convergence des flux depuis les coteaux entre Versailles et Paris (exemple de la différence à proximité du croisement avec les rues de la Porte-Dauphine et de la Brise). Cet axe tend à ce titre à être congestionné aux heures de pointe ;
- Les voies de connexions au réseau magistral (rue du Pavé-des-Gardes vers la RN 118, RD53 vers l'A86).



1.1.2 Les Transports en commun

1.1.2.1 Le réseau ferré

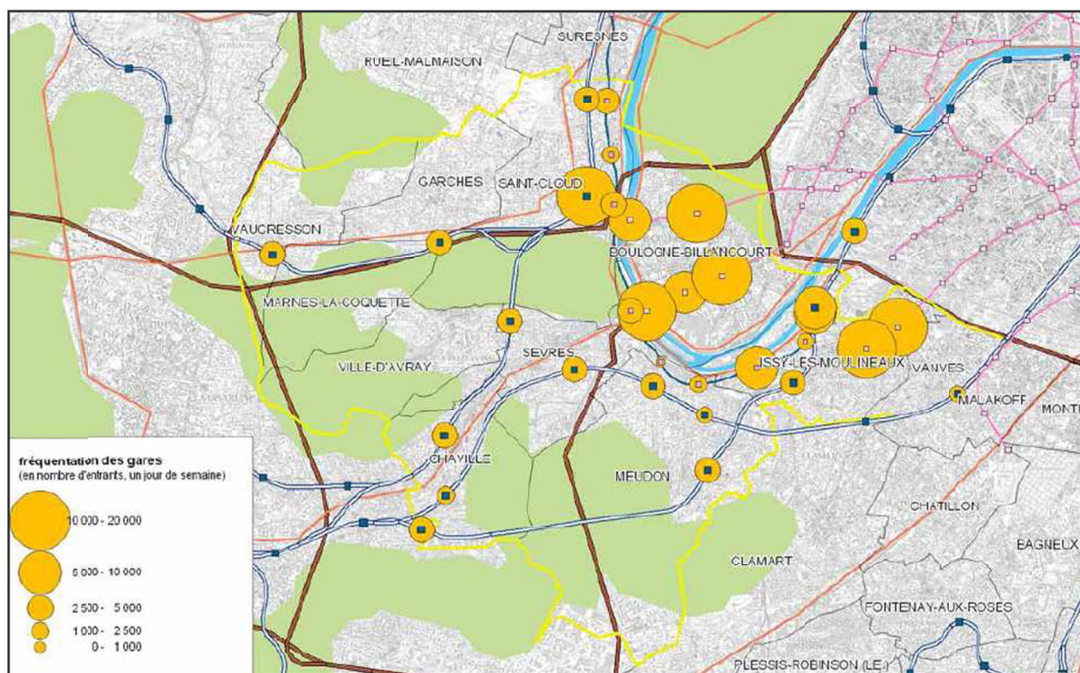
La desserte par voie ferrée est très bien assurée grâce à 2 gares situées sur la commune (Chaville–Rive gauche et Chaville–Rive droite) ainsi que la gare de Chaville–Vélizy située à Viroflay mais en lisière sud de Chaville. Ces trois gares assurent la liaison avec Paris, Versailles, la vallée de la Bièvre, les berges de Seine vers la Défense.

Deux de ces lignes desservent donc directement le territoire de Chaville :

- Ligne L : Paris Saint-Lazare / Versailles–Rive droite par la gare Chaville–Rive droite, située au nord de la commune. Cette gare relie Chaville en environ 7 minutes à Versailles-Rive droite et Saint-Cloud, en 12 minutes à la Défense, et en 23 minutes à Paris-Saint-Lazare
- Ligne N : Paris Montparnasse / Versailles-Chantiers par la gare Chaville-Rive gauche située au sud de la commune. Cette gare relie Chaville en environ 6 minutes à Versailles-Chantiers, en 12 minutes à Paris-Montparnasse et 11 minutes à Saint-Quentin—en-Yvelines.

La commune est également desservie par la ligne C du RER par la gare de Chaville–Vélizy située à Viroflay. Cette gare permet d'atteindre Paris-Invalides/Orsay et Austerlitz. Cette gare est située à environ 35 minutes de Paris-Austerlitz.

Fréquentation des gares RER et transilien



Source : SNCF/ RATP, enquête 2004-2005 – Traitement ISIS

Source : SCoT des Coteaux et du Val de Seine

Presque la totalité de la commune se trouve donc dans l'aire d'influence d'une gare. Cependant, les distances – temps sont non négligeables entre les gares : il faut par exemple compter environ 15 minutes à pied entre celle de Chaville-Vélizy et celle de Chaville– Rive droite.

La qualité et le confort des liaisons douces entre les gares et plus globalement entre les espaces d'animation constituent donc un enjeu important pour la commune.

Cependant, les liaisons piétonnes en direction des gares sont dans l'ensemble peu aisées (coteaux pentus, trottoirs par endroits étroits...) notamment pour les personnes âgées et à mobilité réduite.



Distance-temps de 5 minutes par rapport à la gare (300 mètres)

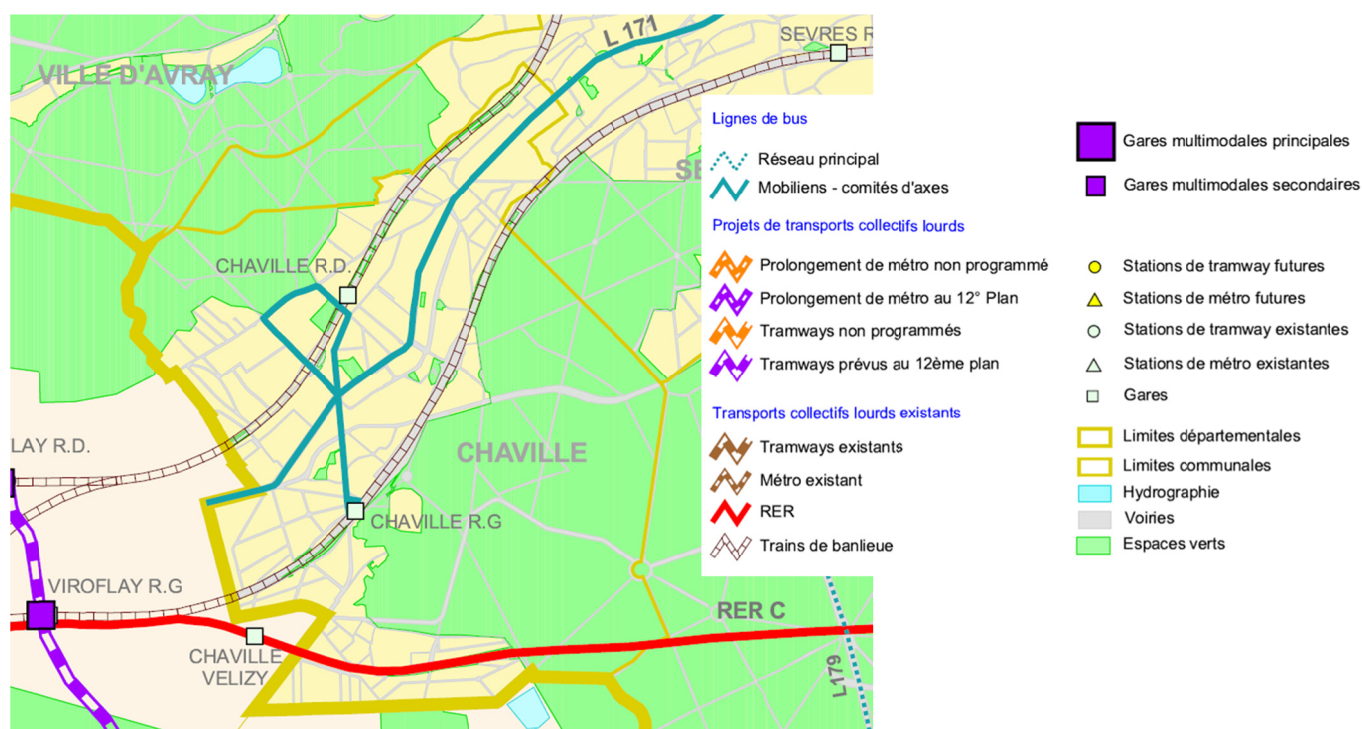
Distance-temps de 10 minutes par rapport à la gare (600 mètres)

Source : Google Map

1.1.2.2 Le réseau de bus

Dix lignes de bus et le Noctambus desservent Chaville :

- une ligne de bus RATP 171 traverse Chaville par la RD 910 et relie le Pont-de-Sèvres au Château de Versailles. Elle permet notamment de rejoindre le métro ligne 9 au terminus Pont-de-Sèvres. Elle dessert les gares de Chaville-Rive droite et de Chaville-Rive gauche.
- une ligne du réseau Noctambus N121
- 7 lignes du Phébus qui permettent des liaisons locales :
 - Ligne RDV : Chaville-Rive droite – Velizy 2,
 - Ligne CZI : Chaville-Rive droite – Velizy 2,
 - Ligne CBA : Chaville-Rive droite – Base aérienne 107,
 - Ligne CVE : Chaville-Vélizy RER C – Velizy 2,
 - Ligne CVJ : Chaville-Rive droite – Gare de Jouy-en-Josas,
 - Ligne CVM : Chaville-RER C – Gare de Massy,
 - Phébus de Nuit : Chaville-Vélizy RER C – Vélizy 2.
- 2 lignes du Chavilbus. Le réseau « Chavilbus » est le réseau de la commune géré par la communauté Grand Paris Seine Ouest dans le cadre de sa compétence Transports. Les deux lignes desservent la ville en de nombreux points.
 - La ligne Rouge relie le stade Jean-Jaurès à la Gare Rive droite, en passant par le quartier de l'Ursine
 - La ligne Bleue relie la Gare Rive droite au Bas Chaville



Source : Conseil général des Hauts-de-Seine, Division des Etudes Générales des Déplacements, Edition 2003

1.2. D'importantes migrations domicile / travail vers les pôles d'emplois riverains

Les migrations domicile/ travail sont les principales causes de la saturation des axes de transports en Ile de France. Plus de 86% des actifs résidant à Chaville quittent la commune pour se rendre sur leur lieu de travail. Ceci atteste du caractère résidentiel de la commune et surtout de sa position très attractive à proximité de très importants pôles d'emplois.

Lieu de travail de la population résidant à Chaville

	1999	2006
Chaville	14,2%	14,0%
Autre commune que Chaville	85,8%	86,0%
<i>Hauts-de-Seine (hors Chaville)</i>	32,8%	33,1%
<i>Région Ile-de-France</i>	52,0%	52%

Source Insee, RP 1999 et RP 2006

Motorisation des ménages

Equipement automobile des ménages				
	Chaville		Hauts-de-Seine	
	1999	2006	1999	2006
au moins un emplacement réservé au stationnement	60,8%	66%	46,9%	52,8%
au moins une voiture	77,1%	79%	69,6%	68,7%
1 voiture	53,7%	55,1%	52,5%	51,7%
2 voitures	23,4%	23,9%	17,0%	17,0%

Source Insee, RP 1999 et RP 2006

En 2006, le taux d'équipement des ménages chavillois est de 79%. Il est nettement supérieur à celui des Hauts-de-Seine et a augmenté depuis 1999, alors qu'à l'échelle départementale, ce taux a baissé (attestant des niveaux de revenus élevés...)

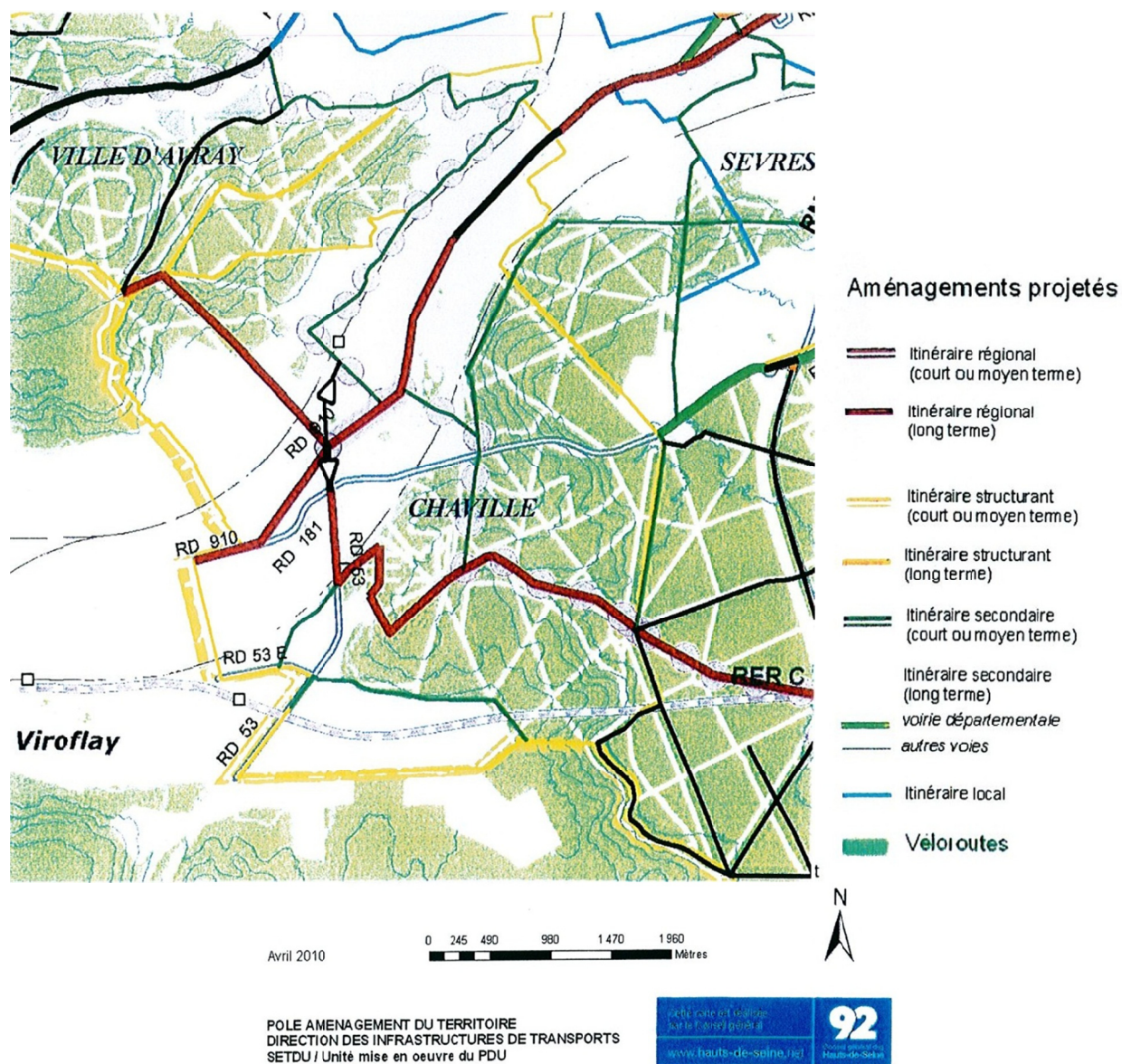
Déplacement domicile / travail de la population active de 15 ans et plus, moyen de transport

	Pas de transport	A pied	Deux roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun	Ensemble
Volume	262	535	357	3984	4009	9147
%	3%	6%	4%	44%	44%	100%
Hauts-de-Seine	4%	10%	5%	38%	43%	100%

Source Insee, RP 2006

Malgré une desserte importante par les transports en commun, 44% des actifs résidant à Chaville utilisent leur voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale (38%) et participe bien entendu, aux importants trafics d'heure de pointe sur les principaux axes de la ville.

Enfin, le Plan départemental des circulations douces du département des Hauts-de-Seine, d'avril 2010, fixe le réseau à terme avec les aménagements projetés. A noter que le département compte actuellement plus de 160 km d'aménagements cyclables.

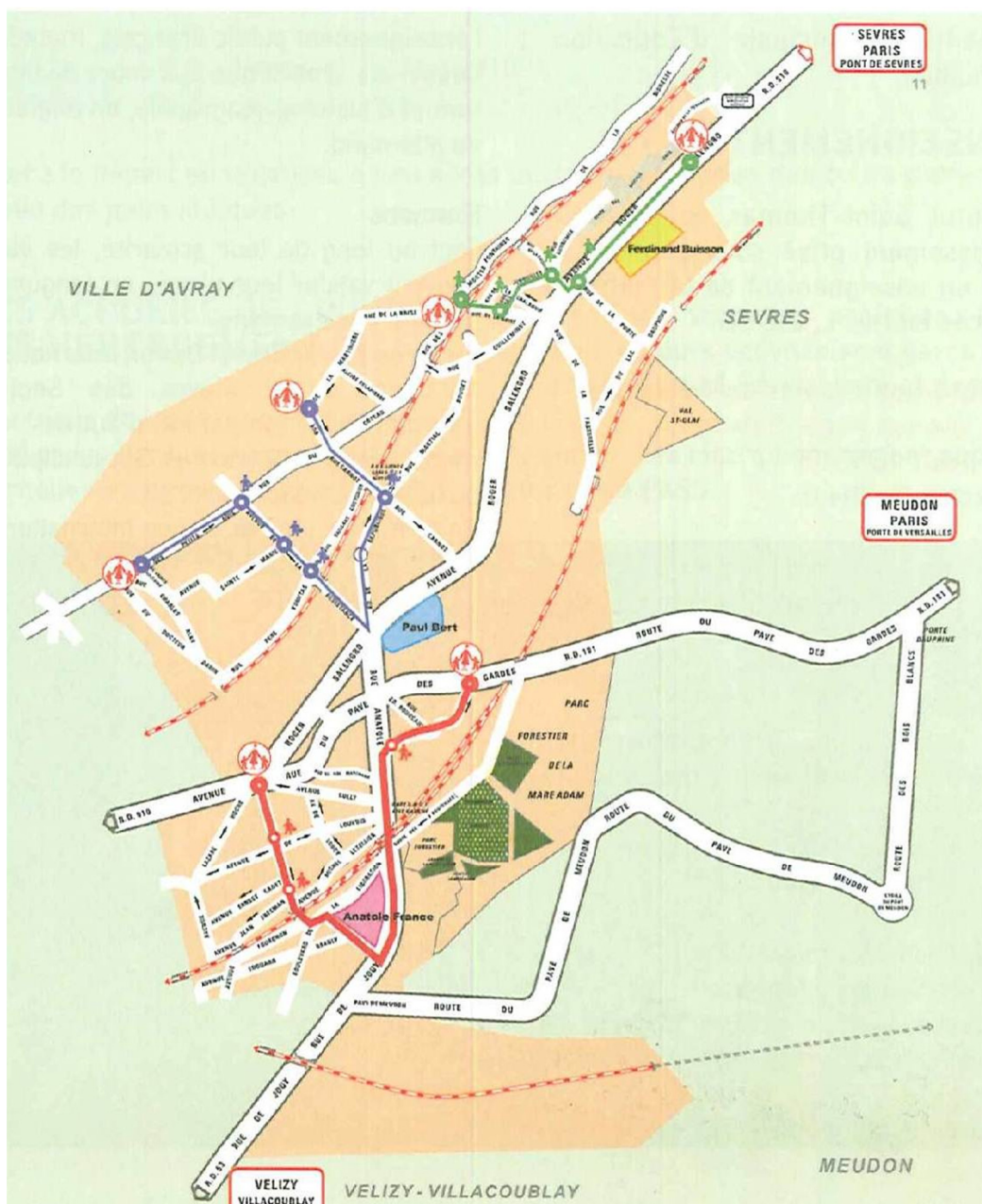


Extraits du Plan des circulations douces dans le département des Hauts-de-Seine : Aménagements projetés

Le Pédibus : un ramassage scolaire à pied

Le Pédibus est un mode de ramassage scolaire qui consiste à convoyer quotidiennement les enfants sur les trajets entre le domicile et l'école : les élèves d'un même quartier se déplacent à pied, encadrés par des parents équipés de gilets de sécurité. **Il existe cinq lignes pédibus reliant les trois écoles primaires de Chaville :**

- Ferdinand-Buisson – Rive droite
- Paul-Bert – Coteau
- Paul-Bert – Petits-Bois
- Anatole-France – Rive gauche
- Anatole-France – La Pointe



1.4 Une accessibilité aux personnes handicapées en voie d'amélioration

L'accessibilité aux personnes handicapées de l'espace public est désormais une obligation légale pour les collectivités territoriales. Dans ce domaine, la communauté d'agglomération Arc de Seine présente un bilan déjà très positif, qui permet de compléter l'action des villes.

A Chaville, des aménagements particuliers adaptés à différents types de handicaps, ont fait leur apparition en 2008.

A l'horizon 2015, différents aménagements seront réalisés :

- des bandes podotactiles ;
- « le respect du cheminement piéton » ;
- l'augmentation du nombre de places de stationnement réservées aux personnes handicapées ;
- l'aménagement des quais d'arrêt de bus

Enfin, conformément à la législation sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, la commune doit élaborer un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

1.5. Le stationnement, une très forte présence sur l'espace public

Que ce soit dans les quartiers résidentiels ou le long de l'avenue Salengro, des rues Anatole-France, de Jouy, de Verdun..., le stationnement linéaire de véhicules particuliers marque fortement le paysage urbain et occupe une place majeure sur l'espace public de la ville.

Ce stationnement en linéaire le long des voies fractionne fortement l'espace. S'il permet l'accès aux commerces, il gêne toutefois l'expression des centralités et les circulations douces les quartiers résidentiels.

La commune Chaville a entrepris plusieurs actions pour d'une part mieux réguler le stationnement dans le centre-ville et rendre plus lisible les 4 parkings collectifs principaux :

- rue Carnot (gare Rive droite) : 49 places payantes ;
- 925, avenue Roger-Salengro (Atrium) : 131 places payantes ;
- 47, rue de Stalingrad : 15 places gratuites
- 27-29, rue de Stalingrad : 44 places gratuites

Stationnement longue durée

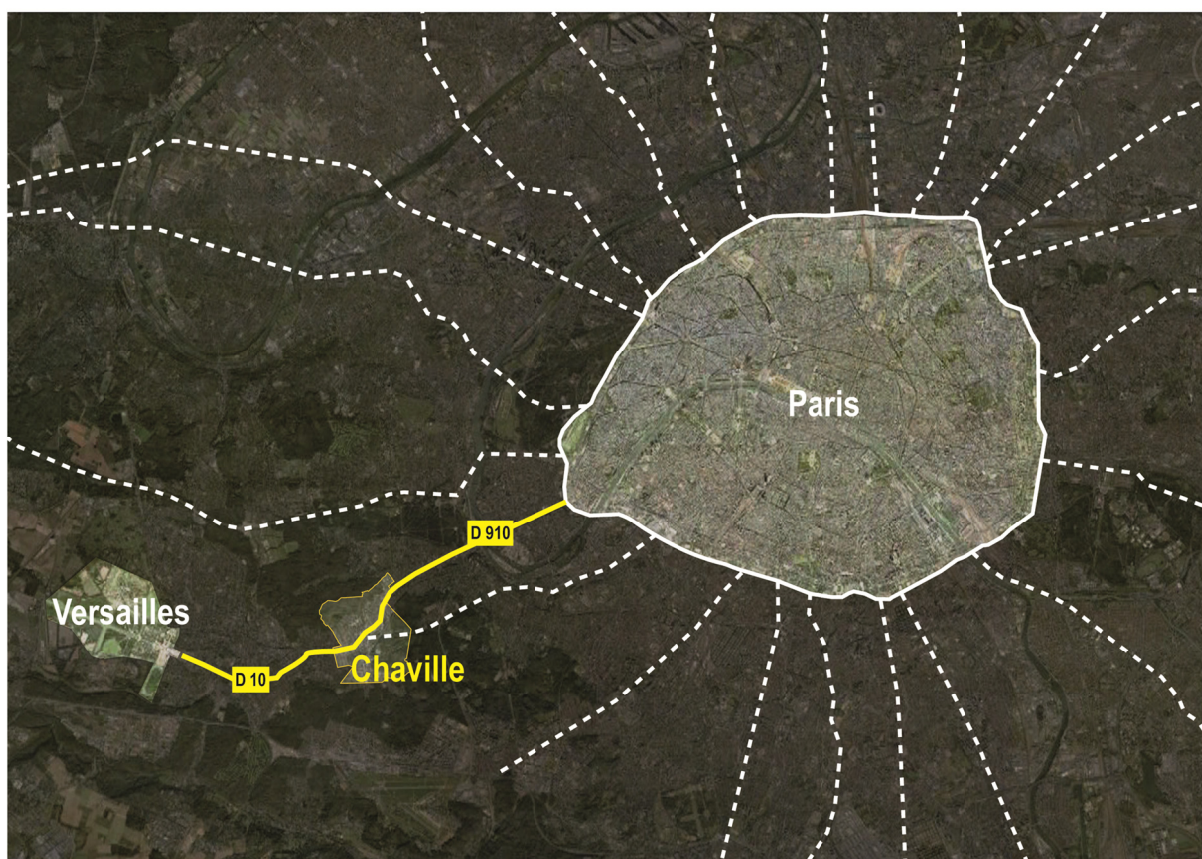
Concernant le stationnement de longue durée, des cartes de stationnement sont vendues en mairie sur présentation obligatoire de la carte grise du véhicule.

- Les cartes valables pour le parking de l'Atrium sont de 60 euros par mois et de 400 euros par an.
- Les cartes mensuelles valables sur l'avenue Roger-Salengro et le parking Carnot s'élèvent à 30 euros pour les Chavillois et les personnes travaillant à Chaville et à 80 euros pour les non Chavillois et les personnes ne travaillant pas à Chaville. Il n'existe pas de carte annuelle.

2. DE GRANDES QUALITES ET DIVERSITES DE PAYSAGES, SOURCES D'ATTRACTIVITE

2.1. Autour de la voie royale, s'organise une grande diversité de paysages urbains

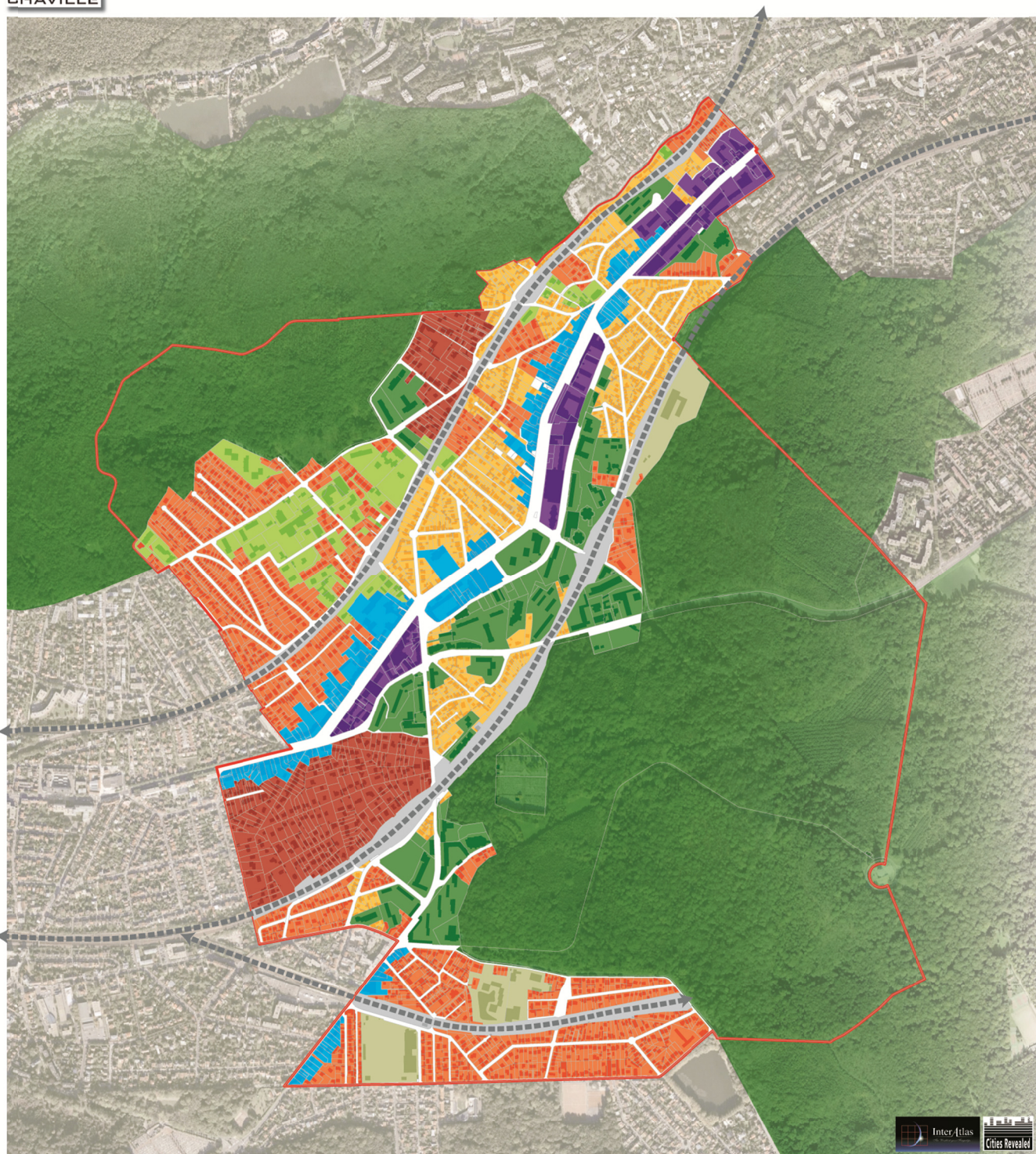
A partir de 1686, lorsque Louis XIV s'installe à Versailles avec toute sa cour, la RD 910 acquiert un statut de voie royale. Chaville se développe dès lors autour de ce qui constitue aujourd'hui la centralité linéaire de la commune : l'avenue Salengro. Le contexte géographique très spécifique a contribué à condenser l'urbanisation dans un mode de développement plus linéaire que radial, autour de la RD 910, elle-même dans la continuité de l'avenue de Paris.



La RD 910, RD 10, à l'intérieur du système viaire radioconcentrique convergeant vers Paris, la voie royale conduisant de Paris à Versailles

A l'échelle du territoire communal, on observe plusieurs typologies urbaines : 3 types de pavillonnaires, 2 types de grands ensembles, un tissu de petits collectifs, un tissu mixte de centre-ville et un tissu de faubourg. Les tissus pavillonnaires sont regroupés principalement sur les flancs de coteaux, tandis que les tissus collectifs et mixtes se trouvent plutôt le long de la voie royale, en fond de vallée, aux abords des autres axes structurants et en rive droite au sommet des coteaux.

Typologies urbaines



Commune de Chaville - STU - S'G

- Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles
- Tissu pavillonnaire remarquable sur grandes parcelles
- Tissu pavillonnaire progressivement groupé sur petites parcelles

- Grands ensembles sur la voie royale
- Tissu de faubourg
- Grands ensembles (bâti "cachés" dans la végétation)
- Tissu de petits collectifs

- Grandes infrastructures de transport ferroviaire
- Grands espaces sportifs ouverts



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

2.2. Les typologies urbaines, des révélateurs des évolutions historiques du tissu, des potentialités variées d'évolution

Plus l'on s'approche de Paris le long de la RD 10 puis RD 910 plus (et fort logiquement) la densité en habitants par km² augmente (cf. encadré à droite). La croissance de la densité est constante entre Versailles et Sèvres, elle triple pratiquement entre Sèvres et Boulogne-Billancourt pour augmenter encore à Paris.

La valeur moyenne de la densité sur la commune de Chaville est à pondérer car les forêts domaniales représentent quasiment la moitié de la superficie communale.

Versailles : 3 344,1 hab/km²

Viroflay : 4 602,8 hab/km²

Chaville : 5 234,0 hab/km²

Sèvres : 6 068,0 hab/km²

Boulogne-Billancourt : 17 868,8 hab/km²

Paris : 20 696,2 hab/km²

Levallois (une des plus fortes densités de France) : 26 079,1 hab/km²

Source INSEE 2006

Au sein des quartiers, les densités varient également en fonction des typologies urbaines. Les typologies les moins denses sont les typologies de pavillonnaires et particulièrement les plus anciennes dont le « Parc Fourchon ». Il a été créé suite à la mise en vente d'un grand domaine à la fin du XIX^{ème} siècle. L'Ursine a été loti selon le même procédé un peu plus tardivement. Les tissus pavillonnaires les plus cossus se trouvent dans le sud de la commune et en lisière du versant ouest. Vers le nord, le parcellaire est plus étroit, la mitoyenneté plus fréquente.

Les logements collectifs du nord sont également différenciés de ceux du sud ; on retrouve plutôt de l'habitat social au nord et des copropriétés dans un cadre très vert au sud. Les petits collectifs du versant ouest tendent à se rapprocher, dans des dimensions plus modestes, des grands ensembles verts et privés du sud.

Le tissu de Faubourg constitue une des évolutions du tissu les plus caractéristiques de la centralité : le tissu a été densifié, opération par opération, le long des axes principaux de la ville.

Sur l'ensemble du territoire urbanisé, les ratios d'espaces publics sont faibles, les limites privées publiques sont nettes, tout en offrant des perspectives visuelles vers les jardins privés.

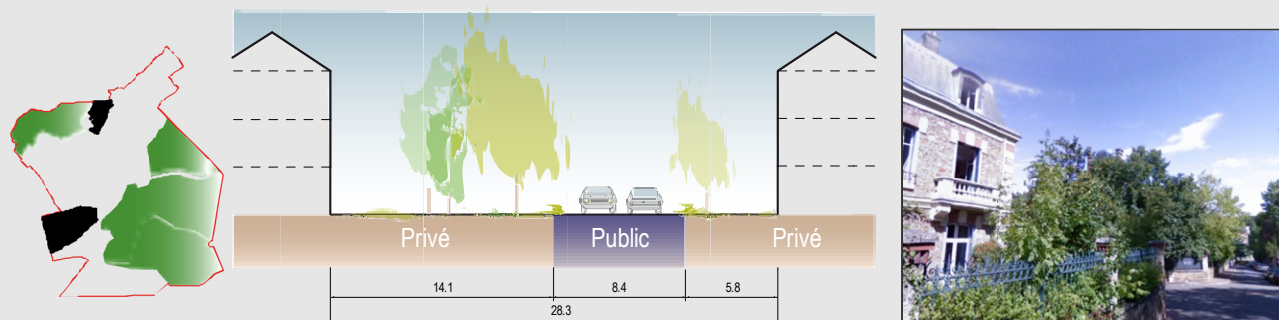
Les pages suivantes présentent une lecture plus fine de chacune de ces typologies en réflexion préalable à la définition des droits à construire qu'il sera possible d'offrir dans le règlement de ce PLU...

Cette richesse en matière de typologies de tissus urbains constitue un des fondements de l'attractivité résidentielle de Chaville. La satisfaction des objectifs socio-économiques et l'évolution du tissu urbain, devront par conséquent intégrer les valeurs urbaines des différents quartiers de ville.

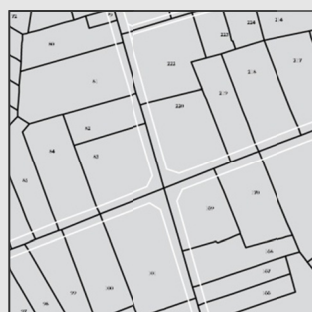


Tissu pavillonnaire remarquable sur grandes parcelles

Localisation

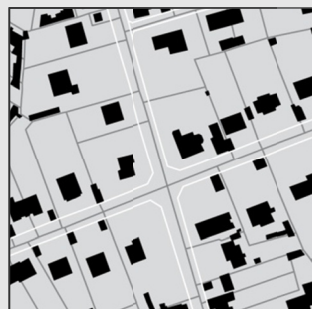


Forme Urbaine

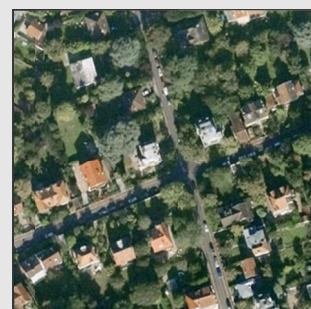


- **Parcelles** : La plus grande -> 1953m² ; la plus petite -> 87m² ; taille moyenne des parcelles -> 900m². Parcelles rectangulaires de très grandes tailles.
- **Rapport à l'espace public** : Inexistant -> les voiries appartiennent à l'espace privé. La limite entre la propriété et le chemin en copropriété est souvent opaque, on entraperçoit les grandes demeures au milieu de la végétation.
- **Implantation du bâti par rapport aux limites de propriétés** : En milieu de parcelles
- **Hauteur moyenne** : R+2
- **Qualité architecturale** : L'intérêt patrimonial que représentent de nombreuses demeures anciennes de cette zone et le goût très discutable de quelques constructions contemporaines très visibles depuis la rue, posent la question d'un classement de certains bâtiments (avec définition de périmètres dans lesquels les permis et rénovations seraient visés par un architecte des monuments historiques).
- **Traitement des espaces libres** : Grands jardins privés. Le végétal est très présent, le bâti est souvent dissimulé dans une masse végétale composée de très beaux arbres d'agrément.

Indicateurs



- **Espace public** : 0 %
- **Espace d'usage collectif** : 11,2 %
- **Espace privé** : 88,8 %
- **Coefficient d'emprise au sol** : 12,5 %
- **Logements/ha** : 12,9 log/ha
- **Surface moyenne des logements** :

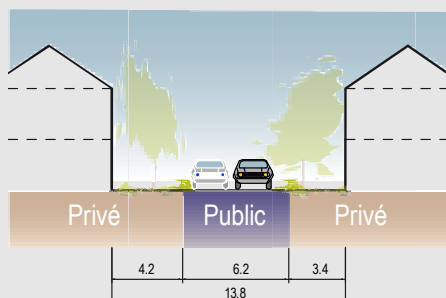


Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 – Sources : Cadastre 2009, Filocom



Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles

Localisation



Forme Urbaine

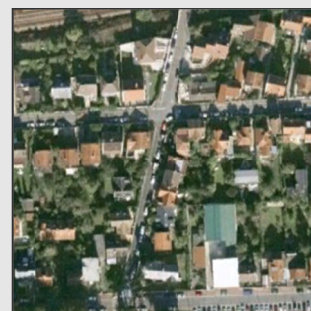


- **Parcelles** : La plus grande -> 661m² ; la plus petite -> 75m² ; taille moyenne des parcelles -> 305m². Parcelles de tailles irrégulières. Le parcellaire historique est en bande profonde d'une superficie moyenne d'environ 500m², la tendance actuelle est à la subdivision de ces bandes en deux.
- **Rapport à l'espace public** : Limite public/ privé franche, intimité des propriétés (haies, murets, grilles, clôtures...)
- **Implantation du bâti par rapport aux limites de propriétés** : Le bâti est en retrait d'en moyenne 5m, majoritairement implanté sur une limite mitoyenne.
- **Hauteur moyenne** : R+1
- **Gabarits et volumes** : Homogènes, typologie de pavillons isolés ou en bande ; accompagnés de constructions annexes ou extensions bâties provoquant des imbrications variées.
- **Traitement des espaces libres** : Cours, jardins privés. Le végétal est assez présent, particulièrement en fond de parcelles.

Indicateurs



- Espace public ou d'usage collectif : 24,0 %
- Espace privatif : 76,0 %
- Coefficient d'emprise au sol : 28,8 %
- Logements/ha : 30,5 log/ha
- Surface moyenne des logements :

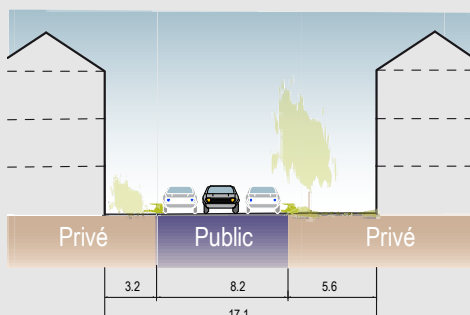
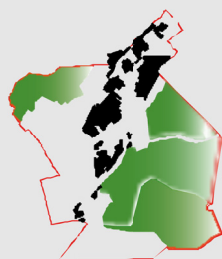


Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 – Sources : Cadastre 2009, Filocom



Tissu pavillonnaire progressivement groupé sur petites parcelles

Localisation

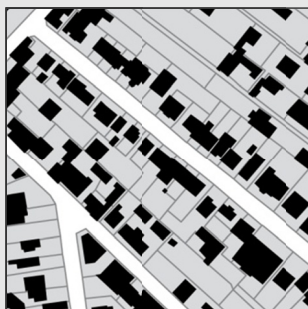


Forme Urbaine

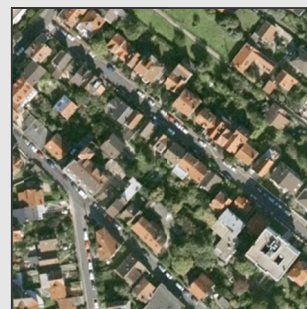


- **Parcelles** : La plus grande -> 596m² ; la plus petite -> 85m² ; taille moyenne des parcelles -> 244m². Parcelles rectangulaires, de tailles irrégulières et plutôt réduites pour la commune.
- **Rapport à l'espace public** : Limite privé /public nette marquée par des murets et des clôtures, puis par l'alignement quasi continu des façades. Les cœurs d'îlots sont totalement protégés de la rue.
- **Implantation du bâti par rapport aux limites de propriétés** : Retrait de 2m environ, fronton bâti quasi continu.
- **Hauteur moyenne** : R+1, R+2
- **Morphologie** : Pavillons en bande ou très proches les uns des autres. Quelques petits collectifs émergent dans ce tissu ; une mutation de l'individuel vers du petit collectif est en cours. Ces variations programmatiques restent dans un vèlum et des gabarits relativement homogènes (à l'exception d'un immeuble de 5 étages)
- **Traitement des espaces libres** : Etroits jardinets d'agréments sur rue et jardins privatifs plus généreux en cœurs d'îlots.

Indicateurs



- Espace public ou d'usage collectif : 14,1 %
- Espace privatif : 85,9 %
- Coefficient d'emprise au sol : 31,3 %
- Logements/ha :
- Surface moyenne des logements :

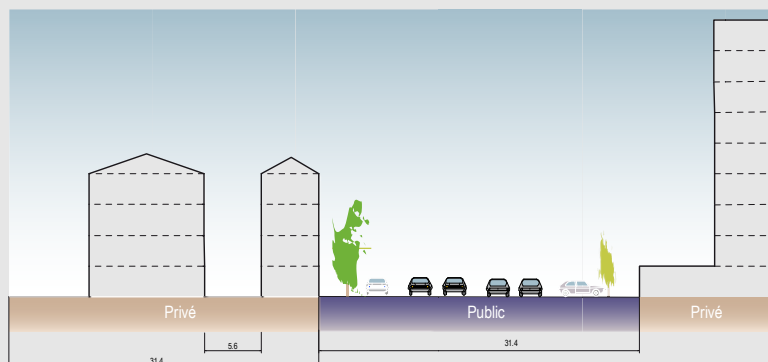


Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 – Sources : Cadastre 2009, Filocom



Grands ensembles sur l'avenue principale : la voie royale

Localisation



Forme Urbaine

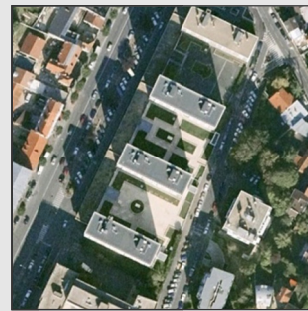


- **Parcelles** : La plus grande -> 4199m² ; la plus petite -> 41m² ; taille moyenne des parcelles -> 684m². Le parcellaire est irrégulier, de grandes dimensions.
- **Rapport à l'espace public** : La limite privé / public est franche sur l'avenue Salengro, beaucoup plus ouverte visuellement dans la rue de la Fontaine Henri IV, bien que les limites parcellaires soient marquées par des clôtures perméables visuellement.
- **Implantation du bâti par rapport aux limites de propriétés** : Alignement sur rue côté avenue Salengro (avec des rez-de-chaussée commerciaux), en peigne côté rue de la Fontaine Henri IV, plot en milieu de parcelle, maisons individuelles mitoyennes.
- **Hauteur moyenne** : R+5
- **Morphologie** : Vélum haut mais relativement variable (entre R+1 et R+8), les typologies architecturales vont des grands ensembles modernes en passant par des immeubles de ville denses (deuxième alignement en font de parcelle), jusqu'à la petite tour (8 étages). L'ensemble est assez hétérogène. Au Nord, les opérations semblent juxtaposées.
- **Traitement des espaces libres** : Jardins collectifs privés, cours sombres utilisées comme entrepôts ou débarras, quelques jardins privés.

Indicateurs



- **Espace public ou d'usage collectif** : 30,1 %
- **Espace privatif** : 69,9 %
- **Coefficient d'emprise au sol** : 45,0 %
- **Logements/ha** :
- **Surface moyenne des logements** :

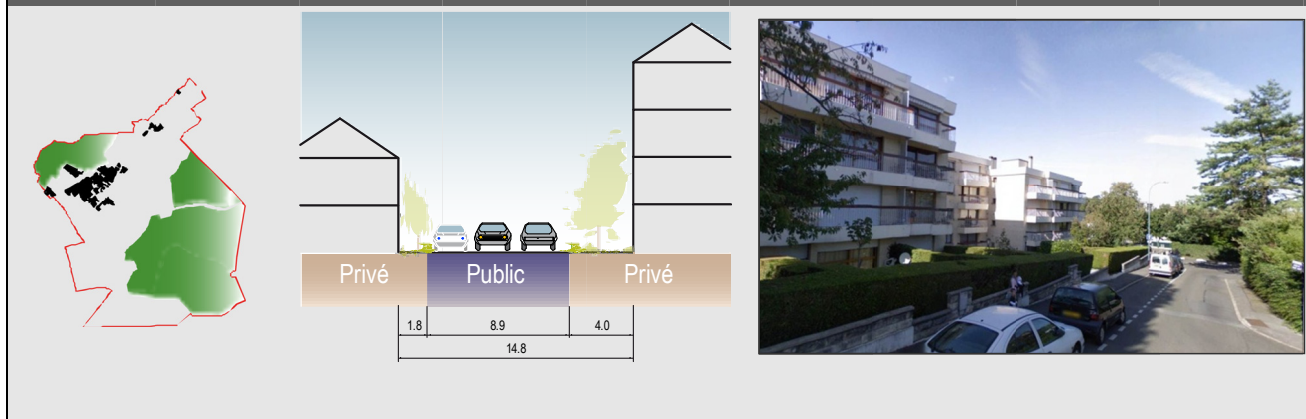


Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 – Sources : Cadastre 2009, Filocom



Tissu de petits collectifs

Localisation



Forme Urbaine

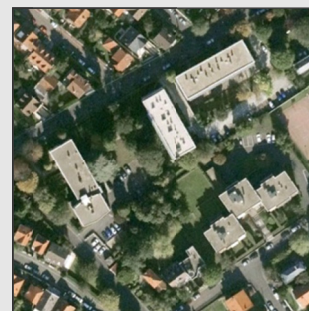


- **Parcelles** : La plus grande -> 3606m² ; la plus petite -> 44m² ; taille moyenne des parcelles -> 703m². Le parcellaire est irrégulier, de grandes dimensions.
- **Rapport à l'espace public** : Limite public /privé nette, marquée par des murets, clôtures ou grilles. Intimité de l'espace privé.
- **Implantation du bâti par rapport aux limites de propriétés** : Implantation en milieu de parcelle pour les petits immeubles collectifs, en retrait en mitoyenneté, ou milieu de parcelle pour le pavillonnaire.
- **Hauteur moyenne** : R+3
- **Morphologie** : Sur un tissu initialement pavillonnaire, des regroupements parcellaires ont été réalisés pour la construction de petits collectifs. L'amplitude du vélum reste modérée, le gabarit des petits collectifs s'intègre bien dans le paysage pavillonnaire.
- **Traitement des espaces libres** : Grands jardins collectifs privés, petits jardins privatifs. La discontinuité du bâti ouvre quelques perspectives depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots verts.

Indicateurs



- **Espace public ou d'usage collectif** : 17,2 %
- **Espace privatif** : 82,8 %
- **Coefficient d'emprise au sol** : 21,18 %
- **Logements/ha** :
- **Surface moyenne des logements** :



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 – Sources : Cadastre 2009, Filocom

2.3. Un lien étroit entre typologies urbaines et topographie

La ville de Chaville se développe dans la vallée du ru Marivel. Son relief est plus encaissé au nord qu'au sud de la commune. Les infrastructures ferroviaires ont amené la création de reliefs artificiels abrupts auxquels la ville s'adosse.



*Pont de la ligne Chaville rive droite,
avenue de la Résistance.*



Il est possible de relier à chaque typologie urbaine, une caractéristique topographique :

- Les grands collectifs et tissus de faubourg se trouvent principalement en fond de vallée ;
- Le pavillonnaire groupé sur petites parcelles se trouve sur les coteaux escarpés ;
- Les pavillonnaires plus spacieux, sont majoritairement au sud de la commune, là où les dénivelés sont les moins forts ;
- Les tissus de petits collectifs se trouvent sur le coteau ouest, principalement dans les pentes les plus douces également ;
- Les grands espaces sportifs ouverts sont situés sur les zones les plus planes de la commune.

La réflexion future sur l'évolution et l'intensification du tissu urbain, implique de tenir compte de cette topographie marquée et de son impact en termes :

- d'ensoleillement particulièrement en fond de vallée
- d'imperméabilisation des sols et donc de gestion des eaux de ruissellement



Topographie et typologies urbaines



Commune de Chaville - STU - SIG

- | | | |
|--|--|--|
| ■ Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles | ■ Grands ensembles sur la voie royale | --- Grandes infrastructures de transport ferroviaire |
| ■ Tissu pavillonnaire remarquable sur grandes parcelles | ■ Tissu de faubourg | ■ Grands espaces sportifs ouverts |
| ■ Tissu pavillonnaire progressivement groupé sur petites parcelles | ■ Grands ensembles (bâti "cachés" dans la végétation) | |
| | ■ Tissu de petits collectifs | |



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

2.4. Une structure topographique qui se dévoile au travers du tissu

La topographie du site offre des perspectives de coteau à coteau, que les fronts bâtis quasiment ou de plus en plus continus (particulièrement sur le versant ouest dans le tissu pavillonnaire) tendent à obstruer. C'est pourquoi les belles perspectives visuelles majeures encore observables, se trouvent dans les rues se rapprochant de la ligne de plus grande pente.

Ces ouvertures visuelles permettent de lire le site d'implantation de la ville, le rapport entre le tissu urbain et la topographie. Elles constituent également des repères qui participent à l'identité même de Chaville. Leur conservation et mise en valeur est fondamental et implique des réflexions spécifiques à inscrire dans le projet urbain (réfléchir aux règles de mitoyennetés, recul du bâti le long de certaines rues dans le sens de la pente...).



Sente Ledoux

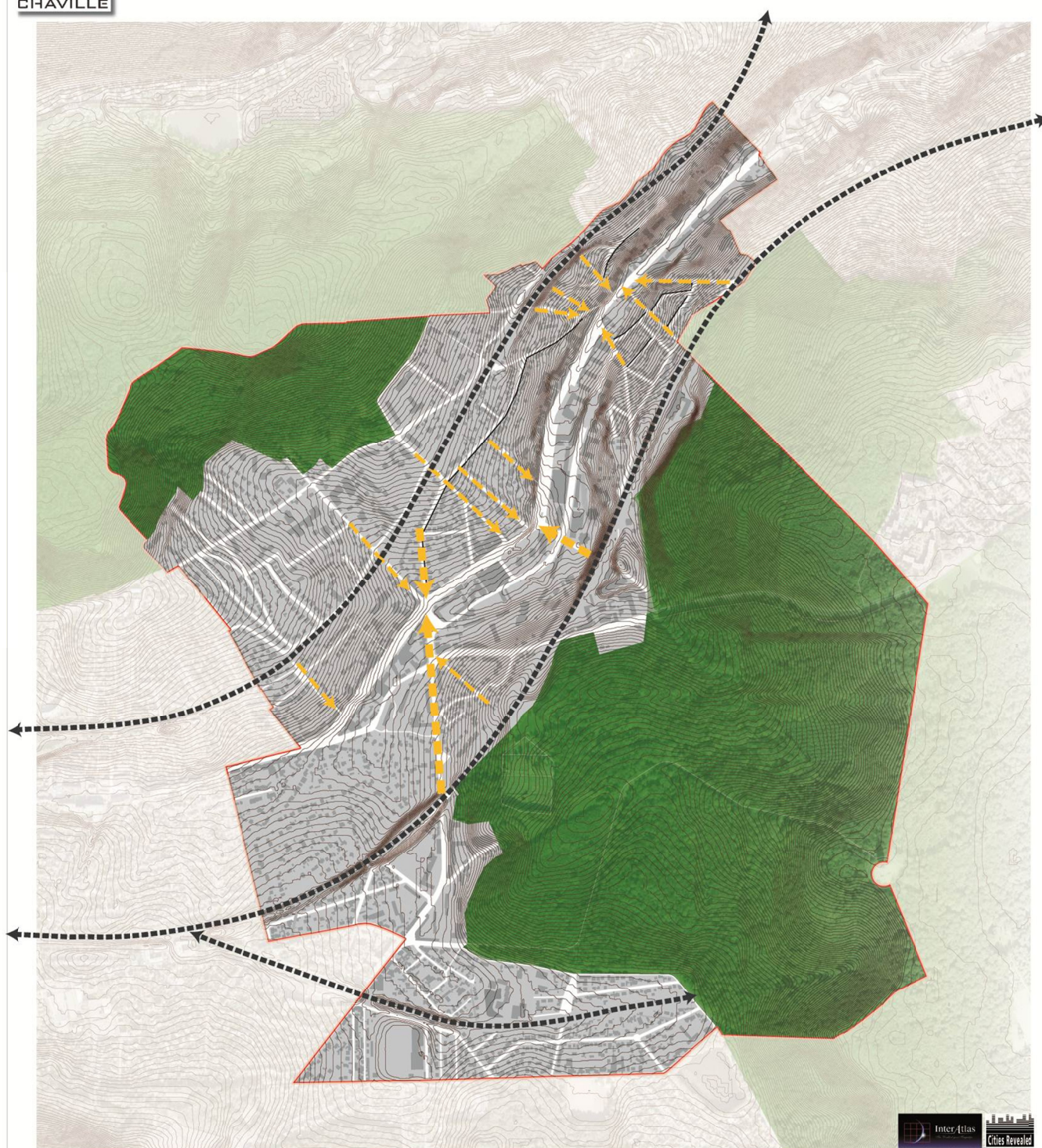


*Rue Alfred-Fournier : une perspective bloquée
par un immeuble de grande hauteur*



Rue de la Brise : belle perspective vers le fond de vallée

Topographie et paysage



Commune de Chaville - STU - SIG

- Grandes infrastructures de transport ferroviaire
- Forêts domaniales
- Perspectives de coteau à coteau
- Linéaire bâti bloquant les perspectives



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

2.5. La trame verte, un trait d'union entre les quartiers et les espaces naturels...

Le patrimoine naturel de la ville de Chaville est, depuis 1839 (début du chemin de fer rendant la campagne accessible aux parisiens), un élément d'attrait fort. Les deux principaux constituants de ce patrimoine naturel sont les forêts de Meudon (zone d'intérêt écologique floristique et faunistique de type 2) et de Fausses-Reposes (site naturel et paysager protégé). A elles seules, ces deux forêts représentent 156 des 355 ha communaux, c'est-à-dire qu'elles occupent 44% du territoire communal...

La trame verte communale est également constituée de 3 parcs (parc François-Mitterrand, parc de la Mairie, parc de la Mare Adam), de 2 squares (square des Créneaux et le square du Doisu), des jardins publics (jardin Victor-Huscher, jardin de l'Académie, le jardin des Myosotis, l'allée des Chênes) ainsi que des pieds d'immeubles collectifs végétalisés et des jardins des résidences privées et des maisons individuelles, de l'alignement d'arbres de l'avenue Salengro et de quelques vignes.

Cette trame verte et surtout cet équilibre entre le bâti et le végétal à l'échelle de la ville représentent de nouvelles caractéristiques spécifiques de la commune, qui participent grandement à la qualité de son cadre de vie. Leur préservation et valorisation sont essentielles au maintien et au renforcement de l'attractivité communale.

Cette trame verte et ses déclinaisons/associations (alignements d'arbres, réseau de parcs, jardins privés...) pourra également constituer l'un des maillons du corridor vert et écologique entre espaces boisés, de part et d'autres de la vallée du Ru de Marivel, identifiés par le SDRIF.

Les vignes de Chaville

L'existence de la vigne n'est indiquée à Chaville qu'au début du XIII^{ème} siècle par la mention d'un droit à prendre de Mgr Vitte, évêque de Paris, de « cent livres parisis de dîme sur Chaville et l'Ursine, tant en bled qu'en vin ». Au XVI^{ème} siècle, on dénombre 11 propriétaires de vigne sur 35 propriétaires terriens, et la vigne d'étend sur 35 arpents (environ 15 hectares).*

L'étendue des vignobles variera tout au long de l'histoire, augmentant ou baissant au fil des siècles, jusqu'à même disparaître en 1836, en raison de l'amélioration des transports, qui acheminaient des vins de meilleure qualité sur la région parisienne, à moindre coût.*



En mars 1988, la municipalité a replanté 500 pieds de vigne de gamay et de pinot noir, avec quelques pieds de sauvignon. Ce fut le retour des vendanges à Chaville ! Depuis 1998, l'association Vivre à Chaville entretient la première vigne, qui est aussi la plus ancienne. Ce premier terrain, de 500 m², situé sur un terrain rue de la Résistance, sur un talus de la ligne SNCF appartenant à Réseau ferré de France (RFF), compte environ 500 pieds de vigne planté pour moitié de pinot noir et pour moitié de gamay.

Chaque année en septembre, une grande journée de récolte, effectuée avec le concours des Chavillois, permet de réaliser environ 200 bouteilles de « Chavignon ». Bien que distribué confidentiellement, ce petit vin chavillois a tout de même reçu en 1998 la médaille de bronze au Symposium d'Ile-de-France.

La seconde vigne, plus récente (2005) est plantée sur un terrain appartenant à la Ville situé près de l'ancienne académie des Beaux Arts, toujours sur le coteau Rive droite. D'une taille d'environ 700m², cette vigne est entretenue par le service des espaces verts de la Ville et compte 700 pieds de chardonnay.



Depuis le pont rue Jules-Ferry : jardins potagers sur des terrains S.N.C.F. : un partenariat à développer

Les jardins familiaux

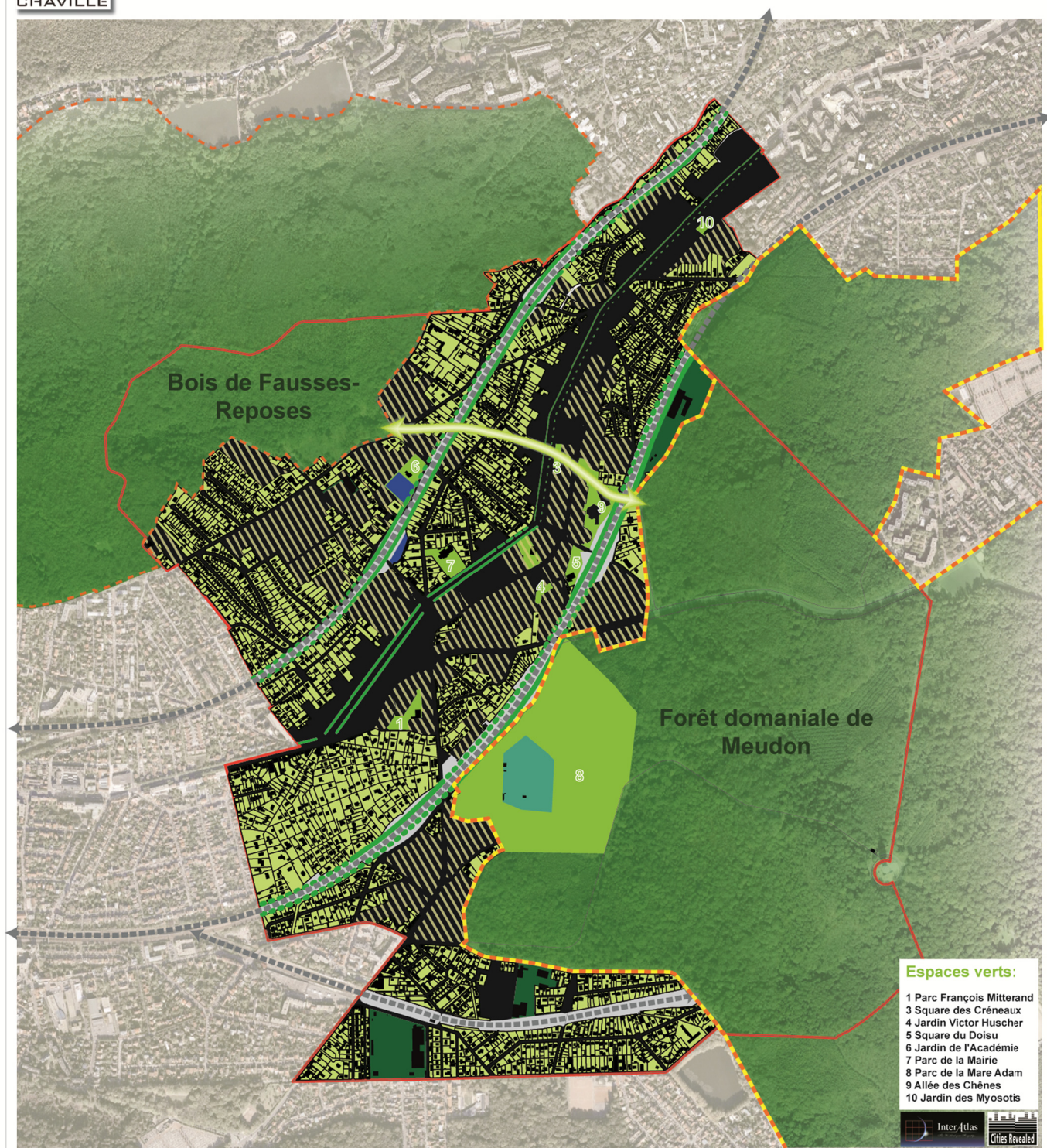
Les amateurs de jardinage qui n'ont pas de terrain peuvent louer chaque année à la ville un terrain d'environ 100m². Les heureux locataires de ces lopins de terre peuvent librement laisser parler leur créativité et s'adonner au jardinage, maraîchage, semer des fleurs, ou encore entretenir une pelouse.

Toutefois, la liste des demandeurs est longue, car la ville ne dispose que de 30 jardins répartis sur les sites du Val Saint-Olaf (22 jardins) et de l'impasse de la Fontaine Henri IV (8 jardins).



Les jardins potagers privés visibles depuis la rue

Elements constitutifs de la trame verte urbaine



Commune de Chaville - STU - SIG

-  Sites naturels et paysagers protégés en Île-de-France
-  ZNIEFF type II
-  Parcs et espaces verts
-  Terrains de sport
-  Vignes municipales

-  Alignement d'arbres
-  Jardins privés des quartiers pavillonnaires
-  Quartiers d'immeubles collectifs avec jardins privés en copropriété
-  Liaison verte à créer inscrite dans le SDRIF 2008

-  Grandes infrastructures de transport ferroviaire
-  Cimetières



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

2.6. Une trame aujourd'hui limitée d'espaces publics de convivialité...

L'espace public à Chaville se résume très souvent à la rue et surtout à l'emprise de la chaussée destinée au stationnement ou à la circulation des véhicules motorisés.

Dans la mesure où une très grande majorité des logements offre un accès à un jardin privé, la présence restreinte d'espaces publics de convivialité dans le tissu urbain peut, au premier abord, ne pas être une problématique pour la ville. Les jardins privatifs des habitations individuelles et les espaces collectifs de certaines résidences collectives offrent en effet des espaces de respiration et de quiétude à leurs habitants.

Toutefois, les logements collectifs principalement le long de la Voie Royale, des rues de Jouy et Anatole-France, bénéficient de très peu d'espaces privatifs et notamment verts, et de peu d'espaces publics de proximité. La Voie Royale ne présente qu'une unique « dilatation », offrant un espace pour une utilisation autre que la circulation automobile : l'Atrium.

Il pourrait être intéressant de prévoir de nouvelles « dilatations » de l'espace public le long de l'avenue Salengro et de l'axe Anatole-France/Jouy, notamment au niveau de pôles d'animation commerciaux. A ce titre, le projet de ZAC du centre-ville va y participer, renforçant par la même occasion le statut de centralité de l'avenue Salengro. Il fédérera, dans un espace unifié, des fonctions majeures de la ville dont la Mairie, autour d'espaces publics qualifiés et diversifiés (placettes urbaines..).

L'amélioration de la qualité du cadre de vie des Chavillois, en particulier des personnes habitant le long des principales artères de la ville, nécessite de compléter la trame des espaces de respiration dans le tissu. Cela permettra également de participer au renforcement du rôle structurant de la Voie Royale, en offrant des espaces publics de proximité, mais aussi de développer les centralités des gares.

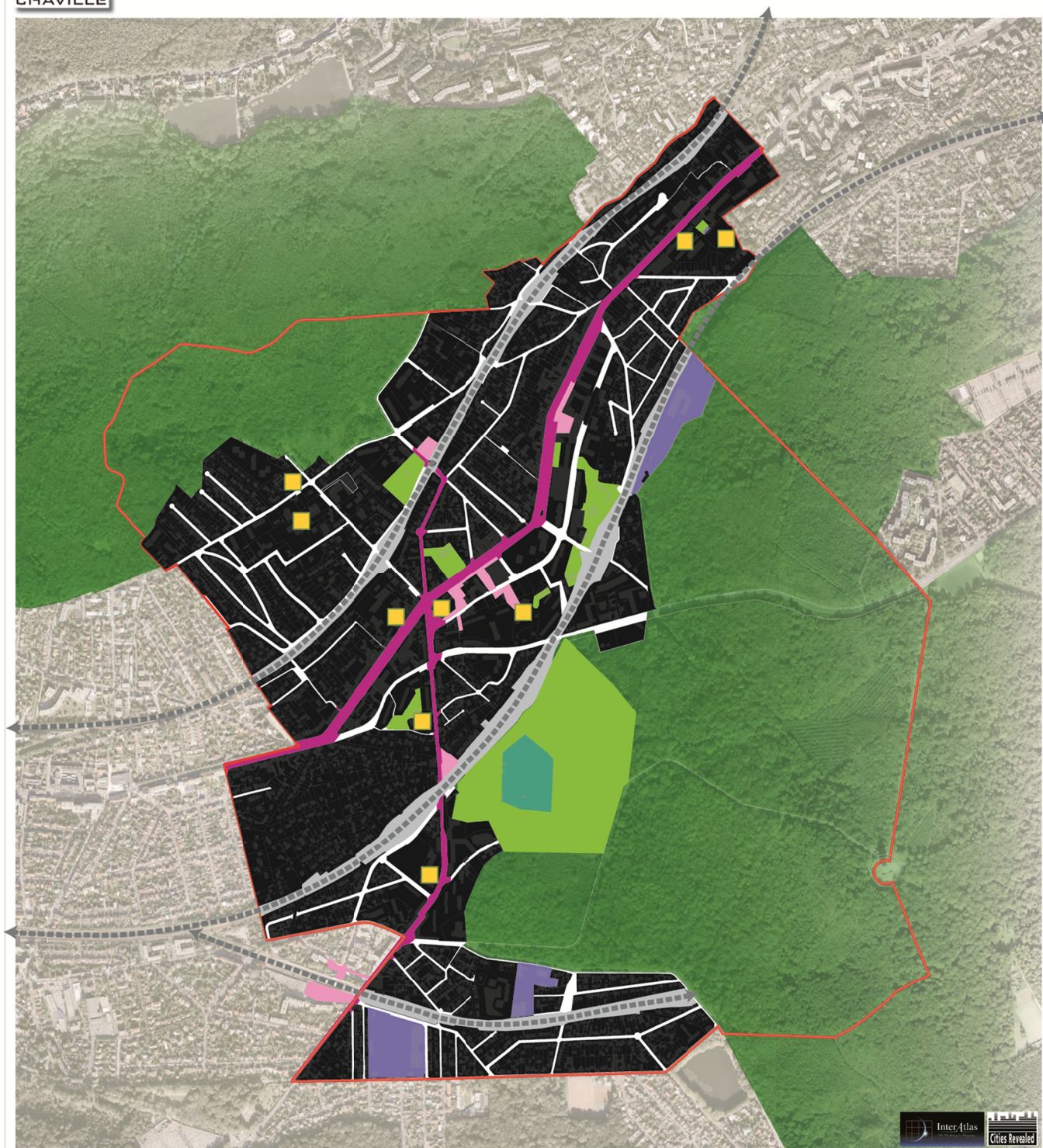


Mairie de Chaville



L'Atrium

Espaces publics et collectifs: typologies, continuités, ruptures



InterAtlas
Cities Revealed
Commune de Chaville - STU - SIG

- | | |
|---|--|
|  Maille viaire (hors infrastructures autoroutières et ferrées) |  Axes structurants |
|  Parcs et espaces verts structurants |  Parvis, places |
|  Cimetières |  Grandes infrastructures de transport ferroviaire |
|  Espaces sportifs ouverts | |
|  Cours des bâtiments d'enseignement | |



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

3. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE, AU SEIN D'UN TERRITOIRE DONT LA FORTE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE REND DIFFICILE L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES

Avertissement méthodologique

Les résultats du recensement de la population millésimé 2006 de l'INSEE ont été utilisés pour analyser les dynamiques et caractéristiques socio-démographiques du territoire de Chaville. Le recensement de l'INSEE offre l'opportunité de retracer les évolutions sur une longue période mais ne permet pas de dresser un état des lieux exhaustif.

Une autre source de statistique majeure a aussi été utilisée pour approfondir les analyses, le Fichier des logements communaux (FILOCOM), issu du croisement de 4 fichiers fiscaux et fonciers de la Direction générale des impôts : la Taxe d'habitation, le fichier de la Taxe foncière propriété bâtie, le fichier de propriétaires et le fichier de l'Impôt sur le revenu des personnes physiques. Ces données permettent d'appréhender le territoire à une échelle fine, celle des sections cadastrales.

Il permet de faire le lien entre les caractéristiques du parc de logements et son occupation (mode d'occupation, composition des ménages, revenus...).

La comparaison des données précises entre le RGP de l'INSEE et FILOCOM est à éviter dans la mesure où on constate des variations de champs dans chacune des 2 sources. Par exemple la DGI ne soumettant pas à la taxe d'habitation les logements meublés gérés par des professionnels, assujettis à la taxe professionnelle, ces derniers comptabilisés dans le RGP de l'INSEE ne sont pas pris en compte dans FILOCOM. A contrario, le RGP de l'INSEE ne prend pas en compte les immeubles murés ou en ruine, alors que la DGI prend en compte l'ensemble du parc, même à l'état d'abandon.

La commune de Chaville a acquis, pour 1999 et 2007, les données correspondant aux indicateurs sur le logement. Le découpage cartographique correspond à 7 des 9 sections cadastrales de la commune (les 2 autres étant recouvertes par la forêt).

3.1 Des orientations et objectifs ambitieux, portés par les documents de cadrage supra-communaux

3.1.1. Rappel des orientations du PLH d'Arc de Seine 2008/2013

La communauté d'agglomération Arc de Seine a retenu le principe d'axer les objectifs et les actions du PLH autour de six orientations principales.

Celles-ci répondent aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic, dans la lignée également des besoins identifiés à l'échelle de la région et du cœur métropolitain :

- Préserver et accroître la diversité des offres neuves d'habitat au sein de la CA Arc de Seine ;
- Améliorer les différents segments du parc de logements existants ;
- Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire par la mise en œuvre du développement durable ;
- Proposer une gamme de réponses adaptées aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors ;
- Répondre aux besoins en logements et hébergement des ménages les plus défavorisés ;
- Mettre en place des dispositifs de pilotage de la politique locale de l'habitat pour les prochaines années.

Les objectifs quantitatifs du PLH à l'échelle de la communauté d'agglomération

	Construction neuve globale	Production en locatif aidé public	Offre neuve en accession aidée	Interventions dans le parc privé existant (financements ANAH)
	Objectifs globaux sur 6 ans	Objectifs globaux sur 6 ans	Objectifs indicatifs sur 6 ans	Objectifs indicatifs sur 6 ans
Chaville	1080 à 1260	700	100	à préciser
Issy	3000 à 3500	720	200 à 400	400 à 500
Meudon	960 à 1020	240	100 à 150	250 à 300
Vanves	220 à 240	60	30 à 40	300 à 400
Ville d'Avray	120 à 130	120	non significatif	à préciser

Source PLH Arc de Seine 2008/2013

Les principales actions à engager dans le cadre du PLH sont :

- Préserver et accroître la diversité des offres neuves d'habitat
- Améliorer les différents segments du parc de logements existants
- Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle par la mise en œuvre d'un développement durable
- Proposer une gamme de réponses adaptées aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors
- Répondre aux besoins des ménages les plus défavorisés

A l'échelle du territoire de Chaville, le PLH a décliné les principaux objectifs :

- la construction neuve d'entre 180 et 210 nouveaux logements par an en moyenne, soit un total d'environ 1200 logements sur la durée du PLH ;

- la production d'environ 115 logements (en moyenne) par an en offre locative aidée, soit un total d'environ 700 logements sur la durée du PLH ;
- la production dans la construction neuve d'environ 100 logements en accession à vocation sociale sur la durée du PLH ;
- la création d'entre 10 et 20 places en hébergement d'urgence sur la durée du PLH.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, La communauté d'agglomération Arc de Seine a fusionné avec celle du Val de Seine pour constituer une nouvelle entité intercommunale : « Grand Paris Seine Ouest ». Cette nouvelle entité a engagé des études et des démarches pour rassembler les PLH respectifs en un unique document cadre, qui serait applicable dès 2013.

Par conséquent, les objectifs totaux de construction de logements pour Chaville seraient « amputés » de leur dernière année, amenant le total de logement à construire sur 2008-2012 à 1 000 unités.

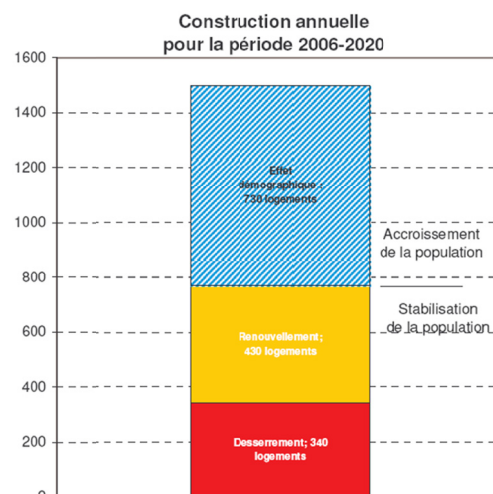
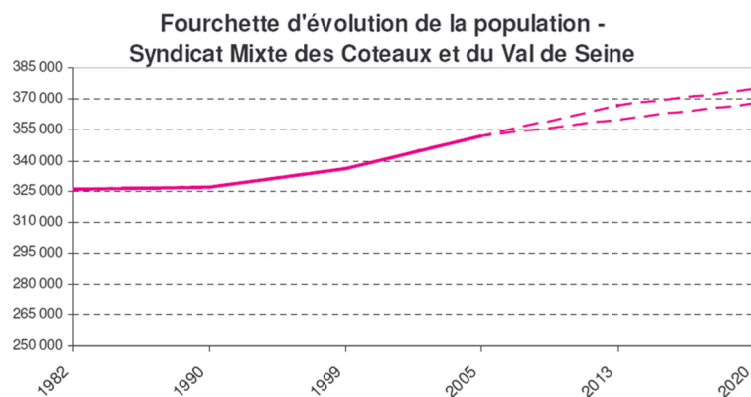
3.1.2. Rappel des objectifs du SCoT des Coteaux et du Val de Seine.

Le SCoT vise à améliorer l'offre résidentielle en favorisant la mixité sociale de l'habitat, dans un tissu urbain de qualité. A l'horizon 2020, le SCoT a pour objectif d'atteindre une population de 370 000 à 380 000 habitants, soit environ une augmentation de 30 000 à 40 000 habitants par rapport à 2005.

Cette évolution tient compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages et de l'effet du desserrement, tendance lourde qui caractérise l'évolution démographique (baisse continue du nombre d'habitants par logement).

Sur la première phase du SCoT (2009-2013), les objectifs du SCoT correspondent aux PLH des différentes communautés d'agglomération.

A l'échelle du territoire du SCoT, les objectifs supposent la construction d'environ 1 500 logements nouveaux par an sur la période 2006/2020. Le rythme devrait être assez important sur la période entre 2008 et 2013 (environ 1 800 logements/an), puis se ralentir entre 2014 et 2020 (environ 1 300 logements par an).



3.2 Une dynamique démographique positive, portée par la croissance du parc de logements

3.2.1. Une reprise de la croissance démographique depuis 1990...

La population de Chaville est estimée par l'INSEE à 18 581 habitants au 1^{er} janvier 2006. Elle a connu une forte croissance entre 1968 et 1975 (+9%), qui semble spécifique au territoire de Chaville (cette croissance n'est pas observée sur les territoires de Grand Paris Seine Ouest et de l'aire du SCoT des Coteaux et du Val de Seine). Cependant, entre les recensements de 1975 et de 1990, elle a connu une phase de déclin, qui a également marqué le territoire de l'aire du SCoT des Coteaux et du Val de Seine. La période 1990/1999 marque une reprise de la croissance de la population, qui s'affirme sur la période 1999/2006 mais apparaît moins importante que sur les territoires dans lesquels elle s'inscrit (Grand Paris Seine Ouest, aire du SCoT des Coteaux et du Val de Seine).

Evolution de la population entre 1968 et 2006

Territoires	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Chaville	17 476	19 086	17 914	17 784	17 956	18 581
CA Grand Paris Seine Ouest	283 135	278 406	269 419	270 566	279 972	296 905
Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine	335 272	335 446	326 019	326 832	335 796	354 752
Hauts-de-Seine	1 461 619	1 438 930	1 387 039	1 391 658	1 428 678	1 536 096
Ile-de-France	9 248 631	9 878 565	10 073 059	10 660 554	10 951 136	11 532 409

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

Taux d'évolution intercensitaire de la population

Territoires	1968 / 1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2006
Chaville	9%	-6%	-1%	1%	3%
CA Grand Paris Seine Ouest	-2%	-3%	0%	3%	6%
Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine	0%	-3%	0%	3%	6%
Hauts-de-Seine	-2%	-4%	0%	3%	8%
Ile-de-France	7%	2%	6%	3%	5%

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

3.2.2 ...portée par un solde naturel positif et un déficit migratoire qui s'amenuise.

Chaville affiche avec constance un solde naturel⁷ positif depuis 1968 : celui-ci atteint 0,7% en variation annuelle sur la période 1999 / 2006, ce qui est cependant inférieur aux territoires de référence. Le solde migratoire⁸ chavillois (à l'image de celui observé à l'échelle de la région Ile-de-France) reste, quant à lui, déficitaire sur la dernière période intercensitaire (- 0,2% en variation annuelle moyenne) alors que ceux d'Arc de Seine et du département des Hauts-de-Seine apparaissent positifs. Il convient cependant de noter que ce déficit chavillois est en baisse constante depuis 1982 : la période intercensitaire 1975/1982 affiche en effet un solde migratoire négatif à - 1,6 % par an, ce qui permet de relativiser le déficit actuel.

C'est la réduction du déficit migratoire qui permet à Chaville de gagner des habitants à partir de 1990.

Taux de variation annuel moyen de la population entre 1968 et 2006

Territoires	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006
Chaville	1,3%	-0,9%	-0,1%	0,1%	0,5%
<i>dû au solde nat,</i>	0,8	0,7	0,5	0,7	0,7
<i>dû au solde mig,</i>	0,5	-1,6	-0,6	-0,6	-0,2
Grand Paris Seine Ouest					
Arc de Seine	0%	-0,7%	0%	0,3%	1,1%
<i>dû au solde nat,</i>	0,8	0,5	0,6	0,7	0,9
<i>dû au solde mig,</i>	-0,8	-1,2	-0,6	-0,4	0,2
Val de Seine	-0,5	-0,2	0,1	0,5	0,6
<i>dû au solde nat,</i>	0,7	0,7	0,6	0,7	0,8
<i>dû au solde mig,</i>	-1,2	-0,9	-0,5	-0,3	-0,3
Hauts-de-Seine	-0,2%	-0,5%	0%	0,3%	1%
<i>dû au solde nat,</i>	0,7	0,6	0,7	0,8	1
<i>dû au solde mig,</i>	-1	-1,1	-0,7	-0,5	0,1
Ile-de-France	0,95%	0,28%	0,71%	0,3%	0,74%
<i>dû au solde nat,</i>	0,8	0,7	0,8	0,8	0,9
<i>dû au solde mig,</i>	0,2	-0,4	-0,1	-0,5	-0,2

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

⁷ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

⁸ Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties

3.2.3 Une croissance du parc de logements qui favorise la croissance démographique.

Le parc de logements chavillois comprend, selon l'INSEE, 9 093 logements en 2006. Il a connu une forte croissance sur la période 1968/1975, suivie d'une faible évolution sur la période 1975/1982. Depuis 1990, la croissance est assez soutenue et plus particulièrement lors de la période intercensitaire 1999/2006. On note ainsi un gain de 485 logements entre 1990 et 1999 et 581 logements entre 1999 et 2006.

Evolution du nombre de logements à Chaville entre 1968 et 2006

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de logements	6 119	7 575	7 609	8 027	8 512	9 093
		1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006
Evolution sur la période intercensitaire		1 456	34	418	485	581
Taux d'évolution intercensitaire		23,8%	0,4%	5,5%	6,0%	6,8%

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

Sur la période 1999-2007, le fichier FILOCOM confirme l'augmentation des logements. Ainsi, le parc de logements chavillois comprend 8 937 logements en 1999 et 9 299 logements en 2007, soit une augmentation de 362 logements entre 1999 et 2007.

2.2.4. Une population au profil familial

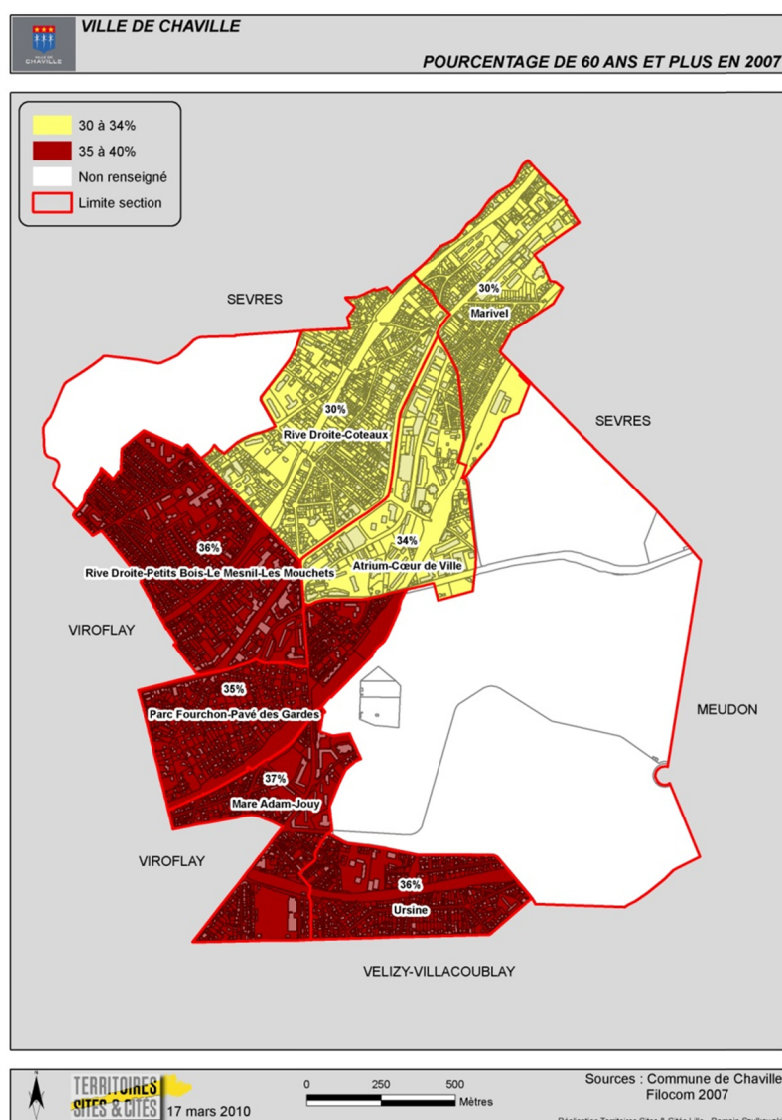
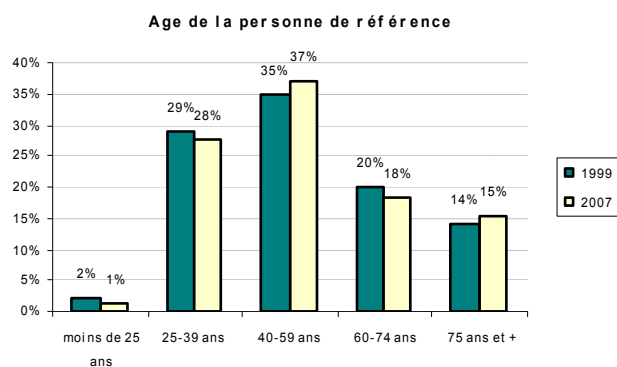
Population par âge en 1999 et 2006

âge de la population	1999		2006		Evolution 1999/2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
0 à 14 ans	3 082	17,2%	3 345	18,0%	263	9%
15 à 29 ans	3 547	19,8%	3 531	19,0%	-16	0%
30 à 44 ans	4 118	22,9%	4 411	23,7%	293	7%
45 à 59 ans	3 437	19,1%	3 685	19,8%	248	7%
60 à 74 ans	2 417	13,5%	2 325	12,5%	-92	-4%
75 ou +	1 355	7,5%	1 284	6,9%	-71	-5%
Total	17 956	100,0%	18 581	100,0%	625	3%

Source : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

Entre 1999 et 2006, la part des plus de 60 ans a diminué (-163) alors que la part des tranches d'âge 0-14 ans, 30-44 ans et 45-59 ans a augmenté (respectivement +363, +293, +625). La part de jeunes de moins de 30 ans est demeurée identique, à environ 37% du total des habitants, même si le nombre de jeunes enfants (0-14 ans) a plutôt augmenté (+9%). Ceci semble plutôt attester de l'arrivée ou du maintien de familles avec enfants sur la commune.

Le fichier FILOCOM met en évidence que l'âge le plus fréquent pour la personne de référence est situé après 40 ans (70% des ménages). Par ailleurs, il révèle une **augmentation des classes d'âge 40-59 ans (+183)** et de plus de 70 ans (+113) qui semble confirmer 2 tendances démographiques observées sur la ville : **un vieillissement de la population en place avec notamment l'augmentation de ménages de personnes âgées vivant seules (ce qui expliquerait la baisse par contre du nombre total de plus de 60 ans), l'arrivée de ménages plutôt de type « familiaux »** et une réduction par contre des ménages de jeunes (25-39 ans) surement faute de logements accessibles financièrement.



3.3 Une évolution du parc de logements qui oriente le profil socio-économique de la commune

3.3.1. Une diminution des résidences secondaires et une augmentation des logements vacants

Evolution de la structure du parc de logements entre 1999 et 2006

Composition du parc	1999		2006		Evolution 1999-2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Résidences principales	7 765	91,2%	8 307	91,4%	542	7,0%
Résidences secondaires / Logements occasionnels	165	1,9%	66	0,7%	-99	-60,0%
Logements vacants	582	6,8%	720	7,9%	138	23,7%
Total	8 512	100,0%	9 093	100,0%	581	6,8%

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

D'après l'INSEE, en 2006, le parc de logements chavillois est composé à plus de 91% de résidences principales, une proportion comparable à l'Ile-de-France (91%). Le pendant du poids des résidences principales est une très faible représentation des résidences secondaires (0,7%), en recul depuis 1999.

En revanche, les logements vacants représentent 7,9 % du parc. Cette vacance importante est en augmentation depuis 1999. Elle peut potentiellement être liée à 2 phénomènes : une dégradation d'une partie des logements (problématique de confort...) ou des opérations neuves récemment livrées mais non encore occupées au moment du recensement. Un regard plus approfondi révèle que 427 logements vacants datent d'avant 1975 et même 204 d'avant 1949. Ceci semble attester d'un besoin de réhabilitation de certains logements anciens ou vétustes.

Le Fichier FILOCOM ne fait pas apparaître les mêmes résultats que le Fichier INSEE. Sur la période 1999-2007, on observe une diminution du nombre de résidences principales (-11), une forte augmentation du nombre de logements vacants (+298) et du nombre de résidences secondaires (+96). L'augmentation importante du nombre de résidences secondaires révélée par FILOCOM, peut correspondre à une logique fiscale (basculement de résidences principales en résidences secondaires...).

L'analyse des données FILOCOM confirme le taux de vacance élevé observé sur Chaville. En 2007, le parc de logements chavillois est composé de 87% de résidences principales, 3% de résidences secondaires et 10% de logements vacants. D'un point de vue méthodologique, le fichier FILOCOM a tendance à surestimer la vacance. Par ailleurs, il convient de distinguer les deux principaux types de vacance de logements :

- **La vacance conjoncturelle :**

De court terme, correspond à un état de transition pour un logement dont les principales causes sont l'attente de relocation ou de vente, la réalisation de travaux ou encore la vacance saisonnière.

▪ La vacance structurelle :

C'est une vacance de plus longue durée (généralement plus de 3 ans) dans laquelle les situations peuvent rester figées plusieurs années. C'est notamment le cas d'un bien dégradé ou insalubre qui ne correspond pas aux attentes du marché immobilier et qui nécessitera la réalisation de travaux pour sa remise sur le marché.

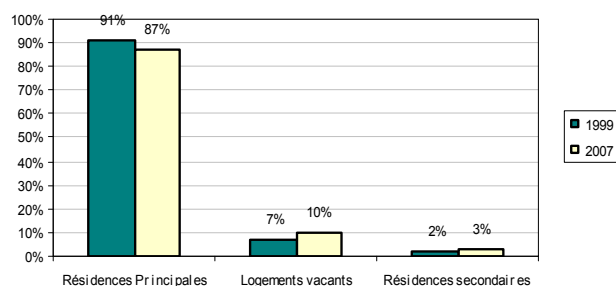
Si le taux de vacance d'après FILOCOM est élevé (10%), 79% des logements vacants le sont depuis moins d'un an. La durée moyenne de la vacance sur Chaville est de 1,33 an... A l'exception de certains secteurs très ciblés, qui présentent des logements vacants depuis plus de 3 ans (vacance structurelle), la vacance est donc essentiellement conjoncturelle. Elle semble en grande majorité correspondre à une rotation normale du parc de logements, mais aussi à une vacance « organisée » (logements « vidés » avant restructuration).

La part de logements vacants apparaît être la plus importante dans les quartiers :

- Rive droite / Petits Bois / Le Mesnil / Les Mouchets avec 15% de logements vacants
- Marivel avec 10% de logements vacants
- Rive droite / Coteaux avec 10 % de logements vacants

A l'inverse, le quartier de l'Ursine se caractérise par un taux de vacance assez faible (5%) qui peut s'avérer même problématique quant à la fluidité du marché.

Structure du parc de logement en 1999 et 2007



Source : Filocom 1999 et 2007

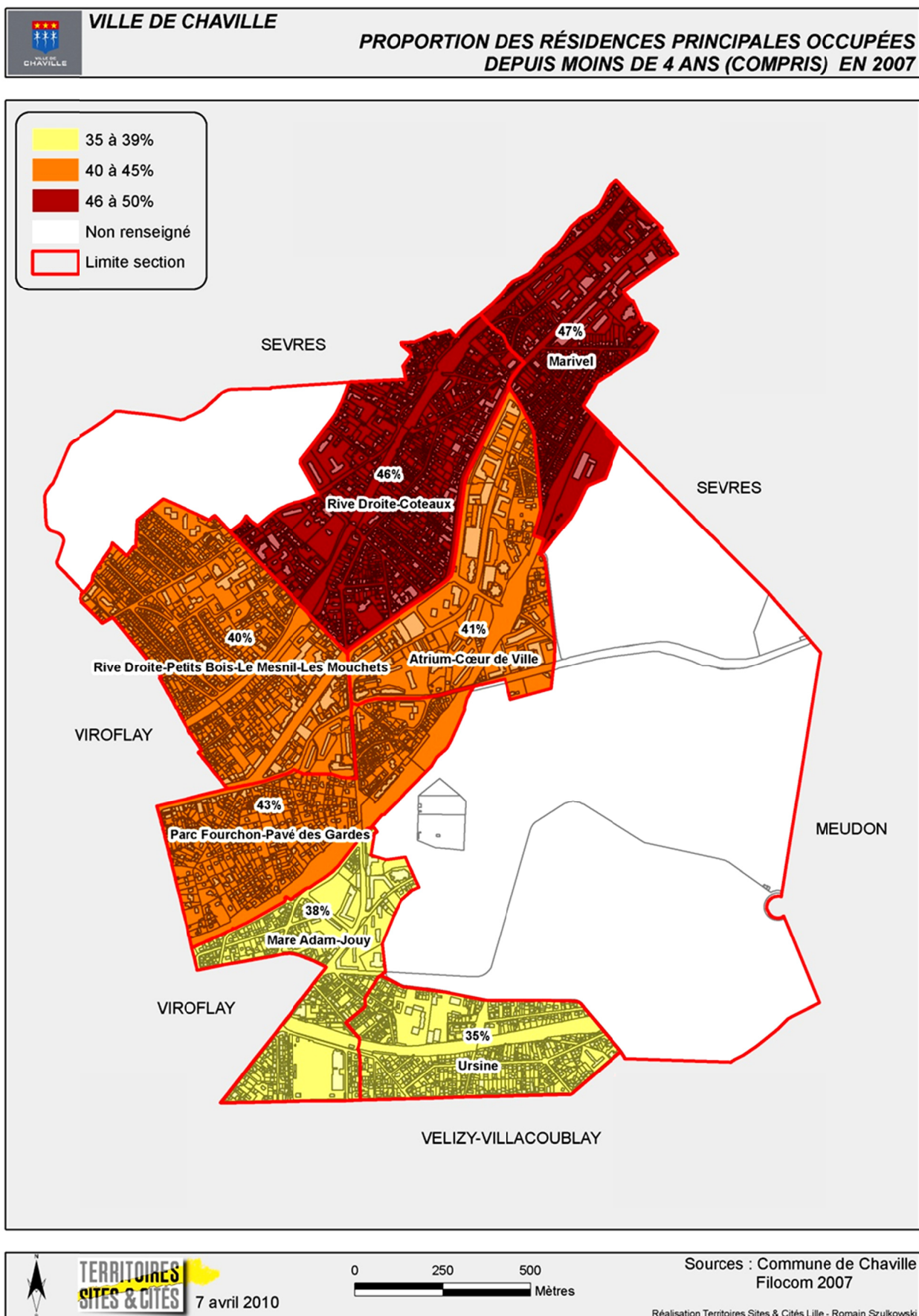
3.3.2 Une rotation globale importante de l'occupation des logements, avec toutefois des quartiers plutôt stables en termes de peuplement

Si 39 % des résidences principales sont occupées depuis 10 ans et +, en revanche 30% des résidences principales le sont depuis moins de 3 ans, attestant d'une rotation importante de l'occupation des logements.

Durée d'occupation des résidences principales

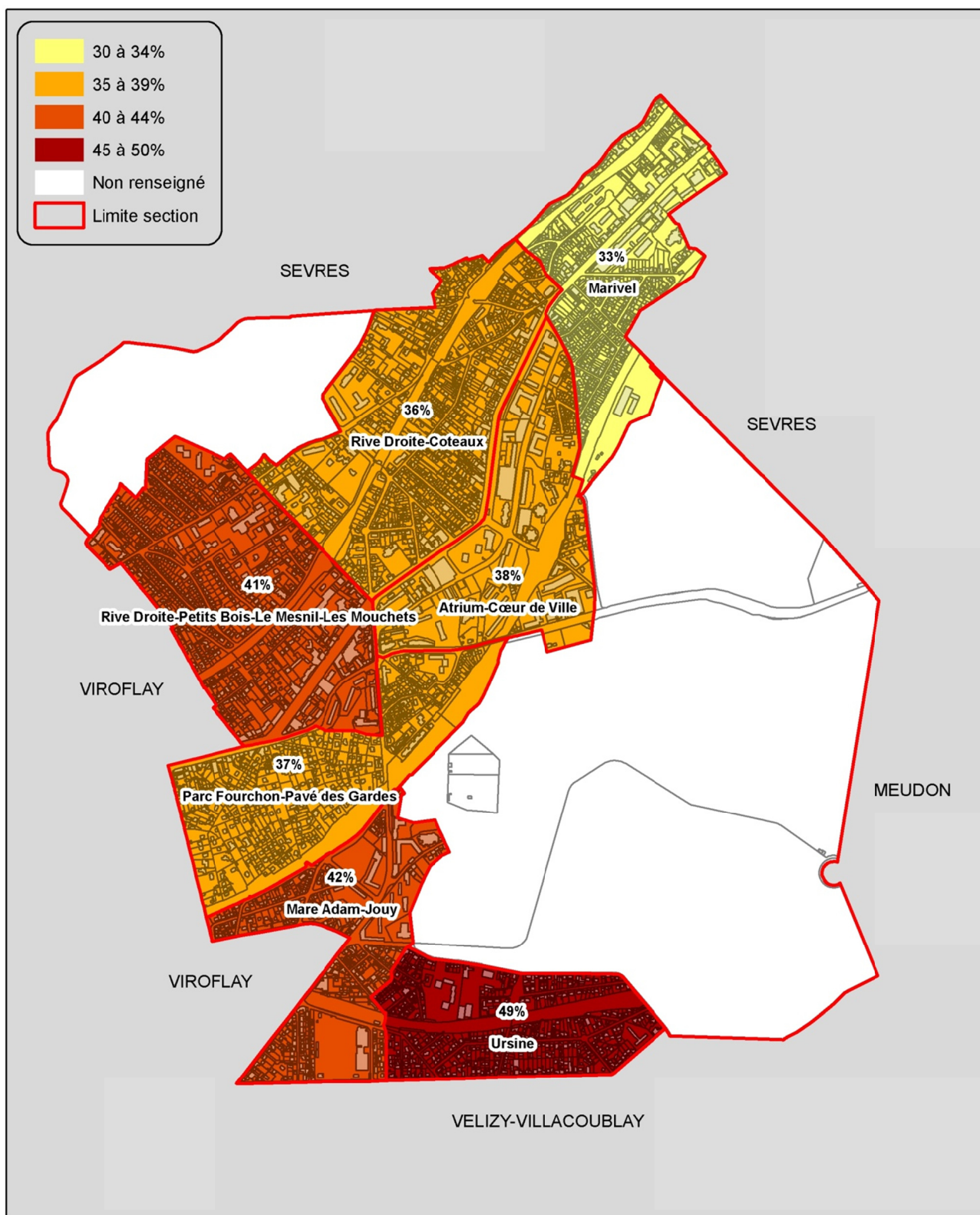
	< 1 an	2 ans	3-4ans	5-9 ans	10 ans et +
1999	25%	7%	12%	21%	35%
2007	20%	10%	12%	19%	39%

Source : FILOCOM 1999 et 2007



VILLE DE CHAVILLE

**PROPORTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES
DEPUIS 10 ANS ET PLUS EN 2007**



3.3.3. Des logements disposant majoritairement d'un bon niveau de confort mais des « poches d'inconfort » qui persistent dans certains secteurs

Ancienneté de construction du parc de résidences principales chavillois

	1999		2006		Evolution 1999/2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Avant 1949	2 327	29,9%	1 985	24,4%	-342	-14,7%
De 1949 à 1974	3 727	47,9%	3 898	47,9%	171	4,6%
De 1975 à 1989	978	12,6%	801	9,8%	-177	-18,1%
De 1990 à 2003	743	9,6%	1 460	17,9%	717	96,5%
Total Résidences principales construites avant 2004	7 775	100,0%	8 144	100,0%	369	4,7%

Source : INSEE, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

Entre 1999 et 2006, d'après l'INSEE on note :

- Une diminution des logements datant d'avant 1949 (-342) et de la période 1975/1989 (-177) certainement liées à des efforts de réhabilitation (fusion de petits logements), de renouvellement urbain (destruction) ou d'augmentation de la vacance parmi ces logements.
- Une augmentation des logements datant de la période 1949/1974 (+171). Cette évolution, de prime abord étonnante, peut s'expliquer en partie par la diminution du nombre de résidences secondaires (transformées en résidences principales ou éventuellement par la division de grands en petits logements).
- Enfin la période intercensitaire est marquée par une augmentation du parc récent, datant de 1990 à 2003 (+717).

Les analyses du fichier FILOCOM semblent confirmer les données INSEE :

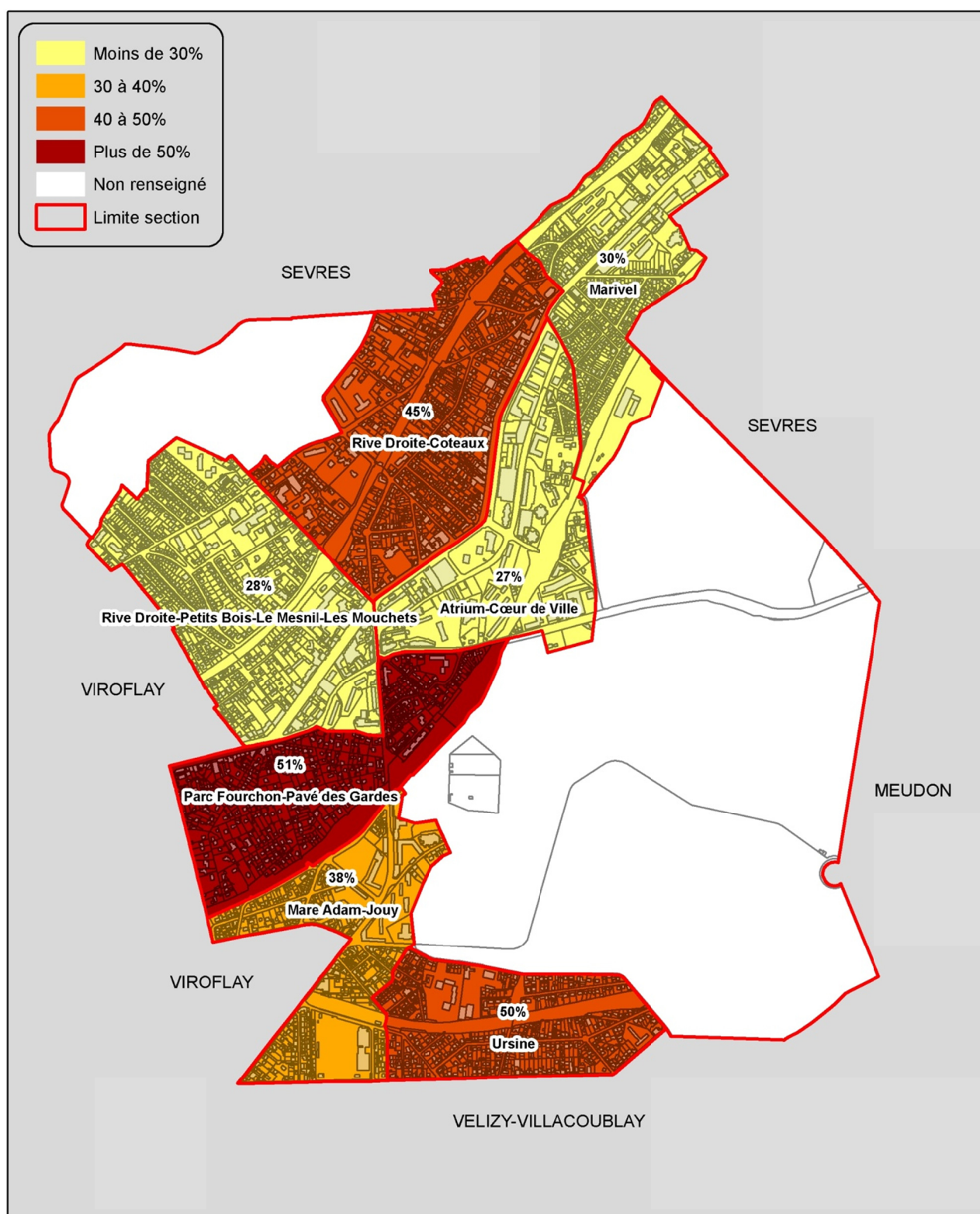
- en 2007, 32% des résidences principales ont été construites avant 1949, mais leur volume a fortement diminué sur la période 1999-2007 (-1 300)⁹, attestant assurément d'un mouvement de restructuration du parc ancien.

Ce sont dans les secteurs Ursine, Parc Fourchon-Pavé des Gardes et Rive droite-Coteaux que les logements sont les plus anciens (avec respectivement 50%, 51% et 45% de logements datant d'avant 1949). Les quartiers de logements anciens abritent une forte part de propriétaires occupants, allant de pair avec un habitat individuel plus marqué que sur le reste de la commune, et au contraire une faible proportion de logements locatifs sociaux.

- 35% des résidences principales ont été construites pendant la période 1949-1975, leur nombre a augmenté de 107 unités entre 1999 et 2007.

⁹ Le nombre de logements non renseignés en 2007 dans la base de données FILOCOM étant très important (828) permet de nuancer la forte diminution de logements d'avant 1949...

VILLE DE CHAVILLE
POURCENTAGE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES D'AVANT 1949 EN 2007



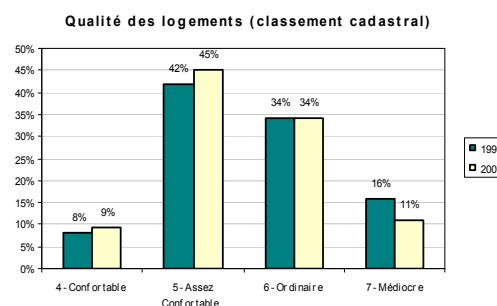
Installations sanitaires

Nombre de pièces	Ni baignoire, ni douche	Baignoire ou douche hors pièce réservée	Salle(s) de bain (avec douche ou baignoire)	Ensemble
1 pièce	8	54	925	986
2 pièces	19	46	1 429	1 494
3 pièces	7	53	2 127	2187
4 pièces	0	24	1 801	1 825
5 pièces	7	20	920	947
6 pièces ou plus	0	4	863	867
Ensemble	41	199	8 066	8 307

Sour ce : INSEE, RP 2006 exploitations principales

Les résultats faisant état du niveau de confort de logements sur la commune sont différents selon l'indicateur utilisé. Selon, les données INSEE, la problématique de l'inconfort, même partiel, semble être réduite sur la commune (à peine 2,9% des résidences principales). Elle explique certainement la vacance observée dans les logements anciens, elle-même responsable en grande partie du taux de vacance sur la commune.

Les données issues du Fichier FILOCOM, utilisant le classement cadastral, ne confirment toutefois pas les données INSEE. Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du parc, qui établit une classification en fonction de l'impression d'ensemble dégagée¹⁰. En effet, en 2007, selon FILOCOM, 11%¹¹ du parc est de qualité médiocre (soit environ 900 logements). Les quartiers de l'Ursine et de Mare Adam-Jouy se caractérisent par des taux élevés de logements appartenant à cette catégorie (respectivement 17% et 20%).



Source : Filocom 1999 et 2007

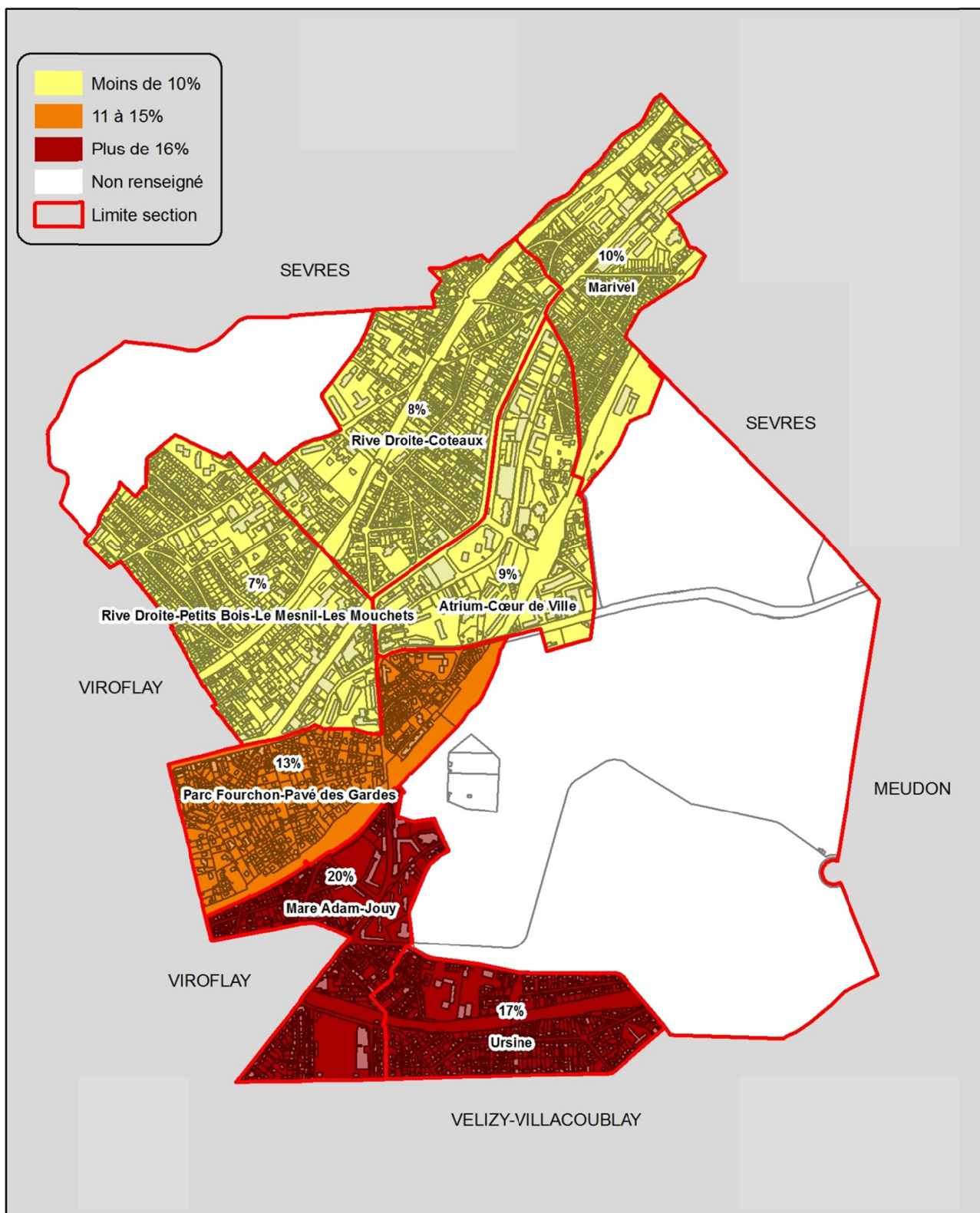
Ce taux relativement important peut être mis en relation avec la part importante de logements anciens sur le territoire communal. Toutefois entre 1999 et 2007, on constate une augmentation du parc de logements de grande qualité et une diminution des logements de qualité médiocre. Cette évolution est certainement liée aux travaux d'amélioration ou de restructuration de l'existant (à mettre également en relation avec la diminution du parc de logements anciens sur la période).

¹⁰ Les critères pris en compte concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. La nomenclature type comporte 8 catégories :

- Grand luxe à confortable : 1 à 4
- Assez confortable : 5
- Ordinaire : 6
- Médiocre : 7

¹¹ Les délais d'enregistrement de l'amélioration du confort des logements existants par les services fiscaux provoquent toutefois une certaine surestimation des logements sans confort dans FILOCOM...

VILLE DE CHAVILLE
PROPORTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DE QUALITÉ MÉDIOCRE EN 2007



CARACTERISTIQUES GENERALES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX								
CRITERES A CONSIDERER	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie	4 ^{ème} catégorie	5 ^{ème} catégorie	6 ^{ème} catégorie	7 ^{ème} catégorie	8 ^{ème} catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble.	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité. Parfaite habitabilité.		Très bonne Matériaux assurant une très bonne habitabilité.	Bonne Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes.		Courante Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Médiocre Construction économique, en matériaux bon marché, présentant souvent certains vices.	Particulièrement défectueuse. Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.
3. Distribution du local : conception générale	Très large conception des diverses parties du local. (Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions.)	Large conception	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes. Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.		Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc. Paliers souvent communs à plus de 2 logements.		Logement souvent exigü. Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits)	
Pièces de réception	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces.		Existence, en général, d'une pièce de réception : - dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces ; - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces.		En général, absence de pièces de réception.	

Rapport de présentation

Locaux d'hygiène	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés.			En général, plusieurs salles d'eau.	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante.	Présence au minimum d'un cabinet de toilette avec eau courante.	En général : - absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens; - présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents.	Absence très fréquente de locaux d'hygiène.	
4. Équipements: Équipements usuels : Eau	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local.					Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs		En général, eau à l'extérieur.	
WC	Un ou plusieurs éléments par local.					WC particuliers généralement intérieurs	WC particuliers parfois extérieurs	WC généralement extérieurs.	
Chauffage central	Présence habituelle.				Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents	idem	idem	Absence habituelle de tout équipement, notamment de WC.
Ascenseur	Présence habituelle.				Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.	idem	idem	idem	
Tapis d'escalier, escalier de service.	Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens).				Absence fréquente	idem	idem	idem	
Impression d'ensemble (caractère général de l'habitation)	Grand luxe	Luxe	Très confortable	Confortable	Assez confortable	Ordinaire	Médiocre	Très médiocre'	

3.3.4. Des propriétaires occupants majoritaires et en augmentation.

Les statuts d'occupation des résidences principales en 1999 et 2006

Statut d'occupation	1999		2006		Evolution 1999/2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Propriétaires	3 903	50%	4 664	56%	761	19%
Locataires	3 580	46%	3 389	41%	-191	-5%
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>1 321</i>	<i>17%</i>	<i>1 164</i>	<i>14%</i>	<i>-157</i>	<i>-12%</i>
<i>dont locataires privés</i>	<i>2 259</i>	<i>29%</i>	<i>2 225</i>	<i>27%</i>	<i>-34</i>	<i>-2%</i>
Logés gratuitement	282	4%	253	3%	-29	-10%
Total	7 765	100%	8 307	100%	542	7%

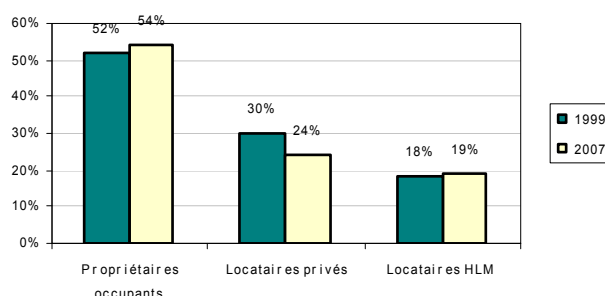
Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

En 2006 d'après l'INSEE, la répartition des logements selon le statut d'occupation est marquée par une part importante de propriétaires. En 2006, ils représentent 56% des occupants. Le rythme d'augmentation des propriétaires occupants observée entre 1990 et 1999 (+9,4%), se poursuit et même s'accélère entre 1999 et 2006 (+19%). Cette évolution s'opère aux dépens du marché locatif, principalement de statut privé.

Les analyses du Fichier FILOCOM confirment cette tendance. Elles mettent en évidence une majorité de propriétaires occupants en 2007 (54%), 24% de locataires privés et 19% de locataires HLM. Cependant, il existe des disparités en matière de répartition des statuts d'occupation au sein de la ville. En effet, les secteurs Ursine, Parc-Fourchon / Pavé-des-Gardes se démarquent avec les taux de propriétaires occupants les plus importants sur la commune. Des quartiers Atrium – Cœur de ville et Mare-Adam – Jouy se caractérisent par un fort taux de logements sociaux (respectivement 32% et 27%).

Entre 1999 et 2007, le nombre de propriétaires occupants a augmenté (+270) alors que le nombre de logements dans le locatif privé a fortement diminué (-358). La construction neuve a donc surtout alimenté le parc en accession à la propriété (+ 6,6%) et à un degré moindre le locatif social (+ 5%).

Statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2007



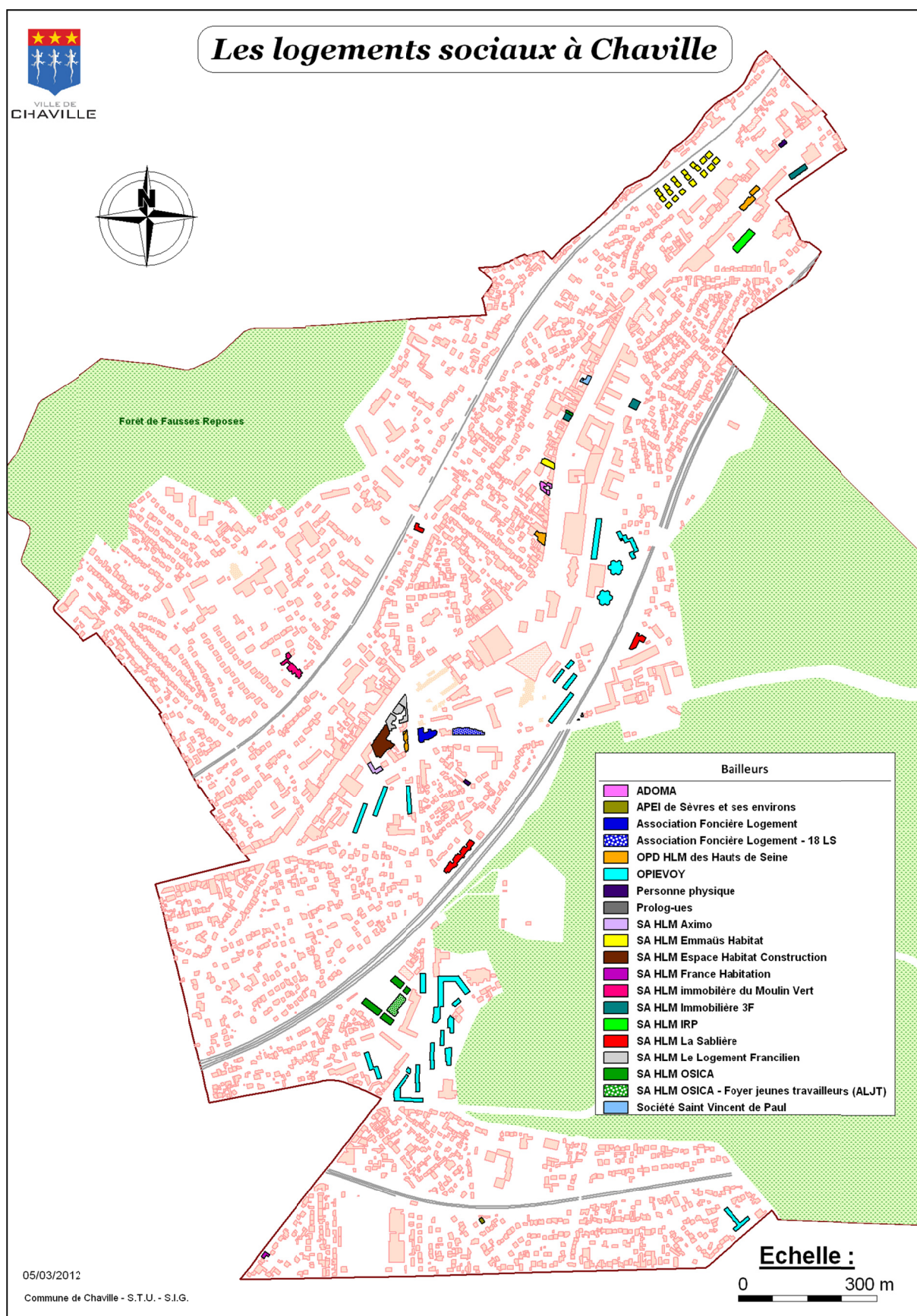
Source : Filocom 1999 et 2007

En effet, les données préfectorales soulignent qu'un effort a été réalisé en matière de construction de logements locatifs sociaux. Alors qu'au 1^{er} janvier 2001, le parc social représentait 18,27% du parc total de logements, il représentait 21,34% du parc total de logements, au premier janvier 2008. Entre 2001 et 2008, 246 nouveaux logements sociaux ont été construits sur Chaville.

Evolution de la part des logements sociaux sur l'ensemble du parc immobilier de la commune de Chaville :

Date	Nombre de logements sociaux	Nombre de résidences principales	%
1 ^{er} janvier 2001	1 514	8 288	18,27
1 ^{er} janvier 2002	1 521	8 222	18,50
1 ^{er} janvier 2003	1 530	8 260	18,52
1 ^{er} janvier 2004	1 530	8 183	18,70
1 ^{er} janvier 2005	1 675	8 406	19,93
1 ^{er} janvier 2006	1 710	8 317	20,56
1 ^{er} janvier 2007	1 710	8 149	20,98
1 ^{er} janvier 2008	1 760	8 248	21,34
1 ^{er} janvier 2009	1665	8266	19,90
1 ^{er} janvier 2010	1661	8337	19,92
1 ^{er} janvier 2011	1923	8428	22,55

Source : DDE des Hauts-de-Seine



3.3.5. Un parc de résidences principales plutôt composé de grands logements.

Evolution du parc des résidences principales selon la taille des logements

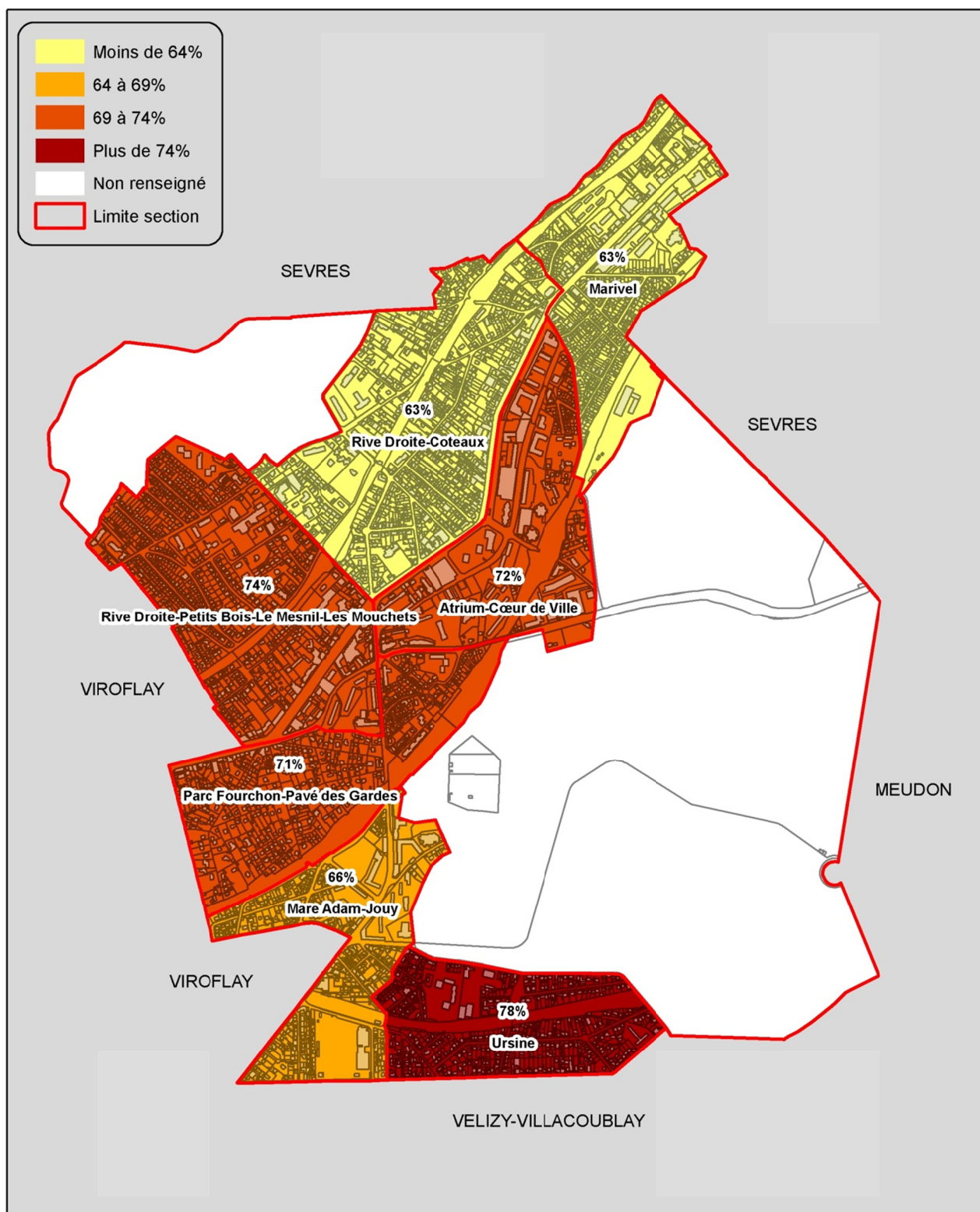
Nombre de pièces	1999		2006		Evolution 1999/2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
1 pièce	868	11,2%	986	11,9%	118	14%
2 pièces	1513	19,5%	1494	18,0%	-19	-1%
3 pièces	2172	28,0%	2187	26,3%	15	1%
4 pièces	1749	22,5%	1825	22,0%	76	4%
5 pièces ou plus	1463	18,8%	1814	21,8%	351	24%
Total	7765	100,0%	8306	100,0%	541	7%

Source : INSEE, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

Entre 1999 et 2006, on note une augmentation de la part des petits logements, comportant 1 pièce (+118) et surtout des grands logements comportant 5 pièces et plus (+351). Si historiquement la commune, comme beaucoup de communes riveraines, doit cette proportion de grands logements à la présence d'un habitat individuel ancien, l'augmentation récente des grands logements est liée à la construction neuve de grands appartements.

Les analyses du fichier FILOCOM confirment la présence de résidences principales composées de grands logements avec en 2007, 69% des résidences principales qui comportent au moins trois pièces. Cependant sur la période 1999-2007, on note une diminution des logements de petite taille contrairement aux analyses INSEE qui mettent en avant une augmentation. Enfin, FILOCOM confirme l'augmentation des logements de grande taille sur la période 1999-2007 (+244). Les secteurs Parc Fourchon – Pavé-des-Gardes et Ursine sont ceux qui comportent le taux le plus élevé de 3 pièces et + (respectivement 71% et 78% des résidences principales)

VILLE DE CHAVILLE
POURCENTAGE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DE 3 PIÈCES ET PLUS EN 2007



3.3.6. Une augmentation du nombre de ménages de petite taille...

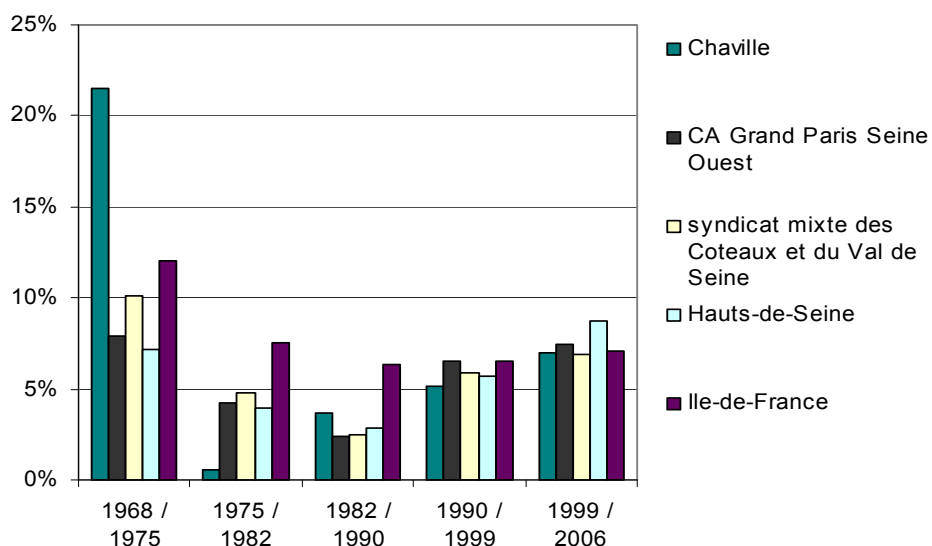
Evolution du nombre de ménages entre 1968 et 2006

Territoires	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Chaville	5 828	7 080	7 122	7 385	7 765	8 307
CA Grand Paris Seine Ouest	104 567	112 855	117 650	120 452	128 282	137 814
Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine	120 996	133 223	139 582	143 055	151 510	161 934
Hauts-de-Seine	515 708	552 643	574 556	591 110	624 926	679 456
Ile-de-France	3 292 191	3 689 078	3 966 957	4 233 830	4 510 369	4 829 812

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

Entre 1968 et 2006, Chaville a connu une croissance continue du nombre de ménages, tendance globalement similaire aux territoires de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest et du Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine. Sur la période 1968/1975, Chaville a connu une forte croissance des ménages (21%) nettement supérieure aux croissances observées sur les territoires Grand Paris Seine Ouest ou des Coteaux et du Val de Seine.

Taux d'évolution intercensitaire du nombre de ménages



Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

On observe un décalage sur l'ensemble de la période entre l'évolution de la population et l'évolution du nombre de ménages, ces derniers connaissant une progression bien supérieure.

Ceci s'explique essentiellement par le phénomène de desserrement dû aux évolutions des modes de vie et structures familiales.

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages de Chaville entre 1968 et 2006

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006
Taux d'évolution intercensitaire de la population	9%	-6%	-1%	1%	3%
Taux d'évolution intercensitaire du nombre de ménages	21%	1%	4%	5%	7%

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements -RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

En 2006, près de 69% des ménages sont composés au maximum de 2 personnes. Par ailleurs, entre 1999 et 2006, on note une augmentation importante des ménages de 1 personne et des ménages de 2 personnes (respectivement + 12% et + 10%).

Nombre de personnes par ménage en 1999 et 2006

Nombre de personnes par ménage en 1999 et 2006	1999		2006		Evolution 1999/2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
1 personne	2 709	35%	3 026	36,4%	317	12%
2 personnes	2 411	31%	2 660	32,0%	249	10%
3 personnes	1 153	15%	1 150	13,9%	-3	0%
4 personnes	1 015	13%	971	11,7%	-44	-4%
5 personnes	354	5%	392	4,7%	38	11%
6 personnes ou plus	123	2%	107	1,3%	-16	-13%
Ensemble	7 765	100%	8 306	100,0%	541	7%

Source : INSEE, RP 1999-2006 exploitations principales

Ainsi, si l'on note une augmentation des grands logements, on remarque cependant une augmentation importante des ménages de 1 à 2 personnes... La taille moyenne des ménages est passée de 2,4 en 1990 à 2,3 en 1999 et 2,2 en 2006...

Evolution de la structure des ménages selon la structure familiale

Structure familiale	1999		2006		Evolution 1999/2006
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité
Ménages d'une seule personne	2700	34,8%	3023	36,4%	323
Autres ménages sans famille	160	2,1%	180	2,2%	20
Couples sans enfants	2008	25,9%	2197	26,5%	189
Couples avec enfant(s)	2328	30,0%	2290	27,6%	-38
Familles monoparentales	564	7,3%	613	7,4%	49
Total	7760	100,0%	8303	100,0%	543

Source : INSEE, RP 1999-2006 exploitations complémentaires

Entre 1999 et 2006, les ménages d'une personne seule ont augmenté de 323. Les ménages d'une personne de 20/24 ans et de 25/39 ans se sont accrus respectivement de +130 et + 110... Les couples sans enfant ont également augmenté (+189). En revanche, on note une légère diminution des couples avec enfants (-38).

Les petits logements (+118 entre 1999 et 2006) semblent donc occupés par les petits ménages jeunes. En 2006, 67% des logements de 1 pièce sont occupés par des ménages de – de 39 ans.

Une partie des résidences principales de grande taille semblent donc être occupées par des petits ménages. On peut en effet considérer qu'environ 35% des logements sont sous occupés (cf. tableau ci-dessous).

Nombre de pièces	Nombre de personnes						Ensemble
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	
1 pièce	897	65	18	6	0	0	986
2 pièces	901	480	98	14	1	0	1 494
3 pièces	623	898	425	193	27	21	2 187
4 pièces	404	655	336	320	94	16	1 825
5 pièces	129	304	169	226	89	31	947
6 pièces ou plus	72	258	104	212	180	40	867
Ensemble	3 026	2 660	1 150	971	392	107	8 307

Ceci semble s'expliquer principalement par une augmentation des ménages de retraités de petite taille (+ 267 ménages de retraités de 2 personnes au plus entre 1999 et 2006 – les ménages de 2 personnes au plus représentent 91% des ménages de retraités en 2006) lesquels occupent souvent de grands logements en maison individuelle ou grand appartement (environ 75% des ménages de retraités occupent un logement d'au minimum 3 pièces en 2006...).

Les analyses du fichier FILOCOM confirment cette tendance. En effet, en 2007, Chaville compte 64% de ménages de 1 à 2 personnes et 8% de ménages de 5 personnes et +. La taille moyenne des ménages à Chaville est de 2,38. C'est le secteur Mare Adam – Jouy qui est caractérisé par le taux de petits ménages le plus important (71%). A l'inverse, les secteurs Ursine et Parc-Fourchon – Pavé-des-Gardes sont caractérisés par le taux de ménages de 3 personnes et + le plus important.

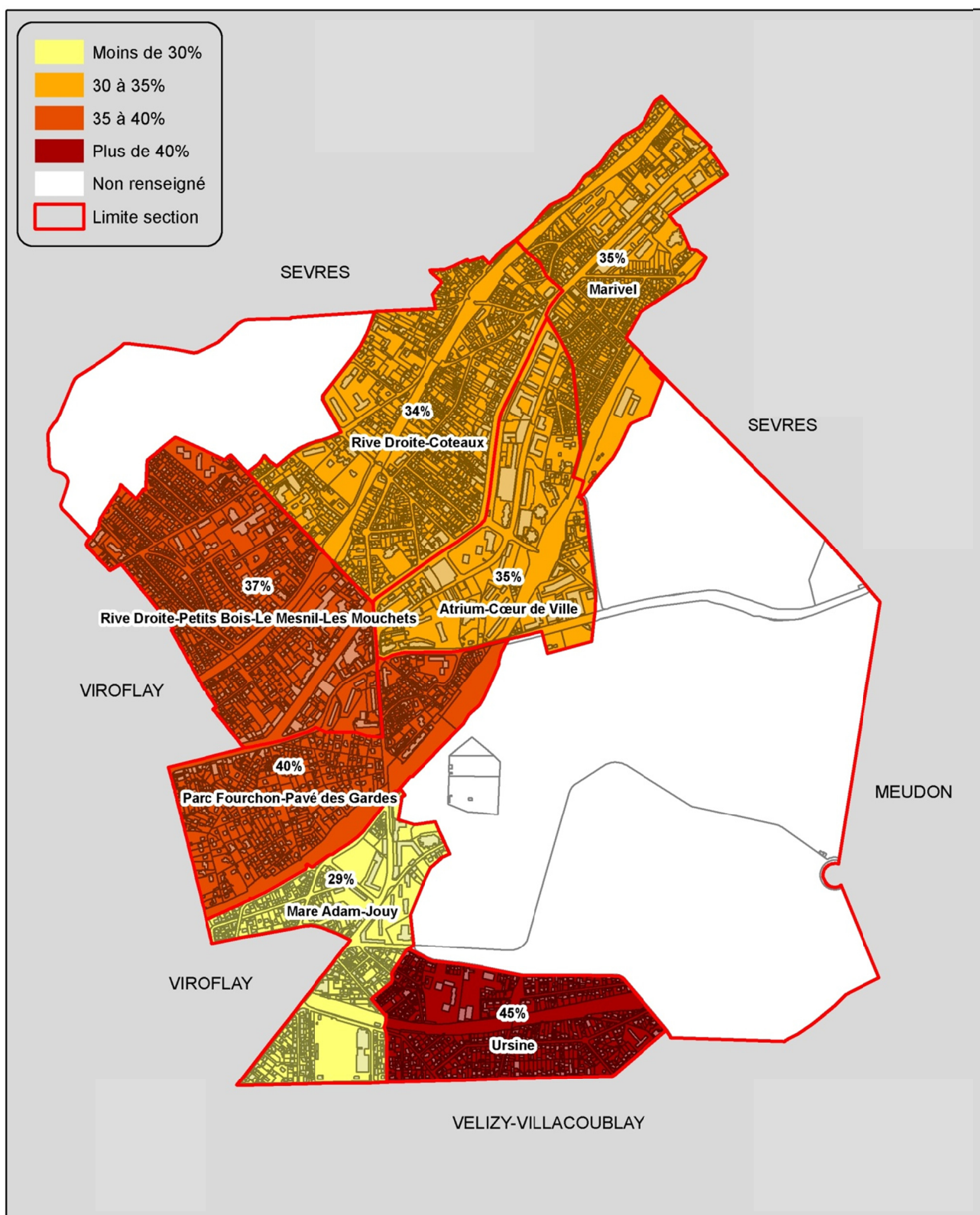
Par ailleurs, le nombre de petits ménages a augmenté (+191) alors que les grands ménages de plus de 3 personnes (-68) ont diminué sur la période 1999-2007.

Taille des ménages	1999	2007
1 à 2 personnes	63%	64%
3 personnes et +	37%	36%

Filocom 1999-2007

VILLE DE CHAVILLE

POURCENTAGE DE MÉNAGES DE 3 PERSONNES ET + EN 2007



3.3.7. Un nombre important et en augmentation de ménages au profil socio-économique élevé, à l'image de la partie sud/ouest de la première couronne francilienne.

Répartition des ménages selon les CSP en 2006

Territoires	Agri. Expl.	Art. Comm. Chefs entr.	Cadres Prof int sup	Prof intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres pers sans activité professionnelle
Chaville	0%	3,3%	32,5%	16,7%	9,8%	6,0%	27,7%	4,0%
CA Grand Paris Seine Ouest	0,0%	4,0%	31,6%	16,3%	11,7%	6,5%	24,9%	5,0%
Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine	0,0%	4,3%	32,2%	15,9%	11,3%	6,2%	25,2%	4,9%
Hauts de Seine Ile de France	0%	4%	27,30%	16,70%	13,80%	9%	24,20%	5,10%
Ile de France	0,10%	4,10%	21,30%	17,40%	14,20%	12,70%	24,40%	5,80%

Source : INSEE, RP 1999 et RP 2006 exploitations complémentaires

Le profil socio-économique des ménages se caractérise par une part importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures (32,5%) et de retraités (27,7%) :

- Les retraités sont nettement surreprésentés en comparaison des différents territoires de référence.
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont très surreprésentées en comparaison avec les Hauts-de-Seine et l'Ile-de-France. En revanche, leur proportion se rapproche des proportions des territoires Grand Paris Seine Ouest et des Coteaux et du Val de Seine (seulement légèrement supérieure).

Evolution de la répartition des ménages chavillois selon la CSP de la personne de référence

CSP	1999		2006		Evolution 1999 / 2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Agriculteur exploitant	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	308	4,0%	271	3,3%	-37	-12,0%
Cadres et professions intellectuelles sup	2044	26,3%	2698	32,5%	654	32,0%
Professions intermédiaires	1224	15,8%	1383	16,7%	159	13,0%
Employés	884	11,4%	817	9,8%	-67	-7,6%
Ouvriers	684	8,8%	495	6,0%	-189	-27,6%
Retraités	2256	29,1%	2303	27,7%	47	2,1%
Autres pers sans activité professionnelle	360	4,6%	335	4,0%	-25	-6,9%
Total	7760	100,0%	8302	100,0%	542	7,0%

Source : INSEE, RP 1999 et RP 2006 exploitations complémentaires

Entre 1999 et 2006, Chaville a connu des transformations socio-économiques structurelles :

- Elle a connu un accroissement majeur des ménages de cadres et professions intellectuelles supérieures (+32% sur la période intercensitaire). Elle comptabilise quelques 654 nouveaux ménages correspondant à cette CSP ;
- Elle a connu une augmentation conséquente du nombre de ménages aux professions intermédiaires (+13%, soit 159 ménages) ;
- A l'inverse, les évolutions sont caractérisées par une baisse significative des ménages ouvriers (perte de 189 ménages) et une baisse des ménages employés (-67) et artisans, commerçants, chef d'entreprises (-37).

La commune confirme donc aujourd'hui son évolution vers un profil de ménages représentatif du centre-ouest métropolitain.

Niveau de ressource des ménages : approche en fonction des plafonds HLM.

Le fichier FILOCOM propose une approche des niveaux de revenus des ménages en fonction des plafonds d'accès au logement HLM. Les analyses de ce fichier confirment les analyses INSEE en mettant en évidence la présence de ménages majoritairement aisés (près de la moitié ont des revenus > 100% des plafonds HLM). En revanche 23% des ménages disposent de revenus plutôt faibles (<60% des plafonds HLM).

Des différences apparaissent selon les secteurs :

- Les quartiers Parc Fourchon – Pavé-des-Gardes et Ursine sont les secteurs où le % de ménages aux revenus > 100 % des plafonds HLM est le plus important (respectivement 63% et 59%).
- Inversement, le quartier Atrium-Cœur de ville est celui où le % de ménages aux revenus > 100% des plafonds HLM est le plus faible (38%) et où le % de ménages aux revenus < 60% des plafonds HLM est le plus élevé (30%)

Par ailleurs, l'approche des niveaux de revenus des ménages en fonction des plafonds d'accès au logement HLM signale une dégradation de ressources des ménages entre 1999 et 2007. En effet, la tendance est à une diminution des ménages imposables et à une augmentation des ménages non imposables. L'augmentation des ménages aux niveaux de revenus < 100% des plafonds HLM peut être liée à plusieurs facteurs :

- Le vieillissement avec le passage à la retraite d'un segment des ménages et donc, de manière associée, une diminution de leur niveaux de revenus
- L'augmentation du parc social qui aurait profité à l'arrivée de ménages de classes moyennes et dans certains cas l'augmentation du nombre d'enfants au sein d'un ménage.

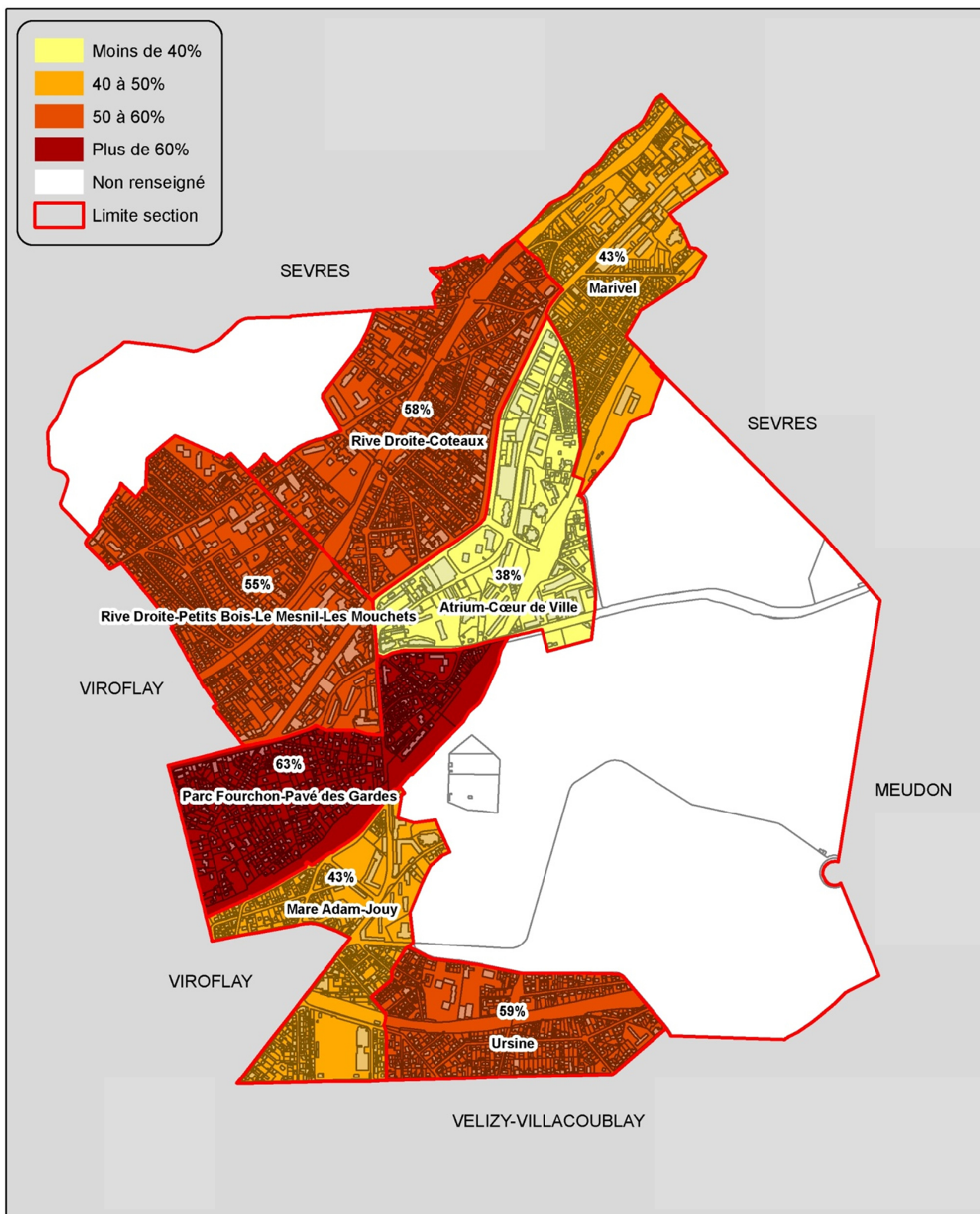
Plafonds HLM	1999	2007
<60%	19%	23%
60-100%	26%	28%
>100%	55%	49%

Source : Filocom 1999 et 2007



VILLE DE CHAVILLE

**PROPORTION DES MÉNAGES DONT LES REVENUS
SONT > 100 % DES PLAFONDS HLM EN 2007**



**TERRITOIRES
SITES & CITÉS**

17 mars 2010

0 250 500
Mètres

Sources : Commune de Chaville
Filocom 2007

Réalisation Territoires Sites & Cités Lille - Romain Szulkowski

Mesure du niveau de disparité sociale.

En 2007, les revenus médians chavillois, déclarés en euros par unité de consommation, sont nettement plus élevés que les revenus médians des Hauts-de-Seine et de l'Ile-de-France. Le rapport inter-décile est un indicateur permettant d'appréhender le niveau d'inégalités d'un territoire : il mesure la disparité entre les plus hauts revenus (9^{ème} décile¹²) et les plus bas revenus (1^{er} décile¹³). En 2007, Chaville présente un rapport inter-décile (5,1) nettement inférieur au rapport inter-décile des Hauts-de-Seine et de l'Ile-de-France.

Distribution des revenus déclarés en euros par unité de consommation en 2007

	Chaville	Hauts-de-Seine	Ile-de-France
Médiane	28 035	23 671	20 575
Rapport inter-déciles (sans unités)	5,1	7,5	7,2
Limite du 1 ^{er} décile	11 244	7 384	6 366
Limite du 9 ^{ème} décile	57 151	55 626	45 947

Source : Insee, Revenus fiscaux localisés des ménages

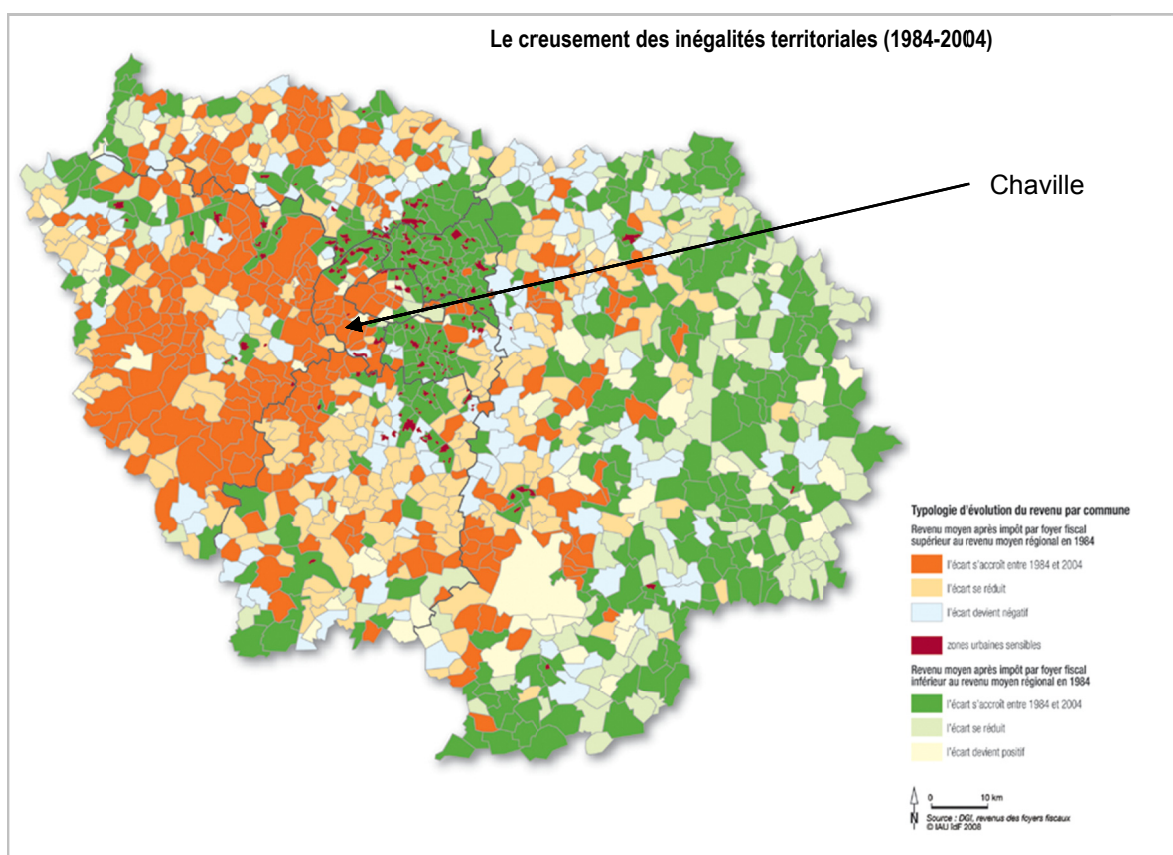
Impôts sur le revenu des foyers fiscaux en 2006

	Chaville	Hauts-de-Seine	Ile-de-France
Ensemble des foyers fiscaux	10 641	875 923	6 512 469
Revenu net imposable (K Euros)	372 062	29 699 433	187 007 880
Revenu net imposable moyen (Euros)	34 965	33 906	28 715
Impôt moyen (Euros)	3 284	3 629	2 663
Foyers fiscaux imposés	7 936	600 455	4 158 828
Proportion	74,60%	68,60%	63,9%
Revenu net imposable (K Euros)	344 519	27 121 318	165 928 145
Revenu net imposable moyen (Euros)	43 412	45 168	39 898
Impôt moyen (Euros)	4 403	5 294	4 170
Foyers fiscaux non imposés	2 705	275 468	2 353 641
Proportion	25,40%	31,40%	36,10%
Revenu net imposable (en K Euros)	27 543	2 578 115	21 079 735
Revenu net imposable moyen (Euros)	10 182	9 359	8 956

Source : INSEE, DGI

¹² Niveau de revenu au-dessus duquel se situent 10% des revenus

¹³ Niveau de revenus au-dessous duquel se situent 10% des revenus

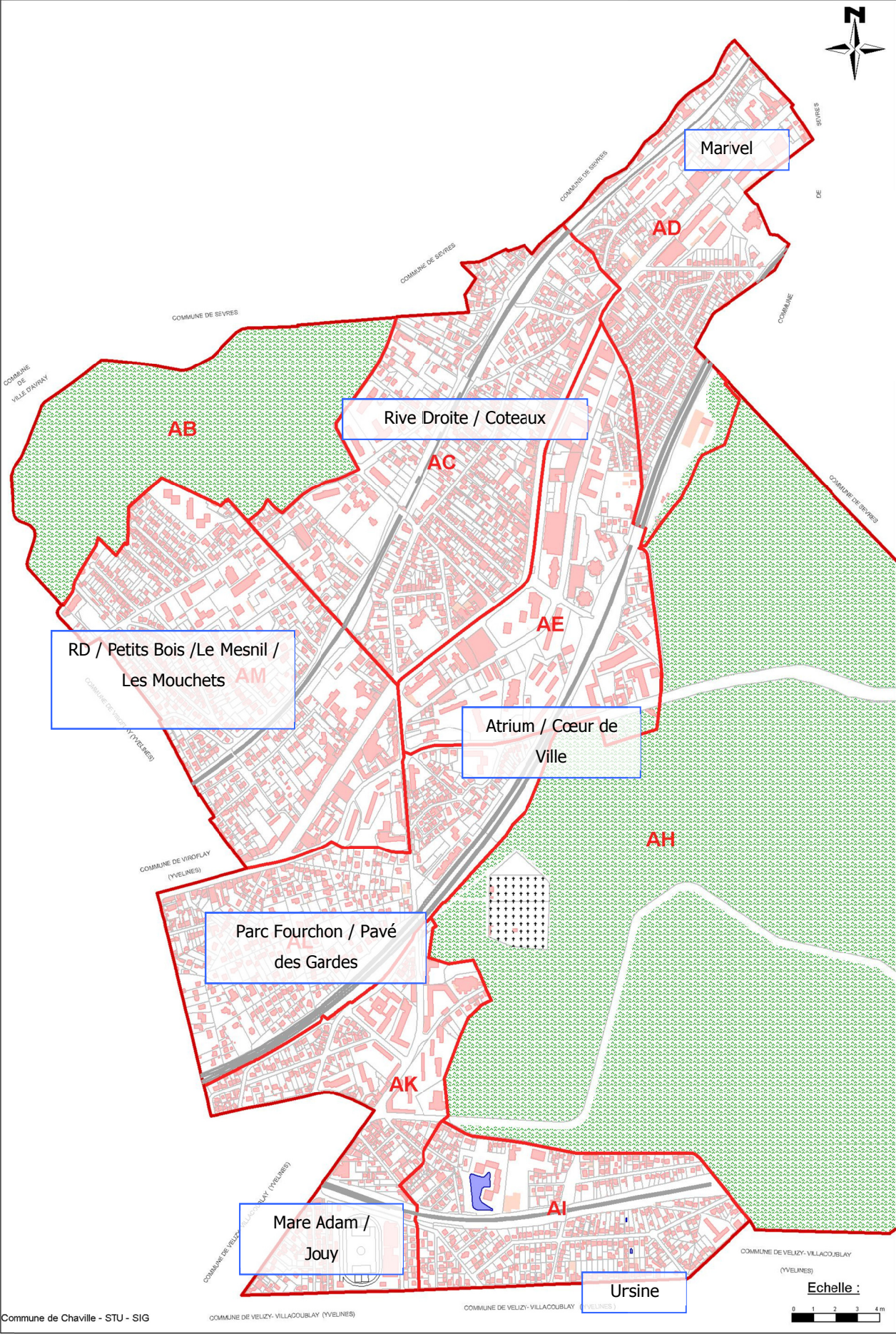


Source : SDRIF / projet adopté par la Région Ile de France en 2008

Cette carte illustre le processus de creusement des inégalités territoriales en cours à l'échelle du territoire francilien. La commune de Chaville à l'image de la majeure partie de ses voisines, avaient ainsi en 2004 des niveaux de revenus moyens après impôt par foyer fiscal supérieurs au revenu moyen régional, et l'écart s'est accru entre 1984 et 2004.

En conclusion, la croissance du parc de logements, très orientée vers l'accession à la propriété, a surtout permis l'arrivée de ménages familiaux de catégories socio-professionnelles élevées.

3.4 Analyse par quartiers



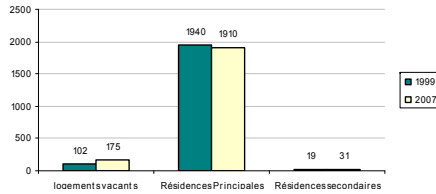
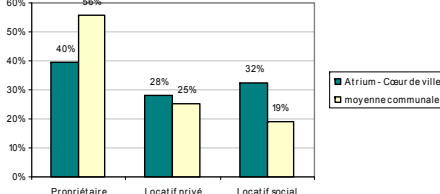
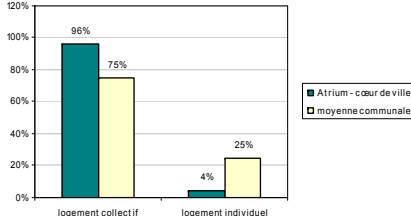
3.4.1. Secteur Marivel : un secteur de développement du logement, avec notamment un certain rééquilibrage vers le locatif social

Parc de logements	- 87% de résidences principales, 10% de logements vacants, 2 % de résidences secondaires : une répartition qui correspond à la tendance communale - 1147 résidences principales soit 14% de l'ensemble des résidences principales de la commune - Une augmentation des résidences principales (+146), des logements vacants (+38) et des résidences secondaires (+24) sur la période 1999-2007 - Une vacance surtout de courte durée de moins d'un an (80%) caractérisée par la rotation de l'occupation du parc voir certainement à des logements « vidés » avant restructuration	Structure du parc de logements en 1999 et 2007 Marivel Typologie des résidences principales Marivel Ancienneté des résidences principales en 1999 et 2007 <table><tr><th></th><th><1949</th><th>1949-1974</th><th>1975-1989</th><th>1990-1996</th><th>1997 et +</th><th>NR</th></tr><tr><td>1999</td><td>484</td><td>361</td><td>75</td><td>54</td><td>25</td><td></td></tr><tr><td>2007</td><td>320</td><td>378</td><td>76</td><td>50</td><td>229</td><td>92</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-164</td><td>17</td><td>1</td><td>-4</td><td>204</td><td>92</td></tr></table>		<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	NR	1999	484	361	75	54	25		2007	320	378	76	50	229	92	Evolution 1999-2007	-164	17	1	-4	204	92								
	<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	NR																																
1999	484	361	75	54	25																																	
2007	320	378	76	50	229	92																																
Evolution 1999-2007	-164	17	1	-4	204	92																																
Statut d'occupation des résidences principales	- La répartition des statuts d'occupation est similaire à la moyenne communale : 58% de propriétaires occupants, 24% de logements dans le locatif privé, 19% de logements dans le parc locatif social - Une augmentation des propriétaires occupants (+90) et des logements du locatif social (+65) sur la période 1999-2007																																					
Typologie des résidences principales	- 72% des résidences principales s'inscrivent dans le tissu collectif (la moyenne communale est de 75%) - Une augmentation des résidences principales qui s'est majoritairement faite au profit des logements collectifs																																					
Ancienneté des résidences principales	- Une part importante de logements récents : 24% des résidences principales ont été construites après 1990 (la moyenne communale est de 15%), - Une diminution du nombre de logements anciens et une forte augmentation des logements récents (le quartier où il y a le plus de construction neuve et récente) sur la période 1999-2007 (lié à des opérations de restructuration urbaine)																																					
Taille des résidences principales	- Une surreprésentation des petits logements (37%) par rapport à la moyenne communale (31%) - Une augmentation du nombre de grands logements qui tend à rapprocher le quartier de la moyenne communale	Taille des résidences principales <table><tr><th></th><th>1 et 2 pièces</th><th>3 pièces et +</th></tr><tr><td>1999</td><td>41%</td><td>59%</td></tr><tr><td>2007</td><td>37%</td><td>63%</td></tr><tr><td>moy communale en 2007</td><td>31%</td><td>69%</td></tr></table> Taille des ménages Age de la personne de référence des ménages <table><tr><th></th><th>moins de 25 ans</th><th>25-39 ans</th><th>40-59 ans</th><th>60-74 ans</th><th>75 ans et +</th></tr><tr><td>1999</td><td>18</td><td>275</td><td>371</td><td>188</td><td>115</td></tr><tr><td>2007</td><td>20</td><td>326</td><td>447</td><td>189</td><td>155</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>2</td><td>51</td><td>76</td><td>1</td><td>40</td></tr></table>		1 et 2 pièces	3 pièces et +	1999	41%	59%	2007	37%	63%	moy communale en 2007	31%	69%		moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	1999	18	275	371	188	115	2007	20	326	447	189	155	Evolution 1999-2007	2	51	76	1	40
	1 et 2 pièces	3 pièces et +																																				
1999	41%	59%																																				
2007	37%	63%																																				
moy communale en 2007	31%	69%																																				
	moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +																																	
1999	18	275	371	188	115																																	
2007	20	326	447	189	155																																	
Evolution 1999-2007	2	51	76	1	40																																	
Confort des résidences principales	- 10 % de logements médiocres (114) à l'image de ce qui est observé à l'échelle communale mais une augmentation des logements de bonne qualité sur la période 1999-2007																																					
Taille des ménages	- Une taille des ménages de 2,33 légèrement inférieure à la moyenne communale (2,38) - Une majorité de ménages de 1 à 2 personnes (65 %) à l'image de la moyenne communale, leur nombre se renforce (presque 70% de la croissance des ménages) sur la période 1999-2007																																					
Age de la personne de référence	- 39% des ménages dont l'âge de la personne de référence est situé après 40 ans à l'image de ce qui est observé sur l'ensemble du territoire communal. - Une augmentation des ménages de plus de 40 ans (70% de la croissance des ménages) entre 1999 et 2007. Marivel est l'un des rares quartiers qui a connu également une croissance des jeunes ménages (+53) - Une augmentation des ménages de 40-59 ans en grande partie certainement liée à l'augmentation des propriétaires occupants - Une augmentation des jeunes ménages en grande partie certainement liée au développement du logement locatif social																																					
Durée d'occupation des résidences principales	- Une majorité de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et + (33% soit 381) mais inférieure à la moyenne communale (39%) : logiquement la construction neuve a alimentée l'arrivée de nouveaux ménages et donc le nombre des emménagés plutôt récents (+146) depuis moins de 4 ans																																					
Niveau de revenus des ménages	- Les ménages sont majoritairement aisés à l'image de ce qui est observé à l'échelle de la ville. 43% des ménages ont des revenus > 100% des plafonds HLM, une part toutefois inférieure à la moyenne communale (49%). En revanche 26 % des ménages disposent de revenus faibles (<60 % du plafond HLM). - Une augmentation des catégories de population avec des revenus modestes sur la période 1999-2007, illustrant notamment la construction et l'occupation de logements locatifs sociaux	Plafond HLM <table><tr><th></th><th><60%</th><th>60-100%</th><th>>100%</th></tr><tr><td>2007</td><td>293</td><td>357</td><td>488</td></tr><tr><td></td><td>26%</td><td>31%</td><td>43%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>95</td><td>65</td><td>11</td></tr></table>		<60%	60-100%	>100%	2007	293	357	488		26%	31%	43%	Evolution 1999-2007	95	65	11																				
	<60%	60-100%	>100%																																			
2007	293	357	488																																			
	26%	31%	43%																																			
Evolution 1999-2007	95	65	11																																			

3.4.2.. Secteur Rive Droite / Coteaux : un secteur de développement du logement, très caractérisé par un parc en accession occupé par des ménages plutôt aisés

Parc de logements	- 87% de résidences principales, 10% de logements vacants, 3% de résidences secondaires, une répartition qui correspond à ce qui est observé à l'échelle de la ville - 1 490 résidences principales soit 18 % du parc de résidences principales de la ville (un des quartiers les plus importants en termes de nombre de logements) - Une augmentation des résidences principales (+64), des logements vacants (+20) et des résidences secondaires (+24) entre 1999 et 2007 - Si les logements vacants le sont en grande majorité (72% - moyenne communale 79%) depuis moins d'un an, une problématique apparente de vacance de longue durée	Structure du parc de logement en 1999 et 2007 Rive Droite - Coteaux Statut d'occupation des résidences principales																																			
Statut d'occupation des résidences principales	- 61 % de propriétaires occupants, un taux légèrement supérieur à la moyenne communale (56%), - Une faible part des résidences principales dans le locatif social (7%) par rapport à la moyenne communale (19%), un pourcentage des résidences principales dans le locatif privé (32%) supérieur à la moyenne communale (25%). - Une augmentation des propriétaires occupants (+72), une diminution des logements dans le locatif privé (-71), une augmentation des logements dans le locatif social (+69)																																				
Typologie des résidences principales	- 72% des résidences principales s'inscrivent dans le tissu collectif (la moyenne communale est de 75%) - Une augmentation des résidences principales qui s'est majoritairement faite au profit des logements collectifs sur la période 1999-2007	Ancienneté des résidences principales <table><tr><td></td><td><1949</td><td>1949-1974</td><td>1975-1989</td><td>1990-1996</td><td>1997 et +</td><td>NR</td></tr><tr><td>2007</td><td>588</td><td>326</td><td>43</td><td>193</td><td>167</td><td>172</td></tr><tr><td></td><td>39%</td><td>22%</td><td>3%</td><td>13%</td><td>11%</td><td>12%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-229</td><td>1</td><td>-2</td><td>-40</td><td>162</td><td>172</td></tr></table>		<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	NR	2007	588	326	43	193	167	172		39%	22%	3%	13%	11%	12%	Evolution 1999-2007	-229	1	-2	-40	162	172							
	<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	NR																															
2007	588	326	43	193	167	172																															
	39%	22%	3%	13%	11%	12%																															
Evolution 1999-2007	-229	1	-2	-40	162	172																															
Ancienneté des résidences principales	- Un parc de logements anciens important : 39 % des résidences principales ont été construites avant 1949 (32% à l'échelle de la commune), qui a cependant connu une diminution des logements (-229) - Mais un parc de logements récents assez important et qui se renforce sur la période 1999-2007 (+162) : 24 % des résidences principales ont été construites après 1990																																				
Taille des résidences principales	- Une surreprésentation de petits logements (37%) par rapport à la moyenne communale (31%) - Mais une part de logements de 5 pièces et + (20%) supérieure à la moyenne communale (16%) - L'augmentation récente des résidences principales s'est réalisée au profit des grands logements.	Taille des résidences principales <table><tr><td></td><td>1 pièce</td><td>2 pièces</td><td>3 pièces</td><td>4 pièces</td><td>5 pièces</td><td>6 pièces et plus</td></tr><tr><td>1999</td><td>200</td><td>374</td><td>331</td><td>260</td><td>165</td><td>96</td></tr><tr><td>2007</td><td>176</td><td>373</td><td>356</td><td>290</td><td>177</td><td>118</td></tr><tr><td></td><td>12%</td><td>25%</td><td>24%</td><td>19%</td><td>12%</td><td>8%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-24</td><td>-1</td><td>25</td><td>30</td><td>12</td><td>22</td></tr></table>		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	1999	200	374	331	260	165	96	2007	176	373	356	290	177	118		12%	25%	24%	19%	12%	8%	Evolution 1999-2007	-24	-1	25	30	12	22
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus																															
1999	200	374	331	260	165	96																															
2007	176	373	356	290	177	118																															
	12%	25%	24%	19%	12%	8%																															
Evolution 1999-2007	-24	-1	25	30	12	22																															
Confort des résidences principales	- Une part de logements médiocres (8% soit 123 unités) inférieure à la moyenne communale (11%). - Une forte diminution des logements sans confort (-128), une augmentation des logements de bonne qualité, en lien avec la disparition du parc ancien																																				
Taille des ménages	- Une majorité de ménages de 1 à 2 personnes (66%) à l'image du territoire communal, qui se renforce sur la période 1999-2007 (+72 ménages) - Une taille moyenne des ménages de 2,28 < à la moyenne communale (2,38)	Age de la personne de référence <table><tr><td></td><td>moins de 25 ans</td><td>25-39 ans</td><td>40-59 ans</td><td>60-74 ans</td><td>75 ans et +</td></tr><tr><td>1999</td><td>31</td><td>479</td><td>436</td><td>249</td><td>186</td></tr><tr><td>2007</td><td>33</td><td>476</td><td>516</td><td>219</td><td>230</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>2</td><td>-3</td><td>80</td><td>-30</td><td>44</td></tr></table>		moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	1999	31	479	436	249	186	2007	33	476	516	219	230	Evolution 1999-2007	2	-3	80	-30	44											
	moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +																																
1999	31	479	436	249	186																																
2007	33	476	516	219	230																																
Evolution 1999-2007	2	-3	80	-30	44																																
Age de la personne de référence	- 70 % des personnes de référence ont plus de 40 ans à l'image de la moyenne communale. - Une augmentation des 40-59 ans et des 75 ans et + sur la période 1999-2007																																				
Durée d'occupation des résidences principales	- Une majorité de ménages ayant emménagé depuis 10 et + (36%) et dont le nombre se renforce sur la période 1999-2007 (+106 logements) - Une proportion de ménages installés depuis moins de 1 an (24%) supérieure à la moyenne communale (20%), liée aux opérations de logements neufs.																																				
Niveau de revenus des ménages	- 58 % des ménages ont des revenus > 100% des plafonds HLM, une part supérieure à la moyenne communale (49%). - Une augmentation des ménages les moins aisés : + 46 ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM sur la période 1999-2007 - Une légère diminution des ménages aisés : - 33 ménages dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM sur la période 1999-2007	Plafond HLM <table><tr><td></td><td><60%</td><td>60-100%</td><td>>100%</td></tr><tr><td>2007</td><td>252</td><td>373</td><td>849</td></tr><tr><td></td><td>17%</td><td>25%</td><td>58%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>46</td><td>83</td><td>-33</td></tr></table>		<60%	60-100%	>100%	2007	252	373	849		17%	25%	58%	Evolution 1999-2007	46	83	-33																			
	<60%	60-100%	>100%																																		
2007	252	373	849																																		
	17%	25%	58%																																		
Evolution 1999-2007	46	83	-33																																		

3.4.3. Secteur Atrium / Cœur de ville : un secteur pour partie en cours de renouvellement, marqué par un équilibre des statuts d'occupation et la part la plus importante de la commune de logements locatifs sociaux

Parc de logements	- 90% de résidences principales (> moyenne communale), 8% de logements vacants (< moyenne communale), 1% de résidences secondaires (<moyenne communale) - 1 910 résidences principales soit 24% des résidences principales de Chaville (plus important parc de la ville) - Une diminution du nombre de résidences principales (-30), une augmentation des logements vacants (+73) et des résidences secondaires (+12) - 80% de logements vacants depuis moins d'un an : une vacance de courte durée (rotation de l'occupation et logique certainement de logements « vidés » avant restructuration)	Structure du parc de logements en 1999 et 2007 Atrium - Cœur de ville  Statut d'occupation des résidences principales en 2007 																														
Statut d'occupation des résidences principales	- Une répartition des résidences principales par statut d'occupation relativement équilibrée en comparaison avec l'ensemble du territoire communal : une part de propriétaires occupants (40%) inférieure à la moyenne communale (54%), une part de locataires privés (28%) supérieure à la moyenne communale (25%), une part de locataires HLM (32%) largement supérieure (plus forte proportion de la commune) à la moyenne communale (19%) - Une augmentation des propriétaires occupants (+76), une diminution des logements dans le locatif privé (-98), une diminution des logements dans le locatif social (-46)																															
Typologie des résidences principales	- Une part plus importante du tissu collectif qu'à l'échelle de Chaville : 96% des résidences principales s'inscrivent dans le tissu collectif (moyenne communale : 75%) - Une diminution des logements dans le collectif	Typologie des résidences principales 																														
Ancienneté des résidences principales	- 46 % des résidences principales ont été construites entre 1949 et 1974. - Une forte diminution des logements anciens (-326)																															
Taille des résidences principales	- 72 % de logements d'au moins trois pièces à l'image de la moyenne communale, une part de logements de 5 pièces et + (9%) inférieure à la moyenne communale (16%) - Une diminution des studios (-44)	<table><tr><th>Taille des résidences principales</th><th>1 pièce</th><th>2 pièces</th><th>3 pièces</th><th>4 pièces</th><th>5 pièces</th><th>6 pièces et +</th></tr><tr><td>2007</td><td>249 13%</td><td>289 15%</td><td>658 34%</td><td>548 29%</td><td>146 8%</td><td>20 1%</td></tr><tr><td>Moyenne communale en 2007</td><td>10%</td><td>21%</td><td>30%</td><td>23%</td><td>10%</td><td>6%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-44</td><td>6</td><td>-5</td><td>6</td><td>9</td><td>-2</td></tr></table>	Taille des résidences principales	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	2007	249 13%	289 15%	658 34%	548 29%	146 8%	20 1%	Moyenne communale en 2007	10%	21%	30%	23%	10%	6%	Evolution 1999-2007	-44	6	-5	6	9	-2		
Taille des résidences principales	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +																										
2007	249 13%	289 15%	658 34%	548 29%	146 8%	20 1%																										
Moyenne communale en 2007	10%	21%	30%	23%	10%	6%																										
Evolution 1999-2007	-44	6	-5	6	9	-2																										
Confort des résidences principales	- Les résidences principales disposent d'un bon niveau de confort qui se renforce sur la période 1999-2007 : 60% des logements sont assez confortables à confortables (54% à l'échelle de Chaville), une part de logements médiocres (9% soit 179) inférieure à la moyenne communale (11%)																															
Taille des ménages	- Une majorité de ménages de 1 à 2 personnes (65%) à l'image du territoire communal - Une taille moyenne des ménages de 2,31 inférieure à la moyenne communale (2,38) - Une augmentation des petits ménages (+63)	Taille des ménages <table><tr><th></th><th>1 à 2 personnes</th><th>3 personnes et +</th></tr><tr><td>1999</td><td>1162</td><td>747</td></tr><tr><td>2007</td><td>1225</td><td>668</td></tr><tr><td></td><td>65%</td><td>35%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>63</td><td>-79</td></tr></table> Age de la personne de référence <table><tr><th></th><th>moins de 25 ans</th><th>25-39 ans</th><th>40-59 ans</th><th>60 ans et +</th></tr><tr><td>2007</td><td>20 1%</td><td>538 28%</td><td>689 36%</td><td>648 34%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-2</td><td>-28</td><td>-14</td><td>30</td></tr></table>		1 à 2 personnes	3 personnes et +	1999	1162	747	2007	1225	668		65%	35%	Evolution 1999-2007	63	-79		moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60 ans et +	2007	20 1%	538 28%	689 36%	648 34%	Evolution 1999-2007	-2	-28	-14	30
	1 à 2 personnes	3 personnes et +																														
1999	1162	747																														
2007	1225	668																														
	65%	35%																														
Evolution 1999-2007	63	-79																														
	moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60 ans et +																												
2007	20 1%	538 28%	689 36%	648 34%																												
Evolution 1999-2007	-2	-28	-14	30																												
Age de la personne de référence	- 70% des personnes de référence ont plus de 40 ans à l'image de ce qui est observé à l'échelle de la commune. - Une augmentation des ménages de plus de 60 ans sur la période 1999-2007 (assurément un « glissement » de classes d'âges entre 1999 et 2007)																															
Durée d'occupation des résidences principales	- Une majorité de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et + (38%) à l'image de la moyenne communale et une proportion de ménages installés depuis 3 ou 4 ans (16%) supérieure à la moyenne communale (12%)																															
Niveau de revenus des ménages	- Les ménages sont moins aisés que la moyenne communale : 38% des ménages disposent d'un revenu supérieur à 100% des plafonds HLM (contre 49% à l'échelle de la commune). D'autre part, 30% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM contre 23% à l'échelle communale. - Une très forte diminution des ménages aisés dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM (-133)	Plafond HLM <table><tr><th></th><th><60%</th><th>60-100%</th><th>>100%</th></tr><tr><td>2007</td><td>575 30%</td><td>604 32%</td><td>719 38%</td></tr><tr><td>Moyenne communale en 2007</td><td>23%</td><td>28%</td><td>49%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>81</td><td>43</td><td>-133</td></tr></table>		<60%	60-100%	>100%	2007	575 30%	604 32%	719 38%	Moyenne communale en 2007	23%	28%	49%	Evolution 1999-2007	81	43	-133														
	<60%	60-100%	>100%																													
2007	575 30%	604 32%	719 38%																													
Moyenne communale en 2007	23%	28%	49%																													
Evolution 1999-2007	81	43	-133																													

3.4.4. Secteur Rive Droite / Petits Bois / Le Mesnil / Les Mouchets : un secteur à la population plutôt aisées, ayant vécu quelques opérations importantes de restructuration urbaine ayant pour conséquences des baisses atypiques de la proportion des personnes âgées et des ménages de petite taille

Parc de logements	- 80% de résidences principales (< moyenne communale : 87%) liée à forte proportion (supérieure à la moyenne communale) de logements vacants (15%) et de résidences secondaires (5%) - 1280 logements soit 16% des résidences principales - Une diminution de 147 résidences principales (quartier qui connaît la plus forte diminution des résidences principales et qui est responsable du phénomène à l'échelle de la ville) liée à une forte augmentation des logements vacants (+138) et une augmentation des résidences secondaires (+42) - Une vacance surtout de courte durée (75%) mais certainement liée à quelques problèmes de logements au confort précaire voir « vidé » en attente de restructuration	Structure du parc de logements en 1999 et 2007 Rive Droite - Petits Bois - Le Mesnil - Les Mouchets statut d'occupation des résidences principales en 2007																								
Statut d'occupation des résidences principales	- Une part importante de propriétaires occupants (60%) supérieure à la moyenne communale (56%), une part importante de logements dans le locatif social (21%) supérieure à la moyenne communale (19%), une part de logements locatifs privés (18%) inférieure à la moyenne communale (25%) - Une très forte diminution des logements dans le parc de logement locatif privé (-160 unités), expliquant la forte diminution des résidences principales																									
Typologie des résidences principales	- Une part plus importante du tissu individuel (34%) que ce qui est observé à l'échelle de la commune (25%) - Une diminution des logements dans le collectif : 173 logements ont disparu dont 143 studios	Typologie des résidences principales en 2007																								
Ancienneté des résidences principales	- Une importante part des résidences principales construites entre 1949 et 1974 (45%) comparativement à la moyenne communale (39%) et une importante part des résidences principales construites avant 1949 (26%) mais inférieure au pourcentage communal (36%). - La disparition du parc de logements est portée par la disparition des logements anciens et de logements récents 1982-1995 (-137 logements)																									
Taille des résidences principales	- Une proportion importante de grands logements : 74% de logements d'au moins trois pièces à l'image de la moyenne communale. La forte proportion des grands logements est liée à la forte proportion de logements individuels de grande taille et à l'importante diminution des petits logements (-159) certainement pour partie liée à des fusions de petits logements ou à leur destruction.	Taille des ménages en 2007 Taille des résidences principales <table><tr><th></th><th>1 et 2 pièces</th><th>3 pièces et +</th></tr><tr><td>2007</td><td>334</td><td>946</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-159</td><td>12</td></tr></table>		1 et 2 pièces	3 pièces et +	2007	334	946	Evolution 1999-2007	-159	12															
	1 et 2 pièces	3 pièces et +																								
2007	334	946																								
Evolution 1999-2007	-159	12																								
Confort des résidences principales	- 7% des logements (soit 87) sont médiocres, une part inférieure à la moyenne communale (11%) certainement liée à l'importance de la vacance																									
Taille des ménages	- Une majorité de ménages de 1 à 2 personnes à l'image de ce qui est observé à l'échelle de l'ensemble de la ville mais une diminution des ménages de petites tailles (-75 ménages de 1 à 2 personnes) - Une taille moyenne des ménages de 2,43, supérieure à la moyenne communale (2,38), sûrement liée à la présence de grands logements (pavillons)																									
Age de la personne de référence	- 73% des personnes de référence ont plus de 40 ans, 18% de 75 ans et + - Une diminution des ménages âgés de 60 ans et + (- 66 ménages de 60 ans et +)	<table><tr><th>Age de la personne de référence</th><th>moins de 25 ans</th><th>25-39 ans</th><th>40-59 ans</th><th>60-74 ans</th><th>75 ans et +</th></tr><tr><td>2007</td><td>5</td><td>334</td><td>467</td><td>227</td><td>234</td></tr><tr><td></td><td>0%</td><td>26%</td><td>37%</td><td>18%</td><td>18%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-17</td><td>-28</td><td>16</td><td>-54</td><td>-12</td></tr></table>	Age de la personne de référence	moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	2007	5	334	467	227	234		0%	26%	37%	18%	18%	Evolution 1999-2007	-17	-28	16	-54	-12
Age de la personne de référence	moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +																					
2007	5	334	467	227	234																					
	0%	26%	37%	18%	18%																					
Evolution 1999-2007	-17	-28	16	-54	-12																					
Durée d'occupation des résidences principales	- Une majorité de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et + (41%) à l'image de la ville.																									
Niveau de revenus des ménages	- Les ménages sont majoritairement aisés, légèrement plus que ce qui est observé à l'échelle de la ville : 55% des ménages ont des revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM (moyenne communale : 50%) - Une diminution forte des ménages aisés (-117) et une légère augmentation des ménages « modestes » (+33)	<table><tr><th>Plafond HLM</th><th><60%</th><th>60-100%</th><th>>100%</th></tr><tr><td>2007</td><td>268</td><td>302</td><td>702</td></tr><tr><td></td><td>21%</td><td>24%</td><td>55%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>34</td><td>-1</td><td>-117</td></tr></table>	Plafond HLM	<60%	60-100%	>100%	2007	268	302	702		21%	24%	55%	Evolution 1999-2007	34	-1	-117								
Plafond HLM	<60%	60-100%	>100%																							
2007	268	302	702																							
	21%	24%	55%																							
Evolution 1999-2007	34	-1	-117																							

3.4.5. Secteur Parc Fourchon / Pavé des Gardes : un secteur ayant connu de faibles évolutions de son parc de logements, avec des ménages très aisés et une tendance au vieillissement

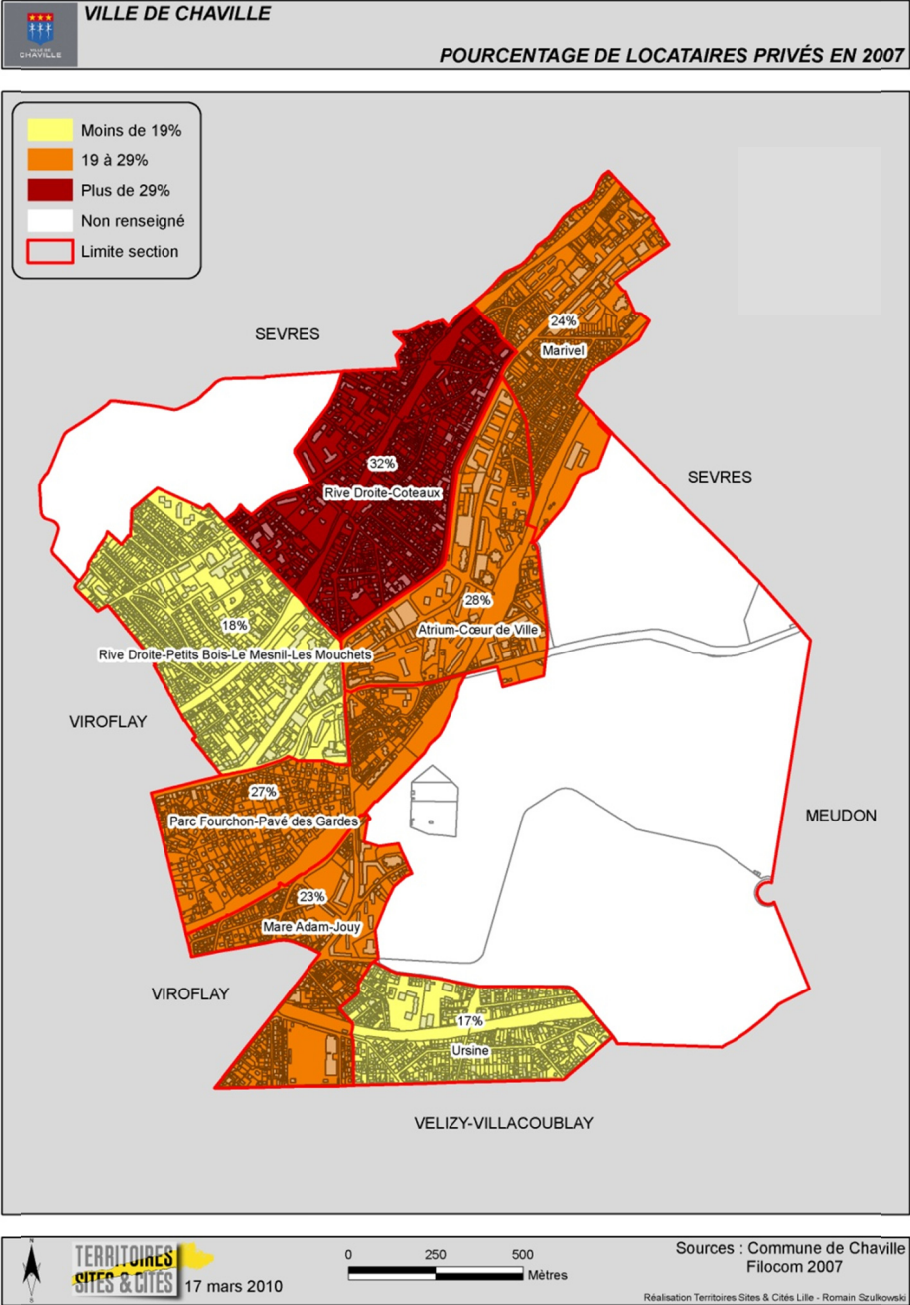
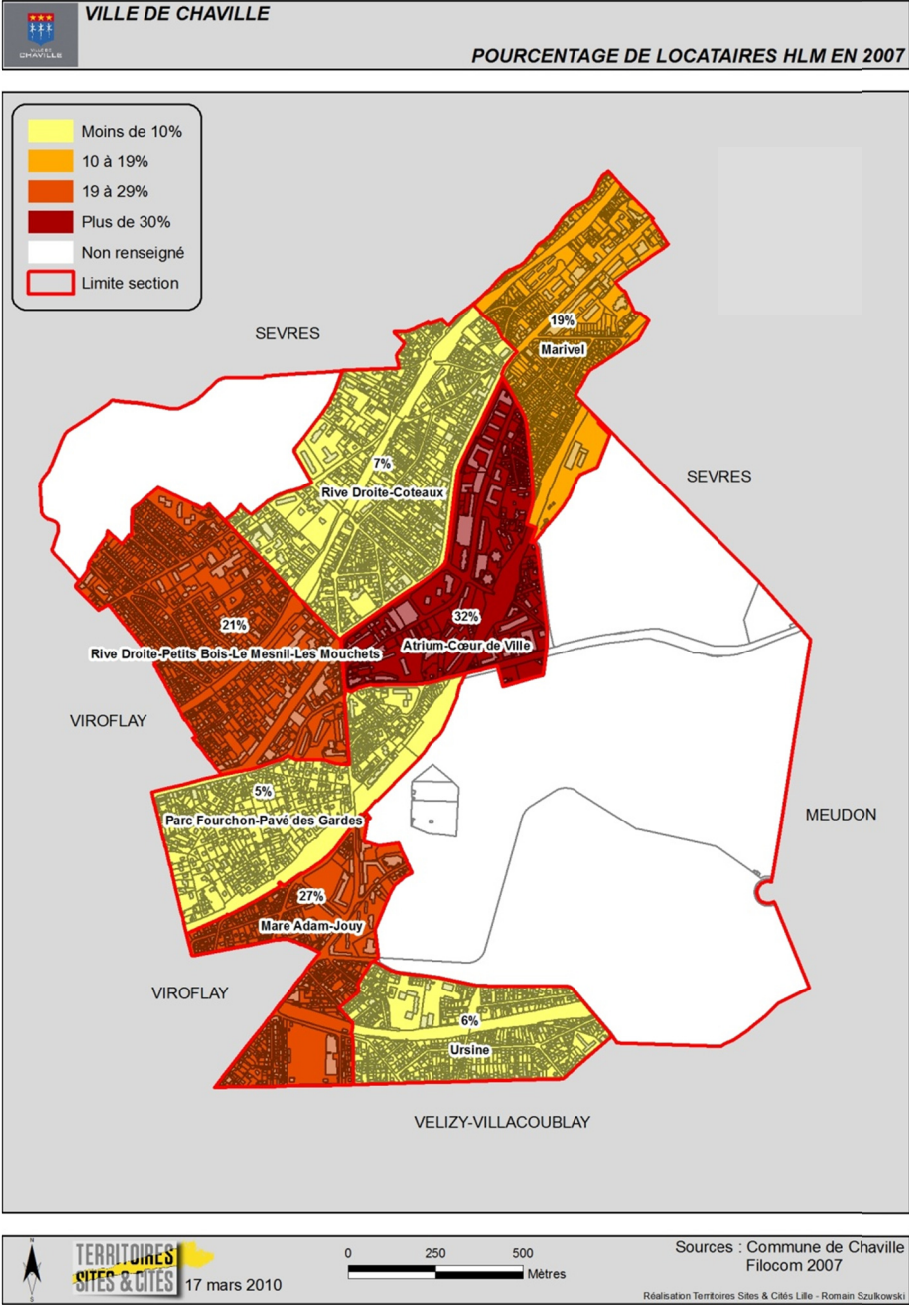
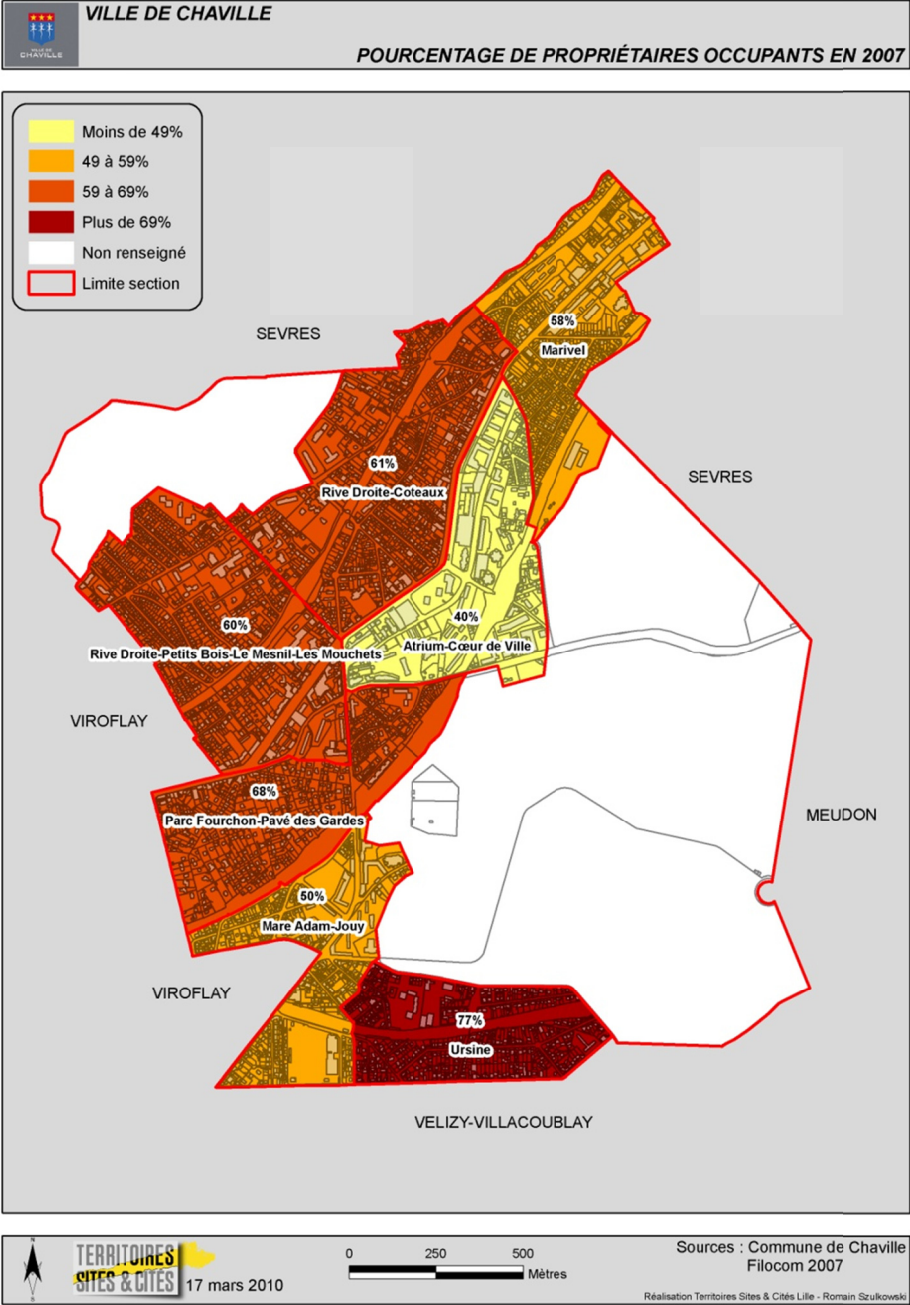
Parc de logements	- 89% de résidences principales, 9% de logements vacants et 2% de résidences secondaires - 672 logements soit 8% des résidences principales - Un quartier qui a connu une très faible évolution de son tissu : une très légère diminution des résidences principales (-9) sur la période 1999-2007	Structure du parc de logements en 1999 et 2007 Parc Fourchon - Pavé des Gardes 800 700 600 500 400 300 200 100 0 Logements vacants Résidences principales Résidences secondaires ■ 1999 □ 2007 Statut d'occupation des résidences principales en 2007 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0% Propriétaire occupant Locatif privé Locatif social ■ Parc Fourchon - Pavé des Gardes □ moyenne communale																												
Statut d'occupation des résidences principales	- Une part très importante de propriétaires occupants (68%), supérieure à la moyenne communale (54%) - Une très faible part du parc locatif social (5%) comparativement à la moyenne communale (19%) - Peu d'évolution dans la répartition des statuts d'occupation entre 1999 et 2007 : stabilisation du nombre de propriétaires occupants, une très légère diminution du nombre de logements dans le locatif privé (-5) et locatif social (-1)																													
Typologie des résidences principales	- Une part très importante du tissu individuel (43%) comparativement à la moyenne communale (25%)	Ancienneté des constructions <table><tr><td></td><td><1949</td><td>1949-1974</td><td>1975-1989</td><td>1990-1996</td><td>1997 et +</td><td>NR</td></tr><tr><td>1999</td><td>417</td><td>148</td><td>48</td><td>66</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>2007</td><td>321</td><td>151</td><td>64</td><td>67</td><td>21</td><td>48</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-96</td><td>3</td><td>16</td><td>1</td><td>16</td><td>48</td></tr></table> Typologie des résidences principales en 2007 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0% logement collectif logement individuel ■ Parc Fourchon - Pavé des Gardes □ moyenne communale		<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	NR	1999	417	148	48	66	5		2007	321	151	64	67	21	48	Evolution 1999-2007	-96	3	16	1	16	48
	<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	NR																								
1999	417	148	48	66	5																									
2007	321	151	64	67	21	48																								
Evolution 1999-2007	-96	3	16	1	16	48																								
Taille des résidences principales	- Une majorité de grands logements : 72% de logements d'au moins trois pièces à l'image de la moyenne communale, 30% de logements de 5 pièces et + (moyenne communale : 16%) - Une diminution des petits logements et une augmentation des 6 pièces et + entre 1999 et 2007 (certainement fusion de petits logements ou extension de l'existant)	Taille des résidences principales <table><tr><td></td><td>1 pièce</td><td>2 pièces</td><td>3 pièces</td><td>4 pièces</td><td>5 pièces</td><td>6 pièces et plus</td></tr><tr><td>2007</td><td>49</td><td>144</td><td>153</td><td>124</td><td>83</td><td>119</td></tr><tr><td></td><td>7%</td><td>21%</td><td>23%</td><td>18%</td><td>12%</td><td>18%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-12</td><td>-2</td><td>-15</td><td>2</td><td>1</td><td>17</td></tr></table>		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	2007	49	144	153	124	83	119		7%	21%	23%	18%	12%	18%	Evolution 1999-2007	-12	-2	-15	2	1	17
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus																								
2007	49	144	153	124	83	119																								
	7%	21%	23%	18%	12%	18%																								
Evolution 1999-2007	-12	-2	-15	2	1	17																								
Confort des résidences principales	- 13% du parc de résidences principales (89) est considéré comme médiocre, une part plus élevée que la moyenne communale (11%) - Une augmentation des logements de bonne qualité, une diminution des logements médiocres et très médiocres (-65)																													
Taille des ménages	- Une majorité de ménages de 1 à 2 personnes (59%) mais un pourcentage inférieur à ce qui est observé à l'échelle de la ville (64%) - Une taille des ménages de 2,53 supérieure à la moyenne communale (2,38) - Une augmentation des ménages de 1 personne (+28) par vieillissement	Age de la personne de référence <table><tr><td></td><td>Moins de 40 ans</td><td>40 ans et +</td></tr><tr><td>2007</td><td>183</td><td>478</td></tr><tr><td></td><td>26%</td><td>74%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-11</td><td>17</td></tr></table>		Moins de 40 ans	40 ans et +	2007	183	478		26%	74%	Evolution 1999-2007	-11	17																
	Moins de 40 ans	40 ans et +																												
2007	183	478																												
	26%	74%																												
Evolution 1999-2007	-11	17																												
Age de la personne de référence	- 74% des personnes de référence ont plus de 40 ans. - Une diminution (-11) des ménages jeunes de moins de 40 ans et une augmentation des ménages de + de 40 ans entre 1999 et 2007 (notamment de 60 ans et + avec +10) – certainement vieillissement sur place de populations																													
Durée d'occupation des résidences principales	- 37% de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et + (moyenne communale : 39%)	Plafond HLM des ménages en 2007 (%) <table><tr><td></td><td><60%</td><td>60-100%</td><td>>100%</td></tr><tr><td>Parc Fourchon - Pavé des Gardes</td><td>14%</td><td>24%</td><td>63%</td></tr><tr><td>moyenne communale</td><td>23%</td><td>28%</td><td>49%</td></tr></table>		<60%	60-100%	>100%	Parc Fourchon - Pavé des Gardes	14%	24%	63%	moyenne communale	23%	28%	49%																
	<60%	60-100%	>100%																											
Parc Fourchon - Pavé des Gardes	14%	24%	63%																											
moyenne communale	23%	28%	49%																											
Niveau de revenus des ménages	- Des ménages très aisés (plus forte proportion communale) par rapport à ce qui est observé à l'échelle de la ville : 63 % des ménages ont des revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM (contre 49% à l'échelle de la ville).																													

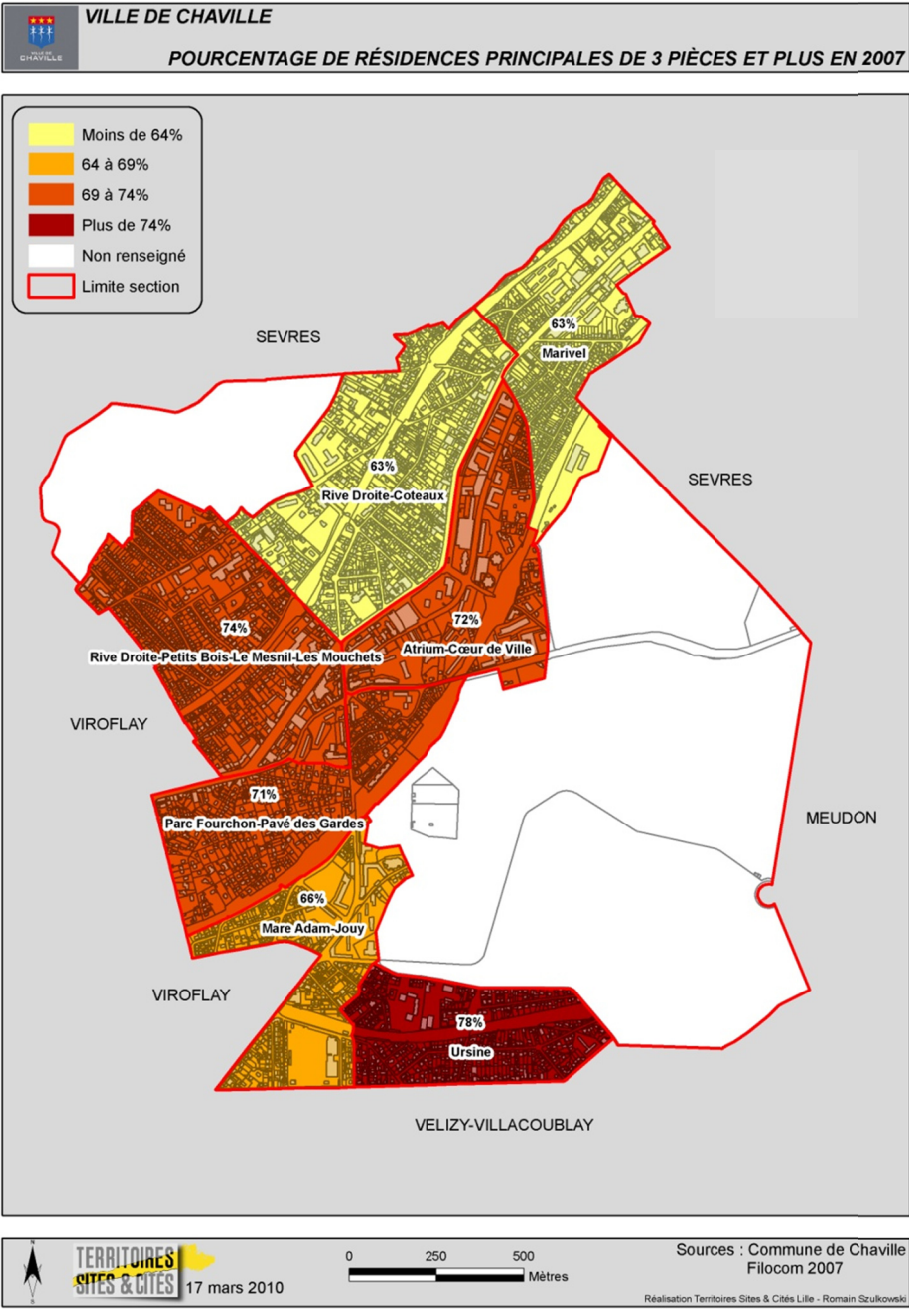
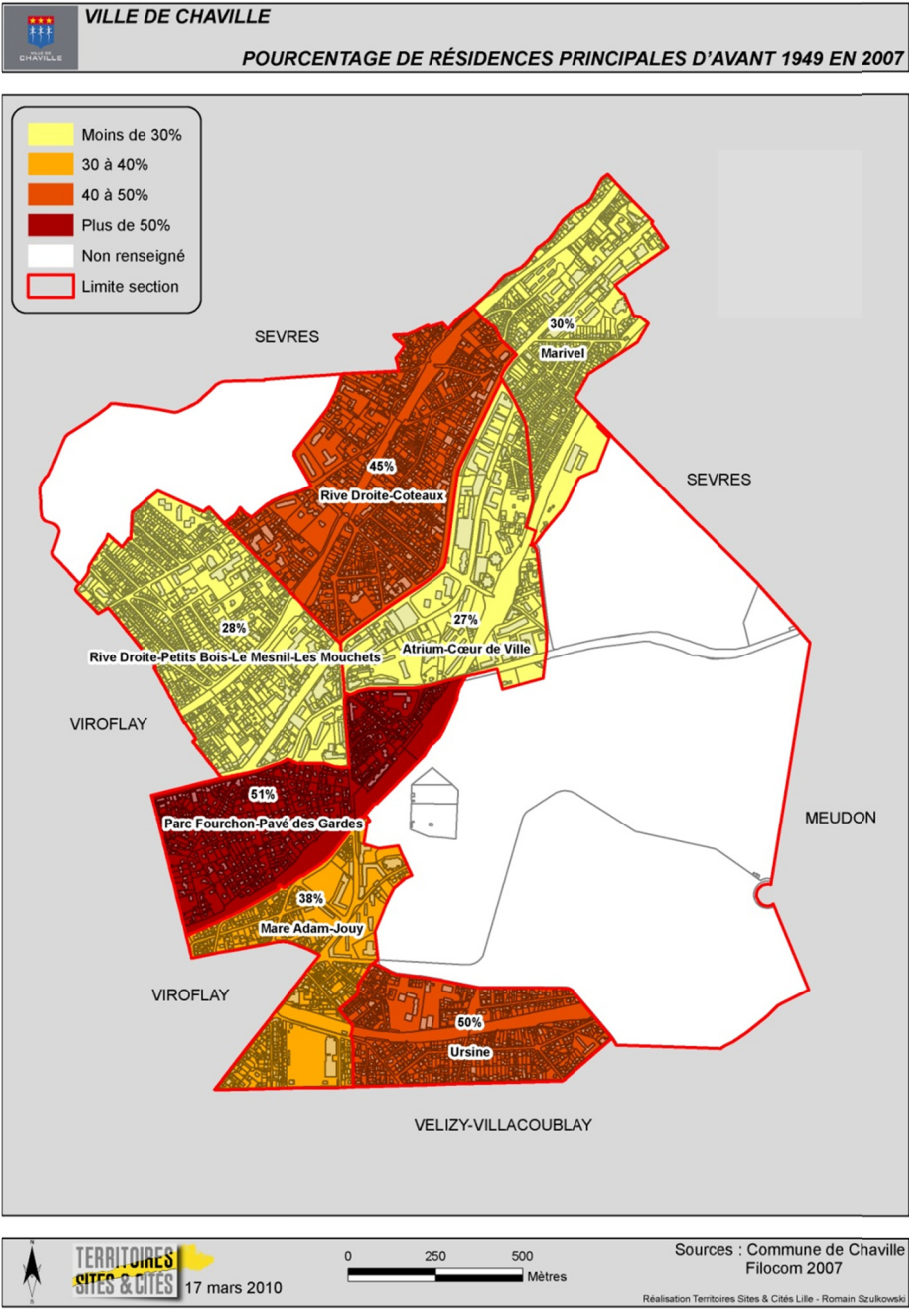
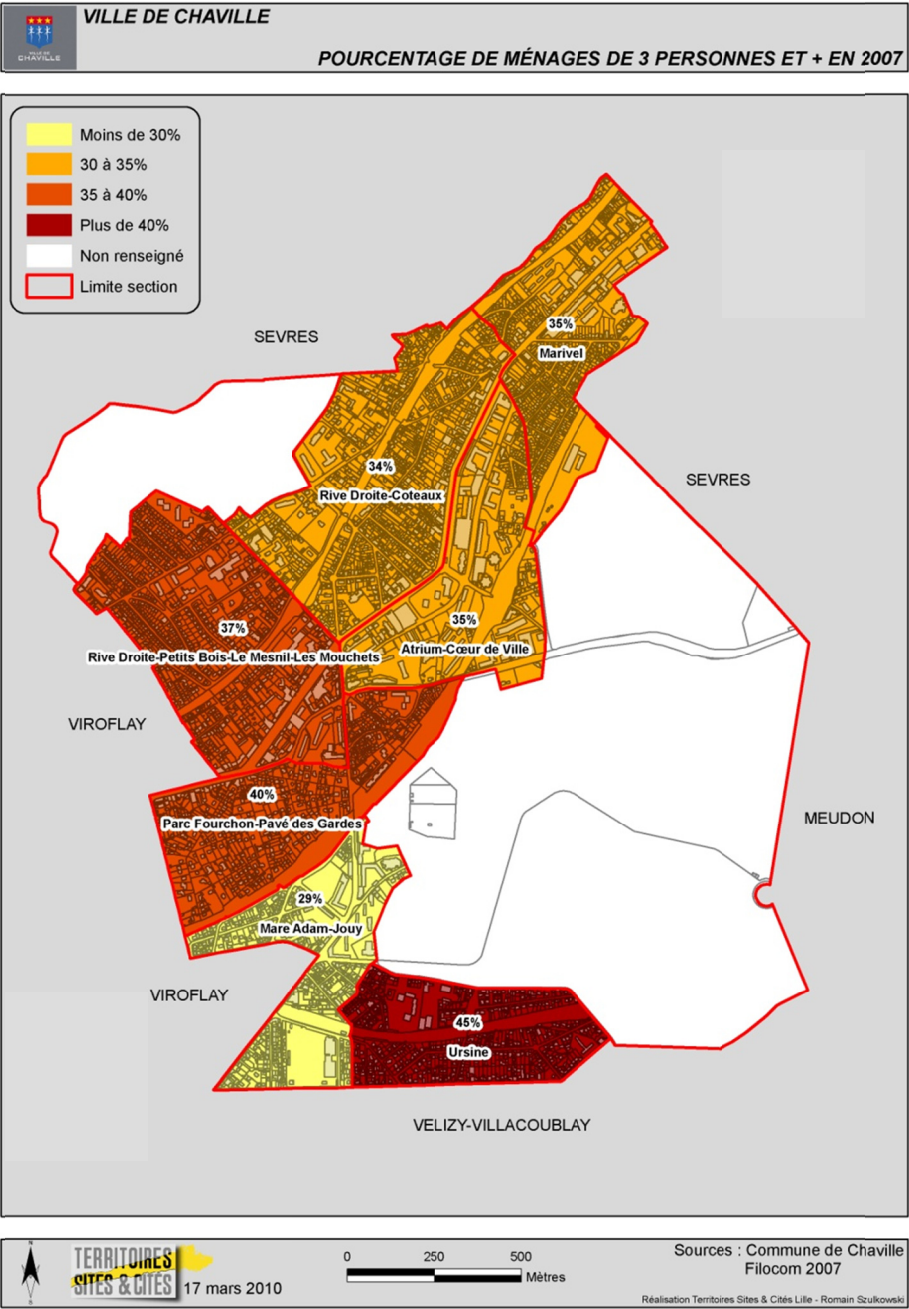
3.4.6. Secteur Ursine : un secteur très spécialisé dans l'accèsion à la propriété en maison individuelle, figé dans son occupation avec des ménages plutôt familiaux et aisés, et des « poches » de logements précaires

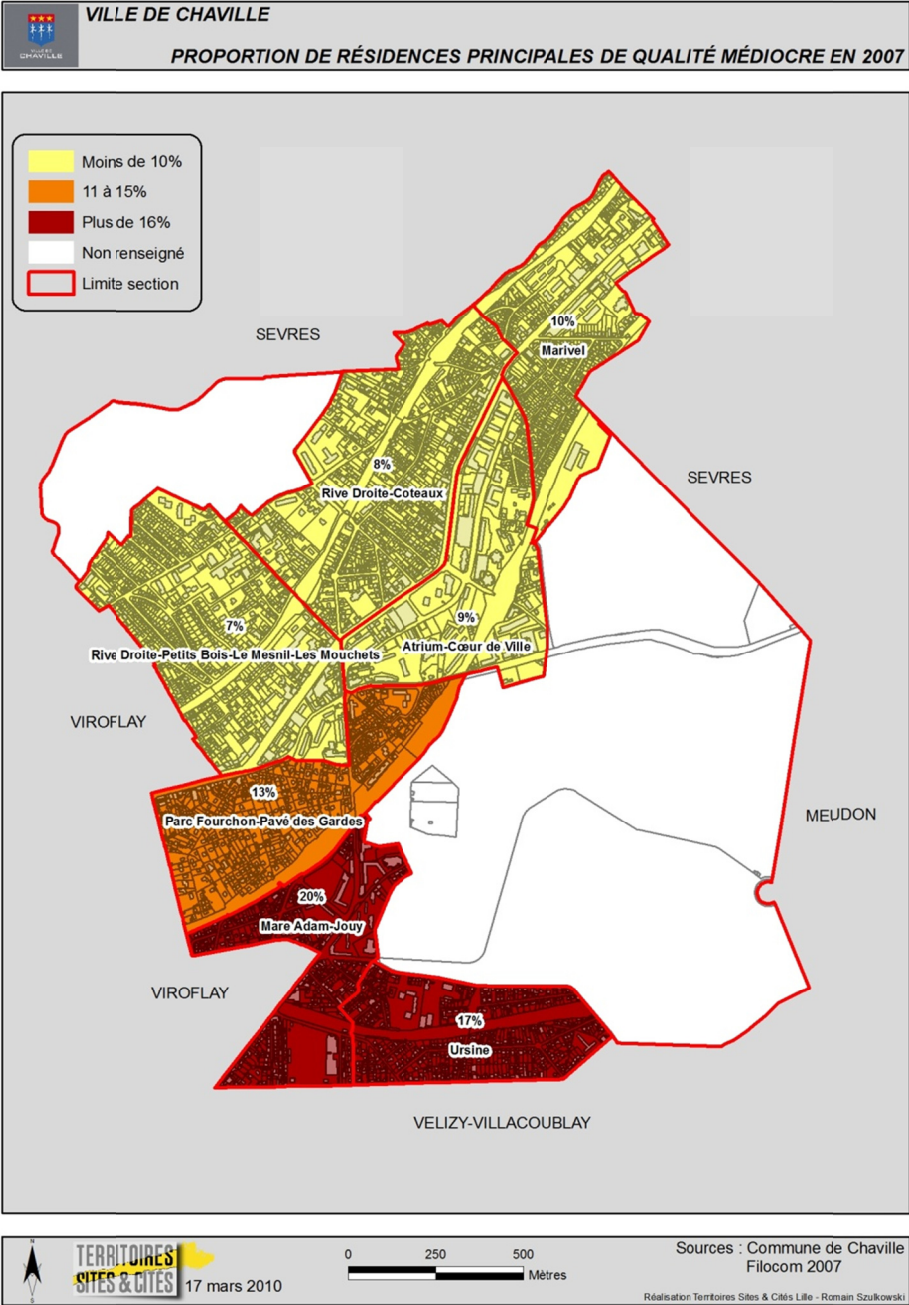
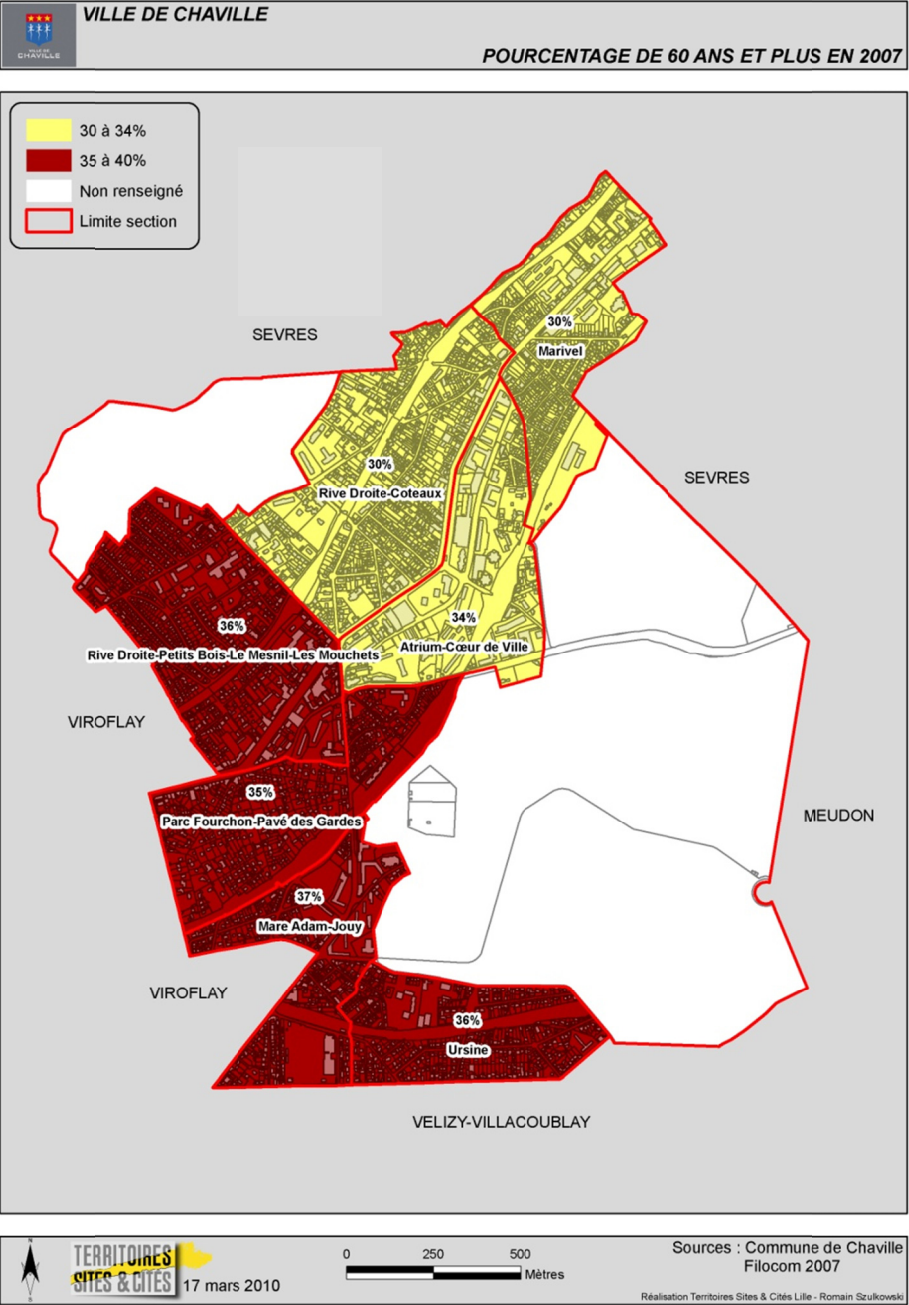
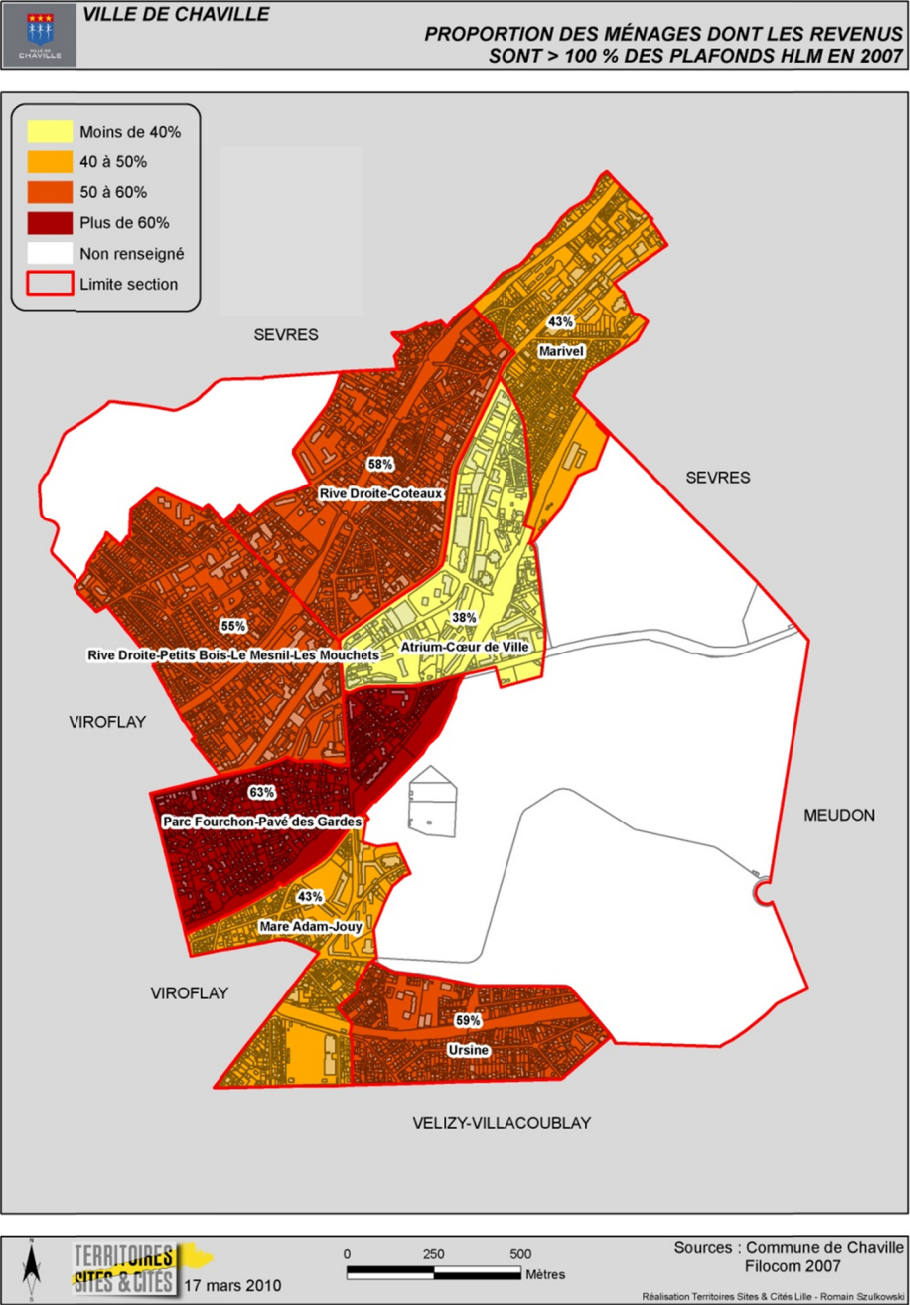
Parc de logements	- 93% de résidences principales : une proportion plus importante que la moyenne communale liée à une plus faible proportion des logements vacants (5%) et des résidences secondaires (2%) - 508 logements soit 6% du territoire communal sur la période 1999-2007 - Un secteur qui a connu une faible évolution de son tissu (quelques mouvements de fusion de petits logements) entre 1999 et 2007 : une légère diminution des résidences principales (-10) et des résidences secondaires (-4) liée à une légère augmentation des logements vacants (+7)	Structure du parc de logements en 1999 et 2007 Ursine Typologie des résidences principales																																														
Statut d'occupation des résidences principales	- Une prépondérance des propriétaires occupants (77%), une faible part du locatif social (5%) et une part du locatif privé très inférieure à la moyenne communale (17%)																																															
Typologie des Résidences principales	- Un tissu individuel majoritaire, le tissu collectif est faiblement représenté (36%) comparativement à la moyenne communale (75%) - Une très légère diminution du logement collectif sur la période 1999-2007																																															
Ancienneté des résidences principales	- Une part importante des logements anciens avant 1949 (50%) supérieure à la moyenne communale (36%) - Une diminution des logements anciens sur la période 1999-2007 (-43) liée certainement à des fusions de petits logements et compensée par quelques constructions neuves voir quelques rénovations et remise sur le marché de logements des années 50	Ancienneté des résidences principales <table><tr><td></td><td><1949</td><td>1949-1974</td><td>1975-1989</td><td>1990-1996</td><td>1997 et +</td></tr><tr><td>2007</td><td>250</td><td>149</td><td>26</td><td>59</td><td>13</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-43</td><td>17</td><td>2</td><td>-4</td><td>8</td></tr></table>		<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	2007	250	149	26	59	13	Evolution 1999-2007	-43	17	2	-4	8																												
	<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +																																											
2007	250	149	26	59	13																																											
Evolution 1999-2007	-43	17	2	-4	8																																											
Taille des résidences principales	- Une prépondérance des grands logements : 78% de logements d'au moins trois pièces, une part supérieure à la moyenne communale (69%) et donc une faible représentation des logements de 1 et 2 pièces (22%) comparativement à la moyenne communale (31%). Une part de logements de 5 pièces et + (30%) largement supérieure à la moyenne communale (16%). - Une augmentation du nombre de grands logements sur la période 1999-2007 (-34 1 à 3 pièces et +24 4 pièces et +) – semble attester le mouvement de fusion	Taille des résidences principales en 2007 <table><tr><td></td><td>1 pièce</td><td>2 pièces</td><td>3 pièces</td><td>4 pièces</td><td>5 pièces</td><td>6 pièces et plus</td></tr><tr><td>2007</td><td>42</td><td>70</td><td>134</td><td>110</td><td>88</td><td>64</td></tr><tr><td></td><td>8%</td><td>14%</td><td>26%</td><td>22%</td><td>17%</td><td>13%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-3</td><td>-13</td><td>-18</td><td>1</td><td>8</td><td>15</td></tr></table>		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	2007	42	70	134	110	88	64		8%	14%	26%	22%	17%	13%	Evolution 1999-2007	-3	-13	-18	1	8	15																		
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus																																										
2007	42	70	134	110	88	64																																										
	8%	14%	26%	22%	17%	13%																																										
Evolution 1999-2007	-3	-13	-18	1	8	15																																										
Confort des résidences principales	- 17% de logements médiocres (86), une part nettement supérieure à la moyenne communale (11%) qui semble attester de conditions de logements précaires pour une partie de la population du secteur - Une amélioration du niveau de confort des résidences principales sur la période 1999-2007	Taille des ménages <table><tr><td></td><td>1 personne</td><td>2 personnes</td><td>3 personnes</td><td>4 personnes</td><td>5 personnes</td><td>6 personnes et +</td></tr><tr><td>2007</td><td>642</td><td>583</td><td>293</td><td>250</td><td>91</td><td>34</td></tr><tr><td></td><td>28%</td><td>27%</td><td>17%</td><td>16%</td><td>9%</td><td>4%</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-2</td><td>-10</td><td>5</td><td>-13</td><td>5</td><td>5</td></tr></table> Age de la personne de référence <table><tr><td></td><td>moins de 25 ans</td><td>25-39 ans</td><td>40-59 ans</td><td>60-74 ans</td><td>75 ans et +</td></tr><tr><td>2007</td><td>5</td><td>91</td><td>225</td><td>101</td><td>82</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>0</td><td>-25</td><td>9</td><td>-7</td><td>13</td></tr></table>		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +	2007	642	583	293	250	91	34		28%	27%	17%	16%	9%	4%	Evolution 1999-2007	-2	-10	5	-13	5	5		moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	2007	5	91	225	101	82	Evolution 1999-2007	0	-25	9	-7	13
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +																																										
2007	642	583	293	250	91	34																																										
	28%	27%	17%	16%	9%	4%																																										
Evolution 1999-2007	-2	-10	5	-13	5	5																																										
	moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +																																											
2007	5	91	225	101	82																																											
Evolution 1999-2007	0	-25	9	-7	13																																											
Taille des ménages	- 45% de ménages de 3 personnes et +, une part nettement supérieure à la moyenne communale (36%) - Une taille moyenne des ménages de 2,65, supérieure à la moyenne communale (2,38) - Une baisse des petits ménages et une très légère augmentation des ménages de grande taille sur la période 1999-2007																																															
Age de la personne de référence	- 81% des personnes de référence ont plus de 40 ans : cette tendance est supérieure à la moyenne communale (70%). - Un vieillissement des ménages en place avec une baisse des ménages de moins de 40 ans (-25), une augmentation des 49-59 ans et des plus de 75 ans entre 1999 et 2007																																															
Durée d'occupation des résidences principales	- Un parc de logement assez « figé » dans son occupation : une part de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et + majoritaire (49%), nettement supérieure à la moyenne communale (39%) et qui se renforce sur la période 1999-2007	Plafond HLM des ménages en 2007 (%) <table><tr><td></td><td><60%</td><td>60-100%</td><td>>100%</td></tr><tr><td>Ursine</td><td>17%</td><td>24%</td><td>59%</td></tr><tr><td>moyenne communale</td><td>23%</td><td>28%</td><td>49%</td></tr></table>		<60%	60-100%	>100%	Ursine	17%	24%	59%	moyenne communale	23%	28%	49%																																		
	<60%	60-100%	>100%																																													
Ursine	17%	24%	59%																																													
moyenne communale	23%	28%	49%																																													
Niveau de revenus des ménages	- Une proportion particulièrement importante de ménages aisés par rapport à la moyenne communale : 59 % des ménages ont des revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM (contre 49% à l'échelle de la commune) soit la seconde proportion de la ville. - Une légère augmentation des ménages aux niveaux de ressources modestes : une augmentation de 20 ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM, une diminution de 30 ménages dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM / Un profil qui reste plutôt aisé																																															

3.4.7. Mare Adam / Jouy : un secteur ayant connu peu d'évolutions, marqué par un certain équilibre dans les statuts d'occupation des logements et connaissant des problématiques importantes de logements précaires

Parc de logements	- 89% de résidences principales, 8% de logements vacants, 3% de résidences secondaires - 1 105 logements soit 14% du territoire communal - Un secteur qui a connu une faible évolution de son tissu sur la période 1999-2007 : une diminution des résidences principales (-26) liée à une augmentation des logements vacants (+23) et des résidences secondaires (+14) - Une vacance surtout de courte durée (près de 80%) surtout alimentée par la rotation du parc de logements	Structure du parc de logements en 1999 et 2007 Mare Adam - Jouy Statut d'occupation des résidences principales																								
Statut d'occupation des résidences principales	- Une majorité de propriétaires occupants mais leur part (50%) est inférieure à la moyenne communale (56%), une part importante (2^{ème} à l'échelle de la ville) de logements locatifs sociaux (27%) supérieure à la moyenne communale (19%), une part de logements locatifs privés (23%) inférieure à la moyenne communale (25%) - Une légère augmentation des propriétaires occupants (+10), une légère diminution des logements dans le locatif social (-16), une diminution des logements dans le locatif privé (-19) sur la période 1999-2007																									
Typologie des résidences principales	- Un tissu collectif majoritaire (81%) supérieur à la moyenne communale (75%) - Une diminution des logements dans le collectif (-26) sur la période 1999-2007																									
Ancienneté des résidences principales	- Une très faible part de logements construits après 1990 (2%) par rapport à la moyenne communale (17%) - Une forte proportion (46%) de logements construits après guerre jusqu'au milieu des années 70 par rapport à la moyenne communale (39%) - Une diminution des logements anciens (-317) sur la période 1999-2007	Ancienneté des résidences principales <table><tr><th></th><th><1949</th><th>1949-1974</th><th>1975-1989</th><th>1990-1996</th><th>1997 et +</th></tr><tr><td>1999</td><td>653</td><td>343</td><td>126</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>2007</td><td>336</td><td>402</td><td>125</td><td>5</td><td>12</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-317</td><td>59</td><td>-1</td><td>0</td><td>7</td></tr></table>		<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +	1999	653	343	126	5	5	2007	336	402	125	5	12	Evolution 1999-2007	-317	59	-1	0	7
	<1949	1949-1974	1975-1989	1990-1996	1997 et +																					
1999	653	343	126	5	5																					
2007	336	402	125	5	12																					
Evolution 1999-2007	-317	59	-1	0	7																					
Taille des résidences principales	- Une majorité de logements d'au moins 3 pièces (66%), une part légèrement inférieure à ce qui est observé à l'échelle de la ville. Une faible part des logements de 5 pièces et + (11%) par rapport à la moyenne communale (16%) - Une diminution des petits logements sur la période 1999-2007	Taille des résidences principales <table><tr><th></th><th>1 pièce</th><th>2 pièces</th><th>3 pièces</th><th>4 pièces</th><th>5 pièces</th><th>6 pièces et plus</th></tr><tr><td>2007</td><td>123</td><td>255</td><td>353</td><td>256</td><td>90</td><td>28</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>-8</td><td>-13</td><td>-14</td><td>4</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	2007	123	255	353	256	90	28	Evolution 1999-2007	-8	-13	-14	4	2	3			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus																				
2007	123	255	353	256	90	28																				
Evolution 1999-2007	-8	-13	-14	4	2	3																				
Confort des résidences principales	- La plus importante part de logements médiocres (20% soit 226 logements) de la commune (moyenne communale (11%) - Une diminution des logements médiocres (-89) entre 1999 et 2007	Taille des ménages Age de la personne de référence <table><tr><th></th><th>moins de 39 ans</th><th>40-59 ans</th><th>60-74 ans</th><th>75 ans et +</th></tr><tr><td>2007</td><td>322</td><td>369</td><td>209</td><td>191</td></tr><tr><td>Evolution 1999-2007</td><td>1</td><td>9</td><td>-26</td><td>3</td></tr></table>		moins de 39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	2007	322	369	209	191	Evolution 1999-2007	1	9	-26	3									
	moins de 39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +																						
2007	322	369	209	191																						
Evolution 1999-2007	1	9	-26	3																						
Taille des ménages	- Une forte proportion (71%) de ménages de 1 à 2 personnes, supérieure à la moyenne communale (64%) et qui se renforce sur la période 1999-2007 (+ 10 de 1 à 2 personnes et – 27 de 3 personnes et +). - Une taille des ménages de 2,13 inférieure à la moyenne communale (2,38)																									
Age de la personne de référence	- 71% des personnes de référence ont plus de 40 ans (dans la moyenne communale). - Une diminution des 60-74 ans sur la période 1999-2007 (-26), certainement liée à la restructuration d'une partie du parc de logements																									
Durée d'occupation des résidences principales	- 42% de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et + (moyenne communale : 39%)	Plafond HLM des ménages en 2007 (%) <table><tr><th></th><th><60%</th><th>60-100%</th><th>>100%</th></tr><tr><td>Mare Adam - Jouy</td><td>24%</td><td>33%</td><td>43%</td></tr><tr><td>Moyenne communale</td><td>23%</td><td>28%</td><td>49%</td></tr></table>		<60%	60-100%	>100%	Mare Adam - Jouy	24%	33%	43%	Moyenne communale	23%	28%	49%												
	<60%	60-100%	>100%																							
Mare Adam - Jouy	24%	33%	43%																							
Moyenne communale	23%	28%	49%																							
Niveau de revenus des ménages	- Une proportion de ménages aisés plus faible que la moyenne communale : 43% des ménages ont des revenus > 100% des plafonds HLM contre 49% à l'échelle de la commune. - Une diminution des ménages aisés sont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM (-79) sur la période 1999-2007																									





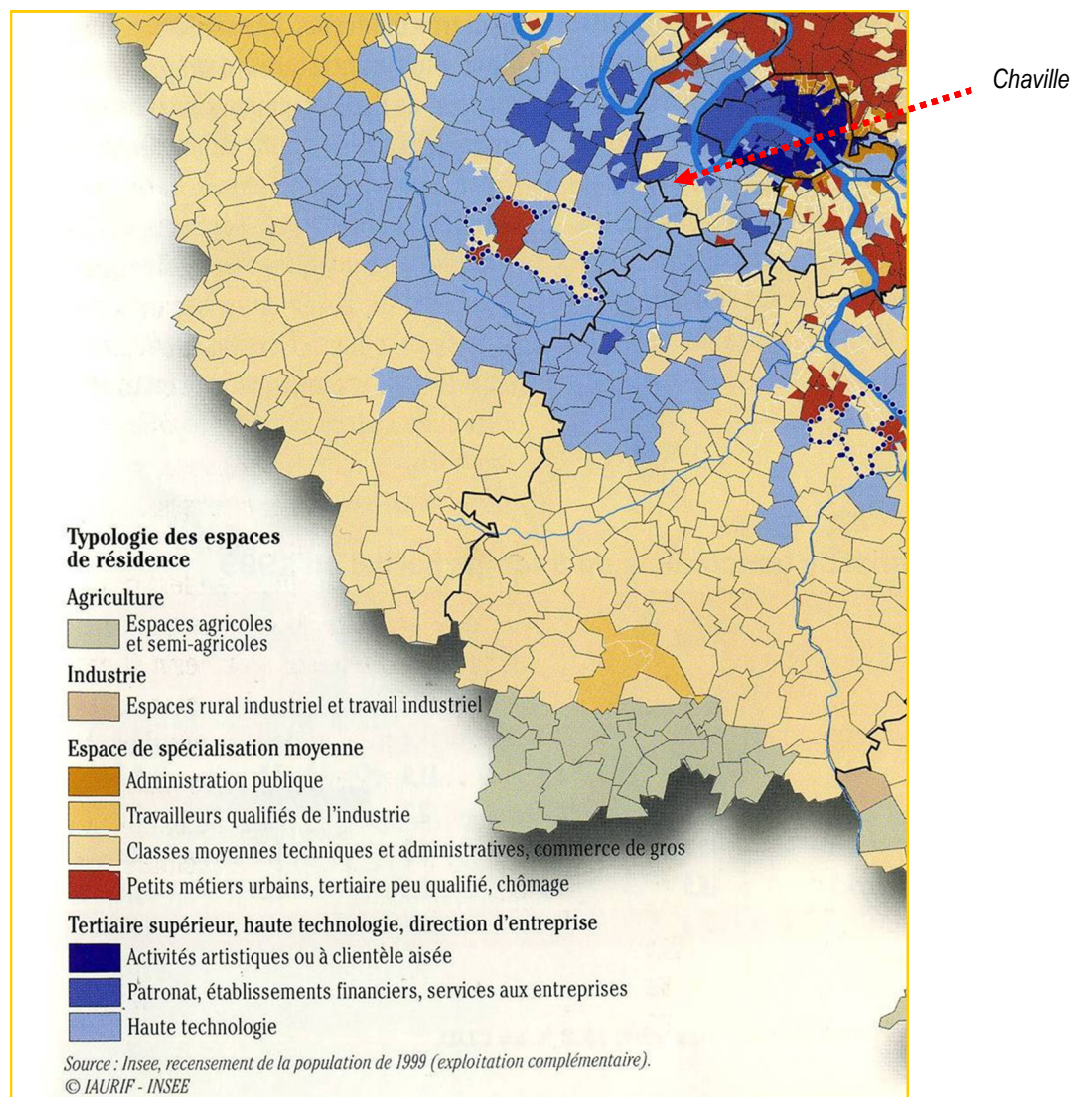


4. CHAVILLE, UNE COMMUNE AU PROFIL

« RESIDENTIEL », AU SEIN D'UN BASSIN ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET MAJEUR DU CŒUR METROPOLITAIN

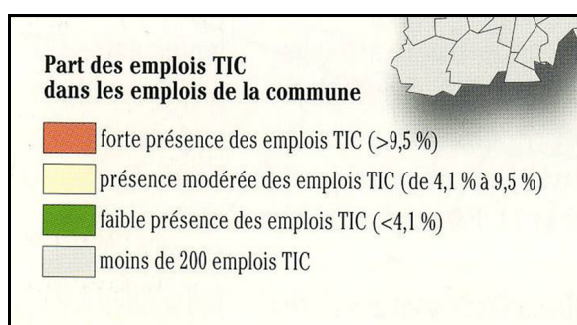
4.1. Une commune au cœur du développement économique métropolitain

L'Ile-de-France se singularise par la forte implantation du tertiaire supérieur, de la haute technologie et des fonctions de direction d'entreprises. Le territoire de l'Ouest francilien (Yvelines, Hauts-de-Seine) est très spécialisé dans ce type d'activités économiques. **Chaville s'inscrit à la rencontre d'aires économiques majeures en Ile-de-France** : la finance à la Défense, le pôle tertiaire, audiovisuel et de la communication sur les berges de Seine, la recherche scientifique vers Saclay et... Paris.

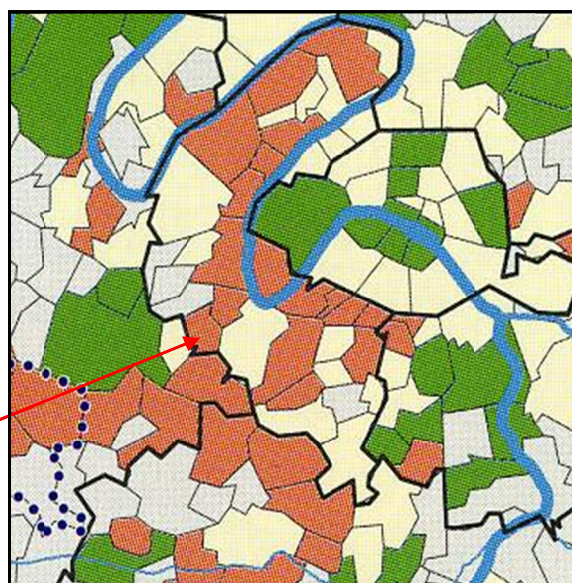


Chaville est membre du Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine (SMCVS) un établissement qui couvre un territoire en plein essor, de 350 000 habitants et 200 000 emplois. Concernant le développement économique, le SCoT positionne les Coteaux et le Val de Seine comme un territoire d'innovation. Il préconise notamment de structurer le territoire autour de filières d'excellence et notamment autour de pôles de compétitivité d'envergure mondiale déjà présents (Cap Digital, Medicen Paris-Région, Systematic) pour renforcer son rôle moteur du développement régional. Chaville, en tant que membre des pôles de compétitivité Systematic et Cap Digital, est concernée par ces orientations. La commune propose une proportion importante d'emplois dans les Nouvelles Technologies, à l'image de nombreuses communes de l'Ouest du cœur métropolitain.

Importance des emplois relevant des entreprises des technologies de l'information et de la communication (TIC)



Chaville

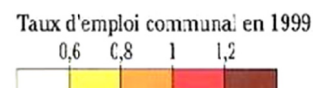
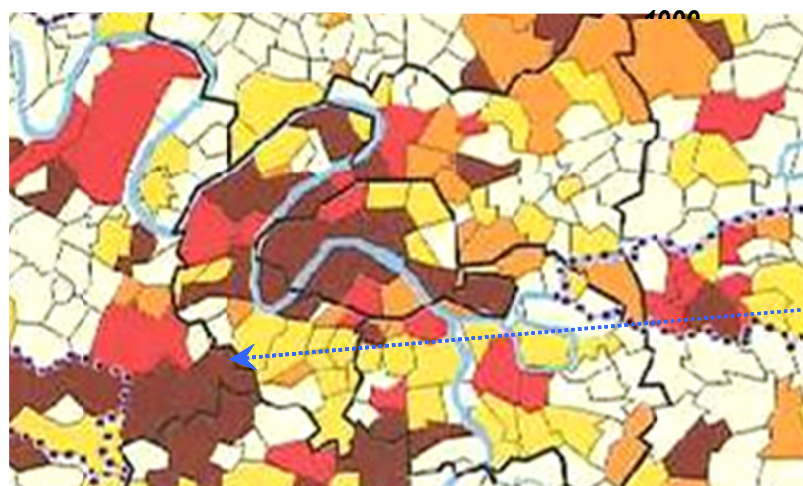


Source : Atlas des Franciliens - IAURIF

Une commune résidentielle

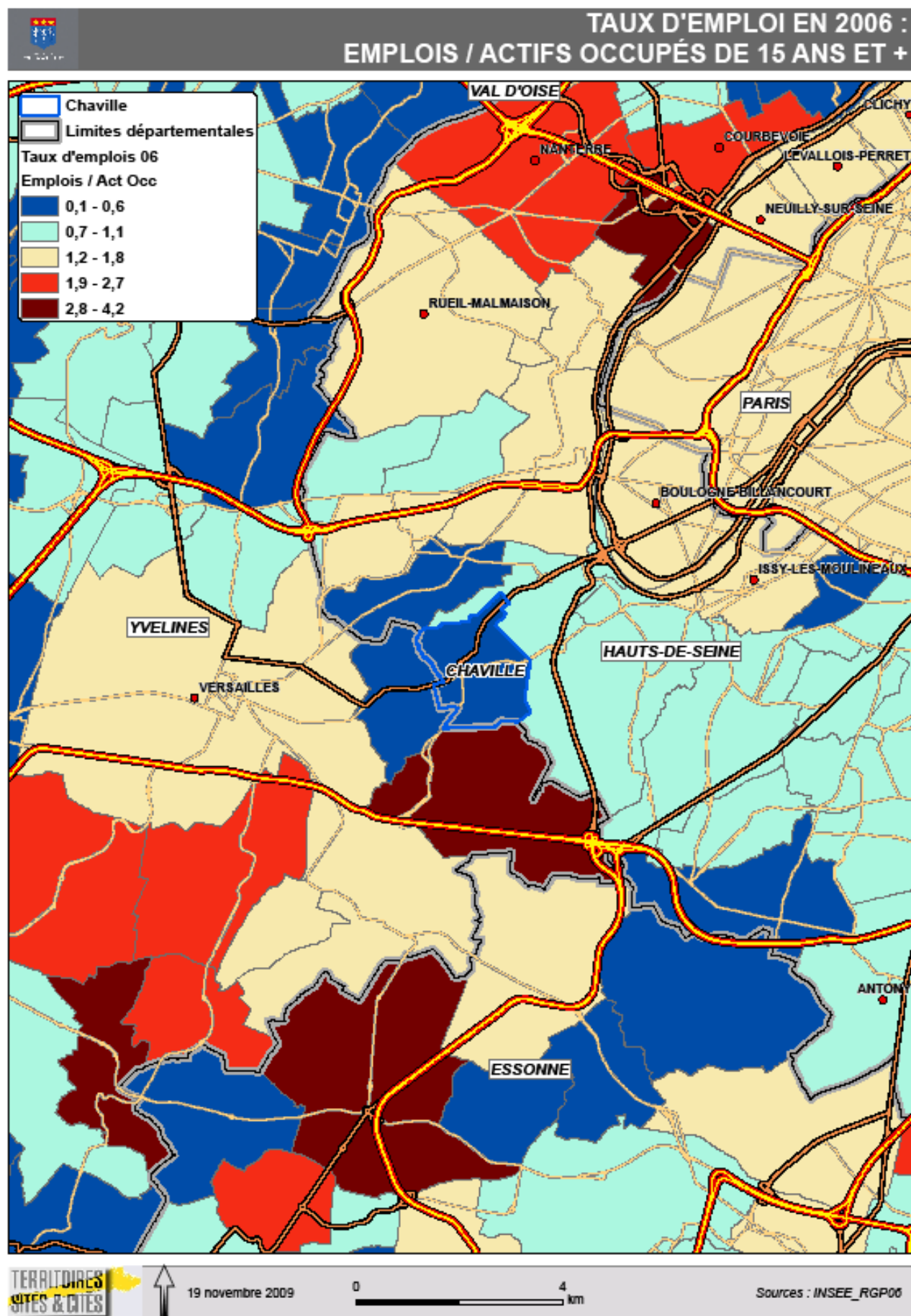
En 1999, le taux d'emploi de Chaville était parmi les plus faibles de l'ensemble du département des Hauts-de-Seine et plus spécifiquement au sein du territoire des Coteaux et du Val de Seine. En 2006, malgré une hausse des emplois implantés sur la commune, le taux d'emploi demeure faible (0,41) attestant du caractère très résidentiel de la commune.

TAUX D'EMPLOI DES COMMUNES D'ÎLE DE FRANCE EN 1999



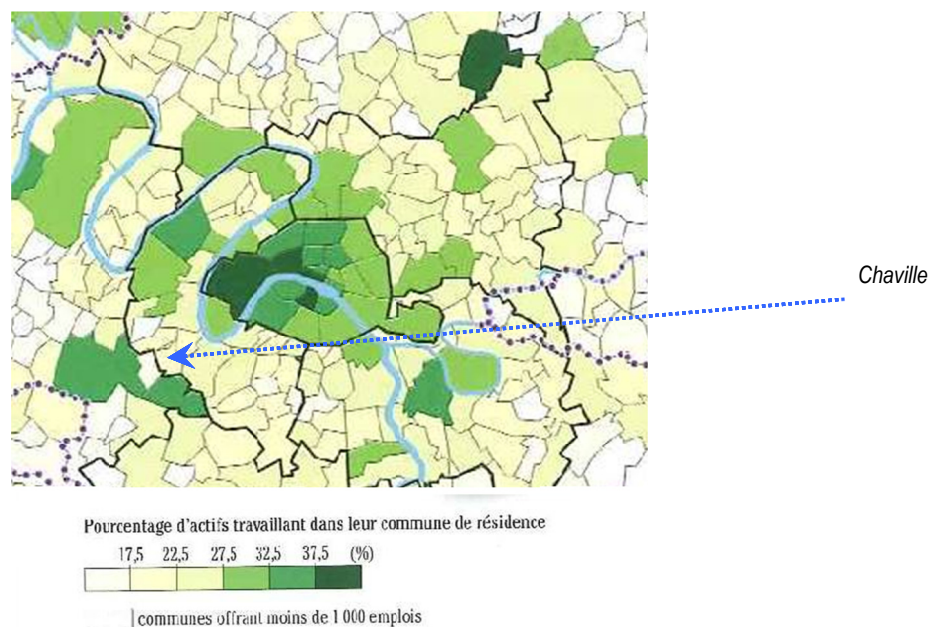
Chaville

Source : Atlas des Franciliens – Tome 4
« Activités – Emplois » IAURIF/INSEE - 2003



En 1999, 14,2% des actifs ayant un emploi résidant à Chaville travaillaient dans la commune. En 2006, cette proportion a légèrement augmenté (15,8%). La présence de pôles d'emplois majeurs (Paris, La Défense, Versailles, Vélizy-Villacoublay, le pôle des berges de Seine avec Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Saint-Cloud...) à proximité ou très aisément accessibles (en transports en commun ou par la route) explique cette proportion faible d'actifs résidant et travaillant dans la commune.

Migrations domicile-travail



Chaville s'inscrit au sein du territoire de SCoT des Coteaux et du Val de Seine, dont les orientations visent à développer les relations avec les pôles de développement franciliens au sein de la région Capitale et organiser une urbanisation raisonnée à partir de pôles et axes de développement. L'aménagement a vocation à se renforcer autour de pôles urbains, qui structurent le fonctionnement, et de grands axes, supports de mobilité. Le manque de réserves foncières et de potentiel de mutation favorise l'intensification ciblée de l'urbanisation. Cette intensification ciblée apparaît comme la meilleure solution pour préserver les espaces naturels, les typologies urbaines et les paysages tout en contribuant à l'effort de construction régional et à la croissance des activités des Coteaux et du Val de Seine.

Face à ces dynamiques différenciées, trois types de pôles de développement sont distingués dans le SCoT :

- les pôles d'innovation urbaine et architecturale,
- les pôles communaux,
- les pôles de cœur de ville.

Chaville est identifiée par le SCoT comme pôle communal. Elle a donc vocation à accueillir, dans le respect de l'environnement existant, le développement urbain. Elle est identifiée comme le lieu préférentiel d'implantation du logement des activités, des équipements, du commerce de proximité, des services de proximité.

4.2. A l'image de l'Ouest francilien, des actifs résidents plutôt aisés.

4.2.1. Un faible taux de chômage et un niveau de formation élevé.

Entre 1990 et 1999, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Chaville a connu une baisse de 0,5% (alors que la baisse avait déjà été de 1,7 % entre 1982 et 1990...). En 2006, le nombre d'actifs ayant un emploi (parmi les 15-64 ans) s'établit à 9 154 personnes, en hausse de 8,6%. Si la baisse de la fin des années 90 était liée notamment à la baisse démographique subie durant la période 1982-1990, la hausse des 10 dernières années est directement liée au regain démographique communal.

	Taux d'actifs ayant un emploi (en %)		
	Chaville	Département des Hauts-de-Seine	Région Ile-de-France
1999	69,9	67,1	64,6
2006	73,2	69,1	66,5

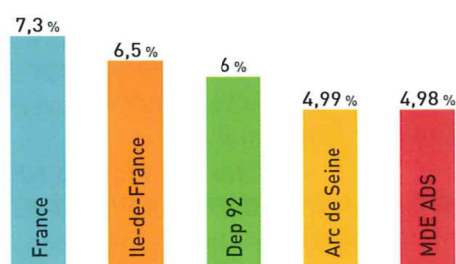
Source : INSEE 1999 et 2006

	Taux de chômage des 15 - 65 ans ¹⁴ (en %)		
	Chaville	Département des Hauts-de-Seine	Région Ile-de-France
1999	5,3	7,7	8,5
2006	5,3	7,8	8,2

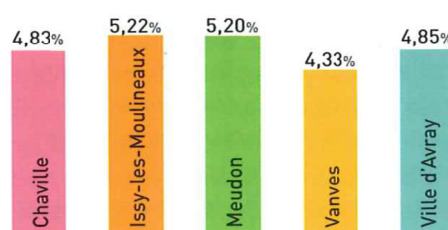
Source : INSEE 1999 et 2006

La commune de Chaville présente un taux de chômage (au sens de l'INSEE) faible et plus bas que les moyennes départementale et régionale. Il est resté stable entre 1999 et 2006 (5,3%).

Comparatif taux de chômage par territoire (décembre 2008)



Les niveaux détaillés par villes du territoire de la Maison de l'Emploi sont les suivants :

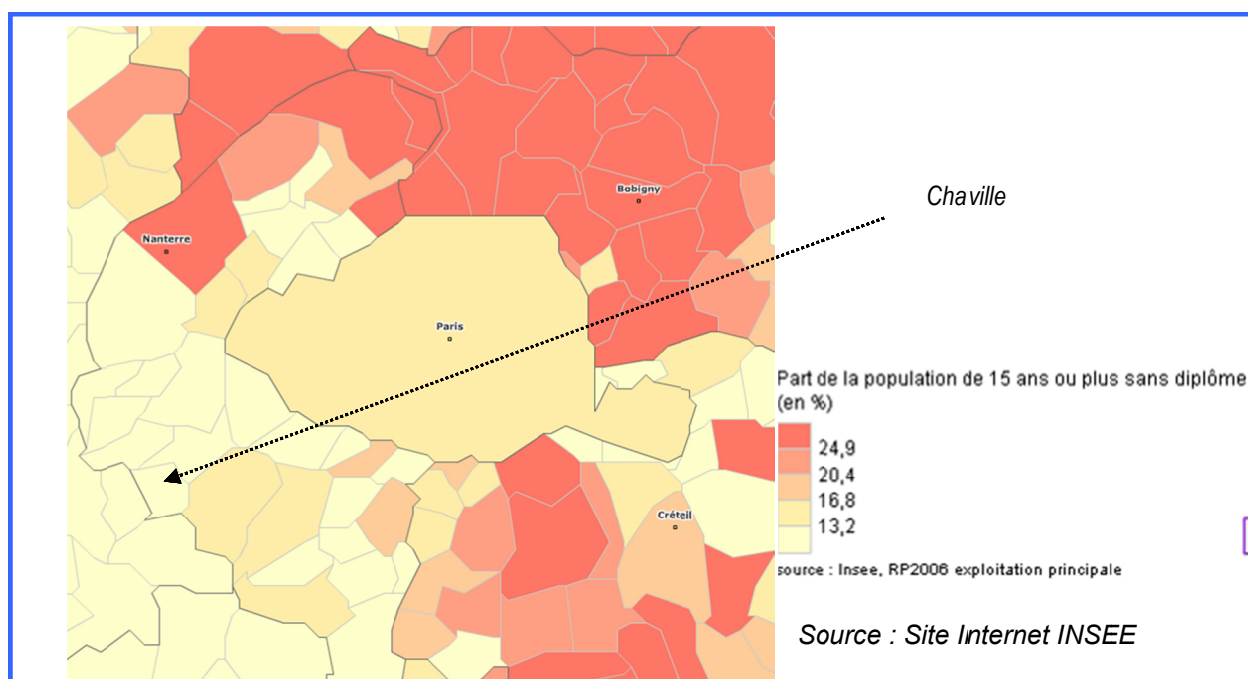


Source : Rapport d'activité 2008, Arc de Seine

¹⁴ Les chômeurs au sens du recensement de la population de l'INSEE sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à l'ANPE) sauf si elles ont en outre déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Ceci explique notamment le fait que le taux de chômage au sens de l'INSEE soit nettement supérieur au taux utilisé communément qui est celui du BIT (Bureau International du Travail).

Selon le rapport d'activité 2008 de la communauté d'agglomération Arc de Seine, en décembre 2008 le taux de chômage à Chaville était de 4,83%, un taux inférieur à la moyenne communautaire (4,99%) et très inférieur aux moyennes départementales et régionales.

Par ailleurs, le niveau de formation est élevé, à l'image de la partie centrale et sud des Hauts-de-Seine et globalement de l'Ouest francilien. En 2006, ce sont 36,1 % des personnes de 15 ans et plus qui disposent d'un diplôme de niveau supérieur (Bac+5 années d'étude) contre 9% qui ne disposent d'aucun diplôme. A titre de comparaison, dans les Hauts-de-Seine, ce sont 29,2% des personnes de 15 ans et plus disposent d'un diplôme de niveau supérieur contre 15,1 % qui ne disposent d'aucun diplôme.



Un ensemble d'outils, d'organismes et de programmes existent pour faciliter l'emploi et l'insertion professionnelle.

- Le pôle emploi :

Le premier entretien d'inscription, de traitement de la demande d'indemnisation et d'établissement du projet personnalisé, se déroule au Pôle emploi d'Issy-les-Moulineaux ; les entretiens mensuels d'accompagnement dans le cadre de la recherche d'emploi ont lieu au pôle Emploi de Meudon. Pour les entreprises, l'interlocuteur unique est le Pôle Emploi de Meudon.

- Seine Ouest Entreprise et Emploi (Maison des entreprises et de l'emploi)

La Maison des entreprises et de l'emploi Grand Paris Seine Ouest est issue du projet phare de la loi Borloo de cohésion sociale. Depuis son inauguration en décembre 2006, la Maison des Entreprises et de l'Emploi se distingue par sa volonté d'anticiper les besoins des entreprises plutôt que de seulement y répondre. Seine Ouest Entreprise et Emploi est constituée de plusieurs relais dont le relais Ouest (Chaville, Ville d'Avray).

Seine Ouest Entreprise et Emploi assure à l'ensemble des acteurs économiques du territoire et de ses habitants une plateforme de services en lien avec l'emploi. C'est aussi « un centre de ressources », d'information et d'aide à la décision pour les élus municipaux et communautaires, pour toute question de développement économique. C'est aussi un outil de promotion et d'animation du territoire.

Compte tenu des compétences communautaires (notamment transports, voirie, environnement et développement durable...), Seine Ouest Entreprise et Emploi intervient, dans l'hypothèse d'implantations d'envergure, pour être le lien avec les services des villes, et assurer la coordination des interventions nécessaires de Grand Paris Seine Ouest. Pour les PME, Seine Ouest Entreprise et Emploi assure un service adapté avec plusieurs types d'actions : accueil et conseil personnalisés, informations des entreprises sur les atouts du territoire, les projets en cours ou à venir.

4.2.2. Une population active dominée par les CSP aisées, qui se renforcent.

Entre 1990 et 1999, les professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures ont vu leurs effectifs et leur part augmenter. En revanche, les autres catégories socio-professionnelles ont connu une baisse. Les plus fortes baisses concernent les ouvriers (-31,3%) et les artisans/commerçants (-33,1%).

Entre 1999 et 2006, les ouvriers et les artisans commerçants ont vu leur effectifs et part dans la population active continuer à diminuer mais à un rythme moins élevé. En revanche, les populations de cadres et professions intellectuelles supérieures ont poursuivi et fortement leur accroissement (+27%). Les professions intermédiaires ont augmenté en effectifs (+6%) mais leur proportion a diminué de 1 point.

En 2006, d'après l'INSEE, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 44% de la population active ayant un emploi (contre 35% en 1999).

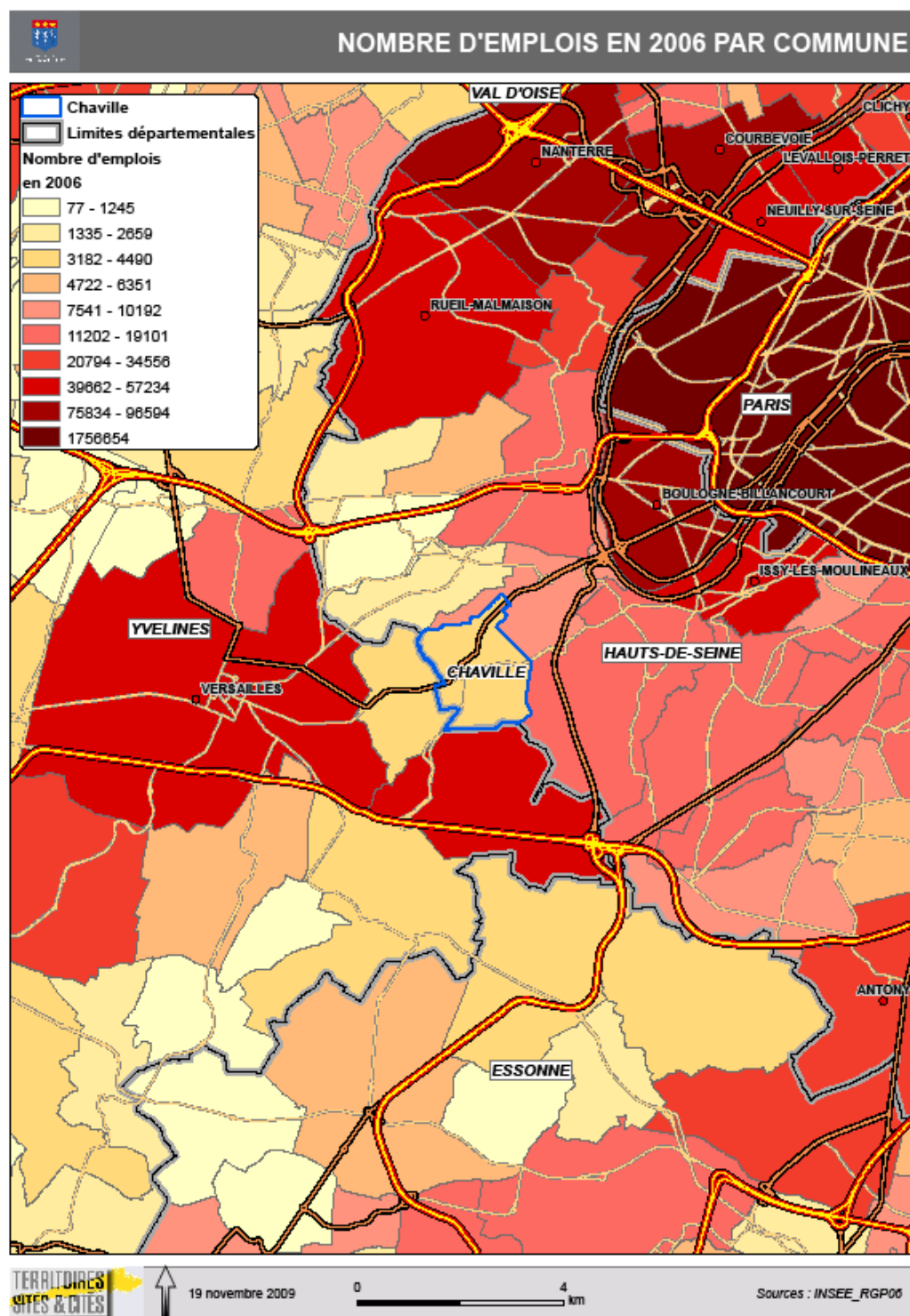
Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégories socio-professionnelles

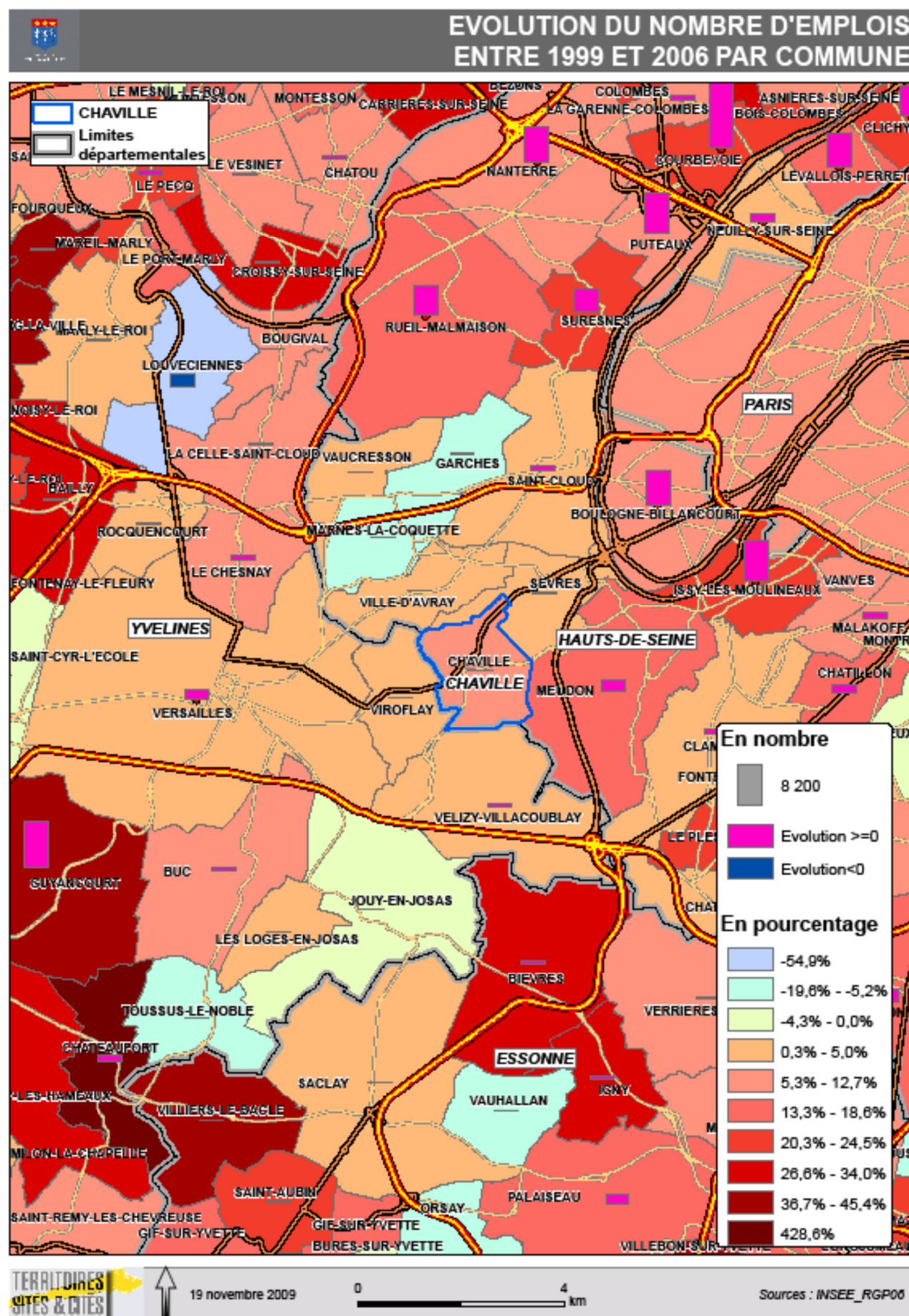
	1999		2006		Evolution 99/06	Evolution 90/99
	Effectif	%	Effectif	%		
Agriculteurs exploitants	0	0%	0	0%	///	///
Artisans, commerçants	372	4%	334	4%	-11%	-33,1%
Cadres, professions intellectuelles supérieures	2880	35%	3971	44%	27%	13,9%
Professions intermédiaires	2272	27%	2405	26%	6%	12%
Employés	1989	24%	1696	19%	-17%	-6,5%
Ouvriers	804	10%	677	7%	-19%	-31,3%
Ensemble	8317	100%	9083	100%	8%	-1,1%

Source : INSEE 1999 et 2006

4.3. Un nombre d'emplois en légère hausse, un tissu communal d'activités très marqué par l'économie résidentielle.

Les données du recensement de l'INSEE font état d'une hausse de près de 11,7% du nombre d'emplois implantés dans la commune entre 1990 et 1999. Entre 1999 et 2006, le nombre d'emplois a continué à augmenter, de 4,5%, passant de 3 566 à 3 734 unités. Cette tendance s'inscrit dans la même logique mais dans des proportions nettement moindre à celle du territoire des Coteaux et du Val de Seine (+8,2%) notamment de communes comme Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon...





Répartition des emplois selon le secteur d'activité

	1999		2006		Evolution 1999/2006
	Nombre d'emplois	%	Nombre d'emplois	%	Nombre d'emplois
Agriculture	16	0,4%	34	0,9%	18
Industrie	307	8,6%	166	4,4%	-141
Construction	228	6,4%	190	5,1%	-38
Tertiaire	3 015	84,5%	3 345	89,6%	330
dont					
- commerces	521	14,6%	591	15,8%	70
- services aux entreprises	671	18,8%	774	20,7%	103
- services aux particuliers	461	12,9%	428	11,5%	-33
Ensemble	3 566	100%	3 734	100%	168

Sources : INSEE, RP1999 et RP2006

Les emplois tertiaires représentent près de 85% de l'ensemble des emplois chavillois. Les services aux entreprises en constituent la part la plus importante (près de 21% du total) et poursuivent leur croissance (+103 emplois).

Ces types d'emplois bénéficient de la proximité des pôles économiques proches pour se développer.

Le commerce connaît également une légère croissance (+70), attestant d'un certain impact de la croissance démographique sur la trame et les besoins commerciaux.

Entre 1999 et 2006, les gains du secteur tertiaire (+330) permettent de compenser et de dépasser les pertes qui se poursuivent dans l'emploi industriel (-141) et du secteur de la construction (-38). Dans cette partie du territoire métropolitain, la tertiarisation économique est un phénomène puissant.

Les entreprises du secteur secondaire et de la construction voient leurs effectifs baisser du fait de coûts immobiliers et fonciers de plus en plus prohibitifs pour ce type d'implantation, conjugué parfois à des difficultés de coexistence de ce type d'activités avec un environnement résidentiel.

Nombre d'établissements à Chaville en 2008

Industries agricoles et alimentaires	12
Industries des biens de consommation	14
Industrie automobile	///
Industrie des biens d'équipement	6
Industrie des biens intermédiaires	3
Energie	1
Construction	52
Commerce	140
Transports	21
Activités financières	32
Activités immobilières	41
Services aux entreprises	247
Services aux particuliers	101
Education, santé, action sociale	108
Administration	///
Nombre total d'établissements	778

Source : INSEE, Démographie des entreprises et des établissements (REE-Sirène), 2008

Evolution de l'emploi salarié privé à Chaville entre 1994 et 2006

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Effectifs salariés de la Ville	1807	1694	1588	1896	2017	2024	2699	2367	2403	2420	2328	2081	2311	2437

Source : Unistatis

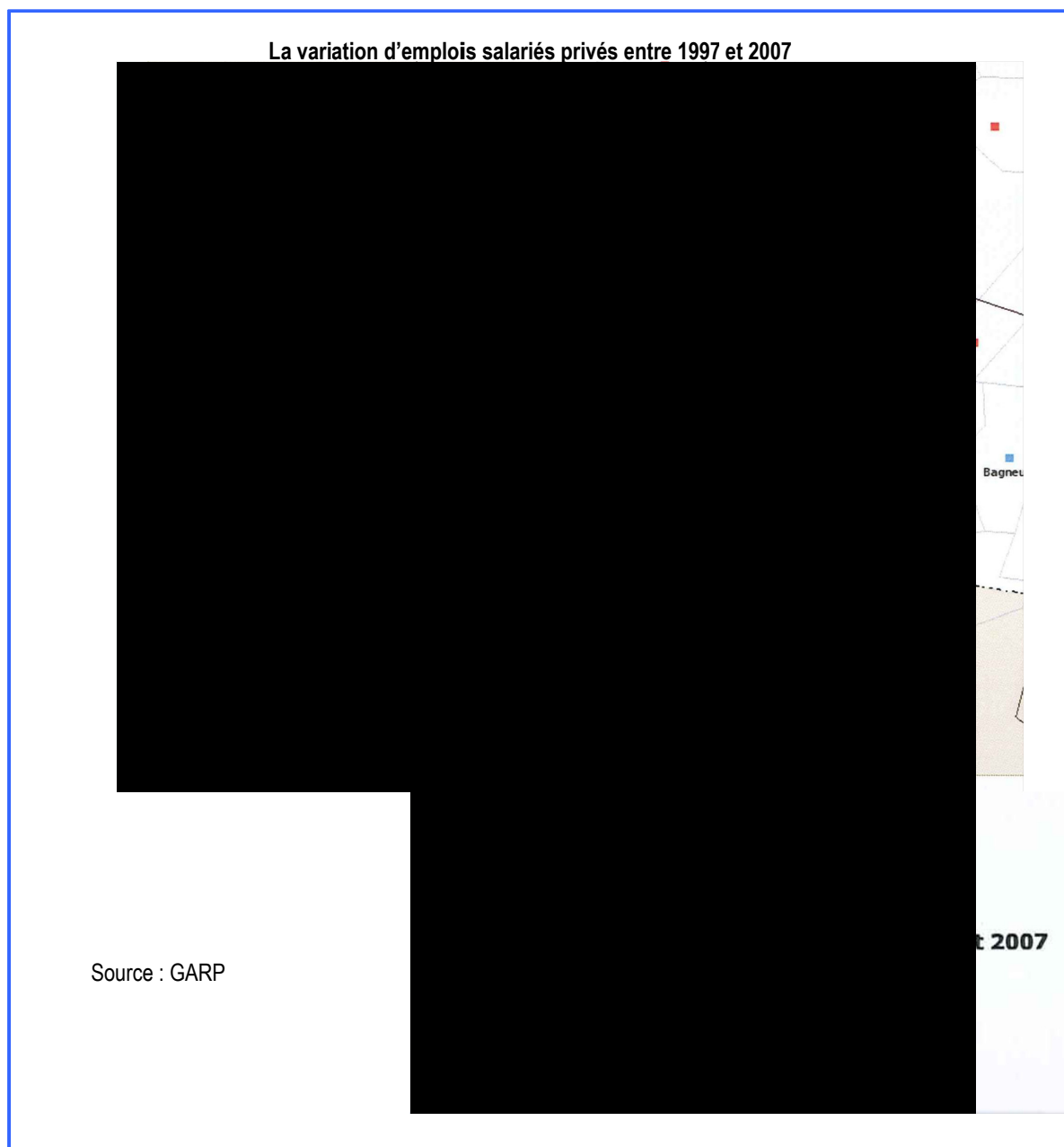
Entre 1999 et 2007, les effectifs de l'emploi salarié privé ont augmenté sur Chaville (+413), de manière mesurée comparativement à la majeure partie des communes limitrophes (surtout celles situées en berges de Seine).

En 2007, le tissu économique de la commune se caractérise principalement par les secteurs suivants : le commerce de gros, le commerce de détail et les télécommunications.

Entre 1999 et 2007, on constate une légère baisse des établissements employant des salariés (-2) mais une augmentation du nombre d'emplois salariés (+413). Parmi les filières, on constate entre 1999 et 2007 :

- Le secteur du commerce qui est un secteur d'activités majeur de la commune (882 emplois salariés du secteur privé en 2007), connaît des dynamiques disparates. Le secteur du commerce de gros connaît une hausse de ses effectifs (563 emplois en 2007 soit +318 emplois entre 1999 et 2007). L'hôtellerie/restauration est stable (145 emplois en 2007). Les établissements de commerce de gros se situent majoritairement le long de l'avenue Salengro. Le commerce de détail (sauf automobiles et motocycles) connaît une légère augmentation (246 emplois en 2007).

- Le secteur de l'information et des télécommunications est un secteur dynamique, c'est le deuxième secteur pourvoyeur d'emplois (312 emplois en 2007, soit +93 emplois). Il est cependant fortement dépendant de la présence et du maintien d'un seul établissement sur la commune, l'entreprise Simpléo (Ex Débitel France, située avenue Roger-Salengro) qui emploie notamment 222 personnes.



Evolution de l'emploi salarié et des établissements employant des salariés entre 1999 et 2007 à Chaville

Libellé A17	1999		2007		Evolution 99/07	
	Etablissements	Emplois	Etablissements	Emplois	Etablissements	Emplois
Fabrication, aliments, boissons et produits de base tabc	10	40	9	39	-1	-1,0
Fabrication d'équipements électriques, électroniques informatiques, fabrication de machines	6	113	1	5	-5	-108,0
Fabrication autres produits industriels	8	101	7	35	-1	-66,0
Construction	36	133	22	106	-14	-27,0
Commerce, réparation automobile et motocycle	60	525	61	882	1	357,0
Transports et entreposage	3	5	2	4	-1	-1,0
Hébergement et restauration	31	145	28	145	-3	0,0
Information et communication	8	219	13	312	5	93,0
Activités financières et d'assurance	11	77	19	173	8	96,0
Activités immobilières	39	78	10	25	-29	-53,0
Activités scientifiques et techniques – services administratifs et de soutien	65	214	98	278	33	64,0
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	30	209	28	284	-2	75,0
Autres activités de services	30	165	37	149	7	-16,0
Total	337	2024	335	2437	-2	413,0

Source : Unistatis 1999 et 2007

Nombre d'établissements par classe d'effectifs salariés

Taille des établissements	0 salariés	1 ou 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	Ensemble des établissements
Nombre total d'établissements	519	193	37	11	13	2	1	2	778

Source : INSEE, Démographie des entreprises et des établissements (REE-Sirène), 2008

On constate la présence importante de petites structures notamment d'établissements sans salariés (travailleurs indépendants) : les 2/3 des établissements sont sans salariés et à peine 8,5% comptent plus de 5 salariés. Les quatre établissements dont le nombre de salariés est supérieur à 100 sont :

- Le Monoprix, situé au 1383, avenue Roger-Salengro ;
- L'entreprise Débitel France : fournisseur et distributeur de services de télécommunication, opérateur mobile virtuel, situé au 855 avenue Roger-Salengro ;
- Le groupe Identicar, situé au 144 avenue Roger Salengro ;

A l'exception de quelques grands établissements situés le long de l'avenue Roger-Salengro, le tissu économique de Chaville repose ainsi fortement sur l'économie résidentielle, c'est-à-dire les commerces et services nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

5. UNE ANIMATION RESIDENTIELLE A CONFORTER

5.1. Un tissu commercial restreint

Cette partie s'appuie sur une étude menée en 2009 par la CCIP des Hauts-de-Seine pour comprendre les évolutions du commerce chavillois et imaginer les pistes de développement possible.

5.1.1. Une évasion commerciale importante.

La commune de Chaville s'inscrit à proximité de grands pôles commerciaux :

- Le centre commercial Vélizy 2 ;
- Le centre commercial Parly 2 (Le Chesnay) ;
- Le centre commercial Les Trois Moulins (Issy-les-Moulineaux) ;
- Le centre commercial Les Quatre Temps (La Défense) ;
- Les pôles commerciaux de Boulogne-Billancourt et... Paris.

Concentration commerciale

*Dominante commerces petits / moyens et services
(accès /déplacement piéton)*

- implantation zonale / linéaire
- très dense dans Paris
- dense en petite couronne
- centre ville commerçant de grande couronne
- grand magasin parisien

*Dominante grands commerces
(accès /déplacement automobile)*

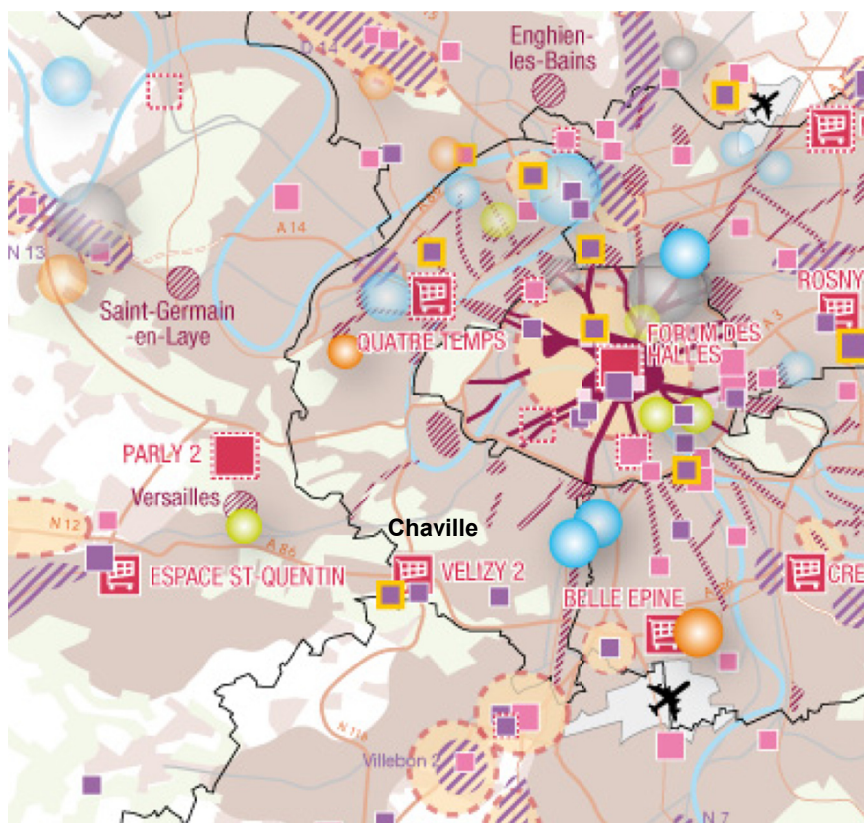
- lotissement / linéaire

Typologie des équipements commerciaux

- centre commercial régional avec hypermarché
- pôle commercial interdépartemental (hypermarché)
- pôle commercial intercommunal (hypermarché)
- pôle commercial spécialisé (équipement de la personne, de la maison, loisirs)

Dynamiques

- équipements ouverts depuis 2000
- zone de commerces "active" de niveau 1
- zone de commerces "active" de niveau 2

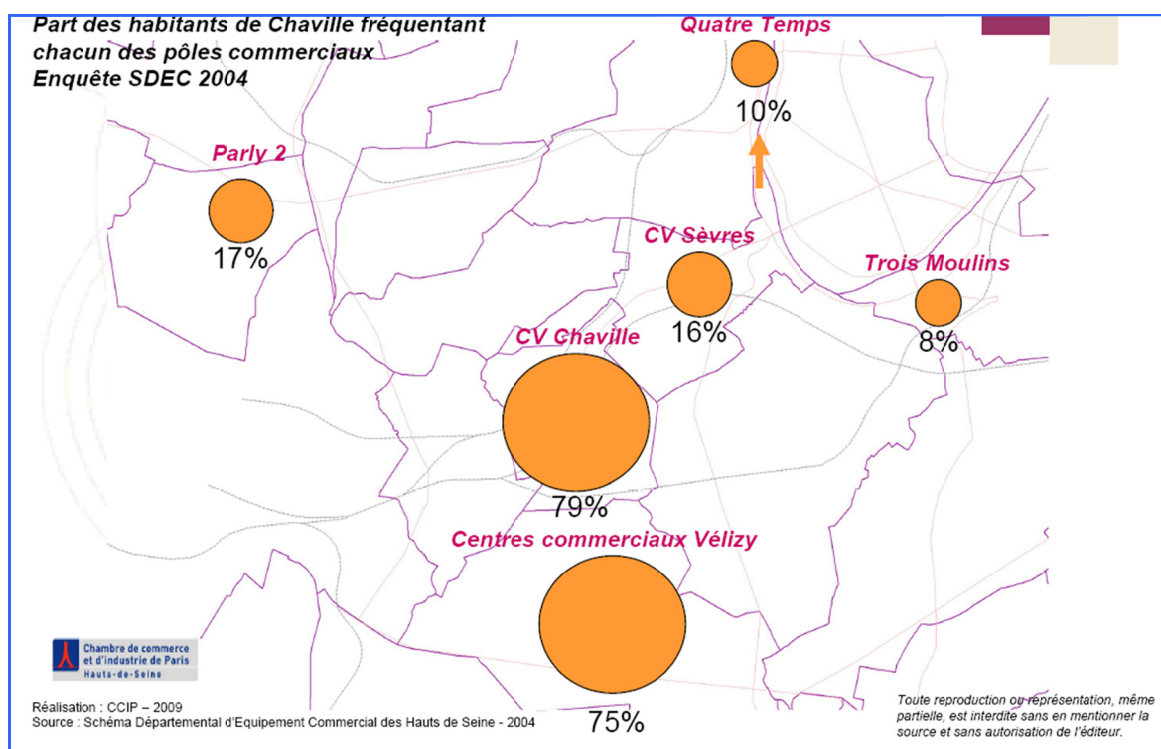
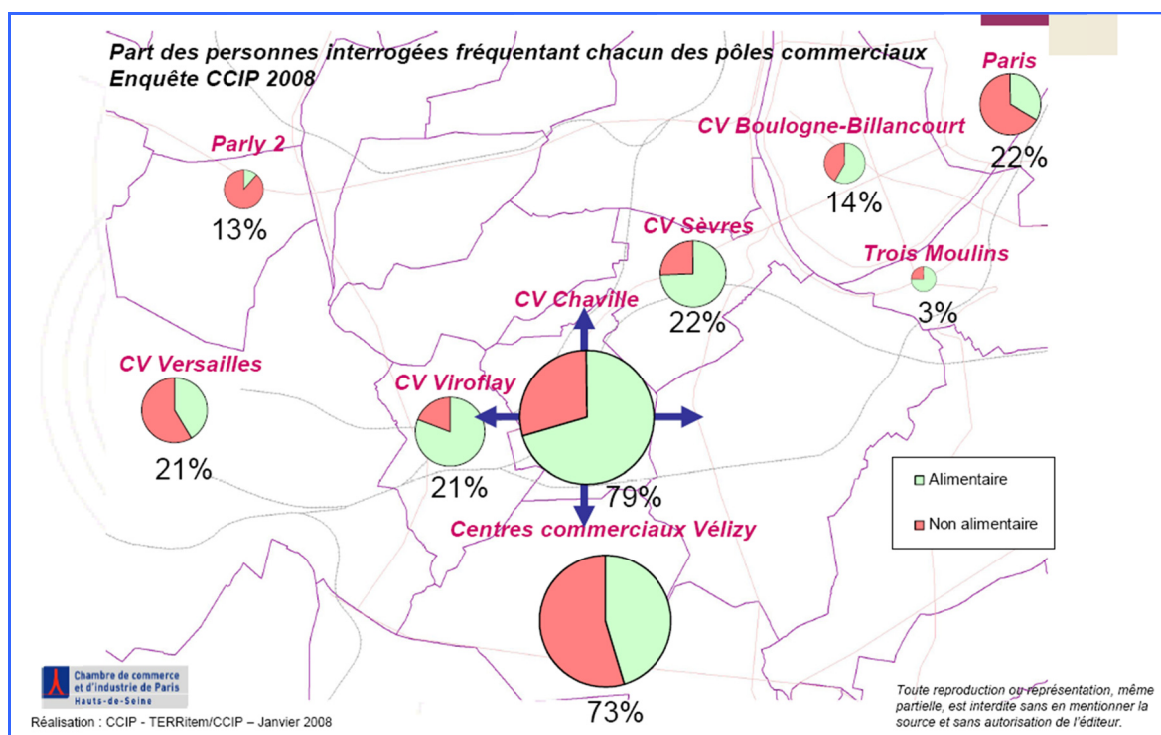


Équipement commercial en projet

- Typologie
- création de CC
- opération commerciale de gare
- parc d'activités commerciales

Cette proximité est certes un atout pour la commune, en particulier pour son attractivité résidentielle, mais elle engendre également une concurrence forte sur le tissu commercial de la commune, en particulier celui du centre-ville. Il en résulte une importante évasion commerciale, principalement vers les centres commerciaux de Vélizy-Villacoublay, pour des achats majoritairement non alimentaires. Les centres-villes de Sèvres, Viroflay et Versailles sont également fréquentés.

D'autre part, un nombre important de Chavillois travaille à l'extérieur de la commune et peu de salariés viennent travailler sur la commune (et pas de projets économiques d'envergure susceptibles d'inverser cette tendance). Le commerce local peine donc à capter les flux.



5.1.2. Le tissu commercial de Chaville.

On recense 216 cellules commerciales à Chaville en 2008 (CCIP des Hauts-de-Seine). La densité commerciale (10,2 commerces pour 1 000 habitants) est plutôt faible, inférieure à celle des Hauts-de-Seine. Le taux de vacance de 11,1% (10,1% pour le Département des Hauts-de-Seine). Toutefois, en ne tenant ni compte des locaux vacants situés dans le centre commercial des Créneaux, ni du commerce diffus, le taux de mitage est extrêmement faible à Chaville (4,3%). Les locaux disponibles sont donc rares.

 Sources : TERRitem/CCIP – Janvier 2009	Nombre de commerces pour 1000 habitants	Nombre de m ² occupés par des grandes surfaces pour 1000 habitants	Nombre de m ² occupés par des grandes surfaces alimentaires pour 1000 habitants
Chaville	10,2	234 m ²	146 m ²
Hauts-de-Seine	11,1	343 m ²	174 m ²

CCIP - 2008

Les achats effectués dans la ville de Chaville sont majoritairement alimentaires (à l'exception du pôle de l'Atrium qui présente un caractère plus mixte). Les activités liées à l'équipement à la personne et les cafés / restaurants sont très peu représentées dans le tissu commercial par rapport au reste du département.

Services liés à l'équipement de la maison	+11
Commerces liés à l'équipement de la maison	+8
Autres services aux particuliers	+4
Services liés à l'équipement de la personne	+3
Services immobiliers	+2
Alimentaire généraliste	+2
Services culturels et de loisirs	+1
Banques / Assurances	0
Grands magasins et magasins populaires	0
Commerces liés à l'équipement de la personne	0
Services liés aux soins du corps	0
Postes et télécommunication	-1
Alimentaire spécialisé	-1
Commerces liés au bricolage et au jardinage	-1
Commerces liés à la beauté et la santé	-2
Automobile	-2
Hôtels	-2
Commerces liés aux loisirs et à la culture	-4
Bars / Restaurants	-5
Vacants	-13

Evolution du nombre de cellules en nombre

Services	+19
Agences	+1
Commerces non alimentaires	+1
Alimentaire	+1
Automobile	-2
Hôtels / Cafés / Restaurants	-7
Vacants	-13
TOTAL	0

Sources : CCIP - TERRitem/CCIP – Novembre 2008



Il n'y a pas de modification du nombre de cellules commerciales entre 1999 et 2008. En revanche, le nombre de commerces vacants s'est réduit de manière importante en lien avec la disparition de cellules au centre commercial des Créneaux.

Les cafés / restaurants ont connu une baisse importante (-7). La croissance des services et plus particulièrement des activités liées à l'équipement de la maison, constitue la principale dynamique observée entre 1999 et 2008. Le nombre d'agences reste stable alors que dans les Hauts-de-Seine le nombre d'agences immobilières a augmenté de 30% et le nombre d'agences bancaires de 8%.

Globalement, le tissu commercial présente une offre de milieu de gamme, peu en phase avec le profil socio-économique de la population. Le commerce est par ailleurs dispersé, réparti de manière diffuse le long de l'avenue Salengro. Rares sont les devantures attrayantes et l'espace public est souvent peu qualitatif (omniprésence de la voiture, trottoirs étroits...). Le faible nombre d'emplois et le fait que la plupart des habitants travaillent à l'extérieur de la commune, sont également des éléments pénalisant la fréquentation et donc le développement de commerces diversifiés.

D'après l'enquête menée par la CCIP en 2008 auprès d'un échantillon de commerçants, pour 72% d'entre eux, la dynamisation du tissu commercial passe avant tout par l'amélioration des modalités de stationnement. Selon les consommateurs et commerçants interrogés, la qualité mais surtout la diversité de l'offre commerciale doivent être améliorées. Dans l'ensemble, les commerçants et les consommateurs jugent le choix proposé assez peu étendu.

En outre, le commerce de proximité peine à se développer à Chaville. Les locaux disponibles sont en effet peu nombreux et souvent occupés par des activités destinées aux automobilistes transitant par l'avenue Roger-Salengro (automobile, équipement de la maison...). Le tissu commercial souffre enfin d'un manque de lieux d'animation (cafés, bars, restaurants, etc.) et d'un manque de commerces d'équipement de la personne. Une action volontariste de restructuration puis d'animation du tissu commercial chavillois doit donc être mise en œuvre.

5.1.3. Des pôles commerciaux peu structurés.

Excepté le pôle Jouy / Verdun, l'offre commerciale s'étire le long de l'avenue Roger-Salengro, l'axe majeur et structurant de la commune. Sur cet axe (et notamment aux niveaux des grandes intersections), l'emprise dévolue à la voiture est très présente, au détriment des aménagements favorables à de meilleures circulations des piétons. L'espace public qui leur est dédié est en effet peu confortable. Le tissu le long de l'avenue apparaît très hétérogène et apporte également un manque de lisibilité et d'identité.

- Bas Chaville / Marivel :

Le pôle Bas Chaville / Marivel est caractérisé par une présence importante d'établissements tournés vers l'automobile (9 établissements tels que des concessionnaires, des garages, des stations essence...). En matière d'offre alimentaire, on trouve un établissement généraliste et 4 établissements spécialisés (Nicolas...). L'offre en cafés et restaurants est restreinte. L'offre en équipement de la maison ou de la personne est faible (2 établissements). On y trouve également quelques agences ou services divers (banques, agence immobilière, coiffeur...).

Les enjeux sont le maintien de l'offre alimentaire avec un possible développement d'une offre commerciale en lien avec la commercialisation des locaux des Jardins de Cativilla.

- **Atrium :**

Le secteur de l'Atrium est caractérisé par l'importance du commerce lié à l'équipement de la maison (8 commerces) ainsi que des banques (4) et des assurances (2). En revanche, on remarque peu de cafés et restaurants (2 cafés et 1 hôtel restaurant) et également des locaux vacants dans le centre commercial des Créneaux.

En matière d'offre alimentaire, on trouve 3 établissements généralistes et 4 établissements spécialisés.

L'offre en termes d'alimentaire spécialisé a connu une forte diminution de 1999 à 2005 (6 en 1999, 2 en 2005) avec une reprise entre 2005 et 2008 (+2). Les enseignes liées à l'équipement de la maison se sont accrues (3 en 1999, 8 en 2008). On trouve également 5 établissements spécialisés dans l'équipement de la personne, 6 établissements spécialisés dans la beauté et la santé et 5 autres agences ou services.

Le secteur présente un caractère assez mixte en matière d'offre commerciale. Il est d'autre part caractérisé par une place accueillant le centre culturel mais qui manque cependant d'animation.

- **Le centre-ville :**

Le centre-ville est de petite taille (nombre d'enseignes restreint) et son marché est actuellement peu attractif. Le tissu commercial apparaît parfois discontinu. En termes d'offre alimentaire il est caractérisé par la présence du Monoprix, principale enseigne du centre-ville et 3 établissements alimentaires spécialisés. Plus globalement, il présente, des carences de certaines activités habituellement présentes dans les centres-villes (boucherie, surgelés, opticiens,...). Les cafés et restaurants y sont faiblement représentés. Par ailleurs, il présente un manque d'équipements à la personne (seulement 3 établissements). Une densification de l'offre commerciale est programmée dans le cadre du projet de réaménagement porté par la ZAC.

- **Saint Thomas/ La pointe :**

L'offre est marquée par une forte présence de cafés et restaurants (6) et d'établissements de type banques ou assurances (5). En termes d'offre alimentaire, on trouve 6 établissements dont 4 spécialisés. D'autres agences ou services de proximité sont également représentés. On note également la présence de locaux vacants. L'enjeu est au maintien d'une offre alimentaire. Le traitement de l'espace public ne facilite pas les cheminements piétons notamment d'une rive à l'autre de l'avenue Salengro.

- **Jouy / Verdun :**

Le tissu commercial continu est organisé le long de la rue de Jouy. La partie chavilloise est caractérisée par une vingtaine de commerces en activité (2 de moins qu'en 1999) et une boucherie a disparu depuis 2005. Le pôle Jouy / Verdun est caractérisé par la présence de plusieurs locaux vacants ou risquant de devenir vacants dans les prochaines années. Il

présente les caractéristiques d'un véritable centre-ville fonctionnant de manière autonome. Dans le cadre d'une enquête menée par la CCIP, environ 40% des personnes interrogées déclarent fréquenter ce pôle (26% au moins une fois par semaine). Les achats y sont essentiellement alimentaires. Cette attractivité tient à la présence du marché ainsi que des supermarchés Franprix et Ed. On n'y trouve pas d'établissement d'équipement à la personne (magasin de vêtements...).

L'espace public est peu confortable pour le piéton (trottoirs étroits). L'emprise importante dévolue à la voiture, notamment au niveau du carrefour rue de Jouy et rue du Pavé de Meudon rendent difficile les flux piétons. En revanche, le tissu commercial nécessiterait d'être davantage associé à la gare de Chaville / Vélizy.

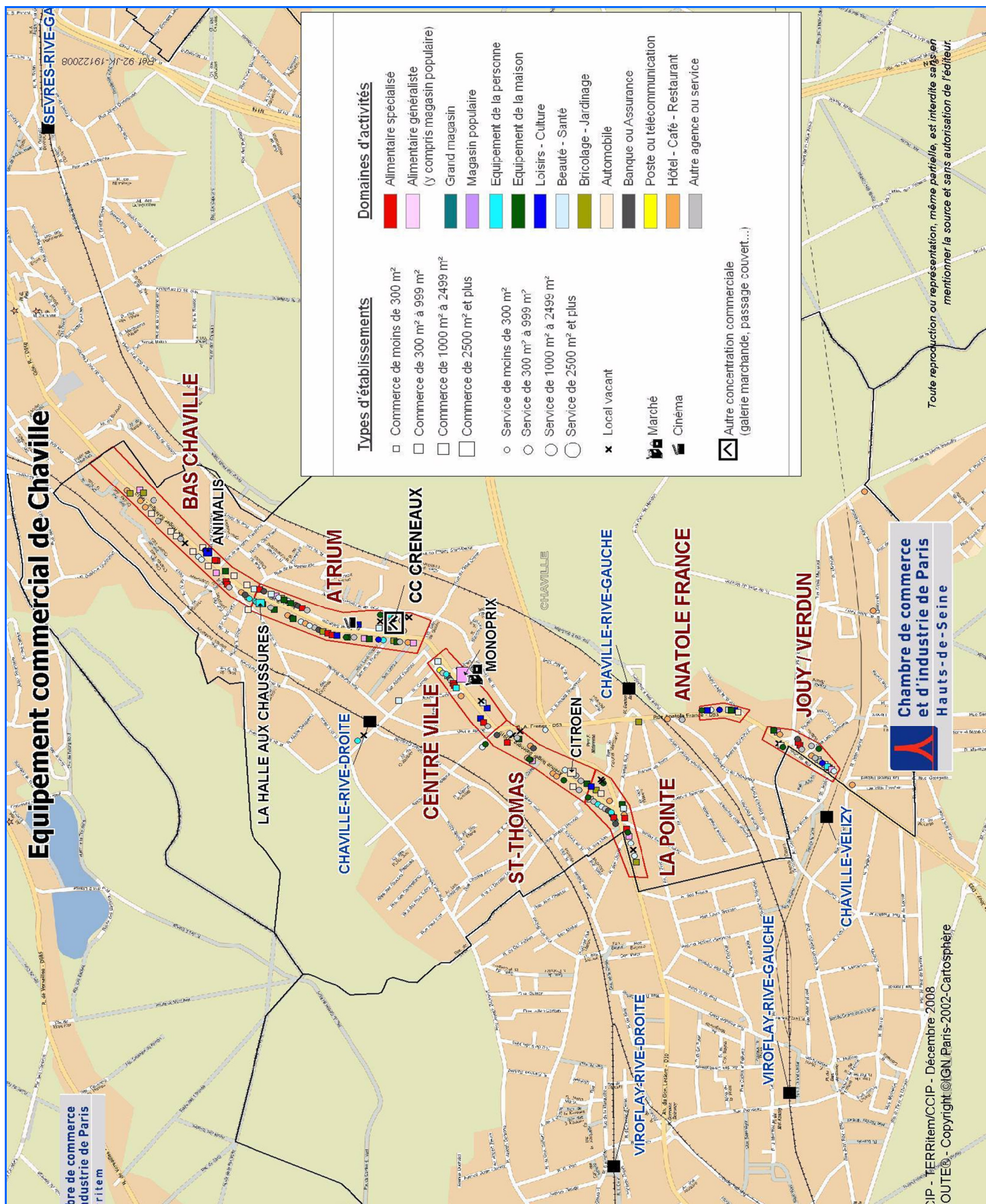
5.1.4. Des potentiels à exploiter.

La commune de Chaville bénéficie de nombreux atouts pour le développement de son commerce. En premier lieu, les Chavillois disposent en moyenne des revenus plutôt élevés, supérieurs de 2,7% à la moyenne des revenus des Hauts-de-Seine. D'autre part, la population chavilloise est en croissance régulière (+4,9% entre 1999 et 2006). Il existe également un flux important de clientèle à capter à travers la RD 910 et grâce à la présence de trois gares sur son territoire, qui drainent une population considérable (2 000 voyageurs par jour à la gare de Chaville – Rive gauche, entre 3 500 et 4 000 à la gare Chaville - Rive droite). Monoprix est une « locomotive » commerciale importante, mais il existe également d'autres enseignes nationales sur lesquelles Chaville peut s'appuyer pour attirer de la clientèle (Picard, Nicolas, La Halle aux Chaussures...).

Selon les experts de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Hauts-de-Seine (CCIP 92), la redynamisation du commerce chavillois passe, entre autres, par la maîtrise et la « captation » des flux des automobilistes et des usagers des trois gares. Dans le cadre de la mise en valeur des différentes polarités de la ville, le secteur situé autour de l'église pourrait ainsi devenir, à terme, un espace accueillant et attractif pour les piétons, pratique et efficace pour les commerçants, ce que le projet de ZAC devrait permettre. La redynamisation du commerce à Chaville passe également par une amélioration et une densification du tissu commercial, en complétant l'offre alimentaire actuelle et en attirant de nouveaux commerces. Il s'agit en définitive de renforcer et d'élargir l'offre actuelle pour stimuler la demande, en particulier autour de quelques pôles bien identifiés. Pour parvenir à la redynamisation du commerce, les missions seront :

- d'assurer l'animation et la promotion du territoire chavillois,
- de mener une politique active en matière de transmission d'entreprise,
- d'établir et de gérer la complémentarité des différents pôles commerciaux de la ville.

Au cours des prochaines années, une grande opération de rénovation des devantures sera en outre entreprise, sous la houlette du manager de commerce, avec le concours de la CCIP. Une partie de cette opération sera financée par des subventions demandées au titre du FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce).



5.2. Une trame diversifiée d'équipements publics

5.2.1. Les équipements scolaires.

- 5 écoles maternelles :

Effectifs scolaires des écoles maternelles de 2005/2006 à 2009/2010

Maternelles	2005/2006			2006/2007			2007/2008			2008/2009			2009/2010		
	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe
Myosotis	6	161	26,8	6	151	25,2	6	146	24,3	6	149	24,8	6	164	27,3
Pâquerettes	7	165	23,6	7	174	24,9	7	171	24,4	7	169	24,1	7	172	24,6
Jacinthes	4	102	25,5	4	99	24,8	4	100	25,0	4	87	21,8	4	93	23,3
Muguet	5	131	26,2	6	143	23,8	6	150	25,0	6	149	24,8	6	143	23,8
Iris	4	111	27,8	4	107	26,8	4	106	26,5	4	110	27,5	4	105	26,3
Total	26	670	25,8	27	674	25,0	27	673	24,9	27	664	24,6	27	677	25,1

Source : services techniques de la ville de Chaville

- 3 écoles élémentaires

Primaires	2005/2006			2006/2007			2007/2008			2008/2009			2009/2010		
	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe	nb. classes	effectifs	élèves par classe
F.Buisson	10	248	24,8	10	254	25,4	11	274	24,9	10	254	25,4	10	263	26,3
P.Bert	16	427	26,7	16	399	24,9	15	378	25,2	15	373	24,9	15	398	26,5
A.France	13	331	25,5	13	304	23,4	12	320	26,7	13	340	26,2	13	357	27,5
total	39	1006	25,8	39	957	24,5	38	972	25,6	38	967	25,4	38	1018	26,8

Source : services techniques de la ville de Chaville



Ecole maternelle Le Muguet



Collège Jean-Moulin



Groupe scolaire
Ferdinand-Buisson

- 1 collège : le collège Jean-Moulin
- 1 établissement privé (de la maternelle au lycée) : Ecole Saint-Thomas de Villeneuve

Effectifs scolaires de 2003-2004 à 2011-2012

Ecole	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012
Maternelles									
Myosotis	161	162	161	151	146	149	158	165	179
Pâquerettes	149	177	165	174	171	169	175	153	174
Jacinthes	111	104	102	99	100	87	93	104	108
Muguet	130	138	138	143	150	149	136	152	159
Iris	112	111	111	107	107	110	102	112	111
Sous-total	663	692	670	674	674	664	664	686	731
	+ 13	+ 29	- 22	+ 4	0	- 10	0	+ 22	+ 45
Elémentaires									
F. Buisson	255	251	248	254	274	254	244	268	257
P.Bert	395	401	427	399	370	373	386	390	400
A. France	304	296	331	304	322	340	348	355	352
Sous-total	954	948	1006	957	966	967	978	1013	1009
	+ 15	- 6	+ 58	- 49	+ 9	+ 1	+ 11	+ 35	- 4
Collège J. Moulin	550	610	609	635	661	670	671	670	
	+ 83	+ 60	- 1	+ 26	+ 26	+ 9	+ 1	- 1	
TOTAL PUBLIC	2167	2250	2285	2266	2301	2301	2313	2369	-
	+ 111	+ 83	+ 35	- 19	+ 35	0	+ 12	+ 56	
Ecole Familiale									
Primaire	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Collège	91	/	/	/	/	/	/	/	/
	91	/	/	/	/	/	/	/	/
St Thomas de Villeneuve									
Maternelle	83	80	79	85	85	87	83	84	87
Elémentaire	193	195	193	191	194	196	190	190	189
TOTAL	276	275	272	276	279	283	273	274	276
Collège	501	594	598	602	622	636	634	644	636
Lycée	317	313	337	335	352	346	384	402	432
	818	907	935	937	974	982	1018	1046	1068
TOTAL PRIVE	1185	1182	1207	1213	1253	1265	1291	1320	1344

Source : services techniques de la ville de Chaville

Une croissance limitée des effectifs scolaires

En 2008/2009, 2291 élèves fréquentaient les établissements publics chavillois et 1265 fréquentaient les établissements privés chavillois. Entre les années scolaires 1998/1999 et 2008/2009, les effectifs scolaires ont connu une croissance limitée au regard de la croissance démographique observée sur cette période. Les enseignements public et privé ont gagné respectivement 377 et 137 élèves sur cette période.

Les objectifs de construction des logements édictés par le PLH à l'horizon 2013 et par le SCoT à l'horizon 2020 laissent présager une augmentation démographique et donc une augmentation des effectifs des élèves. Il s'agira de veiller à ce que les capacités des équipements soient en mesure de répondre aux nouveaux besoins.

5.2.2. Les équipements de la petite enfance

Chaville offre une gamme de services spécifiques à la petite enfance :

LES CRECHES

▪ Les crèches collectives

Les crèches (de 3 mois à 4 ans) sont ouvertes en compagnie d'autres enfants et permettent de se familiariser avec la vie en collectivité. Les crèches sont ouvertes de 7h30 à 18h30 tous les jours sauf samedi, dimanche et jours fériés.

- Les Petits Chênes, d'une capacité d'accueil de 50 berceaux
- Les Noisetiers, d'une capacité d'accueil de 60 berceaux
- Marivel, d'une capacité d'accueil de 40 berceaux
- La micro-crèche Mare Adam, d'une capacité d'accueil de 10 berceaux

▪ Les crèches d'entreprises

- Les Optimists

Capacité d'accueil : au sein de cette crèche privée, la Ville réserve 30 places pour les enfants des Chavillois. Dix places sont à la disposition des entreprises quelque soit leur siège social.

- **Le Multi-accueil parental associatif** (Les Petits Mousses) d'une capacité d'accueil de 20 berceaux

La Chaloupe

La Chaloupe regroupe sur le même site deux structures : le multi-accueil et le relais mixte

▪ Le multi accueil de La Chaloupe

Capacité d'accueil : 25 enfants à temps partiel de 3 mois à 4 ans. Des places sont réservées à l'enfant porteur de handicap, ainsi que pour l'accueil d'urgence dans la limite des disponibilités.

▪ Relais mixte de la Chaloupe

Cette structure accompagne les parents, auxiliaires parentales ou assistantes maternelles agréées dans leur démarches administratives (contrat, formation, bulletin de salaire, aides,...), les conseillent et les orientent vers les bons interlocuteurs. Le relais des auxiliaires parentales présélectionne et assure le suivi des auxiliaires parentales qualifiées, favorise leur formation et met en place un encadrement pédagogique sous forme d'ateliers d'éveil et de socialisation, de regroupements pour des réunions à thème d'un suivi à domicile.

Les enfants pris en charge par ces professionnelles peuvent bénéficier d'ateliers ludiques tout au long de l'année. Ils sont accueillis avec leurs assistantes maternelles agréées ou leur auxiliaires parentales pour des ateliers d'éveil et de socialisation, dans le cadre d'un projet pédagogique qui leur permet aussi de se préparer en douceur à la vie en collectivité.

▪ Le jardin d'enfants

Capacité d'accueil : 36 places pour les enfants âgés de 2 ans minimum à 4 ans

Le jardin d'enfants accueille 4 à 5 jours par semaine les enfants n'ayant généralement pas vécu en collectivité, l'année précédant l'entrée en maternelle, avec pour objectifs l'adaptation à la collectivité et l'autonomie.

D'autre part, les parents peuvent avoir recours aux services d'aide à domicile via les auxiliaires parentales et les assistantes maternelles indépendantes.



Equipement de la petite enfance La Chaloupe

5.2.3. Les équipements culturels.

- Le centre culturel de l'Atrium / cinéma

Cet équipement de construction récente dispose d'une salle de spectacle et de cinéma de 637 places (salle Robert Hossein) et de vastes espaces modulables pouvant accueillir des expositions, séminaires, conférences. Chaque saison, le centre culturel accueille des artistes diversifiés (théâtre, musique, opéra, danse, humour) mêlant à la fois les têtes d'affiche et les jeunes talents.

- L'Atrium de Chaville et le SEL de Sèvres sont partenaires pour les programmations de spectacles et de cinéma. Cela permet aux détenteurs de carte d'abonnement de théâtre ou cinéma de bénéficier de tarifs réduits dans chacun de ces centres. La carte d'abonnement cinéma (10 entrées) est valable dans les 2 lieux SEL.
- L'Atrium offre des possibilités de location de salles pour les réunions, congrès, séminaires
- En partenariat avec la bibliothèque, l'Atrium propose le Club du cinéma, qui se décline sur deux soirées :
 - La Fabrique du Cinéma : atelier de connaissance de l'art cinématographique
 - Grand écran : projection en lien avec le thème de « La Fabrique », suivi d'un débat animé éventuellement en présence du réalisateur ou d'un comédien
- Le Cinéma propose les mercredis et les samedis « Ciné-goûter », une séance particulière pour les enfants de plus de 3 ans.



Centre culturel de l'Atrium

- La bibliothèque médiathèque

Installée sur 4 niveaux à l'Atrium, la bibliothèque met à disposition plus de 64 000 documents. Tout au long de l'année, la bibliothèque propose une programmation culturelle avec des rendez-vous réguliers ou événementiels : l'heure du conte, l'heure d'écoute (musique, littérature, rencontre), le club du cinéma, le Printemps des poètes, la bibliothèque hors les murs (dans les espaces verts de Chaville et jardins de l'Hôtel de ville), lectures en anglais, ateliers web et informatique, portage à domicile, Chaville en livres...

- Le conservatoire

A travers son département musique (jazz, classique), danse et art dramatique, le conservatoire permet d'acquérir une formation musicale, chorégraphique et théâtrale de très bon niveau pour les 4/25 ans.

- **Le forum des savoirs**

Le forum des savoirs est un espace culturel pour tous, sans condition d'âge ni de niveau d'études. Il propose chaque année des cycles de conférences dans les domaines les plus variés tels que l'histoire, la philosophie, la littérature, la musique, la géopolitique, l'économie, la sociologie ou l'éthologie. Il organise également un certain nombre de visites de lieux culturels emblématiques ou d'expositions temporaires. Espace culturel ouvert sur le monde, le Forum des savoirs est également un lieu de rencontres et d'échanges qui rassemble de plus en plus d'adhérents.

- **L'atelier d'arts plastiques et de gravure**

L'atelier d'arts plastiques et de gravure de la ville de Chaville, dont la formule date d'octobre 2008, assure en priorité la formation culturelle et artistique des Chavillois. Il accueillera aussi les habitants de la communauté d'agglomération Arc de Seine.

- **La MJC (Maison des Jeunes et la Culture) de la Vallée**

La maison des jeunes et de la culture propose tout au long de l'année aux adultes, aux jeunes et aux enfants de nombreuses animations, des activités variées et des stages ou accueil de ludothèque pendant les congés scolaires.

5.2.4. L'accueil des personnes âgées

- La Villa Beausoleil : Résidence médicalisée privée



Villa Beau soleil

5.2.5. Santé et action sociale

La commune compte quelques équipements de santé :

- Le Centre médico-psychologique (CMP) : il regroupe un centre d'accueil pour enfants et adolescents et un centre d'accueil pour adultes

- Un Service de Soins Infirmiers à Domicile pour personnes âgées et handicapées (SSIAD) : Il intervient au domicile des personnes et dans les structures d'adultes handicapés non médicalisées de la commune. Il assure des prestations de soins infirmiers, d'hygiène et de confort auprès des personnes âgées dépendantes et/ou handicapées sur prescription médicale. Il travaille en relation avec les professionnels de santé médicaux et paramédicaux.
- Le Centre thérapeutique pour jeunes enfants en psychiatrie (à temps partiel, rattaché au CMP de Sèvres)

Cette offre est complétée par un hôpital intercommunal (Chaville/Sèvres/Saint-Cloud/Villed'Avray) qui compte 230 lits répartis sur 2 sites à Saint-Cloud et à Sèvres.

5.2.6. Les équipements sportifs et de loisirs

La Ville met à disposition des associations sportives et des écoliers chavillois plus de 20 installations réparties sur l'ensemble de la commune :

- **Le centre sportif Léo-Lagrange (Jean-Jaurès)** : 2 gymnases, 1 dojo, 1 terrain de football, 1 piste d'athlétisme (5 couloirs), 1 mur d'escalade, 1 mur de pelote basque, mur de tir à l'arc
- **Le centre sportif Alphonse-Halimi** : 1 gymnase, 2 dojos
- **Le groupe scolaire Paul-Bert** : 1 gymnase école élémentaire Paul-Bert, 1 salle de tennis de table
- **L'institut Saint-Thomas** : 1 gymnase, 1 salle de tennis de table
- **D'autres gymnases scolaires** : 1 gymnase école élémentaire Anatole-France, 1 gymnase école élémentaire Ferdinand-Buisson, 1 gymnase collège Jean-Moulin (Gymnase Jules-Ladoumègue)
- **La salle de boxe du quartier Marivel**
- **Un jardin d'arc**
- **Le centre Val Brisemiche** : 7 courts de tennis (dont 3 couverts), 1 salle de squash, 1 salle de musculation
- **11 rue des Petits-Bois** : 1 court de tennis (reconstruction en cours)
- **Un centre équestre** : 1 manège
- **La Maison de la Jeunesse et de la culture** : 1 salle de danse
- **Un terrain de jeux libre accès**

D'autre part, certaines associations intercommunales profitent des installations sportives des villes voisines. Elles utilisent les gymnases sévriens, la base nautique intercommunale et la salle de boxe de Sèvres. Cette utilisation n'est pas gérée par le service des Sports de Chaville mais par les associations sportives en lien avec le service des sports de la ville de Sèvres.

D'autre part, le service des sports de Chaville, en lien avec le service des sports de la communauté d'agglomération, utilise le complexe sportif Marcel-Bec (intercommunal) situé à Meudon. Les créneaux réservés sont :

- le mercredi de 14h00 à 16h30 (hors vacances scolaires) par l'Ecole des Sports de Chaville ;
- le lundi de 21h00 à 22h30 (hors vacances scolaires) par le Basket Club de Chaville ;
- le vendredi de 18h00 à 22h30 par les Volants de Chaville.

Une étude de la Direction régionale et départementale de la Jeunesse et des Sports de Paris – Ile-de-France (DRDJSPI) propose des ratios fonciers comme outils indicateurs pour mettre en place une offre complète d'équipements sportifs.

Les ratios fonciers

- bassins couverts : 0,74/10 000 habitants - emprise au sol : 684 m²
- terrains de grands jeux : 1,9/10 000 habitants - emprise au sol : 18 673 m²
- salles de pratique collective : 6,7/10 000 habitants - emprise au sol : 3080 m²
- équipements extérieurs de proximité : 6 /10 000 habitants - emprise au sol : 3592 m²
- tennis couverts : 1,5/10 000 habitants - emprise au sol, si il est envisagé de construire des courts nouveaux et non ce couvrir des courts existants : 528 m²
- autres équipements spécialisés : en l'absence de projets identifiés dans la démarche locale pourrait être retenue une valeur forfaitaire égale à 2 terrains de grand jeu, soit : 22 680 m²

Soit un total pour 10 000 habitants de 49 237 m².

Calcul des ratios d'équipements sportifs à Chaville en 2006, pour une population des résidences principales de 18 318 habitants (INSEE 2006) et pour une population estimée de 20 000 habitants en 2020

	Nb installations sur Chaville	ratios calculés pour 10 000 habitants				
		moy. communale actuelle	moy. communale en 2020 (20 000 hts)	Moyenne départementale	Moyenne régionale	Ratio satisfaisant
Tennis	8	4,37	4,00	6,1	5,4	*
Tennis couvert	4	2,18	2,00	*	1,02	1,5
Grands jeux (football, rugby, hockey)	1	0,55	0,50	1,9	3	1,9
Bassins de natation	0	0	0	0,64	0,5	0,74
salle de sports	10	5,46	5,00	2,1	4,5	6,7

* non renseigné

Source : Données publiques du recensement des équipements sportifs (RES) – Etude de la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse et des Sports de Paris

- **Terrains de tennis (terrain de tennis couverts et extérieurs) :** 8 terrains communaux. Le ratio actuel de terrains de tennis est de 4,37 / 10 000 habitants, il est inférieur aux moyennes départementale (6,1) et régionale (5,4).

On compte 4 terrains de tennis couverts sur le territoire communal. Le ratio de terrains de tennis couverts est de 2,18 / 10 000 habitants à Chaville. Ce ratio est au-dessus de la moyenne régionale (1,02) et du ratio « satisfaisant » (1,5).

L'offre en terrains de tennis est donc satisfaisante sur la commune.

- **Terrains de grands jeux :** 1 terrain de grands jeux (stade de football). Le ratio communal est 0,55 / 10 000 habitants, il est très inférieur aux moyennes départementale (1,9) et régionale (3) ainsi que du ratio satisfaisant (1,9).

L'offre communale en terrains de grands jeux est insuffisante. Elle est liée à la complexité de la topographie de la commune (comprise entre 2 coteaux).

- **Bassins de natation :** la commune ne dispose pas de piscine sur son territoire communal. En revanche, les écoles chavilloises (classes allant de la grande section maternelle au CM2) vont à la piscine de Viroflay. Une convention est passée pour l'année scolaire. Les classes font des cycles de 10 à 12 séances, suivant leur niveau. Des créneaux sont réservés à la piscine les lundi matin, jeudi matin et vendredi toute la journée. Cela représente un coût global de 91 000 euros.
- **Salles de sports :** 10 salles. Le ratio de salles de pratique collectives est de 5,46 / 10 000 habitants. Il est inférieur au ratio « satisfaisant » mais en revanche supérieur à la moyenne départementale (2,1) et régionale (4,5).

D'une manière générale à l'échelle de la commune, les équipements sont essentiellement concentrés le long de l'avenue Roger-Salengro et de la route de Stalingrad, poursuivie par la route Henri IV dans le secteur du centre-ville.

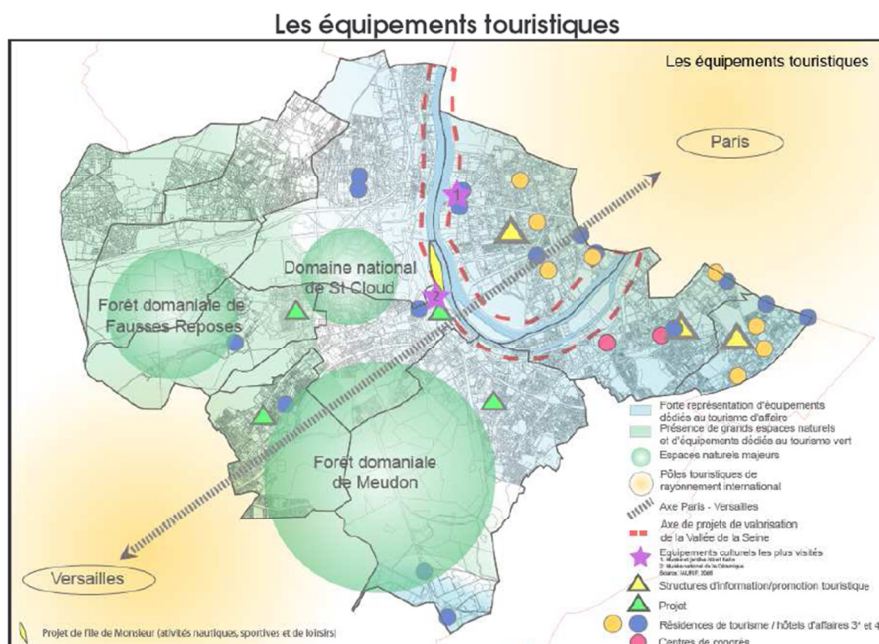
On note une petite polarité d'équipements sportifs dans le sud de la ville (quartier de l'Ursine) et la présence diffuse d'équipements à flanc de coteau, sur la rive gauche autour de la route de la Résistance. Les quartiers du Marivel et du Muguet bénéficient d'une offre d'équipements quasi inexistante (à l'exception de la présence d'écoles).

Au-delà des structures classiques, des sites dédiés à des activités spécifiques se développent : tir à l'arc, haltérophilie, cirque.

Dans un contexte de déficit relatif à son échelle en installations sportives, le SCoT entend favoriser la création d'équipements sportifs de plein air. Du fait, des faibles disponibilités foncières, il souligne que l'usage des équipements sportifs dépend fortement d'une politique visant à mieux utiliser les installations sportives.

5.2.7. Les équipements touristiques

Le Conseil régional et le Comité départemental du tourisme des Hauts-de-Seine identifient le territoire des Coteaux et du Val de Seine comme « pôle touristique régional ». A Chaville, le tourisme vert, lié au patrimoine naturel important (forêt domaniale de Fausses-Reposes et forêt domaniale de Meudon) est objet des projets actuels. Il est prévu sur le territoire de Chaville l'implantation d'une structure du patrimoine naturel.



Source : La Fabrique Urbaine, 2006, recensement auprès des communes

SCoT des Coteaux et du Val de Seine



VILLE DE CHAVILLE

Les équipements de la commune

Liste des équipements par catégorie

Services publics et municipaux

- 1 Hôtel de Ville (C)
- 2 La Poste (P)
- 3 La Commisariat de Jour (C)
- 4 Sécurité Sociale (P)
- 5 Direction Jeunesse Sport et Loisirs (C)
- 6 Pôle Créniaux - Bureaux CCAS (C)
- 7 Pôle Créniaux - AGND, RPA (C)
- 8 La Pesselière (C)
- 9 PMI (D)
- 10 Service des Espaces Verts (C)
- 11 Maison du Citoyen (C)
- 12 Cinémathèque (C)
- 13 Service de l'Urbanisme (C)
- 14 Services Techniques (C)
- 15 Magasin manévol (Ateliers) (C)

Espaces verts

- 1 Parc François Mitterrand (C)
- 2 Square des Créniaux (C)
- 3 Jardin Victor Hirsch (C)
- 4 Square du Docteur (C)
- 5 Square de l'Académie (C)
- 6 Parc de la Mairie (C)
- 7 Parc de la Mare Adam (C)
- 8 allée des Chênes (C)
- 9 allée des Myosotis (C)
- 10 Jardin des Myosotis (C)

Scolaires

- 1 Collège Jean Moulin (D)
- 2 Collège St Thomas (D)
- 3 Ecole Maternelle Les Pâquerettes (C)
- 4 Ecole Maternelle Les Jacinthes (C)
- 5 Ecole Maternelle Le Muguet (C)
- 6 Ecole Maternelle Les Myosotis (C)
- 7 Groupe Scolaire Anatole France / Ecole Maternelle Les Iris (C)
- 8 Groupe Scolaire Paul Bert (C)
- 9 Groupe Scolaire Ferdinand Buisson (C)

Petite enfance

- 1 Crèche Collective Marival (C)
- 2 Crèche La Chaloupe (C)
- 3 Crèche Collective Les Petits Chénas et crèche familiale (C)
- 4 Crèche collective Les Noisetiers (C)
- 5 Crèche parentale (P)

Socio-culturels

- 1 Académie des Beaux Arts (C)
- 2 MJC (C)
- 3 L'Atrium (Centre Culturel) (C)

Sports-loisirs

- 1 Centre Val Brémiche (C)
- 2 Gymnase Jules Ladoumègue (D)
- 3 Jardin d'Arc (C)
- 4 Tennis (C)
- 5 Squash (C)
- 6 Gymnase Léo Lagrange (C)
- 7 Stade Jean Jaures (C)
- 8 Gymnase Colette Besson (C)
- 9 Dojo Bas-Chaville (C)
- 10 Centre équestre Val Saint Omer (P)
- 12 Gymnase Alphonse Halimi (C)

Gares

- 1 Gare Chaville Rive Droite (P)
- 2 Gare Chaville Rive Gauche (P)
- 3 Gare Chaville-Velizy (P)

Commerces

- 1 Monoprix (P)
- 2 Marché (C)

Lieux de culte

- 1 Eglise Notre Dame de Lourdes
- 2 Eglise Arménienne
- 3 Eglise Sainte Bernadette
- 4 Eglise Orthodoxe Russe

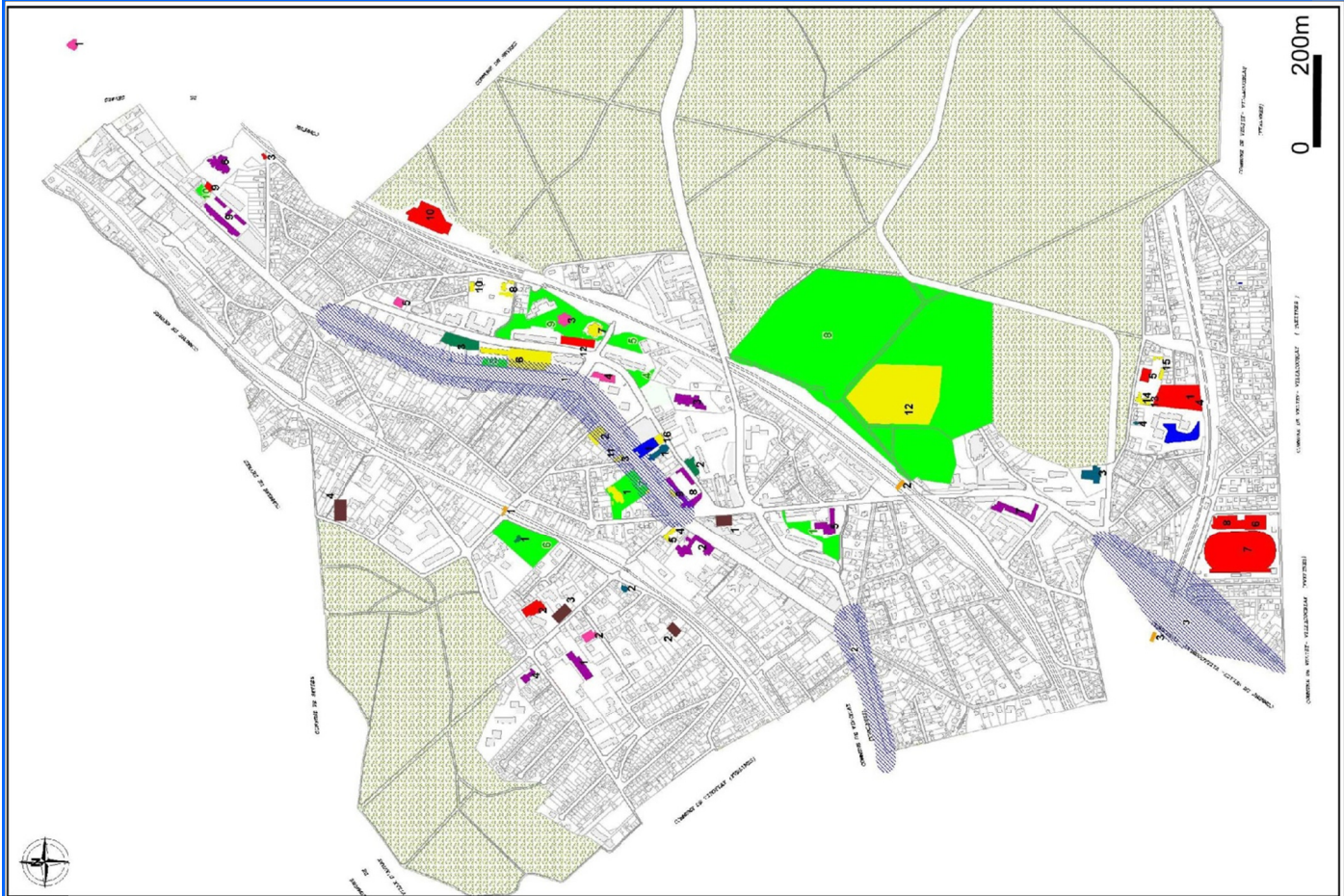
Zones de commerce

- 1 Linéaire Commercial Salengro
- 2 Commerces sur limite avec Viroflay
- 3 Commerces Rue de Jour

Etablissement solidarité

- 1 APEI des Lierres (P)
- 2 APEI le Cèdre Bleu (P)
- 3 Villa Beausoleil (P)
- 4 Maison de convalescence (C)

(C) : Communal (D) : Départemental (P) : Privé



ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE POUR CHAVILLE

A L'HORIZON 2020...

1. La participation à l'effort communautaire et régional de construction de logements : Favoriser les possibilités de parcours résidentiels de la population...

- Répondre à la croissance démographique par la construction de nouveaux logements tout en stabilisant la population à l'horizon 2020
- Poursuivre la diversification des logements (taille, statuts d'occupation...) pour permettre le maintien de populations

2. Mettre en valeur les identités urbaines et l'architecture de Chaville

- Qualifier le tissu urbain pour permettre le renforcement de l'attractivité résidentielle (commerces, services, équipements...)
- Améliorer l'organisation de la charpente et des lieux de vie (structurer le réseau de pôles d'animation autour du centre-ville et des pôles de quartiers) et préserver l'identité des quartiers

3. Protéger et valoriser l'environnement

- Préserver le patrimoine naturel (bois, parcs...) et urbain
- Réduire les nuisances (bruit, qualité de l'air...)
- Favoriser l'émergence d'une ville économe en ressources (isolation du bâti, production énergétique, gestion de l'eau...)

4. Conserver l'attractivité et valoriser l'animation résidentielle de Chaville...

- Partager l'espace public en faveur des modes « actifs » (trame de liaisons douces), transports en commun... et y limiter la place de la voiture (gestion rationnelle du stationnement)
- Conforter la trame des commerces et équipements publics, développer des espaces publics de convivialité (parcs, squares, places urbaines...) dans des espaces de vie bien identifiés (centre-ville, pôles de quartiers autour des linéaires commerciaux et des gares...) et accessibles.

Ville de CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation – Les incidences des orientations du PLU sur l’environnement

SOMMAIRE

Préambule	5
Les incidences du PLU sur la consommation d'espace	6
Les incidences du PLU sur les milieux naturels	7
Les incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances	8
La qualité de l'air	8
La qualité de l'eau	9
Les nuisances sonores	9
Les déchets	10
Les incidences du PLU en matière de risques	11
Les risques naturels	11
Les risques technologiques	12
Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé	12

Préambule

Le diagnostic du rapport de présentation a permis de dégager les principaux enjeux d'aménagement du territoire, ainsi que les caractéristiques environnementales de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit lui un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences sur l'environnement de la ville. Selon les dispositions de l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation [...] évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. [...]* »

A noter que le PLU de Chaville n'est pas concerné par le renforcement des exigences relatives au contenu des évaluations suite à la transposition en droit interne de la directive européenne 2001/42/CE par l'ordonnance du 3 juin 2004 en ce qu'il ne répond pas aux conditions suivantes de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme. Il ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale renforcée.

Ainsi, dans ce volet du rapport de présentation et en prenant pour base l'analyse de l'état initial de l'environnement, seront successivement étudiées :

- Les incidences du PLU sur la consommation d'espace,
- Les incidences du PLU sur les milieux naturels,
- Les incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances,
- Les incidences du PLU en matière de risques
- Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace

L'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2 précise que « *le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ».

Depuis 20 ans, la démographie de la Ville de Chaville est en constante augmentation. Avec 18 343 habitants, cette dynamique est liée à l'accroissement du solde naturel et à l'augmentation des capacités de logement qui a permis l'accueil des nouveaux arrivants. Les perspectives d'évolution se situent dans une moyenne annuelle de construction de logements, entre 2008 et 2020, d'environ 120 unités, l'objectif étant d'axer l'effort sur la diversification du parc. Par cet objectif, le projet de ville va permettre de maintenir un rythme de construction adapté à l'évolution de chacun, tout en stabilisant la population avec la nécessité d'une gestion économe du foncier et de préservation des espaces naturels. Le contexte de rareté du foncier explique que le PLU tende vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces urbanisés tout en renforçant l'environnement végétal indispensable à la qualité de vie de ses habitants. Cette volonté d'une gestion maîtrisée de l'espace est ainsi rendue possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone.

La superficie des zones urbanisées n'a pratiquement pas évolué entre le POS (189,32 hectares) et le PLU (189,36 ha) actant bien la volonté inscrite dans le PADD d'une gestion maîtrisée de l'espace, couplée à celle de protection du patrimoine naturel qui fait l'attractivité du territoire. Cette orientation du PADD se traduit par un développement communal qui se fera intégralement par renouvellement urbain du tissu existant, sans la moindre consommation d'espaces naturels et tout en apportant une réponse à la satisfaction des besoins socio-économiques (logements, commerces...).

Le PLU de Chaville souhaite donc favoriser la densité urbaine dans les secteurs de forte attractivité et s'engage dans le renouvellement urbain des tissus constitués, tout en préservant et renforçant sa trame végétal grâce à une zone naturelle correspondant à 44 % du territoire communal et une augmentation des espaces verts protégés.

Les incidences du PLU sur les milieux naturels

Chaville bénéficie d'une richesse environnementale exceptionnelle en cœur de métropole francilienne (les massifs forestiers en tant que véritables poumons verts, le patrimoine bâti, les paysages urbains des quartiers de ville notamment liés à la topographie, aux espaces verts publics et privés...). En réponse aux enjeux définis dans l'état des lieux communal, le projet de Chaville met en avant la nécessaire préservation du patrimoine naturel qui qualifie le territoire chavillois. Les milieux naturels, des forêts domaniales aux autres espaces verts (parcs, jardins, jardins potagers, vignes...), font l'objet de mesures de protection diverses :

- Le maintien de zones naturelles qui permet de protéger ces secteurs de l'urbanisation et de les préserver de tout morcellement. Faciliter le développement de la biodiversité dans les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et veiller à la conservation de leur intégrité est un enjeu majeur du projet de ville.
- Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) permet de veiller plus directement à chacune des plantations d'arbres.
- Poursuivre l'amélioration de la proportion d'espaces verts au sein de la commune par un classement au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme. Cette proportion d'Espace Vert Protégé (EVP) est en augmentation par rapport aux anciens Espaces Verts d'Îlot à Protéger (EVIP) du POS : plus de 24 701 m² supplémentaires.

Plus largement, le PADD insiste sur la nécessaire préservation des équilibres végétal-bâti, sur l'ensemble de la ville. Le règlement impose donc des obligations de planter, notamment dans les quartiers résidentiels dont l'identité a été dessinée par cet équilibre entre le bâti et le végétal. De plus, des essences locales dans le traitement de ces espaces plantés doivent être préférées afin de conserver les paysages végétaux traditionnels.

Ces différentes orientations du PLU vont dans le sens d'une pérennisation, voire d'un renforcement du végétal, ce qui est tout à fait favorable au maintien de la biodiversité dans la région. Elles vont dans le sens des préconisations du SDRIF en matière d'espaces naturels, visant à la préservation de trames et de coupures vertes à l'échelle de l'Île-de-France pour un maintien assuré de la variété des espèces animales et végétales. A ce titre, le règlement impose aussi la perméabilité des clôtures, notamment dans leurs parties basses, pour permettre le passage de la petite faune terrestre. De plus, de nouvelles niches de biodiversité dans les quartiers vont pour voir être créées grâce aux nouveaux squares, espaces verts publics et un traitement spécifique des rues (plantations d'alignements d'arbres...).

Ces objectifs affichés de préservation des espaces naturels sont accompagnés d'objectifs de valorisation concourant à une meilleure prise en compte de l'environnement par la population en encourageant les démarches pédagogiques, habitantes, autour des pratiques de jardinage. Elle souhaite poursuivre la démarche engagée par l'ouverture d'un jardin pédagogique en encourageant :

- la protection et la mise en valeur des jardins collectifs le long des berges SNCF,
- le développement des jardins partagés, des lieux de vies ouverts sur les quartiers, favorisant les rencontres entre générations et entre cultures,
- l'utilisation de modes écologiques dans les constructions (promotion de la Haute Qualité Environnementale).

Les incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances

La qualité de l'air

Au terme de l'état initial de l'environnement, les principales sources de pollution atmosphérique à Chaville sont dues à la circulation routière. Dans le cadre du PLU, le PADD affiche clairement la volonté d'améliorer les transports et les déplacements et de développer les liens entre les quartiers afin de participer à la réduction de ces émissions. A ce titre, des actions sont mises en œuvre à travers le PLU sur différents axes. Par la promotion d'un urbanisme de proximité et des déplacements doux, couplée à une maîtrise de l'automobile et une politique ambitieuse de stationnement, le projet de ville aura un impact très positif sur la qualité de l'air. Cette réduction de la part automobile pour réduire les gaz à effet de serre passe par plusieurs actions au sein du projet de ville.

D'une part, il s'agit de valoriser la trame des commerces et services de proximité nécessaires à la vie quotidienne par l'identification d'un linéaire de protection du commerce, pour lequel le règlement fixe des règles favorables. Le PADD souhaite aussi améliorer les liens entre quartiers, par la requalification des axes structurant, notamment la Voie royale en un boulevard urbain accueillant de façon optimale l'ensemble des modes de déplacements (piétons, vélos, transports en commun...) ; mais aussi par la mise en place d'axes « apaisés » pour atténuer les nuisances générées par la saturation des principales voies de circulation. Un plan de règlementation de la vitesse a été mis en place, accompagné d'améliorations des modalités de stationnement dans ces pôles pour faciliter l'accès au commerce. D'autre part, le PADD souhaite utiliser la gestion du stationnement comme vecteur de rationalisation de l'utilisation de l'automobile. De manière à mieux répartir les usages de l'espace public en faveur des modes de déplacements doux (piétons, vélos...), le projet de ville engage une politique ambitieuse en matière de stationnement. En rapprochant les fonctions d'animation urbaine et de logements et en favorisant l'utilisation des modes doux de transports, le projet de ville aura donc un impact très positif sur la qualité de l'air.

Le projet de ville n'oublie pas les autres sources de pollution de l'air que sont les bâtiments. Le tissu urbain est à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, issus notamment du chauffage. Ainsi, il est rappelé que l'utilisation des énergies renouvelables est privilégiée pour l'approvisionnement énergétique. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de chaleur et de froid est d'ailleurs imposé lorsque des périmètres de développement prioritaires existent. De plus, le règlement permet l'isolation par l'extérieur des bâtiments afin de minimiser les déperditions thermiques, ainsi que la mise en place de toitures végétalisées, intéressantes pour l'équilibre thermique du bâti. Enfin, le règlement octroie des droits à construire supplémentaires en lien avec la performance énergétique des bâtiments ou l'équipement de dispositifs d'énergies renouvelables.

Enfin, la présence de masses végétales conséquentes par des obligations de planter forte contribue par ailleurs à réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier ou à certaines activités industrielles à proximité de Chaville.

Les actions mises en œuvre par le PLU visent donc une amélioration de la qualité de l'air.

La qualité de l'eau

Le projet de ville s'inscrit dans une gestion optimale de la ressource en eau par des actions en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales. Tout rejet direct dans les fossés ou cours d'eau est interdit et l'installation d'un réseau d'assainissement de type séparatif est obligatoire. Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les rejets au réseau public d'assainissement, le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, notamment grâce aux obligations de planter de l'article 13 de chaque zone et la mise en valeur des toitures-terrasses végétalisées. Enfin, en cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, le règlement fixe un débit maximum de 2 litres/seconde/hectare pour mieux gérer l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau public, conformément aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie.

L'augmentation de la surface d'espaces verts urbains contribue aussi à absorber l'eau de pluie, permet de réduire les volumes d'eau de ruissellement et de limiter les dommages occasionnés par des inondations. Parallèlement, cette présence végétale permet de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sols minéraux chargés en polluants.

Cette réflexion poussée sur la quantité et la qualité des eaux de rejet et la gestion des eaux pluviales, en préconisant la récupération des eaux pluviales à la parcelle, a donc une incidence positive sur la qualité de l'eau, permettant en même temps la réduction du risque de ruissellement lié à l'engorgement des canalisations en cas de forte pluie.

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores résultent principalement des transports terrestres. La réglementation française relative à la lutte contre le bruit impose notamment une isolation renforcée près des zones affectées par les transports bruyants. L'accès aux niveaux sonores via le PLU notamment, informe le citoyen sur les nuisances auxquelles il s'expose en choisissant par exemple son lieu d'habitation. Certaines infrastructures routières et ferroviaires font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral du 29 septembre 2000 au regard des nuisances qu'elles engendrent sur le tissu urbain en terme de bruit. Le plan ne prévoit pas de restriction d'urbanisme à proximité des axes bruyants dans la mesure où les rives de ces axes sont déjà bâties. Cependant, conformément à la loi de lutte contre le bruit, les arrêtés préfectoraux, qui classent les axes bruyants et définissent les secteurs concernés par l'isolement acoustique des constructions, permettent de réduire l'impact des nuisances sonores, en imposant des normes d'isolation phonique aux constructions.

Le projet de ville décline aussi des dispositions permettant de réduire les désagréments liés aux nuisances sonores, liées à l'automobile par plusieurs actions. Le plan de réglementation de la vitesse va permettre de créer des axes « apaisés », notamment par la création de « zones de rencontre » limitées à 20 km/h et de zones 30. L'objectif de réduction de l'utilisation de la voiture participe aussi à cette réduction des nuisances :

- d'une part, le développement des déplacements doux par la construction d'une charpente de liaisons douces contribue à réduire le bruit et la pollution de l'air, tout en permettant de relier entre elles les centralités urbaines et les grands espaces verts "naturels" ou plus urbains ;

- d'autre part, le projet de ville de Chaville souhaite faciliter la mobilité des personnes en mutualisant le transport par l'incitation et l'accompagnement des entreprises à mettre en place des Plans de Déplacement des Entreprises (PDE) ou Inter-entreprises (PDIE), par la sensibilisation au covoiturage ou encore par la promotion de voitures partagées sur son territoire. Il s'agira de favoriser de manière générale les modes de déplacements non polluants et silencieux en incitant au recours aux véhicules électriques (automobiles électriques, vélos à assistance électrique) et au développement des sites de recharge.

Le PLU met donc en place des mesures visant à réduire le trafic automobile et à éviter aux habitants de subir les désagréments de cette principale nuisance sonore.

Les déchets

Depuis 2003, la compétence « Elimination des déchets ménagers et assimilés » est dévolue à la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO). Cela concerne l'ensemble des opérations de collecte, de transport, de valorisation et d'élimination des déchets ménagers. Elle agit en collaboration avec le SYELOM (Syndicat Mixte des Hauts-de-Seine pour l'Elimination des Ordures Ménagères) et le SYCTOM (Syndicat Mixte Central de Traitement des Ordures Ménagères de l'agglomération parisienne), à qui GPSO demande d'éliminer autant que possible les déchets collectés par valorisation de la matière ou par valorisation énergétique. GPSO a lancé depuis septembre 2008, un service de déchèterie mobile avec le SYELOM qui permet aux habitants de déposer encombrants, déchets végétaux, ferrailles, gravats et déchets d'équipements électriques et électroniques. Ces actions permettent d'améliorer les performances de tri chaque année, passant de 43 kilogrammes par habitant par an en 2002 à 56 kg/hab/an en 2008. Le projet de ville exprime l'objectif de poursuivre et d'amplifier les actions de gestion différenciée des déchets. Le tri sélectif étant en place sur la totalité de la ville, le règlement demande que toutes les constructions nouvelles de plus de trois logements comportent des locaux de stockage des déchets, aérés, et surtout qu'ils soient suffisamment dimensionnés au regard de la taille de la construction.

Le contenu du PLU vise à favoriser le recyclage des déchets et va dans le sens du Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) qui fixe l'objectif d'augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers à l'horizon 2019. Le PLU prend ainsi en compte les contraintes liées aux déchets en favorisant la collecte sélective, le recyclage et la valorisation des déchets.

Les incidences du PLU en matière de risques

Les risques naturels

Chaville ne fait pas partie d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine. En revanche, elle est concernée par des risques d'inondation par ruissellement et coulée de boue en cas d'orage violent et localisé. Ces phénomènes climatiques ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles. Cette maîtrise du ruissellement est donc un enjeu en matière d'urbanisme. Le schéma départemental d'assainissement 2005-2020, adopté par le Conseil général des Hauts-de-Seine, prévoit notamment le renforcement de la limitation du ruissellement. A ce titre, le PLU agit sur la gestion de l'eau par des actions en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales comme décrits au paragraphe précédent. L'imperméabilisation des sols est gérée par des obligations d'espaces libres de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les rejets au réseau public d'assainissement sont aussi limités avec un débit maximum de 2 l/sec/ha pour mieux gérer l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau public, conformément aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie.

Par la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, la limitation de l'apport en eaux pluviales et la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales, le PLU a donc une incidence positive sur le risque de ruissellement.

Chaville est également soumise à des risques de mouvement de terrain de deux types :

- d'une part, la commune est concernée par le plan de prévention du risque mouvements de terrains – anciennes carrières et glissements de terrain, approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2005. Ce risque touche environ 20% de la superficie de la commune et 72 établissements recevant du public. Le PPRMT de Chaville a pour objectifs de cartographier les aléas (zones exposées à des risques potentiels) et les enjeux (humains, socio-économiques et environnementaux) et de croiser ces deux paramètres afin de déterminer un zonage réglementaire. Le règlement définit les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables au territoire de Chaville soumis au risque mouvements de terrains. Le PPRMT ayant une valeur de servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU ;
- d'autre part, Chaville est soumise à un risque de mouvements de terrains lié aux phénomènes de retrait – gonflement des sols argileux, que le PPRMT ne prend pas en compte. Ces mouvements peuvent notamment entraîner des conséquences sur les fondations des habitations, des fissurations sur les murs. Les prescriptions concernant la prévention de ce risque spécifique lié aux fortes variations des teneurs en eau des sols seront définies dans le cadre d'un PPR sécheresse, établi au niveau départemental par la mission de service public du Bureau de Recherches Géologiques et Minières. Une étude sur ce risque a été réalisée et a permis d'établir une cartographie des zones exposées à ce risque, pour tout le département des Hauts-de-Seine. Cette cartographie fait apparaître des zones d'aléas forts, moyens et faibles sur le territoire de Chaville. La carte d'aléa retrait-gonflement des sols argileux peut servir de base à des actions d'information préventive dans les communes les plus touchées par les phénomènes et à attirer l'attention des constructeurs et des maîtres d'ouvrage sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa.

Les risques technologiques

Aucune des installations classées présentes sur le territoire de Chaville ne nécessite la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit par la loi n° 2003-6999 du 30 Juillet 2003.

La commune est concernée par le transport de matières dangereuses par la route. La carte liée aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) par route dans le département montrent qu'aucun tronçon des différentes routes départementales bordant le site n'est interdit à la circulation des véhicules de transport de matières dangereuses. D'autre part, la commune est traversée par une canalisation sous pression de transports de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 04/08/2006. La canalisation de gaz à haute pression passe au Nord-Ouest de la commune, en limite des communes de Sèvres et Ville-d'Avray.

De plus, les dispositions du PLU réglementent certaines activités sur l'ensemble du territoire communal :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, ne sont autorisés que s'ils sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation sont interdits.

Le PLU ne générera pas de risque technologique et limite de nouvelles pollutions en interdisant les constructions de certaines destinations.

Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé

La question du cadre de vie et de la santé des habitants est un sujet transversal déjà abordé dans les différents thèmes des paragraphes précédents. Les orientations du PLU sont globalement positives pour la qualité de vie à Chaville ainsi que pour la préservation des éléments de paysage caractéristiques.

Le projet de ville met notamment l'accent sur la consolidation de la trame verte communale par la mise en valeur des espaces naturels et des espaces verts urbains (jardins privés, alignements plantés, parcs, jardins des grands ensembles collectifs), sur les déplacements doux ou l'usage des transports en commun, et présente de nombreuses incidences positives sur le bien-être de l'individu et sa santé. La présence de végétation en milieu urbain assure un contact de l'homme avec la nature sous ses formes les plus diverses et lui garantit un espace de vie plus sain et moins oppressant à l'échelle de villes et de banlieues de plus en plus peuplées. La plantation d'arbres dans les rues, la préservation des jardins privés, la conservation des boisements... luttent efficacement contre les réchauffements localisés des surfaces imperméabilisées, contre le vent, le bruit et la sécheresse localisée.

La végétation a aussi un impact esthétique positif sur le milieu urbain et la perception que l'on peut en avoir. Les perspectives entre les coteaux sont préservées par le règlement. De plus, le plan du patrimoine architectural et paysager repère les bâtiments et éléments de bâti à surveiller, ainsi que les arbres et espaces verts protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme. L'identification et la protection de ces différents éléments permettent d'assurer un cadre de vie préservé aux habitants de Chaville.

Les mesures mises en œuvres par le PLU visent par ailleurs à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de carbone par la volonté de favoriser la qualité d'isolation des immeubles et le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat, ainsi que par la volonté de réduire les déplacements automobiles et d'inciter à l'usage de modes alternatifs. De plus, les végétaux, outre l'ombre qu'ils apportent, augmentent le taux d'humidité de l'air, rafraîchissent l'atmosphère par évapotranspiration et participent aussi à une meilleure qualité de l'air. De même, comme on a pu le voir, de nombreuses actions sont mises en place à travers le PLU afin de protéger les ressources en eau.

Le PLU intègre également les servitudes liées au plomb. L'ensemble du département des Hauts-de-Seine a en effet été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 16 mai 2000, ce qui rend obligatoire la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb lors de la vente de biens immobiliers à usage d'habitation construits avant 1948, à compter du 1^{er} octobre 2000.

Le PLU, relayé par les textes règlementaires, propose ainsi des mesures visant à limiter et encadrer les risques pour la santé des citoyens.

Ville de CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1. POURSUIVRE L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE DE CHAVILLE, SOURCE DE SON ATTRACTIVITE	6
1.1 Protéger, valoriser le patrimoine naturel	6
1.2 Une évolution démographique et de l'habitat équilibrée	6
1.3 Renouvellement urbain et évolution harmonieuse des tissus	7
1.4 Renforcer l'espace public	8
1.5 Renforcer l'accessibilité et améliorer les liens entre les quartiers.....	9
2. ASSURER LA MIXITE INTERGENERATIONNELLE ET FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL	11
3. CONFORTER L'ECONOMIE RESIDENTIELLE, SOURCE D'ANIMATION ET D'EMPLOIS POUR LA VILLE	12
4. INTEGRER LES DIMENSIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DURABLE	14
4.1 Economiser les ressources	14
4.2 Agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie	14
4.3 Agir sur la performance énergétique du bâti	15
4.4 Articuler les fonctions actives et résidentielles	15
4.5 Une démarche partagée avec les habitants en faveur du développement durable.....	15

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'expression d'un projet et d'une politique globale d'aménagement. Véritable armature du projet communal, il constitue le support de la norme et la clé de voûte de sa mise en œuvre.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation explique ainsi les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.

Ces choix découlent :

- d'une part, du diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation et en particulier des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services et de l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- d'autre part, d'une réflexion sur le rôle de la ville de Chaville dans le développement de la métropole parisienne et de la prise en compte des documents hiérarchiquement supérieurs (SDRIF, PLH, PDUIF, SCOT des Coteaux et du Val-de-Seine) ;
- enfin des choix opérés par la commune et d'une volonté politique.

Dans le prolongement des enjeux issus du diagnostic et en déclinant localement les grands principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, 3 grands axes ont donc été définis dans le PADD :

1. Construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val-de-Seine
2. Composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier et unir
3. Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville

Cette partie vient justifier et décliner ces orientations en repartant des grands constats et enjeux identifiés lors du diagnostic.

1. Poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie de Chaville, source de son attractivité

Comme l'indique le PADD, poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie constitue « la pierre angulaire du projet urbain » de la commune car elle est aujourd'hui le moteur de l'attractivité de ce territoire.

En effet le territoire se caractérise notamment par :

- son positionnement exceptionnel à proximité de la majeure partie des grandes polarités (économiques, équipements, recherche...) franciliennes, entre Versailles, le pôle économique des berges de Seine (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres et Saint Cloud) et Paris avec une accessibilité facilitée via le transport en commun (3 gares sont présentes sur le territoire communal) ;
- sa diversité et qualité patrimoniale au cœur d'un paysage de coteaux et de forêts.

1.1 Protéger, valoriser le patrimoine naturel

Le diagnostic a mis en évidence la richesse environnementale exceptionnelle dont bénéficie Chaville en cœur de métropole francilienne. Embrassée par les massifs forestiers de Meudon et de Fausses-Reposes, véritables poumons verts de la commune relayés par les parcs et jardins publics, les jardins potagers et les vignes, le patrimoine naturel de Chaville constitue un atout fondamental. Il a historiquement favorisé le développement de la ville et concourt toujours aujourd'hui à son attractivité, c'est pourquoi il est apparu essentiel de préserver ces espaces qui participent à la trame verte du cœur métropolitain et de conforter leur biodiversité.

Le PADD inscrit cette volonté de préservation des paysages naturels et forestiers dans son axe 3 « Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville ». Il rappelle le souhait de la ville de participer au confortement de la trame verte à l'échelle intercommunale, permettant également d'assurer des continuités écologiques entre les espaces naturels et de préserver la biodiversité en confortant, d'une part, les continuités existantes et en créant d'autre part de nouvelles continuités écologiques dont une qui assurerait la continuité biologique entre les massifs forestiers.

1.2 Une évolution démographique et de l'habitat équilibrée

Depuis 20 ans, la démographie de la Ville de Chaville est en constante augmentation. Avec 18 581 habitants en 2006 contre 17 956 en 1999, la commune a gagné 625 habitants sur la dernière période (source INSEE). Cette dynamique est liée à l'accroissement du solde naturel (+ 0,7% / an, en moyenne, depuis 1990) et à l'augmentation des capacités de logement qui a permis l'accueil des nouveaux arrivants. En effet, pour rappel, on note un gain de 485 logements entre 1990 et 1999 et de 581 logements entre 1999 et 2006. Afin d'intégrer les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération (dans la continuité du SDRIF et du projet du « Grand Paris »), la ville a par ailleurs engagé depuis 2008 la construction de 1 000 logements (dont 580 logements sociaux).

Ces constructions nouvelles devraient permettre à la population communale d'atteindre entre 20 000 et 21 000 habitants d'ici 2012.

Dans ce contexte, le PADD vise une stabilisation de la population et un apaisement du rythme de la construction à partir de 2013. Prenant en compte les besoins d'installation des jeunes auxquels s'ajoutent les évolutions sociologiques (baisse de la taille des ménages : personnes âgées vivant seules dans leur logement, familles monoparentales, divorces...) qui génèrent des besoins de construction de logements, la production nécessaire est d'environ 600 (comprenant les opérations de démolition/reconstruction), soit une moyenne annuelle de 120 unités en vue d'une stabilisation. En parallèle, le projet de ville envisage de s'orienter vers une véritable diversification de l'habitat.

Cette évolution équilibrée est une orientation qui à terme permet de conforter la structure du tissu urbain de la commune et ses espaces verts sur un territoire qui dispose de peu d'emprises foncières constructibles, de possibilités de densification limitées et qui souhaite préserver la qualité du cadre de vie de ses habitants et le patrimoine naturel et urbain exceptionnel de la ville.

En effet, au regard de ces objectifs démographiques et de l'habitat, les évolutions du tissu urbain pourront se faire dans le cadre d'un renouvellement qui respecte les typologies urbaines de la ville et donc son identité.

1.3 Renouvellement urbain et évolution harmonieuse des tissus

Les différentes périodes du développement communal produisent aujourd'hui une trame urbaine composée de quartiers aux morphologies diverses et aux identités respectives.

A l'échelle du territoire communal, on observe plusieurs typologies urbaines : 3 types de pavillonnaires, 2 types de grands ensembles, un tissu de petits collectifs, un tissu mixte de centre-ville et un tissu de faubourg. Les tissus pavillonnaires sont regroupés principalement sur les flancs de coteaux, tandis que les tissus collectifs et mixtes se trouvent plutôt le long de la Voie royale, en fond de vallée, aux abords des autres axes structurants et en rive droite au sommet des coteaux. Le diagnostic détaille le lien étroit existant entre typologie urbaine et topographie qui a un impact direct sur la lisibilité de la structure urbaine.

Cette richesse en matière de typologies de tissus urbains, les ouvertures visuelles qui permettent de lire le rapport entre le tissu urbain et la topographie constituent des fondements de l'attractivité résidentielle de Chaville.

Eu égard à la topographie, à la pauvreté des emprises foncières et à la volonté de protéger le patrimoine naturel qui fait l'attractivité du territoire et participe à la ceinture verte du cœur de la métropole, le développement communal se fera intégralement par renouvellement urbain du tissu existant, sans la moindre consommation d'espaces naturels et tout en apportant une réponse à la satisfaction des besoins socio-économiques (logements, commerces...). Cette orientation est clairement inscrite dans le PADD.

A cet égard, le PADD identifie des secteurs stratégiques propices à l'intensification urbaine. Il précise que la Voie royale déjà identifiée par le SCOT des Coteaux et du Val-de-Seine comme « axe porteur d'urbanité et de multimodalité » offre des opportunités de confortement du tissu urbain et d'intensification urbaine, ce qui permet la rénovation ou la construction de logements diversifiés. Par ailleurs, les gares, lieux d'intense transit quotidien, constituent des zones privilégiées de passage et sont donc particulièrement attractives pour le développement résidentiel. En plus du centre-ville, le tissu urbain sera donc conforté sur ces espaces en proposant une forte mixité des fonctions urbaines.

Le PADD met aussi l'accent sur la valorisation des typologies urbaines en prenant parti pour une évolution du tissu urbain qui intègre les valeurs urbaines des quartiers. L'axe 2 notamment rappelle la volonté de composer une ville de quartier en valorisant leurs identités en distinguant :

- La ville « minérale » du fond de vallée et des grandes artères : le bâti est fréquemment au contact direct de l'espace public, il présente une continuité le long de la Voie royale, avec des émergences de hauteur dans le centre-ville, créant une transition avec l'urbanisation des coteaux. Le PADD indique qu'il convient de préserver et de réinterpréter ces caractéristiques urbaines, pour faire évoluer les parties déqualifiées des grandes artères et surtout faciliter l'intensification urbaine des tissus limitrophes ;
- La ville « des coteaux » se caractérise par l'équilibre entre le bâti et le végétal et ses perspectives visuelles qu'il convient de faire perdurer ;
- La ville « au cœur de la forêt » caractérisée par un rapport très étroit avec les massifs forestiers qu'il convient de maintenir dans un rapport fort avec le couvert arboré.

1.4 Renforcer l'espace public

Le diagnostic précise qu'aujourd'hui la trame d'espaces publics, vecteur de convivialité et d'animation, est limitée. En effet, sur l'ensemble du territoire urbanisé, l'espace public se résume très souvent à la rue et surtout à l'emprise de la chaussée destinée au stationnement ou à la circulation des véhicules motorisés.

Aussi, contrairement aux habitations individuelles et à certaines résidences collectives qui offrent des jardins, véritables espaces de respiration et de quiétude pour leurs habitants, les logements collectifs principalement le long de la Voie royale, des rues de Jouy et Anatole France, bénéficient eux de très peu d'espaces verts et d'espaces publics de proximité. La Voie royale ne présente qu'une unique « dilatation » : l'Atrium. L'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants, en particulier des personnes résidant le long des principales artères de la ville, nécessite donc selon le diagnostic de compléter la trame des espaces de respiration dans le tissu urbain. Cette initiative permettra également de participer au renforcement du rôle structurant de la Voie royale, en offrant des espaces publics de proximité, mais aussi de développer les centralités des gares.

Ainsi la ville s'engage à travers son PADD à façonner des lieux d'animation de proximité. Dans l'ensemble des quartiers, il s'agira d'intervenir sur la reconfiguration de l'espace public, plus particulièrement en faveur des modes doux et des espaces de convivialité (parvis, piétons traversant...). Les quartiers des gares et la Voie royale qui offrent des opportunités de confortement du tissu urbain devront en priorité être rythmés par des lieux de vie. L'espace public élargi autour de l'Atrium sera notamment réaménagé : réaménagement du parvis, traitement du mail piéton en lien avec le centre-ville.

Le renforcement de l'espace public s'accompagne d'un renforcement de la trame des équipements, commerces et services qui dessinent les contours de ces espaces d'animation et qui sont de véritables facteurs d'attractivité pour les habitants, actifs et visiteurs. Une autre mesure posée dans le PADD concerne le partage de l'espace public. Il s'agit de favoriser les modes doux de déplacement au lieu du « tout voiture », afin de limiter les nuisances sur les secteurs de polarités et sur les axes favorisant ainsi la qualité de vie sur des axes « apaisés ». Cette mesure passe par un renforcement de l'accessibilité et l'amélioration des liens inter-quartiers.

1.5 Renforcer l'accessibilité et améliorer les liens entre les quartiers

La commune de Chaville bénéficie d'une accessibilité facilitée vis-à-vis de la majeure partie des grandes polarités (économiques, équipements, recherche...) franciliennes. Elle se trouve à une distance – temps de moins de 30 minutes de transports en commun des pôles tertiaires et d'industrie de pointe de La Défense, des quartiers Montparnasse, Saint-Lazare et Porte Maillot de Paris, de Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, la vallée de la Bièvre, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint Cloud, Vélizy-Villacoublay...

Elle se situe par ailleurs à proximité d'infrastructures routières majeures d'envergure nationale et régionale (autoroute A13, A86, RN118, A12, la Voie royale de Paris à Versailles...).

Le développement communal doit donc se réfléchir et se positionner par rapport à cette excellente accessibilité qui constitue un véritable atout pour la commune et ses habitants.

Le diagnostic a également établi que, malgré cette desserte importante par les transports en commun, 44% des actifs résidant à Chaville utilisent leur voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale (38%) et participe, bien entendu, aux importants trafics d'heure de pointe sur les principaux axes de la ville. Il note en outre que le partage de l'espace public s'effectue en faveur de l'automobile, l'espace accueillant les piétons est assez restreint le long de la majeure partie des rues de la ville et notamment des axes majeurs (avenues Salengro, Anatole France, de Jouy...). D'autre part, l'étroitesse des trottoirs dans les quartiers des coteaux et le stationnement le long des rues laissent peu de place pour les modes doux...

Le diagnostic rappelle que l'enjeu pour la ville est de faciliter les cheminements piétons entre les quartiers et avec le centre-ville et de sécuriser les traversées piétonnes sur ces grands axes (agrandissement des trottoirs, traitements spécifiques de matériaux de sols...).

Le PADD propose ainsi plusieurs orientations visant à renforcer l'accessibilité du territoire particulièrement en faveur des transports en commun et modes doux en améliorant les liens entre les quartiers. A l'inverse, les transports motorisés, considérés comme en partie responsable de l'émission de gaz à effet de serre et d'éléments nocifs pour la santé, sont moins encouragés.

Cette orientation se traduit en premier lieu par une requalification des axes structurants de la ville qui présentent aujourd'hui un caractère trop routier au détriment des autres modes. Cette orientation concerne notamment : la Voie royale, allant de Sèvres à Versailles qui doit devenir un boulevard urbain pour accueillir, de façon optimale, l'ensemble des modes de déplacements (piétons, vélos, transports en commun...) ; une attention particulière sera également portée pour rendre lisible le caractère historique de cet axe et la reconfiguration de la rue de Jouy qui permettra un élargissement des trottoirs.

La requalification de ces voiries s'accompagnera d'une requalification et de la valorisation du tissu urbain le long de ces principales artères en facilitant l'accès aux gares. Ce choix qui est fait permettra à la fois d'inciter à l'usage des transports en commun pour les déplacements et de rapprocher les fonctions d'animation urbaine (commerces, services) et les logements pour réduire les nécessités de déplacements, et donc favoriser la réduction de la consommation des énergies carbonées (issues des véhicules particuliers).

Ces actions s'accompagnent de la volonté d'assurer un meilleur partage des usages de l'espace public, en faveur des déplacements doux en développant une véritable charpente de liaisons douces à l'échelle de la ville, permettant une connexion au réseau de liaisons douces intercommunal et en facilitant la pratique du vélo (stationnement...). Le PADD propose également une politique ambitieuse en matière de stationnement des véhicules motorisés permettant de rationaliser l'espace public : à l'exception des pôles locaux de vie, pour lesquels le stationnement le long des voies publiques sera maintenu mais limité à des périmètres ciblés et orienté pour une rotation importante (horodateurs, zone bleue...), il s'agira de dissuader au maximum le

Rapport de présentation

stationnement prolongé en surface et de favoriser les aires de dépose minute, de livraison et de stationnement court pour l'accès aux commerces de proximité.

Des actions seront par ailleurs mises en œuvre en faveur de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (aménagement, réservation de places de stationnements...).

Enfin, le PADD retient que la qualité de service des bus est à améliorer (augmentation de la fréquence et de la régularité du transit journalier) et que les possibilités de confortement et d'optimisation de l'attractivité (modes de déplacements, urbanité...) des gares Chaville Rive droite et Chaville Rive gauche seront développées par le projet de réseau de transports du « Grand Paris ».

2. Assurer la mixité intergénérationnelle et favoriser le parcours résidentiel

Le diagnostic a mis en exergue la dynamique démographique positive de la commune, une dynamique portée par un solde naturel positif, suffisant pour compenser un déficit migratoire qui s'amenuise.

Il a également mis en évidence d'autres tendances, des caractéristiques sociodémographiques qui sont apparues ou qui se sont renforcées au cours de la dernière période 1999-2006 avec :

- un vieillissement de la population en place avec notamment l'augmentation de ménages de personnes âgées vivant seules ;
- l'arrivée de ménages plutôt de type « familiaux » attestant du maintien et de l'arrivée de familles avec enfants sur la commune ;
- une réduction par contre des ménages de jeunes (25-39 ans) sûrement faute de logements accessibles financièrement ;
- un phénomène de desserrement du aux évolutions des modes de vie et structures familiales avec une augmentation importante des ménages de 1 personne et des ménages de 2 personnes ;
- un nombre important et en augmentation de ménages au profil socio-économique élevé, à l'image de la partie Sud/Ouest de la première couronne francilienne. Il semble en effet que la croissance du parc de logements, très orientée vers l'accession à la propriété, a surtout permis l'arrivée de ménages familiaux de catégories socioprofessionnelles élevées.

Ainsi, si l'objectif du PADD est d'apaiser le rythme de construction de logements, il envisage surtout d'axer l'effort sur une diversification du parc. Le projet de ville doit ainsi assurer la mixité intergénérationnelle et favoriser les parcours résidentiels afin de générer la mixité des âges et des profils socio-économiques des habitants.

Cette orientation suppose une répartition équilibrée en terme de statuts d'occupation (locatif, accession) et de taille des logements sur l'ensemble des quartiers de la ville et des actions d'accompagnement permettant aux jeunes, aux primo-accédants de trouver leur logement. Il s'agit également de pouvoir proposer aux anciens une offre de structures et de services adaptés (services en faveur du maintien à domicile, centre d'accueil de jour, résidence sociale pour personnes âgées dans le centre-ville...). Le PADD retient et détaille ainsi ces différentes mesures.

3. Conforter l'économie résidentielle, source d'animation et d'emplois pour la ville

Un cadre de vie agréable repose sur de bonnes conditions d'habitat mais aussi sur une offre de services urbains et de commerces attractifs à proximité de son lieu de résidence. Bien que la ville de Chaville n'ait historiquement jamais constitué un pôle d'emplois majeur, le renforcement de ses aménités urbaines (commerces, services, équipements, espaces de convivialité...) est essentiel pour créer des emplois, de l'animation et renforcer son attractivité et son cadre de vie.

Selon le diagnostic, le positionnement de Chaville à la rencontre d'aires économiques majeures en Île-de-France à proximité ou très aisément accessibles explique le faible taux d'emploi et atteste du caractère très résidentiel de la commune. Malgré tout, le diagnostic a établi que le nombre d'emplois était en légère hausse entre 1999 et 2006 (+ 4,5%), passant ainsi de 3 566 à 3 734 unités (source INSEE).

A l'exception de quelques grands établissements situés le long de l'avenue Roger Salengro, le tissu économique de Chaville repose ainsi fortement sur l'économie résidentielle, c'est-à-dire les commerces et services nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

Concernant le tissu commercial de la ville, le diagnostic note qu'il présente une offre de milieu de gamme, peu en phase avec le profil socio-économique de la population. Les achats effectués dans la ville de Chaville sont majoritairement alimentaires, tandis que la majorité de la population se dirige vers les grands centres commerciaux voisins pour les achats non alimentaires. Le commerce est par ailleurs dispersé, réparti de manière diffuse le long de l'avenue Salengro et rares sont les devantures attrayantes. L'espace public est souvent peu qualitatif (omniprésence de la voiture, trottoirs étroits...). Le tissu commercial souffre enfin d'un manque de lieux d'animation (cafés, bars, restaurants, etc.) et d'un manque de commerces d'équipement de la personne.

Pourtant le diagnostic indique que la ville bénéficie d'un certain potentiel avec une population en croissance régulière qui dispose de revenus plutôt élevés et un flux important de clientèle à capter à travers la RD 910 et grâce à la présence de trois gares sur son territoire, qui drainent une population considérable. Il conclut qu'une action volontariste de restructuration puis d'animation du tissu commercial chavillois doit être mise en œuvre.

Le PADD préconise donc de conforter l'économie résidentielle de Chaville afin de créer de l'emploi et renforcer des lieux d'animation, une volonté qui s'inscrit également au sein du SCOT des Coteaux et du Val-de-Seine. Cette orientation se décline par la volonté d'organiser une implantation lisible des commerces et services grâce à la mise en place de périmètres de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. Ces secteurs seront amenés à s'affirmer comme pôles commerciaux propices à l'épanouissement de l'économie résidentielle. Il s'agit par ailleurs de développer des lieux d'animation (bars, restaurants, café, etc.) ainsi qu'un tissu commercial diversifié (alimentaire, services à la personne, habillement...) en centre-ville et dans les pôles de quartier. Le réaménagement des axes structurants en parallèle d'une revalorisation du tissu urbain proche, des pôles gares participeront à façonner des lieux de vie et d'animation venant offrir des conditions propices au développement et au maintien de l'économie résidentielle.

L'animation d'un territoire dépend également de son offre en équipements publics. La Ville de Chaville dispose d'une trame diversifiée d'équipements situés autour de la mairie ainsi que des polarités de quartiers autour des écoles. Le PADD propose de la compléter et d'organiser la complémentarité entre équipements communaux et équipements communautaires.

L'offre en équipements sera ainsi confortée en fonction de l'émergence des besoins, des évolutions et des pratiques. Il s'agira en effet de veiller à ce que les capacités des équipements soient en mesure de répondre aux nouveaux besoins.

Concernant les équipements sportifs notamment, le diagnostic avait mis en évidence l'insuffisance de l'offre communale en terrain de grands jeux en lien notamment avec les caractéristiques topographiques de la commune et la faible disponibilité foncière. Pour cela le PADD met l'accent sur le développement du partenariat avec les communes voisines, notamment dans le cadre de la Communauté d'agglomération GPSO et avec le Conseil général des Hauts-de-Seine.

Enfin, en faveur de l'attractivité du territoire, le PADD préconise la poursuite du développement des parcours de promenade et de sports de nature en cohérence avec le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et les parcours buissonniers du Conseil général des Hauts-de-Seine.

4. Intégrer les dimensions relatives au développement durable

Dans la continuité des politiques mises en place à l'échelle nationale (Grenelle de l'environnement), la ville souhaite poursuivre ses efforts pour orienter le développement vers des modes d'urbanisme durable.

Ces orientations sont menées en parallèle à l'échelle de l'agglomération GPSO qui dispose de la compétence développement durable au travers de la mise en place d'un Agenda 21 (dans lequel Chaville portera ses spécificités communales) et d'un Plan Climat Territorial, actuellement en cours d'élaboration. La promotion de la qualité environnementale des projets urbains est donc au cœur des préoccupations du PADD qui décline notamment dans son axe 3 les mesures pour « exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville » :

4.1 Economiser les ressources

La ville de Chaville, qui est marquée par la présence d'une importante couverture végétale et par son relief très encaissé du fait de la présence du Ru de Marivel, bénéficie d'une richesse environnementale exceptionnelle au cœur de la métropole francilienne et de ressources à préserver.

Ainsi, la commune s'engage à :

- Promouvoir une gestion économe et équilibrée de son espace territorial au moyen d'un développement exclusivement porté par le renouvellement urbain ;
- Agir en faveur de la biodiversité par la protection des forêts domaniales et autres espaces verts participant à la trame verte (parcs, jardins, jardins potagers, vignes...) et en maintenant ou créant des liaisons vertes entre ces espaces qui assurent les continuités écologiques ;
- Gérer de manière optimale la ressource en eau (installation de systèmes de récupération des eaux pluviales, incitation à la conception de toitures-terrasses végétalisées, obligation d'une proportion d'espaces verts en pleine terre...) et préserver les eaux souterraines en limitant les risques de pollution des nappes ;
- Poursuivre les actions de gestion différenciée des déchets en collaboration avec le SYELOM et le SYCTOM.

4.2 Agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie

Le PADD s'engage à agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie en s'appuyant en premier lieu sur son réseau de chauffage urbain certifié ISO 14001. Le réseau de chauffage urbain, pourra, non seulement satisfaire les besoins des futures constructions du centre-ville, mais disposera encore d'une capacité pour d'autres constructions.

La commune s'engage à adapter la puissance des installations de production à la demande et à la consommation. Elle s'engage également à inciter à l'utilisation de cette source d'énergie, comme celle de l'ensemble des énergies renouvelables.

Le projet de ville de Chaville envisage par ailleurs d'étudier le développement sur son territoire de nouvelles sources d'énergies renouvelables telles que la géothermie, la récupération de chaleur sur eaux usées...

4.3 Agir sur la performance énergétique du bâti

Dans une optique globale de réduction des consommations énergétiques, le PADD vise à optimiser les performances énergétiques des bâtiments.

Dans le cadre de nouvelles constructions, d'opérations de réhabilitation, de création d'équipements (tel que le nouveau groupe scolaire du centre-ville) et de logements, le projet communal ambitionne la réalisation de bâtiments performants énergétiquement et qui font appel à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le projet vise également à favoriser les initiatives des particuliers qui souhaitent intégrer des dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables.

4.4 Articuler les fonctions actives et résidentielles

Au-delà des dispositifs techniques, la commune de Chaville inscrit à travers son PADD la volonté d'agir sur la structure même de la ville en intégrant les modes d'urbanisme durable. Il s'agit de rapprocher les fonctions d'animation urbaines (commerces, équipements et services) et les logements en valorisant le tissu urbain proche des gares et axes structurants afin de réduire les nécessités de déplacements, d'inciter à l'usage des transports en commun et à la pratique des modes doux et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

4.5 Une démarche partagée avec les habitants en faveur du développement durable

Le PADD de Chaville veille à impliquer les habitants dans ces démarches environnementales en les invitant à participer à des démarches pédagogiques autour des pratiques de jardinage, sur le tri des déchets, en leur proposant des informations-sensibilisations sur les dispositifs permettant la réduction des consommations énergétiques. La ville, qui a déjà initié de telles démarches, souhaite donc poursuivre sur cette voie à travers son PLU.

Ville de CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation – Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

SOMMAIRE

Préambule	5
La Gare Rive droite	6
L'Atrium	8
L'entrée de ville	10

Préambule

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2, le PLU de Chaville comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Etablies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement pour une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) » (article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme)

La Ville a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs qu'elle a identifiés comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durable.

Pour chaque secteur concerné, les orientations d'aménagement et de programmation présentent le contexte et les enjeux, précisent les objectifs visés, exposent les orientations programmatiques (logements, activités, équipements ...) et les principes de composition urbaine.

Ce chapitre présente le contexte et les enjeux pour chaque secteur ainsi que le parti d'aménagement retenu afin d'éclairer sur les raisons qui ont conduit la Ville à établir des orientations d'aménagement et de programmation.

La Gare Chaville Rive droite

Les « pôles gare » sont identifiés en Région Île-de-France comme les principaux pôles de développement durable futurs des villes. En cela, le secteur de la gare de Chaville Rive droite est apparu comme un secteur de restructuration stratégique de la ville. Situé au nord-ouest de la commune, elle est reliée, par la rue Carnot, au centre-ville d'une part, le lieu d'animation majeur, et à la forêt de Fausses-Reposes d'autre part, caractéristique de l'identité de la ville. Cette position à mi-chemin entre la zone d'animation centrale et la zone naturelle, ainsi que le lien qu'elle assure avec Paris, et plus largement l'Île-de-France, fait de la gare Rive droite un atout majeur de la ville.

Or, les aménagements actuels autour de la gare ne permettent pas de mettre en valeur ce secteur, notamment le parvis. Celui-ci, principalement lieu de passage, doit être repensé afin de créer un véritable espace public de rencontre et d'échange.

En tant que pôle multimodal, l'enjeu est aussi de densifier le secteur afin de promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture ; mais aussi de créer une mixité de logement, notamment sociale, afin d'assurer le parcours résidentiel des habitants.

La programmation générale de ce secteur est donc de créer un pôle multimodal stratégique, entre le centre et la forêt, favorable aux déplacements doux, par la création d'un environnement paysager agréable et un espace public de qualité et de convivialité. En renforçant l'aménagement de la gare et de ses alentours, le cadre de vie du quartier sera amélioré et deviendra alors un site d'animation, en retrait du centre-ville. Pour renforcer l'attractivité du secteur et répondre aux besoins en matière d'habitat, le secteur de la gare est densifié, permettant d'accueillir une grande variété de logements.

Les objectifs du parti d'aménagement sont donc de :

- Renforcer la position stratégique de la gare ;
- Densifier autour de la gare ;
- Apporter de la mixité en terme de logements, notamment sociale ;
- Donner au lieu un environnement paysager agréable ;
- Développer la multi-modalité de la gare.

Les orientations d'aménagement



	Axe principal de la gare		Jeux pour enfants à améliorer
	Lien végétal à créer et percée visuelle à maintenir et renforcer		Espaces verts privés
	Axe servant de gare routière		Espaces privés
	Alignement des façades		Parvis existant
	Voie ferrée		Extension de l'espace public de la gare
	Périmètre de l'OAP		Lien entre le parvis de la gare et l'espace public à créer
	Anciennes parcelles modifiées		EVP à valoriser
	Emprise du parking sous terre		Talus
	Bâti existant		Arbre à planter pour jardins privés
	Bâtiment public en projet de réhabilitation		Stationnement deux roues
	Logements en projet		Accès au parking
	Continuité de la hauteur des bâtiments		

L'Atrium

L'Atrium est un centre culturel, véritable atout de la ville de Chaville, idéalement situé au centre de la commune. Ce lieu offre un large éventail de prestations et d'espaces modulables aptes à accueillir toutes les formes d'expression artistiques. De par sa position centrale et son rayonnement culturel, l'enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation est de mettre en valeur cet équipement, véritable facteur d'urbanité pour la commune, dont l'aménagement actuel ne permet pas sa valorisation. Des ruptures urbaines sont en effet créées par l'avenue Roger Salengro et les lacunes d'équipement du parvis de l'Atrium. Par l'atout culturel essentiel au dynamisme de la ville que constitue l'Atrium, la restructuration de son environnement, nécessaire à l'attractivité et l'animation, est l'objet de cette OAP.

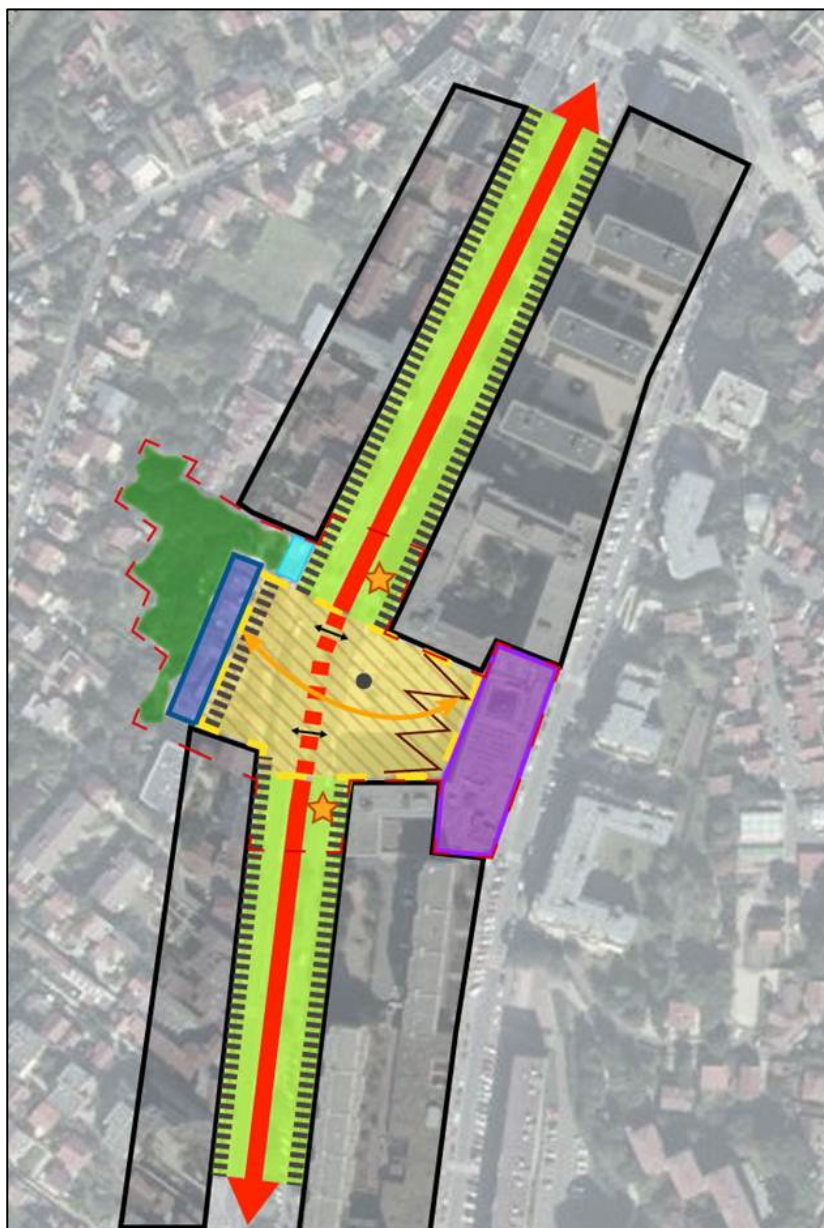
L'environnement actuel de l'Atrium, principalement vide et inutilisé, est dévalorisant pour ce haut lieu de culture et ne sert que de lieu de passage. Le faible aménagement du parvis Robert Schuman, principal accès du site, ne permet pas de rendre cette place attractive. L'avenue Salengro, et notamment son terre-plein central, constitue une véritable barrière physique à l'entrée de l'Atrium, où la priorité est donnée à l'automobile au détriment des déplacements doux. Enfin, la déficience en terme d'offre de restauration au sein du centre-ville, et notamment sur ce site, concourt au manque d'attractivité du lieu. Il convient donc de mettre en valeur l'aménagement de ce site afin de renforcer cette aménité considérable et de permettre au lieu de devenir un site incontournable et agréable, créateur de lieu social.

Les enjeux de développement urbain du secteur de l'Atrium reposent donc sur la nécessité de marquer cette centralité de la ville, de rendre le lieu visible, accessible et plaisant, et d'enrichir ses fonctionnalités commerciales, notamment de restauration. L'articulation avec les secteurs alentours, et notamment les parcelles d'habitat-commerce en vis-à-vis, est importante afin d'unifier cette zone pour assurer une cohérence d'ensemble. Il s'agit donc de requalifier la place en créant une centralité urbaine. Pour permettre à la place de devenir un réel espace public, il est nécessaire de donner la priorité aux déplacements doux, de supprimer la rupture de l'avenue Roger Salengro pour retisser les liens entre les deux rives et de développer l'attractivité de la place par l'implantation d'un restaurant.

La requalification de l'Atrium a donc pour objectif de :

- Renforcer la centralité ;
- Enrichir l'activité de restauration ;
- Assurer le rayonnement culturel ;
- Permettre un accès aux modes doux de déplacement ;
- Donner au lieu un environnement paysager agréable ;
- Garantir une cohérence d'ensemble au profit de l'intérêt général.

Les orientations d'aménagement



	Périmètre de l'OAP		Végétation à renforcer
	Centre culturel - Atrium		Lien entre les deux rives à créer
	Bâti existant		Ouverture visuelle
	Bâtiment à réhabiliter		Stationnement deux roues
	Bâti à créer		Entrées de parking à valoriser
	Emprise du parvis du centre culturel		Création de passage piéton
	Réaménagement de la place publique		Limitation de la vitesse, priorité aux piétons
	Alignement des façades		Boulevard urbain: Agrandissement des trottoirs, création de pistes cyclables, réduction de la voirie à deux voies

L'entrée de ville

Par leur positionnement stratégique, les entrées de ville sont des secteurs à mettre en valeur. C'est dans cette volonté de revalorisation que s'inscrit cette orientation d'aménagement et de programmation de l'entrée nord de Chaville, frontalière de Sèvres. Le périmètre de cette OAP s'articule de part et d'autre de l'axe principal de la ville, l'avenue Roger Salengro, constitué principalement de bâtiments résidentiels et d'espaces verts protégés.

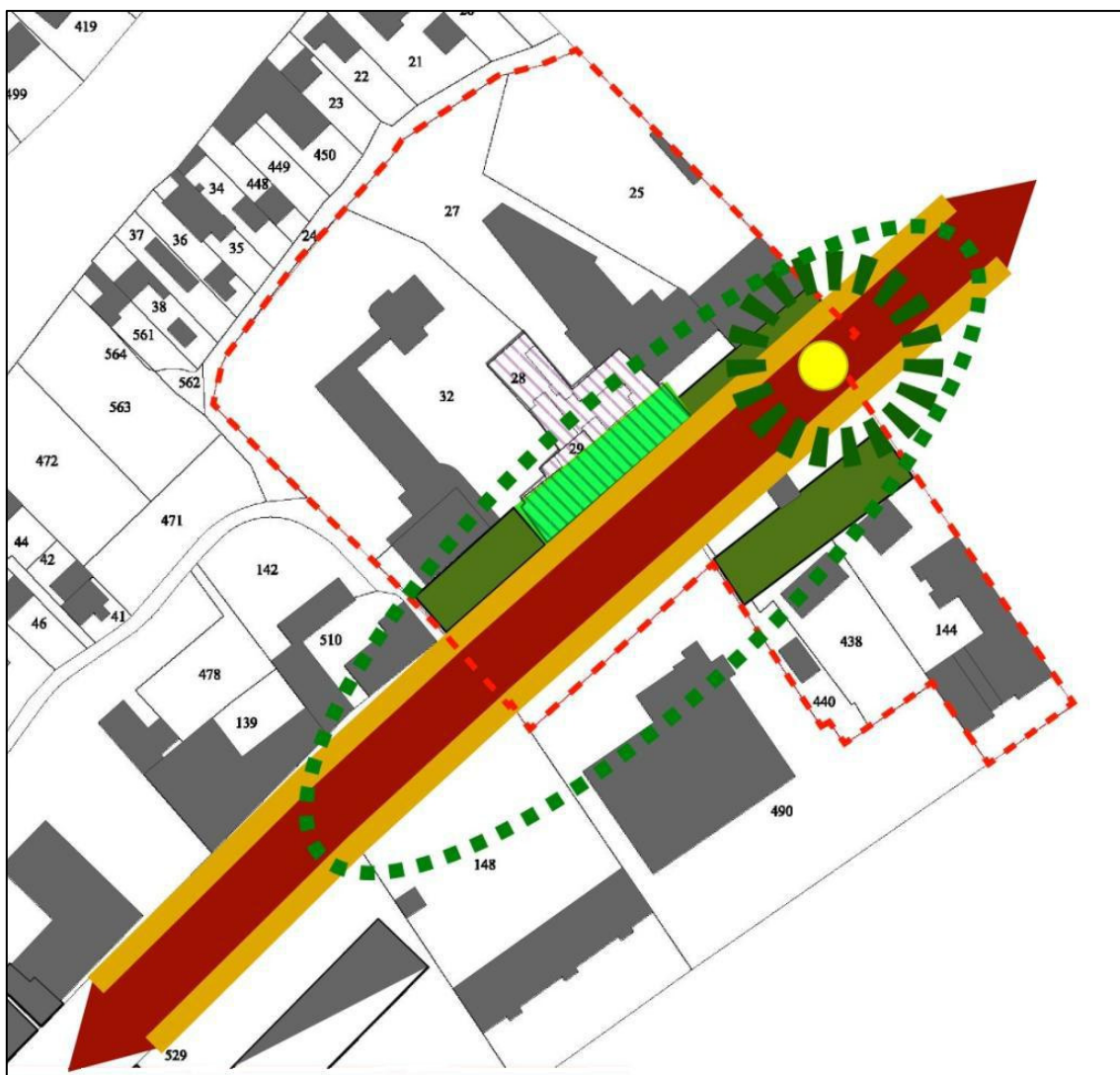
L'enjeu principal de cette restructuration est d'offrir un signal fort d'entrée de ville représentatif de l'identité de la commune : réaménager ce secteur stratégique pour donner au lieu un environnement paysager agréable, garantissant une cohérence d'ensemble. Dans cette perspective, le verdissement du secteur sera réalisé par la végétalisation du rond-point central et par la création d'un nouvel espace vert protégé. Les modes doux de déplacement sont aussi pris en compte : le confort du piéton est amélioré sensiblement par l'élargissement des trottoirs ; une piste cyclable est créée, permettant de réaménager la Voie royale en réel boulevard urbain.

Par la création de cet ensemble paysager composé d'Espaces Verts Protégés (EVP) et d'un rond-point végétal sur la Voie royale, un axe végétal est ainsi formé modifiant et valorisant l'entrée de Chaville. L'enjeu de la création de ce signal fort d'entrée de ville permet de répondre aux objectifs du PADD de verdissement des rues, de requalification de l'espace public et de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Ces enjeux ont guidé les choix programmatiques et les principes du parti d'aménagement retenu :

- Réaménager un secteur stratégique ;
- Protéger les EVP ;
- Permettre un accès aux modes doux de déplacement ;
- Donner au lieu un environnement paysager agréable ;
- Garantir une cohérence d'ensemble au profit de l'intérêt général.

Les orientations d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Axe principal réaménagé en boulevard urbain avec agrandissement des trottoirs et emplacement piste cyclable
- EVP existants
- EVP créées
- Bâti existant
- Démolition
- ⦿ Réaménagement de l'entrée de ville avec du végétal
- Rond point réaménagé
- ⋯ A

Ville de CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation – Les choix retenus pour établir le zonage et le règlement

SOMMAIRE

Préambule	5
Les choix retenus pour l'élaboration du plan de zonage	7
Préambule : du POS au PLU.....	7
La zone UA : une zone « animation Centre-ville »	8
La zone UP : la « ville parc »	9
La zone UR : la zone résidentielle	9
La zone N : la zone naturelle	10
Les choix retenus en matière de réglementation d'urbanisme	11
Répondre aux besoins en matière d'habitat	11
1.Organiser le parcours résidentiel.....	11
2.Animer et densifier	11
Valoriser les identités de quartiers.....	12
1.Préserver le patrimoine bâti	12
2.Protéger les quartiers résidentiels	13
3.Conforter « la ville au cœur de la forêt »	14
Valoriser l'espace public pour animer, relier et unir	15
1.Conforter l'économie résidentielle de Chaville	15
2.Améliorer les liens entre les quartiers	16
Préserver, protéger et valoriser les ressources naturelles	17
1.Préserver les paysages naturels et forestiers	17
2.Protéger et valoriser les ressources naturelles	18
Les emplacements réservés	20

Préambule

L'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme énonce que *«le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »*

Les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, qui couvrent l'intégralité du territoire communal, sont donc établis en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La définition des zones est indissociable de l'écriture du règlement. Constitutives du volet réglementaire du PLU, elles doivent contribuer à atteindre les objectifs du PADD. Ainsi, elles accompagnent l'évolution de la ville, garantissant la qualité résidentielle accompagnée d'espaces publics d'animation, tendant vers une excellence environnementale. Ces préoccupations forment le socle de l'élaboration des documents réglementaires.

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le règlement. Ces choix sont fondés sur les objectifs du PADD que le règlement et la délimitation des zones doivent mettre en œuvre de manière cohérente. C'est tout l'objet de cette partie du rapport de présentation qui va expliquer les choix retenus d'une part pour l'élaboration du plan de zonage et d'autre part pour établir le règlement.

Traduction règlementaire des objectifs du PADD	
Construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val-de-Seine	▪ Permettre le parcours résidentiel des habitants par l'obligation de création de petits logements et logements locatifs sociaux pour certaines opérations ▪ Identifier les linéaires commerciaux à protéger et à créer ▪ Renforcer les pôles gares en leur appliquant des règles spécifiques ▪ Création de secteurs spécifiques pour favoriser l'implantation d'équipements publics
Composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier et unir	▪ Délimiter les différentes zones en fonction des identités et typologies de chaque quartier ▪ Renforcer les espaces verts protégés pour créer un réseau de liaisons douces ▪ Renforcement des règles de stationnements, notamment pour les 2 roues ▪ Assouplissement des règles pour les CINASPIC dans toutes les zones pour créer des lieux d'animation de proximité
Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville	▪ Interdire les constructions dans la zone naturelle ▪ Imposer des ratios d'obligation de planter ▪ Bonification des droits à construire en cas de constructions à haute performance énergétique ▪ Limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement et gérer leur débit d'arrivée

Les choix retenus pour l'élaboration du plan de zonage

Préambule : du POS au PLU

Afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les anciennes zones du POS ont été redéfinies au sein du PLU. Les changements survenus visent à permettre un développement territorial de qualité afin d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité de la commune, dans un objectif de préservation de l'environnement.

Ainsi, les zones du POS sont retranscrites au sein du PLU en nouvelles zones comportant une réglementation différente :

La zone UA centre-ville devient la zone UA d'Animation – Centre-ville. La zone UA comporte un nouveau sous-secteur UAg correspondant aux pôles des trois gares.

Les zones dites pavillonnaires UB (UBa, UBb, UBc) deviennent les zones résidentielles UR avec quatre secteurs (URc, URm, URpf, URsp).

La zone UC d'habitats collectifs et grands équipements devient la zone UP ville parc. La zone UP comprend deux sous-secteurs (UPs, UPp), correspondant respectivement aux installations sportives et au secteur dit « du terrain des Serres ».

Les zones Faubourgs (anciens et mixtes) UFa et UFb deviennent zones UA et UR.

La zone naturelle ND devient Zone N naturelle. Elle contient deux sous-secteurs : Nc qui correspond au cimetière et NI, zone naturelle spécifique aux loisirs.

Enfin, dans un souci de conformité avec le Code de l'urbanisme de créer des zones multifonctionnelles, la zone UM voie ferrée devient zone UR (voie Nord et Sud) et UP (voie centre).

Le nouveau plan de zonage délimite trois zones urbaines et une zone naturelle. Il n'est pas créé de zone à urbaniser (AU), ni agricole (A). Les espaces verts existants ou à créer sont tous identifiés au plan de zonage et protégés, soit en tant qu'espaces boisés classés, soit au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. La commune ne dispose pas de patrimoine classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Toutefois un plan de patrimoine recense les bâtiments ou éléments bâtis à surveiller, ainsi que les espaces verts protégés et arbres protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°.

La « pierre angulaire du projet urbain » est de poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la commune car elle est aujourd'hui le moteur de l'attractivité de la ville. Le territoire se caractérise notamment par son positionnement exceptionnel à proximité de la majeure partie des grandes polarités (économiques, équipements, recherche...) franciliennes, avec une accessibilité facilitée via les transports en commun, et sa diversité et qualité patrimoniale au cœur d'un paysage de coteaux et de forêts.

Les trois zones urbaines correspondent aux trois grandes catégories de tissus urbains de la ville, qui participent à l'identité de Chaville et dont les valeurs doivent être protégées. L'objectif de renouvellement urbain et d'intensification du tissu, notamment à proximité des gares, va être principalement traduit dans la zone UA. Cette zone a été identifiée comme secteur stratégique propice à l'intensification urbaine, permettant de répondre aux besoins des Chavillois en matière d'habitat. La création de lieux d'animation ainsi que le développement des activités et du commerce est aussi un enjeu de cette zone, notamment autour des artères centrales.

Le PADD vise aussi à une stabilisation de la population et un apaisement du rythme de la construction qui va se réaliser dans les zones UP et UR. Dans la zone UP, où l'habitat collectif se mêle à la nature, le but est le renforcement de l'espace public. Dans la zone UR, l'objectif est de conserver les typologies urbaines et de maintenir l'équilibre entre bâti et végétal déjà présent.

Cette évolution équilibrée définie par le PADD, permettant d'une part de maîtriser la densification tout en offrant un parcours résidentiel à la population, et d'autre part de préserver la qualité du cadre de vie des habitants en valorisant les espaces verts, est réalisée par le plan de zonage, entre renouvellement urbain dans la zone centrale et préservation du patrimoine urbain et naturel dans les zones résidentielles. Le patrimoine naturel est aussi très présent dans le zonage grâce à la zone N qui va permettre de préserver la trame verte et les massifs forestiers.

La zone UA : une zone « animation Centre-ville »

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

La zone UA constitue un enjeu primordial pour le développement de l'attractivité de la ville. Il est essentiel de renforcer la dynamique urbaine sur l'axe de l'avenue Roger Salengro allant de la porte d'entrée de Sèvres à celle de Viroflay. Véritable épine dorsale du territoire, cet axe se positionne en tant que zone stratégique pour le développement économique et urbain de Chaville.

La zone UA comprend un sous-secteur UAg, qui correspond à des secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant autour des gares, dans lesquels certaines règles diffèrent.

Cette zone, caractérisée par un bâti souvent en contact avec l'espace public et des gabarits plus hauts, permet de créer un véritable centre-ville multipolaire, dense et actif. Les caractéristiques urbaines de ce tissu sont préservées dans le règlement, mais aussi réinterprétées afin de faire évoluer cette trame centrale en facilitant les possibilités de constructions. Des linéaires de protection du commerce sont identifiés afin de conforter l'économie résidentielle de Chaville et d'organiser une implantation lisible des commerces et services.

Cette zone correspond donc à une volonté de confortement du tissu urbain et d'intensification urbaine, avec une valorisation des commerces de proximité et la construction de logements diversifiés. Cette volonté d'animation et d'intensification se traduit particulièrement dans le sous-secteur UAg, anciennement de type résidentiel, afin de promouvoir l'utilisation de modes alternatifs à la voiture en densifiant les pôles-gares, et de créer des pôles de vies annexes à la zone centrale.

La zone UP : la « ville parc »

Cette zone couvre la partie du territoire communal constituée par des ensembles de logements collectifs construits en ordre discontinu au cœur d'espaces verts. Elle n'exclut pas les équipements collectifs, activités commerciales ou de services qui sont le complément habituel d'une zone à dominante d'habitat.

Cette zone correspond au tissu urbain de la partie sud de Chaville et de la partie nord caractérisé par un lien très étroit avec les massifs forestiers. La forêt crée en effet un écrin permanent et définit un horizon systématique aux rues qui quadrillent ces secteurs. L'objectif de cette zone est donc de maintenir cet équilibre bâti-végétal, voire de renforcer cette identité spécifique, en imposant des plantations d'arbres sur les parcelles et en maintenant une morphologie urbaine n'excédant pas 3 niveaux.

La zone UP comprend un sous-secteur UPs, qui correspond à un secteur regroupant des installations sportives. Elle comprend aussi un autre sous-secteur UPp, qui correspond au terrain des Serres, regroupant des installations publiques dans lequel les hauteurs maximales autorisées sont baissées afin de respecter l'existant.

La zone UR : la zone résidentielle

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels de type pavillonnaire.

La zone est découpée en quatre secteurs :

- Le secteur URc correspond au secteur résidentiel dit « classique ».
- Le secteur URm correspond au secteur du lotissement « Le Mesnil – Extension ».
- Le secteur URpf correspond au secteur du Parc Fourchon, qui constitue un tissu pavillonnaire remarquable.
- Le secteur URsp correspond à un tissu pavillonnaire plus dense « spécifique ».

La zone résidentielle se caractérise par une imbrication entre bâti et végétal, avec des hauteurs de constructions mesurées. Afin d'intégrer les spécificités des différents quartiers, la zone a été découpée en 4 secteurs permettant à la fois de préserver les identités spécifiques tout en permettant à chacun d'évoluer de manière durable.

La trame parcellaire de cette zone permet de dégager des ouvertures visuelles, protégées par le règlement par des reculs obligatoires du bâti, d'un coteau à l'autre. Afin d'orienter ces tissus vers une évolution mesurée, les règles d'urbanisme vont les faire muter uniquement pour suivre les besoins de leurs résidents tel qu'une pièce supplémentaire ou de petites extensions.

La zone N : la zone naturelle

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu. La zone N couvre la forêt domaniale de Fausses-Reposes, la forêt domaniale de Meudon et le « Val Saint-Olaf ».

Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.

La zone comprend deux sous-secteurs à l'intérieur duquel des règles différentes sont prescrites :

- Le sous-secteur Nc correspond à une zone naturelle spécifique dédiée au cimetière.
- Le sous-secteur NI correspond à une zone naturelle spécifique qui regroupe des équipements orientés vers le sport et les loisirs.

Forte de cette richesse naturelle, la commune de Chaville tient à préserver cet espace où toute urbanisation, hors aménagement compatible ou contribuant à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage, est proscrite. Dans les sous-secteurs, le règlement est plus souple afin de permettre la construction d'aménagements spécifiques.

Les choix retenus en matière de réglementation d'urbanisme

Comme la définition des zones, l'écriture du règlement participe à la mise en œuvre des orientations du PADD. Aussi, le règlement est expliqué en articulation avec les orientations du PADD et par rapport au document d'urbanisme applicable antérieurement.

Répondre aux besoins en matière d'habitat

1. Organiser le parcours résidentiel

Si l'objectif du PADD vise à une stabilisation de la population et un apaisement du rythme de construction de logements, il envisage aussi d'axer l'effort sur une diversification du parc. Le projet de ville souhaite ainsi assurer la mixité intergénérationnelle et favoriser les parcours résidentiels afin de générer la mixité des âges et des profils socio-économiques des habitants. Cette orientation suppose une répartition équilibrée en terme de statuts d'occupation et de taille des logements sur l'ensemble des quartiers de la ville et des actions d'accompagnement permettant aux jeunes, aux primo-accédants de trouver leur logement.

Pour répondre à cet objectif, le règlement va imposer des normes minimum aux opérations de constructions permettant d'offrir à chacun un parcours résidentiel adapté. L'article 2 des zones urbaines impose deux obligations communes allant dans ce sens. D'une part, les petits logements sont mis en avant en imposant à toute opération de plus de 1 600 m² (ou plus de 40 logements) de réserver au moins 33% de sa SHON aux logements de un ou deux pièces. D'autre part, à partir de plus de 3 200 m² de SHON ou plus de 40 logements, les opérations devront réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.

2. Animer et densifier

Les évolutions du tissu urbain vont se faire dans le cadre d'un renouvellement urbain, notamment de la zone UA. L'objectif est ici de densifier et animer la zone grâce aux articles 1 et 2 qui autorisent une mixité des fonctions active et résidentielle : commerces, services, logements... Afin de promouvoir cette fonction d'animation, un linéaire de protection du commerce a été identifié au plan de zonage.

Pour répondre aux objectifs du PADD de préserver et de réinterpréter les caractéristiques urbaines de cette zone pour faciliter l'intensification urbaine, le règlement de zone met en œuvre des règles spécifiques à cette double volonté. Les articles 6 à 8 relatifs à l'implantation des constructions conservent le caractère de la zone tout en permettant sa densification. Par rapport aux voies et emprises publiques, le principe général est l'édification des constructions à l'alignement des voies publiques et privées, pour conserver le front bâti de la zone. Par rapport aux limites séparatives, différentes possibilités existent, entre l'implantation sur les limites ou en retrait pour créer des espaces de respiration permettant aussi de conserver l'ensoleillement. Mais ce sont surtout les articles 9 et 10 qui se présentent comme de réels outils de densification du secteur centre.

L'emprise au sol n'est que très peu limitée dans la zone UA puisqu'elle s'élève à 70% de la superficie du terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres, supérieure à l'ancien POS. Cette règle, conservant l'identité de la zone qui présente des hauteurs de bâtis importantes, facilite les possibilités de construction afin de densifier cette zone centrale.

Dans le secteur UAg, qui correspond aux pôles gares, la densification va se réaliser par rapport à l'existant. Ancienne zone résidentielle, ces secteurs vont devenir des pôles d'animation et d'intensification. Les règles d'implantation et d'emprise au sol sont les mêmes que dans le reste de la zone UA, mais l'article 10 diffère pour pouvoir assurer une continuité avec les zones résidentielles l'entourant. La hauteur est donc portée à 16 mètres dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à l'alignement. Au-delà de cette bande, la hauteur sera dégressive : 13 m sur 4 niveaux entre 25 m à 35 m de profondeur à compter de l'alignement, 10 m sur 3 niveaux entre 35 m et 50 et 8 m sur 2 niveaux au-delà de 50 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte. Cette décroissance des hauteurs des bâtiments va permettre une transition en harmonie avec les zones UR et UP alentours. Toutefois, cette hauteur maximale pourra être dépassée dans les trois premières bandes, dans la limite de 3 mètres supplémentaires, en fonction de critères de performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable, ce qui portera donc la hauteur à 19 mètres dans la première bande, comme dans UA, 16 m dans la deuxième et 13 m dans la troisième. Enfin, en cas de constructions en mitoyenneté de bâtiments existants, un dépassement de la hauteur maximale est autorisé à l'intérieur d'un angle de 45 ° à compter de l'acrotère du bâtiment existant. Cette disposition permet de porter à 8 niveaux la construction nouvelle sur une partie du bâtiment. Par l'autorisation de construction à destination diversifiée, une large emprise au sol et des hauteurs plus élevées qu'auparavant, ces sous-secteurs UAg vont devenir des polarités animées et relativement densifiées au sein des zones résidentielles.

Valoriser les identités de quartiers

Les différentes périodes du développement communal produisent aujourd'hui une trame urbaine composée de quartiers aux morphologies diverses et aux identités respectives que l'article 11 des règlements de zone s'efforce de protéger. Le PADD met aussi l'accent sur la valorisation des typologies urbaines en prenant parti pour une évolution du tissu qui intègre les valeurs urbaines des quartiers.

1. Préserver le patrimoine bâti

Un corpus réglementaire a été défini aux articles 11 pour encadrer les aspects extérieurs des constructions et des clôtures.

Concernant les aspects extérieurs, un ensemble de prescriptions ont été définies pour les zones urbaines, visant notamment à assurer une correcte intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain. Le règlement insiste sur la bonne intégration des constructions à leur environnement, notamment grâce à :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Ainsi, il est imposé que les matériaux de façade soient choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. De plus, la teinte des enduits, fenêtres, volets et clôtures doit être choisie en référence à la charte des couleurs de la commune.

Des règles précises encadrent les clôtures. Une distinction est réalisée en fonction du fait qu'elle soit sur rue ou en limites séparatives (hauteur, traitement différencié), afin d'être le plus adapté au paysage urbain souhaité dans la zone considérée. Dans tous les cas, les clôtures ne seront pas pleines (mur bahut ou grille à barreaudages) afin de conserver les perspectives et de permettre une meilleure lisibilité de la trame verte.

De plus, et même si Chaville ne compte pas de bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, la ville comporte tout de même un patrimoine bâti et des constructions particulières possédant des détails d'architectures remarquables. Ainsi, le plan du patrimoine architectural et paysager repère les bâtiments et éléments de bâti à surveiller. Ces bâtis ou éléments de bâtis devront dans la mesure du possible être conservés. A cette fin, tout projet relatif à un bâtiment remarquable à surveiller sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Protéger les quartiers résidentiels

Majoritaires au sein de la commune, les zones résidentielles identifiées en fonction de leurs propres spécificités, sont préservées et peuvent évoluer dans le respect d'une nouvelle réglementation. Zone à fonction majoritaire d'habitat, le commerce de proximité est tout de même mis en valeur par l'identification de linéaires de commerces à protéger.

Afin de maintenir les caractéristiques des différents secteurs résidentiels, des règles adaptées à chacun sont établis. L'implantation des constructions, caractérisées par un équilibre entre le bâti et le végétal, est en effet diverse, reprenant la trame des anciennes parcelles agricoles et des anciens grands domaines lotis, comme pour le secteur URpf. L'article UR-6 du règlement fait donc perdurer cette « imbrication » en établissant des règles spécifiques à chaque secteur, tout en obligeant dans chaque cas un recul spécifique permettant de créer une respiration de l'espace dans les rues. Dans le secteur URm, des marges de recul, identifiées en tant que zone *non aedificandi* au plan de zonage, dessinent le tissu urbain afin de préserver l'identité du lotissement « Le Menil – Extension ».

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété fixée à 6 mètres dans le POS, et 3 mètres en cas de mur aveugle, restent d'actualité dans le PLU, dans les secteurs URc, URpf et URsp, afin de conserver des ouvertures visuelles d'un coteau à l'autre. Toutefois, dans les secteurs URc et URsp, composé de petites parcelles, la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives est conservée, dans le cas où la construction projetée vient s'adosser à un mur aveugle implanté sur ladite limite sans dépasser toutefois la hauteur du bâtiment existant. De plus, en URc et URsp, une nouvelle disposition sur l'implantation des constructions offre désormais la possibilité de construire en fond de jardin un espace de 25 m² de SHON, avec une hauteur limitée à 4 mètres. Cette règle permet aux résidents de faire évoluer leur parcelle, pour créer une petite extension par exemple, mais de manière limitée pour conserver ce tissu résidentiel de qualité. Dans le secteur URm, lotissement caractéristique de la ville, des règles spécifiques d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ont été écrites pour conserver le rythme existant dans ce quartier.

Les possibilités d'occupations du sol résultant des articles 9 et 14 sont diversifiées sur les secteurs, afin de prendre en compte leur particularité. Dans le secteur URc, la mise en place d'un COS de 0,4 va permettre de conserver le tissu urbain composé des maisons individuelles, tout en offrant des exceptions aux petites parcelles. Pour les autres secteurs, aucun COS n'est fixé, les possibilités de construire résultent des articles 6 à 13 du règlement. En URpf, l'emprise au sol est limitée à 30% par exemple. Si l'emprise au sol est limitée par le règlement dans la zone UR, c'est pour conserver l'identité de ces quartiers résidentiels dessiné par l'équilibre entre végétal et bâti. L'article 13 impose donc à ce titre un minimum de surfaces végétalisées de 40% en URm et URsp, et de 50% pour les secteurs URc et URpf, le tout en pleine terre. Ces espaces libres de respirations vertes vont permettre à cette zone d'évoluer tout en conservant un pourcentage d'espaces verts caractéristique.

3. Conforter « la ville au cœur de la forêt »

La zone UP, dit « ville parc » est caractérisée par un rapport très fort avec les massifs forestiers. Frontalière de la zone N, la forêt crée en effet un écrin permanent et définit un horizon systématique aux rues qui quadrillent ces secteurs. La qualité particulière de ces quartiers, au cœur de la forêt, doit donc être maintenue.

Pour garantir ce cadre vie particulier, l'article UP-9 va donc limiter l'emprise au sol des constructions à 30% de l'unité foncière. Une volonté de respiration est aussi recherchée par les règles d'implantation des constructions : une marge de retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public ou des voies privées est obligatoire, exception faite de la zone UPs pour faciliter la création d'installation sportive. Par rapport aux limites séparatives, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée, pouvant être réduite en cas de mur aveugle. Ces différents retraits vont permettre de préserver le cadre « vert » de la zone en imposant des respirations entre chaque bâtiment. De plus, l'article 13 vient poser une obligation de planter de 50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface plantée doit être en pleine terre. Cette norme permet de préserver voire conforter l'identité de « ville au cœur de la forêt » de cette zone.

Enfin, l'article 10 vient renforcer cette identité spécifique en maintenant une morphologie urbaine mesurée : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Toutefois, une bonification des droits à construire est offerte par le règlement : dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension présentant une certaine performance énergétique, un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, dans la limite de 15 mètres. Cette mesure vise ainsi à encourager la performance du bâti. Dans ce cas, des règles spécifiques d'implantation sont exigées, afin de conserver les caractères de la zone. Les articles 6 et 7 imposent en effet qu'au-delà d'une hauteur de 15 mètres, le dernier niveau des constructions sera obligatoirement édifié selon un retrait égal à la hauteur de ce niveau, par rapport à l'alignement du dernier niveau. L'identité de la zone est ainsi préservée tout en mettant en avant une certaine excellence environnementale.

Valoriser l'espace public pour animer, relier et unir

Le PADD a mis en évidence qu'un cadre de vie agréable repose sur de bonnes conditions d'habitat, mais aussi sur une offre de services urbains et de commerces attractifs à proximité de son lieu de résidence. Le renforcement des aménités urbaines (commerces, services, équipements, espaces de convivialité...) est essentiel pour créer des emplois, de l'animation et renforcer son attractivité et son cadre de vie.

1. Conforter l'économie résidentielle de Chaville

Partant du constat que le tissu économique de Chaville repose fortement sur l'économie résidentielle, le PADD souhaite conforter les commerces et services de proximité par une action volontariste de restructuration puis d'animation du tissu commercial chavillois, volonté qui s'inscrit également au sein du SCOT des Coteaux et du Val-de-Seine.

Pour répondre à cet objectif, un périmètre de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux a déjà été mis en place par la délibération du Conseil municipal du 17 février 2010. A ce titre, le plan de zonage poursuit cette volonté en facilitant l'émergence et le maintien des commerces et de l'artisanat par l'identification d'un linéaire de protection du commerce.

La création de ce linéaire de protection dans les différents quartiers va permettre une implantation lisible des commerces et services, qui vont être préservés et mis en avant par les articles 1 et 2 des règlements de zones. Le long de ces linéaires, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdite par l'article 1. L'article 2 tend quant à lui à favoriser ces commerces de proximité en n'autorisant le changement de destination de surfaces existantes en rez-de-chaussée non affectées au commerce ou à l'artisanat seulement dans le cas où la destination projetée est commerciale ou artisanale. Il s'agit donc de développer des lieux d'animation et un tissu commercial diversifié en centre-ville et dans les pôles de quartiers. De plus, l'article UA-10 impose aux rez-de-chaussée de ces linéaires une hauteur de 4 mètres sous plafond dans la zone UA pour créer une unité de ces commerces et permettre ainsi leur développement pérenne. En façonnant ainsi les lieux de vie, le PLU permet d'offrir les conditions propices au développement et au maintien de l'économie résidentielle.

L'animation d'un territoire dépend également de son offre en équipements publics. Bien que déjà doté d'une offre d'équipements publics conséquente, le PADD propose de la compléter et de la renforcer. Pour répondre à cet objectif, le règlement dispense de certaines règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Ce privilège en faveur de CINASPIC facilite leur implantation, surtout pour les équipements nécessitant d'importants espaces non bâtis et non végétalisés comme un terrain de sports. Par exemple, l'emprise au sol n'est pas limitée à l'article UA-9 pour les CINASPIC, de même que dans la zone UR. L'obligation de planter ne s'applique pas non plus.

De plus, le diagnostic ayant mis en évidence l'insuffisance de l'offre communale en équipements sportifs, et notamment des terrains de grands jeux, le plan de zonage et le règlement vont faciliter leur implantation. D'une part, la zone UP comprend un sous-secteur UPs spécifiquement destiné aux installations sportives, dans lequel certaines règles sont assouplies, notamment d'implantation, pour permettre la création d'équipements sportifs. D'autre part, un sous-secteur NI est créé, qui correspond à une zone naturelle spécifique aux loisirs, dans lequel sont autorisés les CINASPIC en lien avec une activité de sport ou de loisirs, offrant ainsi la possibilité de créer des terrains de jeux en retrait de la ville, en milieu naturel.

2. Améliorer les liens entre les quartiers

Le diagnostic a établi que, malgré sa desserte importante en transports en commun, l'automobile reste majoritaire au sein des actifs résidant à Chaville. Il note également que le partage de l'espace public se réalise en faveur de la voiture, l'espace accueillant les piétons étant assez restreint le long de la majeure partie des rues de la ville et notamment des axes majeurs, et laissent peu de place pour les modes doux. Fort de ce constat, le PADD propose ainsi plusieurs orientations visant à une requalification des axes structurants de la ville qui présentent aujourd'hui un caractère trop routier au détriment des autres modes. La requalification de ces voiries s'accompagnera d'une requalification et de la valorisation du tissu urbain le long de ces principales artères en facilitant l'accès aux gares. Ces choix permettront à la fois d'inciter à l'usage des transports en commun, de rapprocher les fonctions d'animation urbaine et de logements et aussi d'assurer un meilleur partage des usages de l'espace public, en faveur des déplacements doux.

Ces objectifs sont transposés dans le règlement, notamment par l'article 12 mettant en place une politique ambitieuse en matière de stationnement permettant de rationaliser l'espace public. Le nombre de places auparavant imposées (une place par 50 m²) est désormais réglementé à une place par tranche de 70 m² de SHON. Ces places doivent être réalisées en dehors des voies publiques et des espaces verts pour permettre aux piétons de se réappropriier l'espace public. Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, ce nombre de places de stationnement pourra être réduit de 30% en UAg. Pour les commerces et activités artisanales de moins de 500 m² de surface de vente, aucune norme n'est fixée, dans un double objectif : faciliter l'émergence de ce type d'établissements pour permettre de conforter l'économie résidentielle, mais aussi inciter les habitants à utiliser des modes doux pour se rendre dans les commerces de proximité. Enfin, la norme concernant les bureaux et services administratifs est d'une place pour 100 m² de SHON, afin de réduire l'incitation à l'usage de l'automobile pour se rendre sur son lieu de travail.

Pour les deux roues, la norme de 2% de la SHON créée minimum de surfaces affectées à leur stationnement est imposée, afin d'inciter leur utilisation. Dans le secteur UAg, cette norme est fixée à 3,5% pour faire de ces secteurs de vrais pôles multimodaux. Ce même pourcentage doit être appliqué pour les résidences pour étudiants et foyers pour jeunes.

Pour favoriser les modes doux de déplacement en lieu et place du « tout voiture », le renforcement de l'accessibilité et l'amélioration des liens inter-quartiers est nécessaire. Le zonage participe à cet objectif en ayant identifié un linéaire de protection du commerce créant une trame de commerces de proximité au sein des quartiers, mais surtout par l'identification d'espaces verts protégés et d'espaces boisés classés. Par la protection de ces espaces verts et boisés, alliés à des obligations de planter imposées par l'article 13 du règlement, va se mettre en place des axes « apaisés » permettant de pérenniser l'attractivité résidentielle et des pôles de vie. Cette « charpente » de liaisons douces va permettre d'assurer la qualité et le confort des cheminements entre les différents pôles de la ville, gares, équipements publics, parcs...

Par cette politique ambitieuse en matière de stationnement et une volonté de verdir la ville, le PLU va permettre un rééquilibrage du partage de l'espace public en faveur des déplacements doux, couplé à d'autres actions de la commune (plan de règlementation de la vitesse, renforcement des initiatives Pédibus, mise en place de parkings vélo publics...) permettant de reconfigurer l'espace public en créant des espaces de convivialité et ainsi d'améliorer les liens inter-quartiers. Ces liens seront aussi bien sûr renforcés par la création des sous-secteurs UAg, déjà détaillés, qui va permettre l'apparition de polarités animées dans les quartiers plus résidentiels, dans la continuité de la zone UA.

Préserver, protéger et valoriser les ressources naturelles

1. Préserver les paysages naturels et forestiers

Cette préservation passe par le traitement à la fois de la zone naturelle qui encercle la ville mais aussi des zones urbaines.

La zone N a pour objet principal la protection des milieux et des paysages naturels, les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes représentant 44% du territoire communal. Ce patrimoine naturel est à protéger car il participe à la ceinture verte et à l'entrée de la biodiversité dans le cœur métropolitain. Pour cela, le règlement de la zone proscrit toute urbanisation, hormis les aménagements compatibles ou contribuant à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage. Les articles 1 et 2 autorisent donc limitativement certaines constructions, tels que les aménagements nécessaires à l'entretien et à la préservation des paysages, les cheminements piétons, les réseaux divers, les locaux de maintenance... Pour le sous-secteur Nc, l'article 2 autorise les installations liées au fonctionnement du cimetière et pour le sous-secteur NI, les CINASPIC en lien avec une activité sportive ou de loisirs ; ces deux secteurs étant des zones naturelles spécifiques de taille limitée.

Le traitement des zones urbaines, par l'étroitesse du tissu urbain, va permettre de créer une continuité biologique entre les massifs, qui se traduit de plusieurs manières dans le règlement.

D'une part, le maintien de l'équilibre bâti-végétal sur l'ensemble des zones du PLU est réalisé par l'article 13 qui pose une obligation de planter. Différenciée en fonction du statut urbain de la zone (centralités, zone résidentielle), la proportion obligatoire d'espaces verts varie.

Dans la zone centrale UA, seul 20% de l'unité foncière doit être planté, avec une profondeur de terre au minimum de 80 cm. Cette proportion est de 10% dans la zone UAg pour ne pas empêcher sa densification. Néanmoins, l'installation de toitures végétalisées est encouragée. Pour les autres zones, la proportion d'espaces plantés s'élève au minimum à 40%. L'obligation est même de 50% de la superficie totale de l'unité foncière en UP, URc et URpf. Ces surfaces plantées minimum doivent obligatoirement être en pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis en UA pour tenir compte des exigences de densité dans cette zone centrale. Le règlement impose de choisir des essences locales dans le traitement de ces espaces plantés, pour conserver les paysages végétaux traditionnels. Il existe aussi des obligations de planter dans la zone naturelle, d'un minimum de 70% de la superficie totale d'unité foncière et en pleine terre, pour ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone en cas de construction, proportion baissée dans les deux sous-secteurs en raison de leur destination. De plus, les clôtures devront être semi-perméables dans leurs parties basses pour permettre le passage de la petite faune afin de créer des corridors écologiques.

Enfin, le plan du patrimoine architectural et paysager identifie et protège, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, certains arbres remarquables ainsi que des espaces verts classés, participant à la qualité du cadre de vie des habitants. Le plan de zonage identifie quant à lui les espaces boisés classés, interdisant de la sorte les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements. Cela va permettre la création de nouvelles niches de biodiversité dans les quartiers.

2. Protéger et valoriser les ressources naturelles

- Protéger et valoriser la ressource en eau

L'article 4 des règlements de zones vise à protéger la ressource en eau par une meilleure gestion de l'eau et de l'assainissement. Au travers du PLU, la ville s'engage à gérer de manière optimale la ressource en eau, en poursuivant les actions déjà engagées en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales. Cet article interdit tout rejet direct dans les fossés ou cours d'eau et impose l'obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement. De plus, le règlement impose un réseau d'assainissement de type séparatif, avec deux sorties distinctes.

Concernant les eaux pluviales, l'enjeu est de limiter les rejets au réseau public d'assainissement et de gérer leur débit d'arrivée dans ce réseau. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, notamment grâce aux obligations de planter de l'article 13 de chaque zone, avec une obligation d'épaisseur minimale de terre végétale pour UA ou en pleine terre pour les autres zones. L'objectif est donc non seulement de contribuer au verdissement de la ville, mais aussi d'améliorer le taux d'infiltration des eaux pluviales sur site. Pour améliorer le dispositif de traitement des eaux pluviales sur site dans la zone UA, où la proportion minimale d'obligation de planter est moindre, le PLU met en valeur les toitures-terrasses végétalisées. Enfin, en cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, l'article 4 fixe un débit maximum de 2 litres/seconde/hectare pour mieux gérer l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau public.

- Valoriser les déchets

Des actions de gestion pour le tri des déchets ont été engagées par la Ville, et doivent être poursuivies et amplifiées. Le système de tri va de plus être conforté par l'implantation d'une future déchèterie intercommunale. Ainsi, l'article 4 impose aussi aux constructions comportant plus de 3 logements, un commerce ou une activité de prévoir des locaux spécifiques pour le stockage de tous les déchets, suffisamment dimensionnés pour permettre un stockage sélectif.

- La maîtrise énergétique

Le projet de Chaville tend vers une ville performante sur le plan environnemental, en particulier sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques. Comme déjà présenté, le règlement du PLU agit sur la structure même de la ville : politique novatrice de stationnement et densification des pôles gares pour inciter à l'usage des transports en commun ainsi que le développement des liaisons douces et leur verdissement ; le rapprochement des fonctions d'animation urbaine et la promotion du commerce de proximité pour réduire les nécessités de déplacement.

Le PLU souhaite aussi agir sur la performance du bâti :

- d'une part, les articles 6 et 7 des règlements de zones permettent l'isolation par l'extérieur des bâtiments pour minimiser les déperditions thermiques.
- d'autre part, en plus de recommander l'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, le règlement octroie des droits à construire supplémentaires en lien avec la performance énergétique des bâtiments. Dans les zones UAg et UP, l'article 6 offre une possibilité de dépasser la hauteur maximale, dans la limite de 3 mètres supplémentaires, dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension présentant une certaine performance énergétique ou des équipements en dispositif d'énergie renouvelable. Dans la zone UR, l'article 14 permet une bonification du coefficient d'occupation des sols (COS), dans la limite de 0,1 dans le même cas de performance énergétique.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés n° 1 à 14 (au bénéfice du département ou de la commune) inscrits au POS sont maintenus dans le PLU.

Numéro	Collectivité bénéficiaire	Superficie en m ²	Destination
1	Département	88,1 m ²	réserve pour opération de voirie
3	Commune	769,9 m ²	création d'une nouvelle voie pour désenclaver le quartier
4	Commune	230,9 m ²	création d'une sente piétonne
5	Commune	89,1 m ²	sente piétonne existante
6	Commune	1 035,1 m ²	réserve pour opération de voirie
7	Commune	97,9 m ²	aménagement piétonnier
8	Commune	558,9 m ²	aménagement piétonnier
9	Commune	1 148,0 m ²	aménagement piétonnier
10	Commune	68,2 m ²	réserve pour opération de voirie
11	Commune	118,6 m ²	création d'une sente piétonne
12	Commune	1427,2 m ²	création d'un espace public de quartier
13	Commune	41,6 m ²	aménagement piétonnier
14	Commune	345,9 m ²	création d'un espace public de quartier