

Plan Local **d'Urbanisme** **intercommunal**

2. RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé - Conseil de territoire du 11/12/2024



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

2. Rapport de présentation

- 2.1 Diagnostic
- 2.2 Etat initial de l'environnement
- 2.3 Justification des choix retenus
- 2.4 Résumé non technique de l'évaluation environnementale
- 2.5 Évaluation environnementale
- 2.6 Annexe Évaluation environnementale des OAP sectorielles

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Pensons l'avenir
du territoire



2. RAPPORT DE PRESENTATION

2.1 Diagnostic territorial et socio-économique



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Dossier d'approbation - Conseil de Territoire du 11/12/2024

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

I. RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET SOCIO-ECONOMIQUE

Dossier approuvé - Conseil de Territoire du 11/12/2024

INTRODUCTION

Préambule page 5

Contexte supra-communal page 8

A. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine page 26

B. Fonctionnement urbain page 152

B. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. Population page 235

B. Logements page 270

C. Economie page 303

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

INTRODUCTION



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Préambule – page 6

Contexte supra-communal – page 8

I. La métropole du Grand Paris – page 8

- I.1. La création de la Métropole et des Territoires – page 8
- I.2. Les compétences et les actions de la Métropole – page 9

II. Les documents supra-communaux – page 10

- II.1. Le Schéma Directeur d’Ile-de-France (SDRIF) – page 10
- II.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d’Ile-de-France (SRCE) – page 14
- II.3. Le Plan de Déplacement Urbain d’Ile-de-France (PDUIF) – page 15
- II.4. Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA) – page 17
- II.5. Le Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des Gens du Voyage des Hauts-de-Seine – page 18
- II.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris – page 19
- II.7. Le Plan Climat, Air, Énergie Métropolitain (PCAEM) – page 20
- II.8. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) – page 21
- II.9. Le contrat de développement territorial (CDT) « Campus Sciences et Santé » – page 22
- II.10. Les Programmes Locaux de l’Habitat (PLH) – page 23
- II.11. Plan de l’habitat et du logement métropolitain (PMHH) – page 24

Présentation de Vallée Sud - Grand Paris

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris est composé de 11 communes : Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge et Sceaux.

Vallée Sud - Grand Paris accueille 405 491 habitants en 2017, soit une densité de population de 8 437 habitants au kilomètre carré.

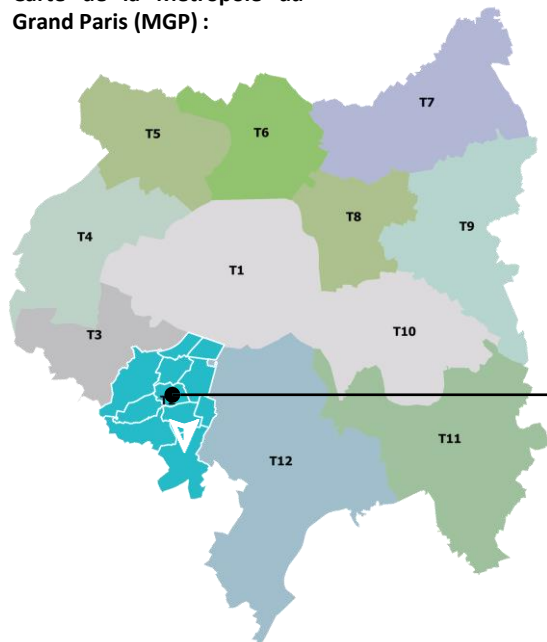
Le territoire s'étend sur une superficie totale de plus de 47 km². Il est situé dans le département des Hauts-de-Seine (92) dont il constitue toute la portion Sud-Est. A l'Est, le territoire est bordé par le département du Val-de-Marne, et par le Territoire Grand-Orly-Seine-Bièvre (T12), au Sud par les départements de l'Essonne et des Yvelines et à l'Ouest par le Territoire Grand-Paris-Seine-Ouest (T3). Au Nord, le boulevard périphérique trace la limite avec le 14^{ème} arrondissement parisien.

Composé de nombreuses grandes entreprises comme des TPE ou PME, le territoire est caractérisé par un tissu économique dense et varié. Il accueille ainsi 149 961 emplois en 2016.

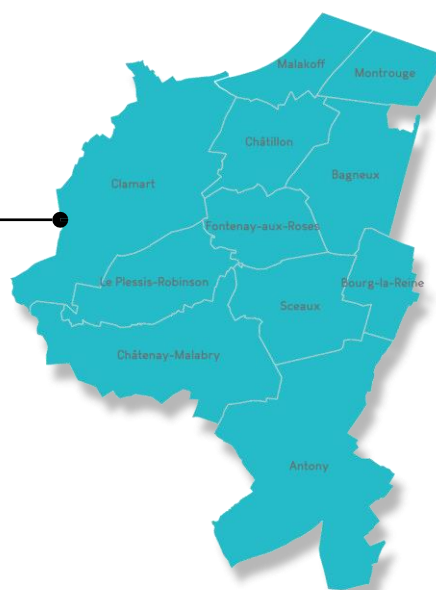
Cette situation à la jonction de ces territoires, lui donne une position stratégique à l'échelle métropolitaine, notamment en raison des réseaux de transports en commun qui le traversent et l'y relient. Le territoire est ainsi desservi par le RER B, le RER C, le Transilien N, les lignes 13 et 4 du métro parisien, le tramway T6 et par un réseau de bus dense, notamment dans sa partie Nord. Ce maillage lui permet une accessibilité facilitée vers les grands pôles économiques régionaux tels que La Défense, les arrondissements centraux de Paris, Issy-les-Moulineaux, les pôles de Saclay et de Massy, Rungis et vers les pôles intermodaux que sont les aéroports d'Orly et de Paris-Charles de Gaulle.

Inscrit dans les dynamiques nouvelles impulsées par la construction de la Métropole du Grand Paris, le Territoire de Vallée Sud - Grand Paris va également voir son positionnement nodal se renforcer par l'arrivée des nouvelles lignes de transport du Grand Paris Express. Dès 2025, la ligne 15 circulaire du métro desservira les communes de Clamart, Châtillon – Montrouge et Bagneux, et en 2027 la ligne 18 reliera Antony aux pôles de Massy et d'Orly. Le prolongement de la ligne du tramway T6 et la création de la ligne T10 reliant Antony à Clamart permettront également un renforcement de la desserte interne du territoire. En parallèle, la ligne 4 du métro sera prolongée jusqu'à Bagneux courant 2021.

Carte de la Métropole du Grand Paris (MGP) :



Les communes de Vallée Sud - Grand Paris :



Source : Vallée Sud – Grand Paris

Présentation de Vallée Sud - Grand Paris

Au 1er janvier 2016, les Communautés d'agglomération des Hauts-de-Seine, Sud de Seine et de la Communauté de communes de Châtillon-Montrouge ont fusionné pour constituer un Établissement Public Territorial sous le nom de Vallée Sud – Grand Paris.

Le Territoire de Vallée Sud – Grand Paris, comme les autres territoires de la Métropole du Grand Paris, exerce sept compétences obligatoires :

- équipements culturels, socio-culturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt territorial
- Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- action sociale d'intérêt territorial
- assainissement et eau
- gestion des déchets ménagers et assimilés
- plan climat air énergie territorial
- politique de la ville
- Logements étudiants (résidences Jean Zay et Vincent Fayot)
- Protection incendie
- Eclairage public, signalisation lumineuse tricolore
- Voirie (concerne certaines communes)
- Droit de Prémption Urbain
- PCAET

Par ailleurs, trois compétences sont partagées entre la Métropole du Grand Paris et les territoires, selon que les actions sont définies d'intérêt métropolitain ou territorial :

- aménagement : opérations d'aménagement, actions de restructuration urbaine, constitution de réserves foncières
- habitat : amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, Offices Publics de l'Habitat
- développement économique : zones d'activité, actions de développement économique.

L'ensemble des autres compétences anciennement exercées par les communautés d'agglomération sont maintenues, soit respectivement les compétences suivantes :

CA des Hauts-de-Seine

- la coordination des transports en commun, et notamment la gestion du réseau de Bus « Paladin » ;
- le suivi des grandes opérations d'infrastructures (gares RER...) ;
- le pilotage de la politique de l'habitat du parc privé ;
- l'emploi avec Emploi Hauts-de-Seine : aide à la recherche, aide au recrutement des entreprises, à la formation des salariés ;

CA de Châtillon-Montrouge

- Participation à la mission locale en lieu et place des communes ;
- Aide aux demandeurs d'emploi et aux entreprises dans le cadre d'un service communautaire de l'économie et de l'emploi ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement :
 - Concernée par le périmètre d'une installation nucléaire, la communauté de communes est membre de la Commission locale d'information auprès du CEA de Fontenay-aux-Roses.
- Transports :
 - Gestion des navettes de bus sur les territoires montrougien et châillonais ;

CA Sud de Seine

- Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance
- Organisation des transports urbains
- Transport scolaire
- Organisation des transports non urbains
- Plans de déplacement urbains
- Études et programmation
- Tourisme
- Éclairage public



I. La Métropole du Grand Paris

I.1. La création de la Métropole et des Territoires

Le 1^{er} janvier 2016 : création de la Métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris a vu le jour le 1^{er} janvier 2016. Elle a été créée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPTAM », et renforcée par la loi du 7 août 2015 de nouvelle organisation territoriale de la République, dite « loi NOTRE ».

Les 12 Territoires

La Métropole du Grand Paris est divisée en 12 territoires (T1 à T12), dont les périmètres ont été fixés par les décrets du 11 décembre 2015. La ville de Paris conservant son statut particulier, 11 de ces territoires ont le statut d'établissements publics territoriaux (EPT), dont Vallée Sud - Grand Paris.

Les EPT exercent en 2016 les compétences suivantes : politique de la ville, plan local d'urbanisme, gestion des déchets ménagers, assainissement, eau et Plan Climat Air Énergie territorial. En fonction de la définition des intérêts métropolitains, ils se verront progressivement confier une partie des compétences d'aménagement, de développement économique, d'habitat, d'action sociale d'intérêt territorial et les équipements culturels et sportifs d'intérêt territorial.

Territoires et communes constituant la Métropole du Grand Paris



Source : Mairie de Paris

I. La Métropole du Grand Paris

I.2. Les compétences et les actions de la Métropole

Les compétences :

Conformément aux dispositions de l'article L.5219-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Métropole du Grand Paris exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, des compétences en matière :

- d'aménagement de l'espace métropolitain ;
- de développement et d'aménagement économique, social et culturel ;
- de politique locale de l'habitat ;
- de protection et de mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie ;
- de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI).

Les actions :

« Inventons la Métropole du Grand Paris », concours d'urbanisme et d'architecture sur des sites sélectionnés.

La mise en œuvre du Fonds d'investissement métropolitain.

La réalisation des schémas stratégiques :

- Plan climat-air-énergie métropolitain (PCAEM)
- Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- Plan de l'habitat et du logement métropolitain (PMHH)
- Schéma numérique d'aménagement métropolitain (SMAN)

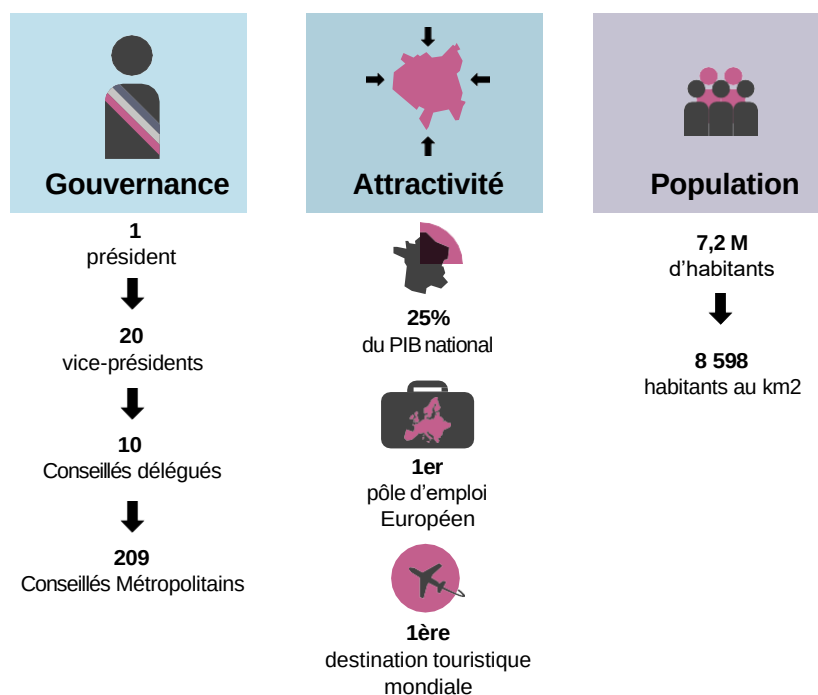
L'extension du service Vélib'Métropole à 400 stations hors de Paris.

La plateforme Grand Paris Métropole Tech et le programme «Explorateurs du numérique».

Les dispositifs «Centres-villes vivants» et «Logistique métropolitaine».

Le dispositif «Métropole roule propre ! »

La Métropole du Grand Paris en Chiffres :



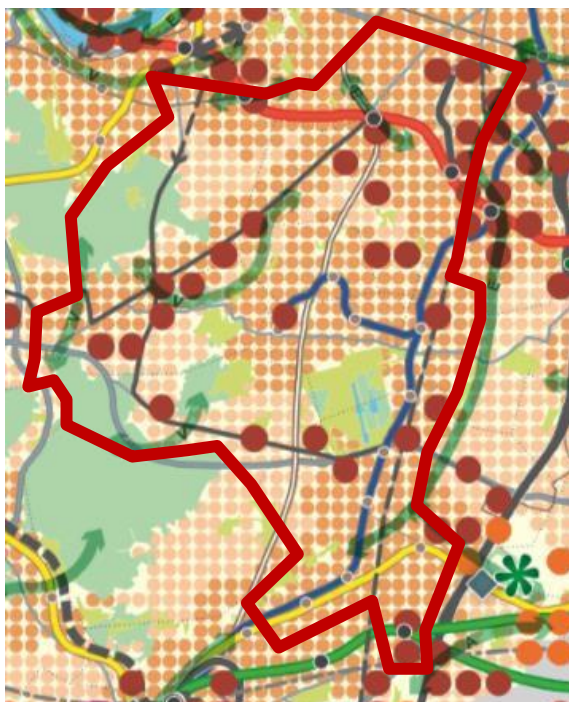
Source : Espace Ville

II. Les documents supra-communaux

II.1. Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), document approuvé le 27 Décembre 2013, définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'échelle régionale à l'horizon 2030.

Carte du SDRIF



Source : SDRIF

Le SDRIF préconise concernant :

Les espaces urbanisés à optimiser :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les quartiers à densifier à proximité d'une gare:

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

A l'horizon 2030, dès lors qu'une commune est concernée par cet aplat, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à partir de son approbation en 2013, et à horizon 2030. L'ensemble des communes du Territoire présente, en tout ou partie, cet aplat correspondant aux quartiers à densifier à proximité d'une gare.

Objectif chiffré de densification à atteindre pour les espaces d'habitat :

Afin de calculer ce que pourraient donner les 15% de densification, il convient d'estimer la production de logements sur le territoire entre 2013 et 2020 pour mesurer la production en logement restante pour correspondre aux objectifs du SDRIF.

Selon l'estimation fondée sur les données sit@del, en 2013, le territoire comptait 185 597 logements sur une superficie totale de 3 616 ha (sans les zones naturelles et d'activités économiques), soit 51,3 logements par hectare (référentiel SDRIF).

Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% des espaces d'habitat du SDRIF, le PLUI doit permettre la réalisation d'environ 27 800 logements au sein des secteurs d'habitat à horizon 2030.

Depuis 2013, un certain nombre d'opérations de logements sur le territoire ont été soit réalisées, soit engagées.

D'après les données Sit@del de janvier 2020, plus de 8 904 logements ont été commencés de 2013 à 2017 et 8 508 logements ont été autorisés entre 2017 et 2020, soit l'équivalent de 60 % des logements devant être construits afin de répondre aux objectifs du SDRIF.

En janvier 2020, il restait donc environ 10 300 logements à rendre possible au sein des espaces d'habitat, pour atteindre l'objectif de 15% de densification.

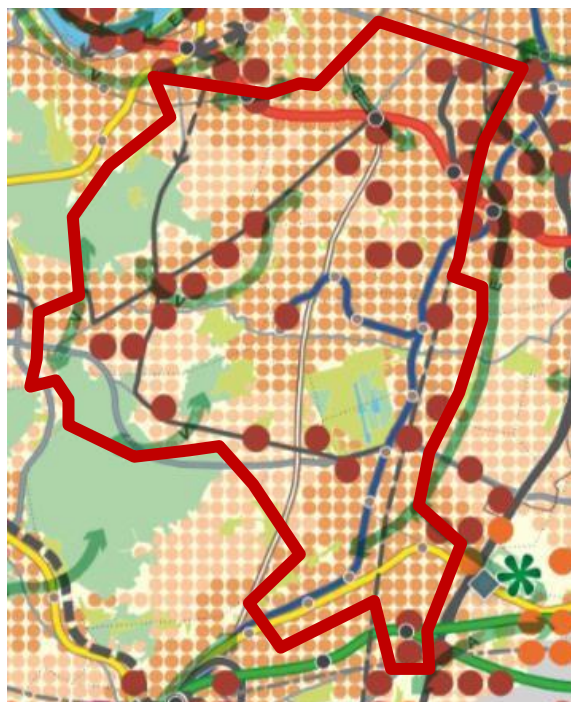


II. Les documents supra-communaux

II.1. Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), document approuvé le 27 Décembre 2013, définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'échelle régionale à l'horizon 2030.

Carte du SDRIF



Source : SDRIF

Objectif chiffré de densité humaine à atteindre :

Le SDRIF fixe un objectif de densité humaine de +15% à atteindre à horizon 2030. La densité humaine du territoire (habitants + emplois par hectare d'espace urbanisé) de Vallée Sud - Grand Paris en 2013 est estimée à 114,80 habitants + emplois par hectare (Référentiel SDRIF). L'objectif est d'atteindre, selon le SDRIF, 132 habitants + emplois par hectare urbanisé à horizon 2030.

La construction de logements au sein des espaces d'habitat doit permettre d'atteindre la densification de population de +15%. L'accueil de nouveaux emplois doit s'effectuer notamment au sein des secteurs d'activités, mais également dans les zones mixtes qui accueillent diverses destinations.

Les secteurs à fort potentiel de densification :

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

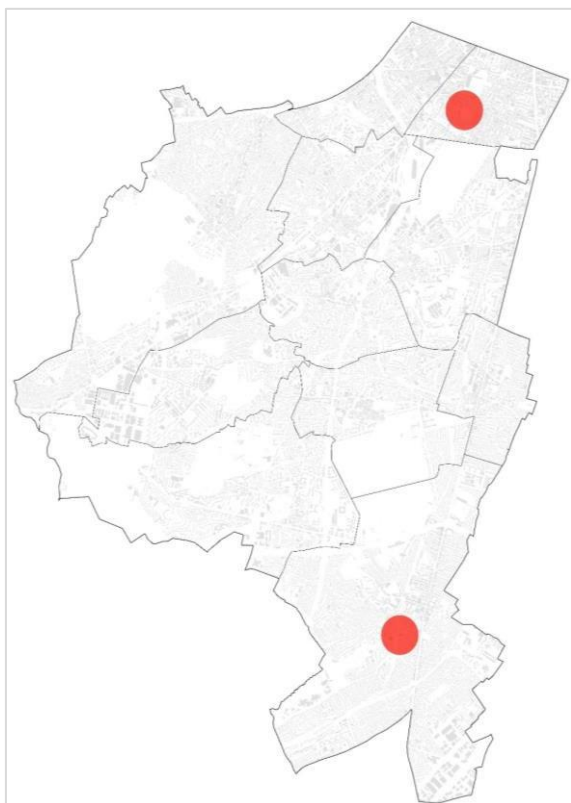


II. Les documents supra-communaux

II.1. Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Les pôles de centralité identifiés par le SDRIF sont considérés comme des espaces clés pour l'intensification urbaine.

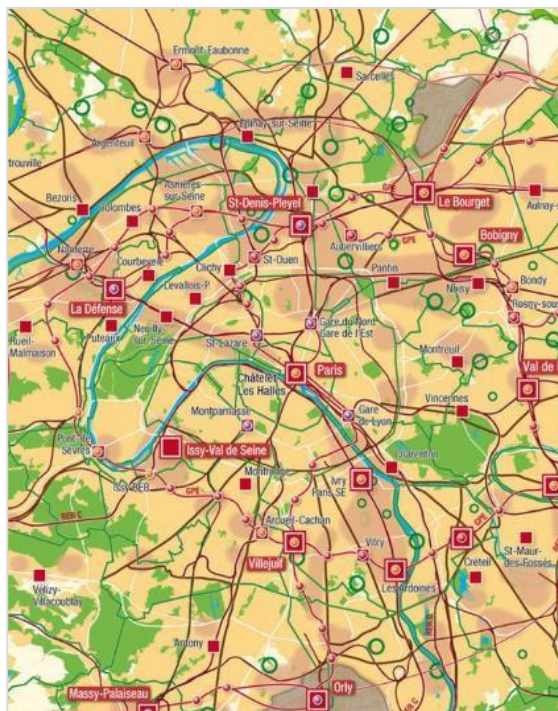
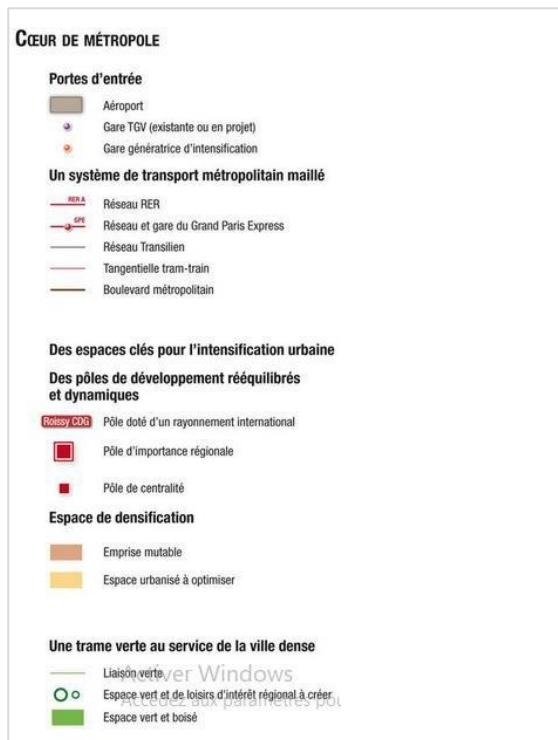
- 2 pôles de centralité sont identifiés par le SDRIF à Antony et Montrouge



Espaces clés pour l'intensification urbaine :

- Pôles de centralité identifié par le SDRIF

Source: SDRIF



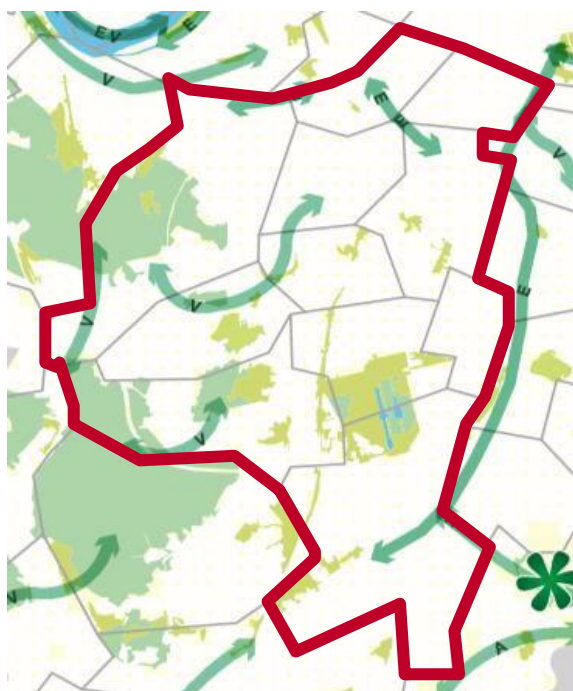
Source: SDRIF

II. Les documents supra-communaux

II.1. Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), document approuvé le 27 décembre 2013, définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'échelle régionale à l'horizon 2030.

Carte du SDRIF



Source : SDRIF

Le SDRIF préconise concernant :

Les espaces verts et de loisirs :

Les espaces verts et les espaces de loisirs regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts, des fonctions environnementales importantes.

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Figurent notamment sur le territoire :

- Le Parc de Sceaux, à cheval entre les communes d'Antony et de Sceaux
- Le Parc de la Vallée-aux-Loups, à Châtenay-Malabry
- Le Parc Henri Sellier, au Plessis-Robinson

VRAB Les continuités :

La préservation d'unités d'espaces ouverts ne suffit pas pour assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes. Pour assurer leur fonctionnalité, il importe de pérenniser des continuités entre ces espaces et aussi de garantir leurs accès aux hommes, via des circulations agricoles, forestières ou des liaisons vertes.

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

Les continuités écologiques sont localisées sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris entre les communes de Bagneux et Malakoff, sur les communes de Clamart, Antony et entre Clamart, Le Plessis-Robinson, Fontenay-aux-Roses et Châtillon.

Les espaces boisés et les espaces naturels :

Sont notamment localisés sur le territoire :

- Le bois de Clamart
- Le bois de Verrières à Châtenay-Malabry

Les fleuves et les espaces en eau :

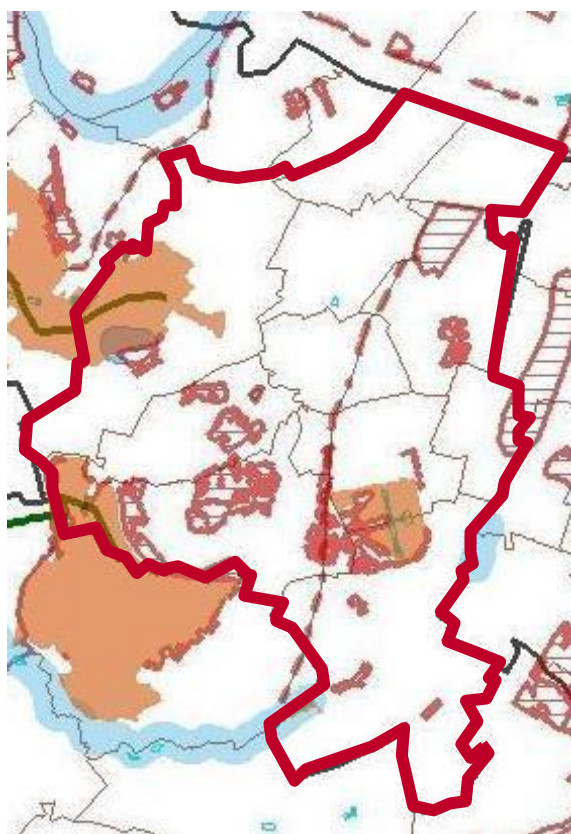
Les espaces en eau du territoire sont localisés à l'intérieur du parc de Sceaux (Antony et Sceaux).

II. Les documents supra-communaux

II.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013

Carte du SRCE



-  Liaisons d'intérêt en milieux urbains
-  Secteurs d'intérêt en milieux urbains
-  Réservoirs de biodiversité
-  Milieux humides
-  Secteurs de mares et mouillères
-  Corridors arborés
-  Corridors alluviaux multitrames

Source : SRCE

Les principaux éléments qui ressortent du SRCE sont :

- Une liaison d'intérêt en milieu urbain sur un axe Nord-Sud de Bagneux à Antony
- Des secteurs d'intérêt en milieux urbains à Bagneux, Clamart, au Plessis-Robinson, à Châtenay-Malabry, Sceaux, Bourg-la-Reine et Antony
- Des réservoirs de biodiversité sont identifiés à Antony et Sceaux (Parc de Sceaux), Clamart (bois de Clamart) et à Châtenay-Malabry (forêt domaniale de Verrières) afin d'être préservés sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris
- Des corridors arborés sur les communes de Châtenay-Malabry et Clamart

II. Les documents supra-communaux

II.3. Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), document approuvé le 19 juin 2014, définit des préconisations et prescriptions en termes de normes de stationnement véhicules et vélos. Sa révision est en cours (avec l'arrêt du projet par le Conseil Régional du 27/03/2024), devenant à terme le Plan des Mobilités en d'Île-de-France (PDMIF).

Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Le PDUIF est constitué de trois documents :

- Le document principal qui précise les enjeux, les objectifs et le plan d'actions à mettre en œuvre sur la période 2010-2020
- Un rapport environnemental qui analyse l'incidence sur l'environnement des actions inscrites au PDUIF
- Une annexe accessibilité qui détaille les actions à mener pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite

Le PDUIF entend développer des actions à mettre en œuvre à partir de 9 défis et un point sur le partage multimodal de la voirie (PMV) :

- 1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs [Action 1.1],
- PMV. Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF
- 2. Rendre les transports collectifs plus attractifs [Actions 2.1 à 2.9],
- 3. et 4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo [Actions 3/4.1 à 3/4.2 – 3.1 – 4.1 à 4.3],
- 5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés [Actions 5.1 à 5.6],
- 6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement [Actions 6.1 à 6.2],
- 7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train [Actions 7.1 à 7.5],
- 9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements [Actions 9.1 à 9.3].



Stationnement véhicule

Les constructions à destination d'habitation :

Il est préconisé de ne pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Les constructions à destination de bureaux :

Pour Malakoff et Montrouge, il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 90m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
- 1 place pour 70m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante

Pour les autres communes, il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurant



Stationnement vélo

Habitat collectif :

- 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Superficie minimale de 3 m²

Bureaux :

- 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :

- Une place pour 10 employés

- Etablissements scolaires :
- Une place pour 8 à 12 élèves

Par ailleurs, le code de l'urbanisme fixe également des normes de stationnement, à savoir

- Conformément à l'article L.151-36 :

Pour les constructions à destination d'habitation à moins de 500 mètres d'une gare :

1 place par logement maximum

- Conformément à l'article L.151-35 :

Pour les logements sociaux et résidences universitaires à plus de 500 mètres d'une gare :

1 place par logement maximum

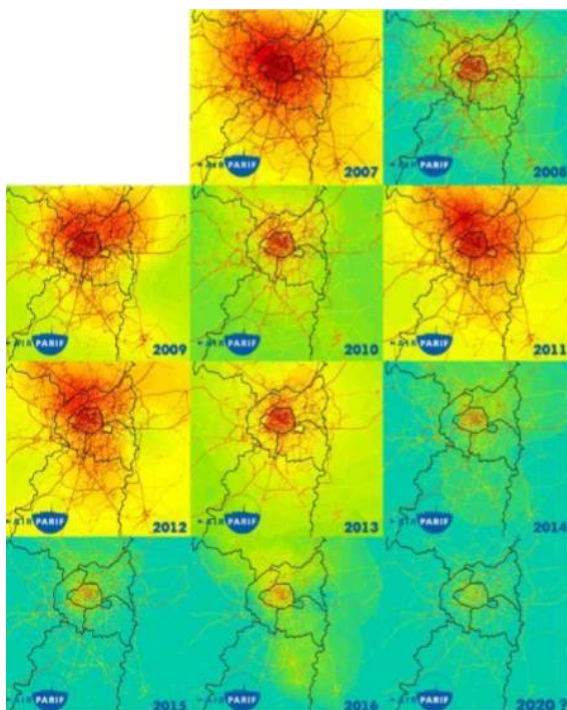
Pour les logements sociaux et résidences universitaires à moins de 500 mètres d'une gare :

0,5 place par logement maximum

II. Les documents supra-communaux

II.4. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 31 janvier 2018.



Source : PPA

Pour améliorer la qualité de l'air, les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) ont été introduits par la loi LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie) en 1996.

Le PPA permet de planifier des actions pour reconquérir et préserver la qualité de l'air sur le territoire. Ce document obligatoire est régi par le code de l'environnement (articles L. 222-4 à L. 222-7 et R. 222-13 à R. 222-36).

Le PPA définit des objectifs à atteindre ainsi que les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, qui permettront de ramener les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites fixées par l'Union Européenne. Il concerne les agglomérations de plus de 250 000 habitants et les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être, comme en Île-de-France

Le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France propose de relever 25 défis déclinés en 46 actions, afin d'apporter des réponses adaptées aux enjeux de la qualité de l'air en Île-de-France. Parmi les plus significatives nous pouvons citer :

Secteur agricole

- Favoriser les bonnes pratiques.
- Etc.

Secteur aérien

- Diminuer les émissions des APU, des aéronefs, etc.
- Améliorer la connaissance des émissions des avions.

Secteur industriel

- Renforcer la surveillance des installations de combustion
- Réduire les émissions de particules, de NOX, etc.

Secteur résidentiel tertiaire et chantiers

- Favoriser le renouvellement des équipements anciens de chauffage individuel au bois.
- Élaborer une charte bois énergie, une charte globale chantiers propres.

Secteur transport

- Élaborer des plans de mobilité par les entreprises et les personnes morales de droit public.
- Soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de plans locaux de déplacements et une meilleure prise en compte de la mobilité durable dans l'urbanisme.
- Accompagner la mise en place de zones à circulation restreinte.
- Favoriser le covoiturage.
- Favoriser une logistique durable plus respectueuse de l'environnement.
- Favoriser l'usage des modes actifs.
- Etc.

Mesures d'urgence

- Réduire les émissions en cas d'épisode de pollution.

Collectivités

- Fédérer, mobiliser les collectivités et coordonner leurs actions en faveur de la qualité de l'air.

Conseil régional

- Mettre en œuvre le plan 2016-2021 « Changeons d'air en Île-de-France » du Conseil régional.

Action citoyenne

- Engager le citoyen francilien dans la reconquête de la qualité de l'air.

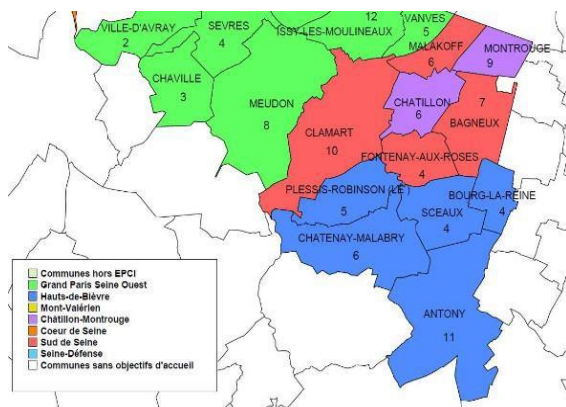


II. Les documents supra-communaux

II.5. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Hauts-de-Seine

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Hauts-de-Seine a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 juin 2015 et est actuellement en cours de révision.

Répartition des objectifs d'accueil au prorata de la population en 2010



- Communes hors EPCI
- Grand Paris Seine Ouest
- Hauts-de-Bièvre
- Mont-Valérien
- Châtillon-Montrouge
- Cœur de Seine
- Sud de Seine
- Seine-Défense
- Communes sans objectifs d'accueil

Source : Département des Hauts-de-Seine

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Hauts-de-Seine, en vigueur depuis juin 2015, fixe un objectif global de 300 places.

Cet objectif est décliné par commune au prorata de sa population. Néanmoins, les objectifs peuvent être mutualisés entre les communes par la création d'aires intercommunales.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du schéma, les secteurs géographiques considérés étaient, au moment de l'élaboration du schéma, d'une part les intercommunalités existantes au 1^{er} septembre 2013, et d'autre part le territoire du nord du département comprenant 9 communes non constituées en EPCI. Sur ces différents territoires, la réalisation des objectifs d'accueil peut se faire à l'échelle des communes ou de coopérations intercommunales.

L'actuel Territoire Vallée Sud - Grand Paris, créé le 1^{er} janvier 2016, donc a posteriori de l'approbation du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, regroupe les anciennes intercommunalités des Hauts-de-Bièvre, de Sud de Seine et de Châtillon-Montrouge qui devaient réaliser respectivement, au regard du prorata de la population de leurs communes membres :

- 30 places pour les Hauts-de-Bièvre,
- 27 places pour Sud de Seine
- 15 places pour Châtillon-Montrouge

Au final, ce sont donc 72 places qui doivent être créées au titre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage sur le Territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage des Hauts-de-Seine

	commune	Population 2010 **	Répartition 274 places au prorata de la population
CC Châtillon-Montrouge	Chatillon	32 947	6
	Montrouge	48 983	9
	Sous-total	81 930	15
CA Sud de Seine	Bagneux	38 384	7
	Clamart	53 113	10
	Fontenay-aux-Roses	23 603	4
	Malakoff	31 325	6
	Sous-total	146 425	27
CA Hauts-de-Bièvre	Antony	62 644	11
	Bourg-La-Reine	20 303	4
	Chatenay-Malabry	32 573	6
	Le Plessis-Robinson	27 931	5
	Sceaux	19 986	4
	Sous-total	163 437	30

II. Les documents supra-communaux

II.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris

Le 23 juin 2017, la Métropole du Grand Paris a lancé l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain (SCoT), un document qui organise le développement de son territoire. Le 13 juillet 2023, le Conseil de la Métropole du Grand Paris a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris a apporté sa contribution à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT de la MGP. L'ensemble des maires ont réfléchi et ont proposé à l'unanimité les orientations qu'ils souhaitaient voir inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ces orientations sont présentées selon les 3 grands objectifs du SCoT et sont l'expression d'un projet à la fois ambitieux et raisonné, qui valorise les atouts du Territoire, préserve et conforte son identité, tout en assurant un développement équilibré permettant de répondre aux besoins de ses habitants, de ses salariés et de ses entreprises.

Ces orientations sont les suivantes :

1) Contribuer à la création de valeur et conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitain

- Une offre économique à conforter
- Conforter les centralités commerciales existantes
- Conduire une réflexion pour un futur schéma logistique métropolitain
- Valoriser l'offre culturelle et sportive

2) Améliorer la qualité de vie de tous les habitants, assurer les équilibres territoriaux et impulser des dynamiques de solidarité

- Un territoire riche en projets urbains
- Des objectifs de construction ambitieux pour répondre aux besoins et favoriser les parcours résidentiels
- Des secteurs pavillonnaires à préserver
- Un réseau de transport à renforcer

3) Construire une métropole résiliente et sobre, moins dépendante et plus économe

- Une trame verte à conforter
- Vers un territoire plus résilient

Elles ont été débattues lors du Conseil Métropolitain le 12 novembre 2018.

Carte du SCoT



Source : Diagnostic SCoT Métropolitain

Avec 131 communes, 12 territoires et plus de 7 millions d'habitants, la Métropole du Grand Paris fait partie des grandes métropoles mondiales. Comme toutes les métropoles, elle doit se développer tout en assurant la qualité de vie de ses habitants. Pour ce faire, elle travaille actuellement sur un Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain (SCoT), un document qui organise le développement de son territoire pour les 15 ou 20 ans à venir.

Le SCoT est le document ensemble de la stratégie métropolitaine, il a vocation à incarner la vision partagée du devenir du territoire.

A ce titre, il doit servir de cadre de référence pour tous les documents de planification métropolitains (PMHH, PCAEM, Schéma d'Aménagement Numérique), et définir un ensemble d'orientations pour le développement et l'aménagement du territoire métropolitain.

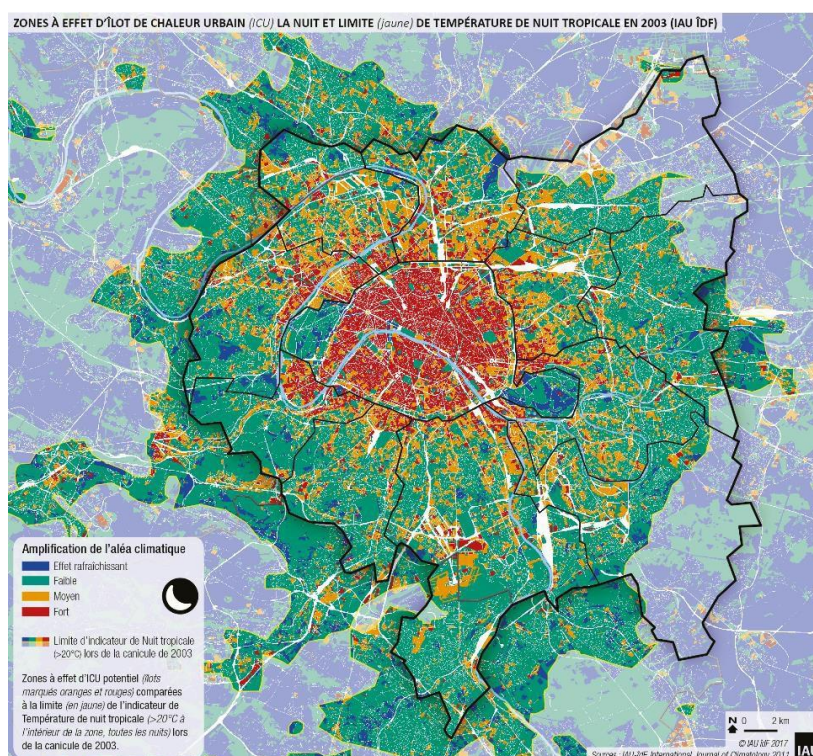
II. Les documents supra-communaux

II.7. Le Plan Climat, Air, Énergie Métropolitain (PCAEM)

Le Plan Climat, Air, Énergie Métropolitain (PCAEM), a été adopté par le conseil métropolitain le 12 Novembre 2018, afin de se doter d'une stratégie ambitieuse et mobilisatrice de transition énergétique, de reconquête de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.

La stratégie Métropolitaine est fondée sur 4 objectifs :

- Atteindre la neutralité carbone à 2050
- Réussir la transition énergétique
- Renforcer la résilience des citoyens et du territoire
- Poursuivre la reconquête de la qualité de l'air



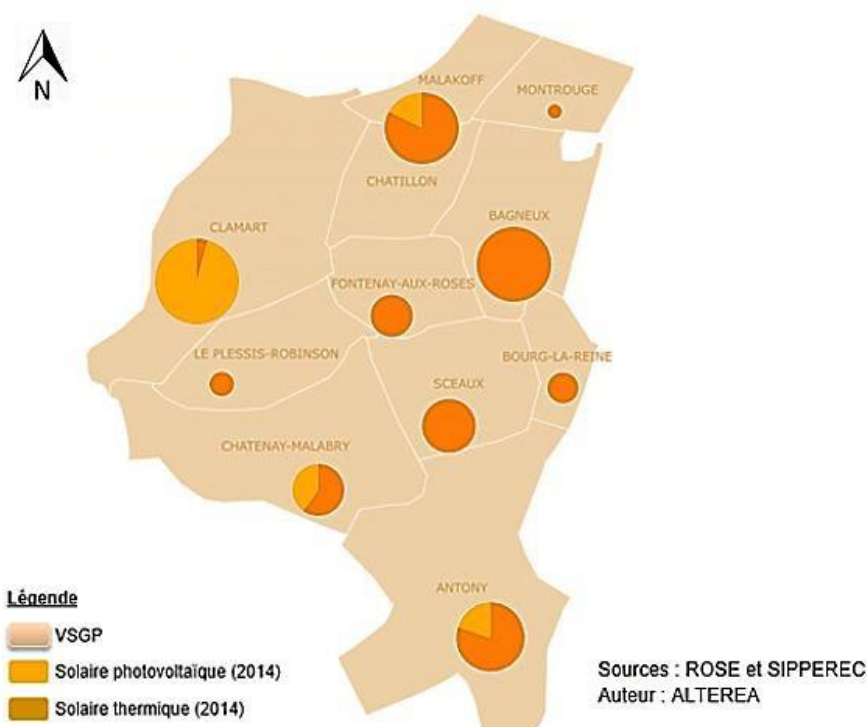
II. Les documents supra-communaux

II.8. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

Engagé dans la volonté de continuer de s'inscrire autour de la transition énergétique, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris continue à poursuivre les actions mises en place par les intercommunalités et souhaite fixer des nouvelles orientations à l'échelle du territoire dans le cadre de son Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), afin de réduire les consommations d'énergie, de limiter les émissions de GES et de s'adapter au changement climatique.

- Les PCAET des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris doivent être compatibles avec le plan climat-air-énergie métropolitain
- Le PCAET est doté d'une stratégie territoriale qui doit permettre d'engager durablement le territoire sur la voie de :
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
 - La maîtrise des consommations énergétiques et la réduction de la part des énergies fossiles
 - L'amélioration de la qualité de l'air

- Le PCAET fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique. Elle a pour but de démontrer que les actions prévues permettront d'atteindre les objectifs assignés au territoire et de vérifier qu'elles prennent en compte les enjeux environnementaux et sanitaires liés à l'énergie et à sa production, ceux liés à la qualité de l'air et ceux conditionnés par le changement climatique (notamment les risques naturels et les enjeux liés à l'eau), mais aussi les interactions de ces enjeux entre eux et avec les autres enjeux du territoire (milieu physique, patrimoine bâti et naturel...).



Source : Carte du diagnostic du PCAET

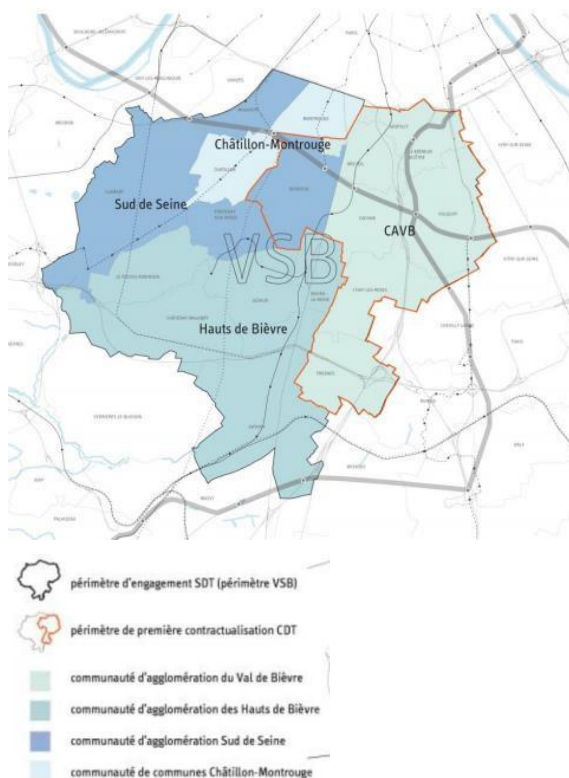


II. Les documents supra-communaux

II.9. Le contrat de développement territorial (CDT) « Campus Sciences et Santé »

Le Contrat de développement territorial (CDT) « Campus Sciences et Santé » a été approuvé le 28 octobre 2013

Carte du de la Vallée Scientifique de la Bièvre



Source : CDT Campus Sciences et santé

Si tout le territoire de Vallée Sud est inclus dans la Vallée Scientifique de la Bièvre, les villes concernées par le Contrat de Développement Territorial « Campus Sciences et Santé » sont : Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et **Bagneux**.

Les projets et partenariats définis dans le Contrat de développement territorial sont adossés à la stratégie de développement durable du territoire, portée par les collectivités locales, au plan communal et intercommunal, en conformité avec les orientations du SDRIF.

A l'échelle du périmètre de la Vallée Scientifique de la Bièvre (dépassant le périmètre de Vallée Sud - Grand Paris), elle est exprimée dans un document fédérateur, dénommé Schéma de développement territorial (SDT). Cette stratégie de développement durable prolonge la réflexion et les orientations inscrites dans le cadre du schéma de référence pour l'aménagement et le développement de la Vallée Scientifique de la Bièvre, approuvé en 2010..

Les objectifs du CDT sont les suivants :

- des projets de ville mixte et équilibrée, associant l'ensemble des fonctions urbaines, pour une agglomération plus économe et robuste dans son fonctionnement
- des polarités scientifiques et économiques ancrées dans leur territoire, au travers de projets assurant la diffusion de leurs effets, pour conjuguer excellence et cohésion et répondre au défi d'une métropole attractive, mais également solidaire.

II. Les documents supra-communaux

II.10. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

Le 19 décembre 2013, la loi de Modernisation de l'Action Publique et d'Affirmation des Métropoles (MAPAM) a été votée, actant la création de la Métropole du Grand Paris à compter du 1er janvier 2016. La Métropole du Grand Paris sera compétente en matière d'habitat, et à ce titre, établira le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement.

Ainsi, les communautés d'agglomération précédant l'Etablissement Public Territorial ont engagé l'écriture de leur politique globale d'habitat, préalablement à l'annonce des changements à venir du contexte institutionnel local et ce afin de contribuer à la politique définie à l'échelle Métropolitaine.

Sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris, deux « Plan Local de l'Habitat » ont été mis en place dans les anciennes Communautés d'Agglomération :

Le PLH hauts-de-Bièvre 2015-2020

Les actions suivantes ont été définies :

- Produire une offre diversifiée et anticiper les besoins futurs
- Coordonner les réponses pour les publics spécifiques
- Poursuivre l'amélioration du parc existant et favoriser la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles
- Conduire la politique de l'habitat

Objectif de production de logements : autoriser 1 170 logements par an.

Le PLH Sud Seine 2015-2020

Les actions suivantes ont été définies :

- S'assurer des conditions de vie dans les logements existants et de l'équilibre social de l'habitat
- Développer l'offre de logements nouveaux
- Porter une attention particulière aux besoins de certaines populations

Objectif de production de logements : autoriser 933 logements par an.

II. Les documents supra-communaux

II.11. Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)

La loi NOTRe a doté la Métropole du Grand Paris de la compétence en matière de politique locale de l'habitat, en lieu et place de ses communes membres. En premier lieu, la Métropole du Grand Paris doit élaborer son Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui tient lieu de PLH intercommunal à l'échelle des 131 communes qui forment la Métropole du Grand Paris.

L'élaboration de ce document stratégique a été engagée par délibération lors du Conseil du 10 février 2017 et été arrêtée le 28 juin 2018.

Dans le PMHH, la Métropole doit en particulier se doter d'un objectif de production de logements, notamment sociaux, à son échelle et le décliner à l'échelle communale. Il s'agit en effet par le développement d'une offre locative diversifiée et équilibrée de faciliter le logement des ménages aux revenus modestes et moyens sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le rééquilibrage de la Métropole en matière de logements accessibles et la réduction qui en découle des inégalités sociales territorialisées, permettront d'accroître l'attractivité nationale et internationale de la Métropole du Grand Paris.

Le PMHH, c'est aussi l'hébergement. Il s'agit pour la Métropole de répondre aux besoins des ménages dépourvus de logement, en visant l'accès au logement autonome, ou à défaut, à une solution adaptée et durable. Avec son PMHH, la Métropole du Grand Paris doit développer une plus grande fluidité entre les différents segments du logement et de l'hébergement, décloisonner les dispositifs existants, rééquilibrer l'offre et réguler la pression qui s'exerce notamment sur l'agglomération centrale.

Le projet de programme d'actions s'articule autour de grands axes :

- Axe 1. Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH
- Axe 2. Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logements mixte et accessible
- Axe 3. Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs existants
- Axe 4. Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté de logement en renforçant les liens entre l'hébergement et le logement
- Axe 5. Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc de logements existant et le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé

Axe 6. Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

A. Analyse urbaine

I. Evolution du Territoire – page 28

- I.1. Histoire du territoire – page 28
- I.2. Evolution urbaine – page 34
- I.3. Sites de projet – page 36

II. Occupation du sol – page 59

- II.1. Occupation du sol en 2021 – page 59
- II.2. Evolution de l'occupation du sol – page 63
- II.3. Consommation des espaces naturels et agricoles – page 70
- II.4. Couverture en espaces verts – page 71

III. Etude des densités bâties – page 76

- III.1. Emprises au sol – page 76
- III.2. Hauteurs – page 77
- III.3. Densités bâties globales – page 78

IV. Formes urbaines et architecturales – page 80

- IV.1. Introduction – page 82
- IV.2. Les 11 centres villes – page 84
- IV.3. Tissu de faubourg mixte – page 95
- IV.4. Habitat individuel organisé – page 97
- IV.5. Habitat spontané – page 100
- IV.6. Habitat collectif organisé – page 102
- IV.7. Grands secteurs d'activités – page 107
- IV.8. Grands sites d'équipements – page 111
- IV.9. Secteurs spécifiques – page 113

V. Patrimoine – page 124

- V.1. Patrimoine rural et villageois – page 127
- V.2. Patrimoine lié à l'habitat – page 129
- V.3. Patrimoine religieux – page 144
- V.4. Patrimoine institutionnel et lié aux équipements – page 146
- V.5. Patrimoine industriel – page 148
- V.6. Autres éléments patrimoniaux spécifiques – page 149



I. Evolution du territoire

I.1. Histoire du territoire

Premières formes d'occupation & Moyen-Âge

Les premières traces de la présence humaine sur l'actuel territoire de Vallée Sud - Grand Paris remontent à la période néolithique (5000-2000 av. J.-C.), notamment à Châtenay-Malabry, aux lieux-dits "Les Porchères" et « La Cerisaie ». Un polissoir datant de la même époque et servant à tailler des outils est également présent à Malakoff, et témoigne de l'exploitation forestière qui y était exercée.

L'époque gallo-romaine a également laissé des traces dans le paysage et la structuration du territoire actuel : la voie romaine XVI reliait les actuelles villes de Paris et Orléans. Celle-ci traversait Antony, Bourg-la-Reine et Bagneux. Son tracé est aujourd'hui repris par la RD920 et a concentré les premières formes d'habitation dans ces communes.

Pendant le Moyen-Âge, l'Abbaye de Saint-Germain-des-Prés à Paris possédait une grande partie des terres du territoire. Les villes actuelles y étaient pour la plupart des hameaux regroupés autour de leurs églises, dont l'implantation s'est faite en fonction du potentiel agricole. Antony est installé sur un site de coteaux, éloigné des marais en contrebas, Châtenay-Malabry sur la ligne de crête séparant deux vallons, tandis que Bagneux et Montrouge profitent des richesses qu'offrait la Plaine de Montrouge. Des ressources variées sont ainsi produites sur le territoire :

- Les coteaux de la Bièvre permettent une activité viticole importante dans les communes d'Antony, Bagneux, Châtillon ou encore Sceaux
- Les carrières de gypse et de pierre calcaire occupant la plaine entre Bagneux et Montrouge étaient destinées à l'édification de constructions dans la capitale
- La Plaine de Montrouge, boisée dans sa portion Nord, est une réserve royale faisant partie des domaines de chasse du roi. Les garennes, bosquets aménagés pour accueillir du gibier, sont disposés le long des routes qui relient Montrouge à Vanves. L'exploitation forestière y est également pratiquée.
- Les cultures céréalières sont également importantes dans la région (culture du froment, de l'avoine, de seigle et de blé à Châtillon par exemple), et appartiennent aux diverses communautés ecclésiastiques.

La plupart de ces exploitations vont perdurer jusqu'à la période industrielle.



Au XVIème siècle, représentation des bourgs notables de la région de Paris, dont « Mon Rouge », « Bagneux » et « Fontenay ».

L'isle de France - 1598. Source : IAU



I. Evolution du territoire

I.1. Histoire du territoire

Du XV^{ème} siècle au XVIII^{ème} siècle : développement des infrastructures et attractivité

En 1549, la Grande Route d'Orléans à Paris est construite. Elle reprend le tracé de l'ancienne voie romaine. Au XVIII^{ème} siècle, Louis XV fait construire une voie reliant le Château de Versailles à Choisy-le-Roi, croisant ainsi la première route édifée sur le territoire. La création de ces deux routes a grandement participé au développement des hameaux environnants.

L'actuelle Bourg-la-Reine voit en effet ses premières constructions s'édifier le long de la Grande Route. Le lieu-dit Pont-Antony, futur Antony, émerge également au croisement de ces deux routes. De nombreux commerçants, auberges et artisans se développent concomitamment à l'évolution du tissu urbain.

A partir du XVI^{ème} siècle des châteaux commencent à se construire sur le territoire. En 1597, le premier château de Sceaux est édifié, agrandi par la suite par Colbert qui achète le domaine et construit un deuxième château sur ce même terrain. Une troisième extension du domaine a lieu en 1699. Le château de Berny à Antony est construit de 1623 à 1625, sur l'actuel site de la Croix-de-Berny. Montrouge accueillait également un château construit vers 1600, dont les jardins à la française sont aujourd'hui repris par le tracé de l'avenue de la République. Ces châteaux sont le lieu de résidence de la noblesse parisienne. Leur construction est accompagnée d'un remaniement des voies de circulation ; de nouvelles voies sont tracées, plus rectilignes que les voies villageoises.

Ces nouveaux résidents donnent lieu à une nouvelle vague d'urbanisation pour les villages du territoire, qui attirent désormais des familles aisées parisiennes (commerçants, rentiers, avocats...) en quête de lieu de villégiature. De nombreuses parcelles agricoles sont ainsi rachetées et des grandes propriétés accompagnées de jardins soignés s'implantent dans le tissu existant. Certains villages, tels que le Plessis-Piquet, deviennent réputés pour leur animation, leurs guinguettes, leurs auberges et leurs bals.

Le développement urbain entraîne une hausse démographique sur l'ensemble du territoire.



Carte de Cassini, XVIII^{ème} siècle, sur laquelle sont visibles les châteaux de Sceaux, de Montrouge et de Berny, ainsi que les principales routes royales.

Source : géoportail.fr



I. Evolution du territoire

I.1. Histoire du territoire

Transformation du territoire au XIX^{ème} siècle

L'entrée dans le XIX^{ème} siècle amorce une vague importante de mutations pour le territoire, tant dans son tissu urbain que dans son fonctionnement.

Au Nord, l'extension de Paris et les fortifications érigées par Thiers entre 1840 et 1845 tronquent une partie des territoires de Montrouge et de Vanves (auquel Malakoff appartenait alors). Dans cette optique de défense de la capitale, les forts de Vanves et de Montrouge sont également construits. Leur emprise importante isolera certaines portions du territoire – comme pour Bagneux – mais sera aussi l'occasion d'un développement urbain spontané dans les communes de Montrouge et de Vanves.

Le XIX^{ème} siècle apporte également une mutation industrielle des activités exercées sur les différentes communes. Une fabrique de bougies, une fabrique de céramique ainsi que des faïenceries s'implantent à Bourg-la-Reine. Des ateliers de céramique et de fonderie deviennent réputés à Châtillon.

L'horticulture et le maraîchage prennent un nouvel essor durant cette période, à Bourg-la-Reine, à Châtillon, à Fontenay-aux-Roses ou encore à Antony, spécialisé dans la production de cerises, de groseilles et surtout de fraises. Clamart est spécialisée dans la culture des petits pois.

Les carrières de la Plaine de Montrouge continuent d'être exploitées, et servent notamment aux travaux du baron Haussmann à Paris.

Ces nouvelles marchandises sont acheminées vers Paris grâce aux nouvelles lignes de transport mises en place :

- l'« Arpajonnais » - le chemin de fer sur route- desservant notamment Bagneux et Bourg-la-Reine jusqu'aux Halles
- la ligne Paris – Brest, desservant Clamart
- Le tramway Châtenay-Champs de Mars, passant par Bagneux et la Porte d'Orléans.



Carte du département de la Seine, 1839 : l'enceinte de Thiers ampute les communes au nord et les forts jonchent le territoire.

Source : IAU

I. Evolution du territoire

I.1. Histoire du territoire

La forte croissance du début du XXème siècle

La fin du XIXème siècle et la première moitié du XXème siècle sont caractérisés par une urbanisation importante de l'ensemble du territoire. Les espaces agricoles disparaissent progressivement au profit de vastes lotissements pavillonnaires.

Les bourgs historiques se densifient encore et s'étendent, et de nouveaux noyaux urbains se constituent. Entre la Porte de Vanves et le village de Montrouge se développe « la nouvelle Californie », un lotissement conçu autour d'un parc d'attractions, dont « la tour de Malakoff », qui donne son nom à la commune. Un tissu mixte de villas, maisons et immeubles de rapport se développe au gré des opportunités foncières.

L'ensemble du territoire voit sa croissance augmenter et donner lieu à une urbanisation spontanée et diversifiée. Si le nord du territoire est caractérisé par un bâtiment dense et plus haut, des pavillons s'implantent également sur les parcelles libres. Il s'agit du résultat conjugué d'une pression foncière importante dans la capitale par le développement de l'industrie, l'arrivée de nouvelles populations, le besoin croissant de terrains et de logements, et de l'accroissement des facilités de déplacement. Cette poussée urbaine étoffe dans le même temps le réseau viaire du territoire.

Les terrains proches des axes de transports et des stations sont les premiers à être lotis, les parcelles agricoles disparaissent peu à peu. Les communes accompagnent leur développement urbain et démographique par la construction d'équipements à destination de la population.

Très vite, les agriculteurs disparaissent au profit des ouvriers, employés cadres.



Carte de l'Etat Major, 1820-1866 : les lignes ferrées relient des bourgs de plus en plus denses.

Source : géoportail.fr

I. Evolution du territoire

I.1. Histoire du territoire

Les réponses à l'après-guerre

Sous l'impulsion d'Henri Sellier, président de l'Office public d'habitations à bon marché (OPHBM), deux cités jardins sont construites sur le territoire pendant la période d'entre-deux-guerres : la cité-jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry et les cités haute et basse au Plessis-Robinson. Ces ensembles accueillent aussi bien des logements collectifs qu'individuels, des équipements et des espaces verts, et ont pour but de dédensifier les faubourgs parisiens.

Parallèlement, les lotissements continuent de fleurir dans les communes les plus éloignées de Paris, et sont agrémentés d'équipements et d'espaces verts.

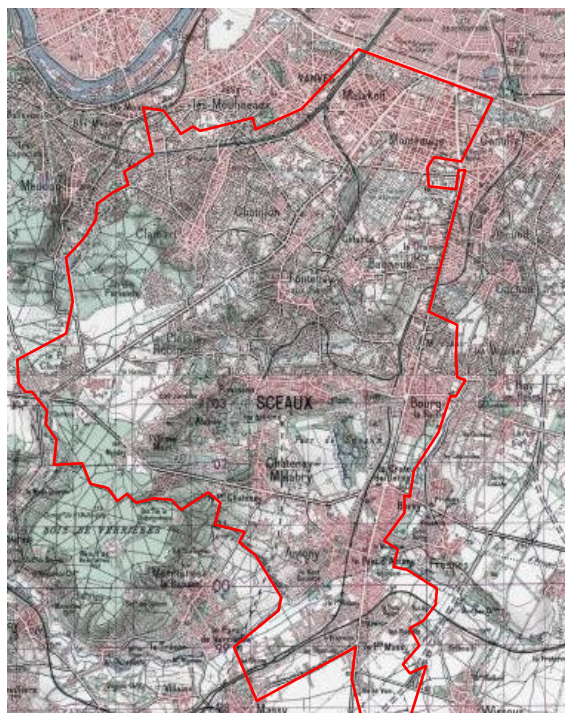
Au Nord, la zone non-aedificandi définie à la démolition de l'enceinte de Thiers rend toute une portion des territoires de Malakoff et Montrouge inconstructible. Ces communes se reconstruisent sur des territoires atrophies et détruits par la Première Guerre Mondiale, en érigeant de nouveaux bâtiments emblématiques et en annexant des pans de territoire des communes voisines.

Les Trente Glorieuses amorcent une période de reconstruction intensive de la ville. Celle-ci apporte une réponse à la forte croissance démographique, aux besoins de relogement de la population parisienne, au desserrement et à l'expansion de Paris. Des immeubles collectifs et des grands ensembles sont ainsi construits sur les terrains libres du territoire dès les années 1950.

Ce phénomène de construction parachève l'explosion urbaine du territoire, trace de nouvelles rues et fait disparaître les dernières caractéristiques rurales encore lisibles après la guerre, composées de cultures maraîchères, d'horticulture, de vergers et de jardins familiaux.



Photographie de la Cité-Jardin de la Butte-Rouge.
Source : archives.châtenay-malabry.fr



Carte IGN 1950
Source : remonterletemps.ign.fr

I. Evolution du territoire

I.1. Histoire du territoire

La fin du XXème siècle

La fin du XXème siècle voit arriver les grands axes routiers au départ de Paris, et signe l'avènement de l'automobile qui trouve une place importante dans le paysage urbain des « couronnes parisiennes ».

La ligne du RER B, datant de 1977 et reprenant le tracé de la ligne de Sceaux, dessert les communes de Bagneux, Bourg-la-Reine, Sceaux, et d'Antony. En 1976, la ligne du métro 13 est prolongée vers Malakoff et Châtillon. Elles contribuent toutes deux à l'attractivité du territoire.

La tertiarisation de l'économie modifie également les paysages urbains, avec l'aménagement de quartiers de bureaux, notamment dans la partie nord du territoire, de zones d'activités excentrées des centres villes, et la reconversion d'anciens sites industriels.

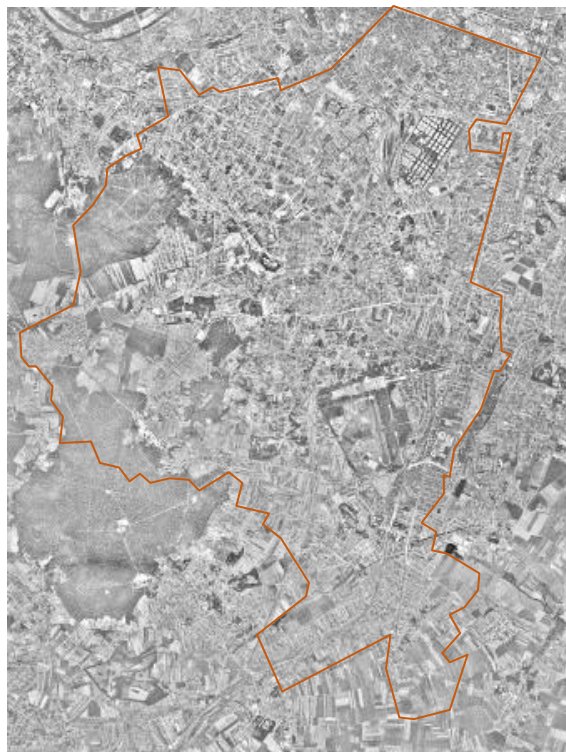
Depuis les années 2000

Depuis le début du siècle, le territoire est urbanisé en quasi-totalité, à l'exception des grands espaces verts, boisés, et des parcs du territoire.

Les mutations urbaines de ces deux dernières décennies s'inscrivent dans une entreprise de densification et d'optimisation du tissu, et de limitation de l'étalement urbain. Les nouvelles constructions occupent les espaces encore libres, et des opérations de renouvellement urbain viennent réhabiliter certains secteurs trop vétustes.

Le maillage de transports en commun s'étoffe davantage, avec l'arrivée de la ligne 6 du Tramway en 2014, et le prolongement de la ligne 4 du métro parisien à Montrouge en 2013. Ces transformations s'accompagnent de la construction de nombreuses opérations à destination de bureaux et de logements à proximité de ces nouvelles polarités.

Ces transformations des tissus urbains sont effectuées dans une perspective de densification, qui est encouragée notamment par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, qui fixe notamment dans les PLU un objectif de 15% de densification des espaces d'habitat.



A la fin du XXème siècle, la quasi-totalité du territoire est urbanisée. Photographie aérienne 1950-1965.

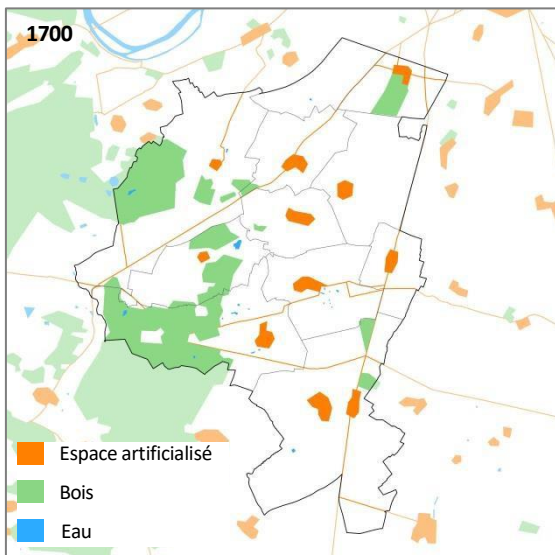
Source : geoportail.fr



I. Evolution du territoire

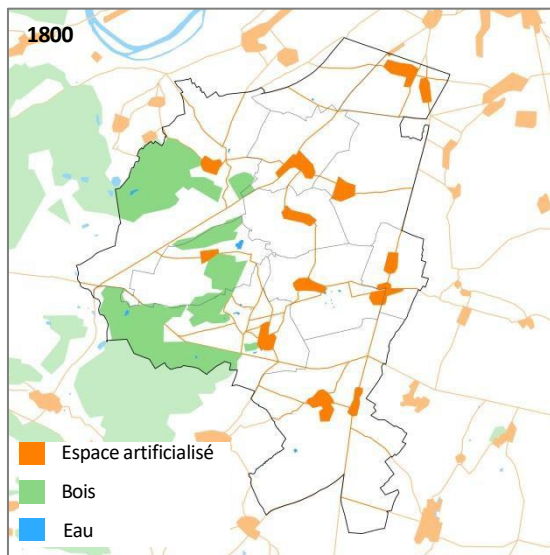
I.2. Evolution urbaine

L'urbanisation en 1700



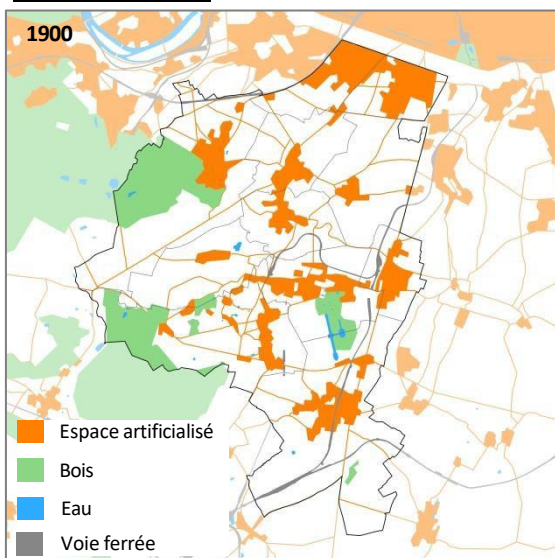
Source : IAU, MOS XVIIIème 5 postes

L'urbanisation en 1800



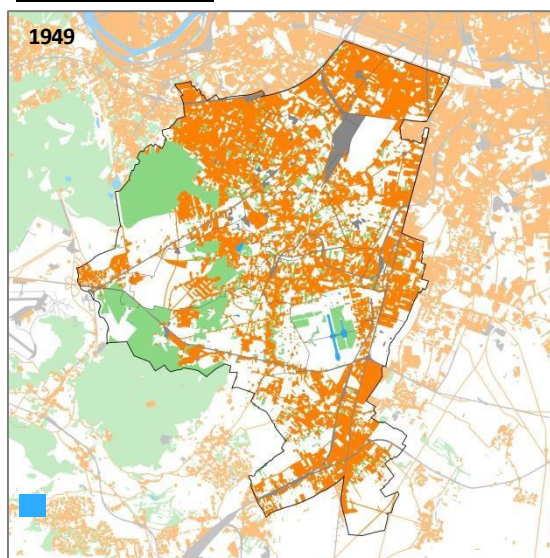
Source : IAU, MOS XIXème 5 postes

L'urbanisation en 1900



Source : IAU, MOS XXème 5 postes

L'urbanisation en 1949



Source : IAU, MOS 1949 11 postes

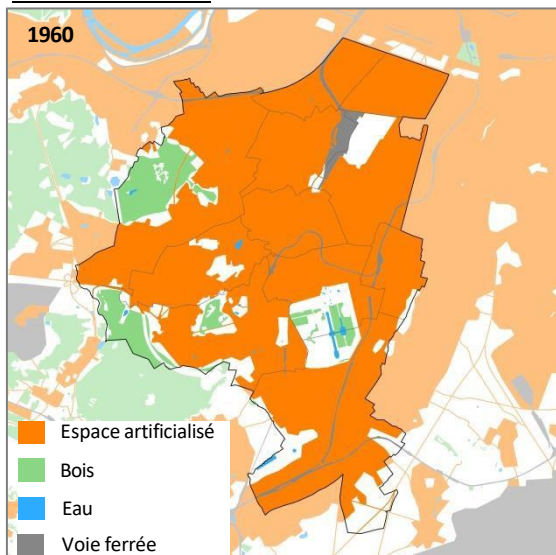
- **Jusqu'au XVIIIème siècle**, les différentes communes du territoire sont constituées de villages regroupés autour de leurs églises. Au-delà, s'étendait un paysage rural inhabité, diversement mis en valeur : exploitation forestière au nord et carrières sur la Plaine de Montrouge, exploitation agricole au sud.
- **XIXème siècle** : mutation des villages en « villes », densification des tissus urbains et implantations de grandes propriétés de villégiatures. L'enceinte de Thiers est édifiée au Nord.
- **XXème siècle** : industrialisation de la région, développement des infrastructures routières et ferrées, les bourgs historiques s'étendent : de nouveaux noyaux urbains se constituent.
- **Au cours de la première moitié du XXème siècle**, les espaces agricoles disparaissent au profit de vastes lotissements pavillonnaires. Les premières cités jardins apparaissent.



I. Evolution du territoire

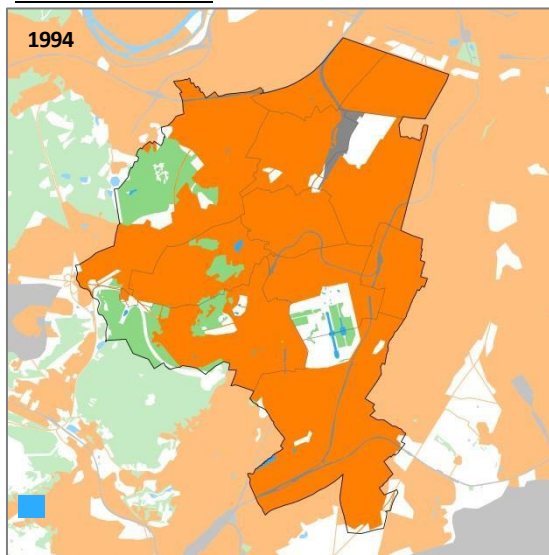
I.2. Evolution urbaine

L'urbanisation en 1960



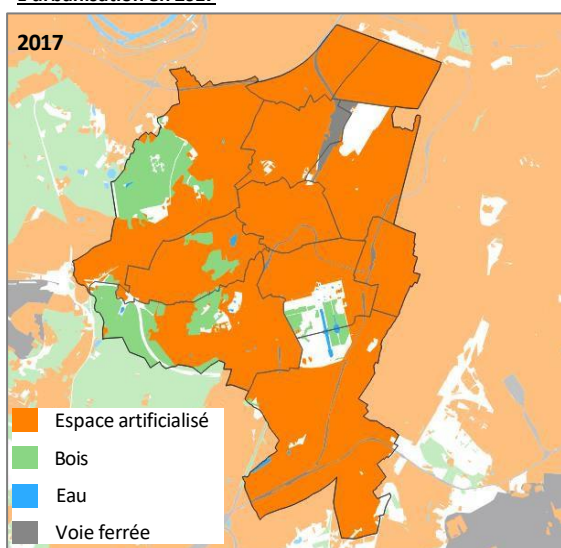
Source : IAU, MOS 1960 5 postes

L'urbanisation en 1994



Source : IAU, MOS 1994 5 postes

L'urbanisation en 2017



Source : IAU, MOS 2017 11 postes

- **Début du XXème siècle** : les grands ensembles répondent à la forte croissance démographique, à la crise du logement, aux besoins de relogement de la population parisienne et à l'expansion de Paris.
- **La fin du XXème siècle** : l'arrivée massive de l'automobile transforme l'organisation du territoire et apporte de nouvelles constructions sur le territoire. La tertiarisation de l'économie fait également muter le tissu économique.
- **Depuis les années 2000** : le maillage des transports en commun s'étoffe, apportant de nouvelles constructions. Une logique de densification urbaine prévaut.

I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris continue de se transformer, comme en témoignent les nombreux sites de projet.

Ces projets s'inscrivent dans une logique de reconstruire « la ville sur la ville » et portent l'ambition d'une amélioration du cadre de vie et du bien-être des habitants.

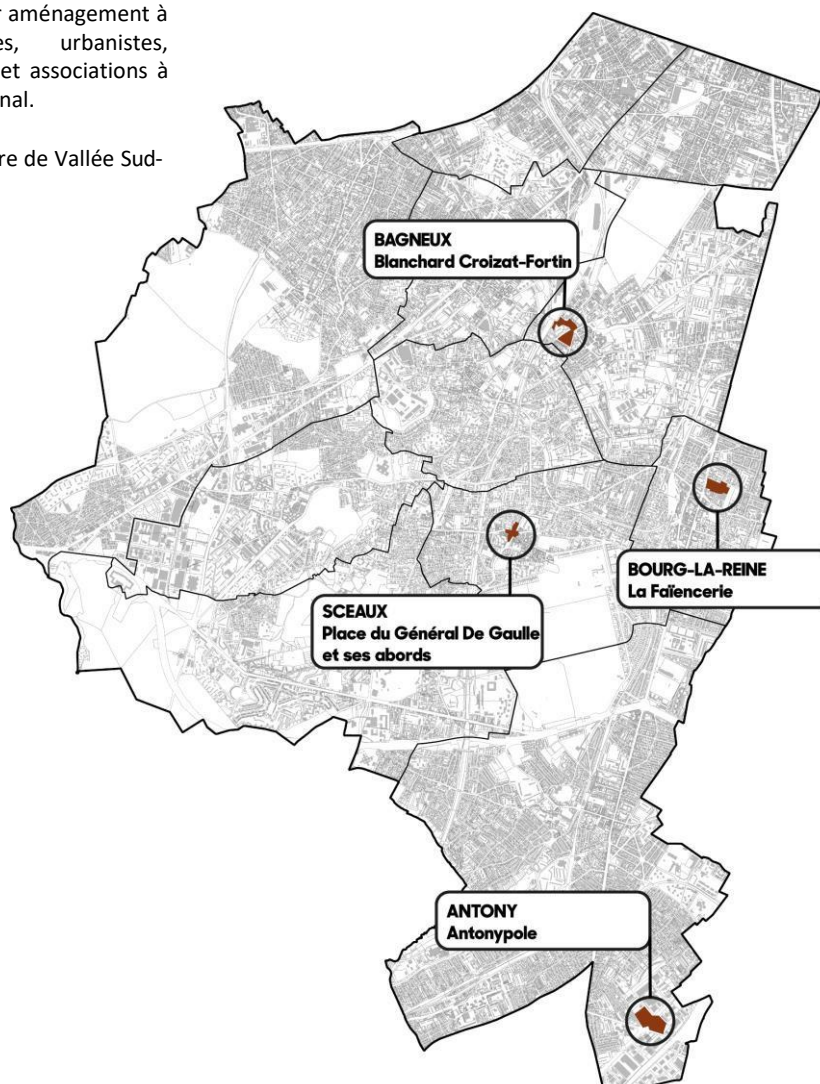
Inventons la Métropole du Grand Paris.

« Inventons la Métropole du Grand Paris » est un appel à projets urbains innovants lancé par la Métropole du Grand Paris, la Société du Grand Paris et la préfecture de la Région Île-de-France en 2016.

L'objectif est de sélectionner des sites à aménager sur toute la Métropole, puis confier leur aménagement à des groupements d'architectes, urbanistes, promoteurs, investisseurs, start-up et associations à travers un grand concours international.

4 sites ont été retenus sur le territoire de Vallée Sud-Grand Paris.

Les secteurs Inventons la Métropole du Grand Paris



Source: Espace Ville ; Vallée Sud - Grand Paris



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet

Projets intégrés au dispositif "Inventons la Métropole »

Blanchard Croizat-Fortin Bagneux



Source: Ville

Place du Général de Gaulle et ses abords Sceaux



Source Ville

La Faïencerie Bourg-la-Reine



Source Ville

Antonyville Antony



Le site est un terrain de plus de 2,2 hectares. A l'interface du quartier Moulin Blanchard, de la zone industrielle de Bagneux, du centre-ville et de la coulée verte du Sud Parisien, ce site dispose d'un véritable potentiel permettant de créer un nouveau pôle de vie convivial. La programmation de ce secteur est mixte : logements (sociaux, en accession, alternatifs), activités (fabLabs), jardins, économie sociale et solidaire, agriculture urbaine.

La Place du Général de Gaulle et ses abords constituent un secteur stratégique d'extension du centre-ville de Sceaux, à la croisée de ses deux axes structurants. Aujourd'hui marqué par la présence insuffisamment valorisée du Château de l'Amiral, élément clé du patrimoine à requalifier, l'enjeu est de redessiner ce secteur pour lui rendre toute son attractivité, à travers la construction d'un nouvel îlot. Il est prévu :

- au sein du château de l'Amiral, l'accueil de lieux de restauration, d'événementiel,
- la création d'un jardin public sur la partie arrière du château
- petit programme immobilier le long de la rue de Fontenay avec activités ou équipement à rez-de-chaussée et logements aux étages (programme innovant type BRS ou coliving en réflexion)

Située proche du centre-ville de Bourg-la-Reine, bordée par la RD20 et un quartier pavillonnaire arboré, à proximité de la gare de RER B, cette vaste emprise est actuellement occupée par divers équipements publics appelés à se restructurer dans le cadre d'un projet communal, libérant ainsi du foncier cessible, constructible. La programmation envisagée pour ce site, qui a vocation à accueillir un « campus de l'enfance » au sein du premier EcoQuartier de la ville, est la suivante : une école maternelle et élémentaire, une crèche, un gymnase, un grand parc et des logements (156 dont 50 logements sociaux) dont des maisons et plots en cœur d'îlot et des immeubles en front de rue. Outre ce projet, la Ville de Bourg-la-Reine se projette vers l'innovation en lien avec le numérique, le milieu scolaire ou encore le développement durable.

Antonyville s'étend sur 60 ha compris entre l'A6, l'A10 et la RD 920. Site à projet majeur pour la ville, le secteur « Inventons la Métropole du Grand Paris » représente 2,5 ha. À l'horizon 2027, la ligne de métro 18, reliant l'aéroport d'Orly à Versailles Chantiers, disposera d'un arrêt sur Antony, dans le quartier d'Antonyville. La gare sera construite en face du centre André Malraux. Le quartier comprendra à terme des logements, bureaux, commerces, un campus de l'innovation comprenant un espace de coworking, un showroom, une école hôtelière, des équipements (hôtel haut de gamme, crèche, maison de santé). La programmation reste à affiner, dans le cadre de la ZAC à créer.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet

Les secteurs de renouvellement urbain

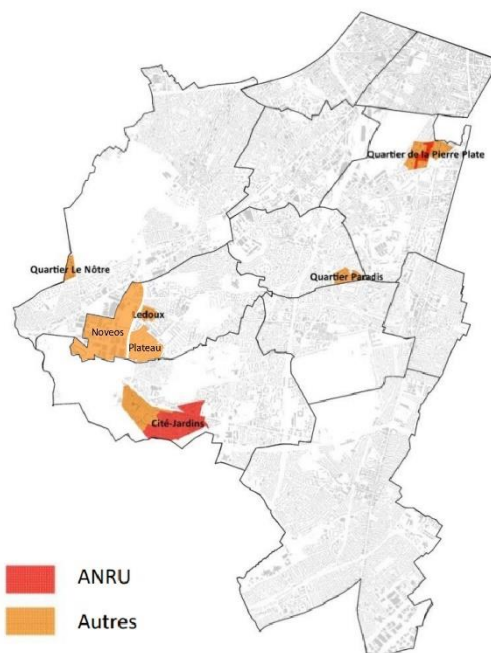
7 sites de rénovation urbaine sont situés sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris :

- Le quartier de la Pierre Plate à Bagneux (ANRU « national »)
- Le quartier Paradis à Fontenay-aux-Roses
- Le quartier Ledoux au Plessis-Robinson
- Le quartier de Noveos au Plessis-Robinson
- Le quartier du Plateau au Plessis-Robinson
- Le quartier Le Nôtre à Clamart
- La Cité-Jardins de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry (ANRU « régional »)

Le renouvellement urbain se traduit par le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique grâce à des opérations de démolition-reconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.

Les sites Paradis, Le Nôtre et la Cité-Jardins sont des enclaves au sein du tissu urbain, excentrés des centres villes car historiquement implantés au-delà d'axes et d'emprises difficilement franchissables, ou en limite communale.

Projets de rénovation urbaine



Source: Espace Ville ; Vallée Sud -Grand Paris



Quartier Le Nôtre à Clamart, séparé des quartiers centraux par la forêt de Meudon, la D406 et la rue de la Porte de Trivaux.



Quartier de la Pierre Plate, au nord de Bagneux, entre le cimetière et le fort de Montrouge jouxtant l'îlot-gares (L4 et L15).



Quartier Ledoux, à proximité d'autres quartiers de grands ensembles, en bordure de la D2.



Cité-Jardin de la Butte Rouge, à l'extrémité sud de Châtenay-Malabry, le long de la forêt domaniale de Verrières.



Vallée Sud
Grand Paris

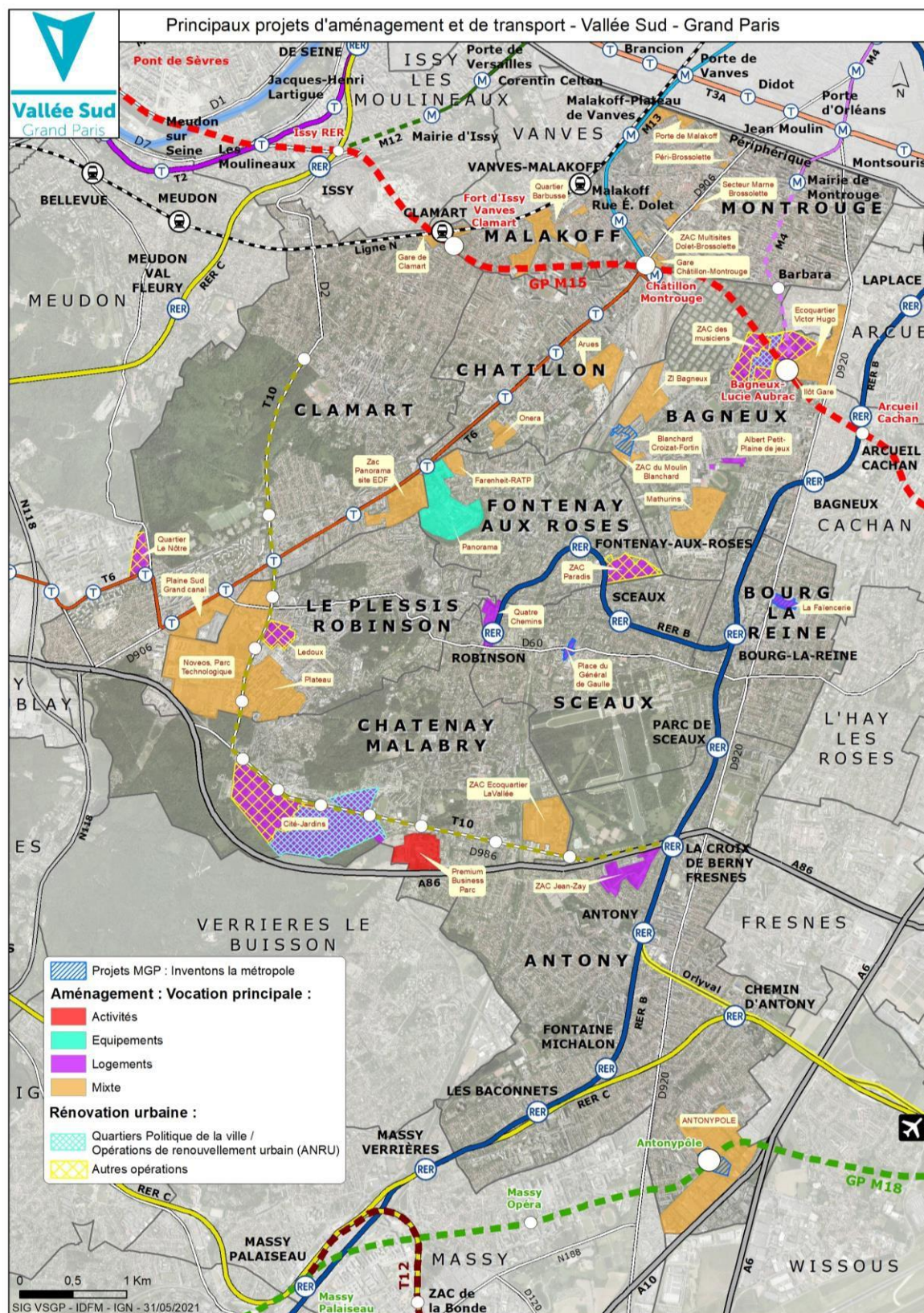
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet

Les projets d'aménagement de plus de 5 000 m² recensés par type de programmation :





I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source: Commune d'Antony

ZAC Jean Zay – Antony :

Ilôt à part dans la ville, la Résidence Universitaire Jean Zay d'Antony est construite dès 1954. C'est une cité à part entière, sorte de ville dans la ville avec ses équipements propres.

La Ville a lancé une concertation préalable à la définition d'un projet d'aménagement sur ce site comprenant :

- une programmation urbaine mêlant du logement étudiant avec une nouvelle offre de logement classique (510 logements donc 61 logements sociaux, 580 studios étudiants) ;
- des programmations à vocation économique essentiellement tertiaires et commerciales ;
- de nouveaux espaces publics de qualité ;
- des équipements publics utiles au quartier ou à l'ensemble de la ville : un parking public de 270 places, un groupe scolaire prévisionnellement de 12 classes et une crèche de 72 berceaux, un équipement intergénérationnel et une médiathèque ;
- La création de liaisons et de convergences tant avec le parc de Sceaux qu'avec les secteurs pavillonnaires limitrophes et le centre-ville d'Antony.



Source: Commune d'Antony

Croix de Berny – Antony :

Le carrefour de la Croix-de-Berny a fait l'objet d'une ZAC de 4,5 ha créée en 1995. Il est le nœud de connexions routières et ferroviaires conséquentes : l'A6, le RER B desservant le centre de Paris et la gare TGV de Massy, le TVM et le futur tramway « T10 » Croix-de-Berny - Clamart.

La programmation prévoyait :

- 71 000 m² de bureaux ;
- 5 200 m² de commerces ;
- 5 000 m² d'équipements (école maternelle et crèche) ;
- 70 000 m² de logements.

L'intégralité des logements, équipements et bureaux a été livrée. Ils accueillent notamment les entreprises Foncia, Veolia Water, Pomona, etc.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source: Commune d'Antony

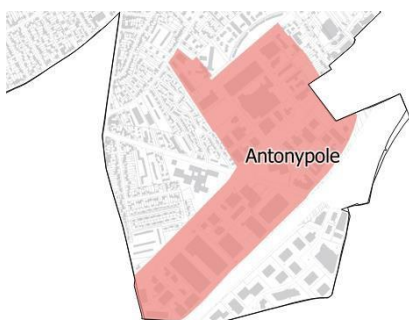
ZAC du Noyer Doré – Antony :

Une vaste opération de rénovation urbaine qui a duré environ 12 ans avec l'ANRU et aujourd'hui terminée, a donné un nouveau visage à cette ancienne zone urbaine sensible, aménagée en Grand Ensemble dans les années 60.

Amorcé à la fin des années 90, le projet urbain fut adopté par la municipalité en décembre 2000 puis soutenu par l'État, le Département et la Région dans le cadre d'une convention de rénovation urbaine signée en décembre 2004. Ses objectifs :

- replacer le quartier dans la ville ;
- réintroduire une vraie mixité ;
- améliorer le cadre et les conditions de vie.

La construction de nouveaux logements, la réhabilitation des espaces extérieurs, la réalisation d'équipements publics de qualité pour redynamiser le quartier et une politique d'accompagnement social ambitieuse ont amélioré ce quartier.



Source: Commune d'Antony

Antonympole – Antony :

L'ambitieuse reconversion d'une zone d'activités au sud d'Antony permet l'émergence d'Antonympole, grand projet de nouveau quartier innovant et attractif.

Antonympole s'étend sur 60 ha compris entre l'A6, l'A10 et la RD 920.

À l'horizon 2027, la ligne de métro 18, reliant l'aéroport d'Orly à Versailles Chantiers, disposera d'un arrêt sur Antony, dans le quartier d'Antonympole. La gare sera construite en face du centre André Malraux. La programmation envisagée sera composée de logements, d'équipements publics, de services de proximité type commerces en pied d'immeuble et tertiaire haut de gamme.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source: Commune de Bagneux

ZAC Ecoquartier Victor Hugo – Bagneux :

Conçu dans le cadre de l'arrivée des métros de la ligne 15 du Grand Paris Express et du prolongement de la ligne 4 par la RATP, ce nouveau quartier, en cours de labellisation « écoquartier », s'inscrit dans une démarche de développement durable, privilégie une programmation mixte et des circulations douces. Ce projet urbain répond aux enjeux de nouvelles centralités, de mixité fonctionnelle (diversification des logements et dynamisme économique), de mobilité renforcée (desserte par de nouveaux transports lourds et développement des modes doux), d'exigence environnementale (géothermie, perméabilité des sols, gestion alternative des eaux pluviales), et de participation des habitants tout au long du projet.

En termes de programmation, le projet comprend, sur 19,5 hectares, outre la Place Lucie Aubrac, espace public majeur :

- Logements : 140 000 m² dont 25 % de logements sociaux ;
- Bureaux : 119 000 m², soit entre 7 000 et 9 000 emplois
- Commerces : 16 500 m² ;
- 1 crèche : 90 berceaux (Graine de Lune) ;
- 1 groupe scolaire : 22 classes dont la moitié pour les besoins de la ZAC (Niki de Saint Phalle) ;
- 20 M € de budget d'espaces publics : place des métros, parc public, aire de jeux, jardins partagés, trames vertes et contre-allées pour circulations douces.

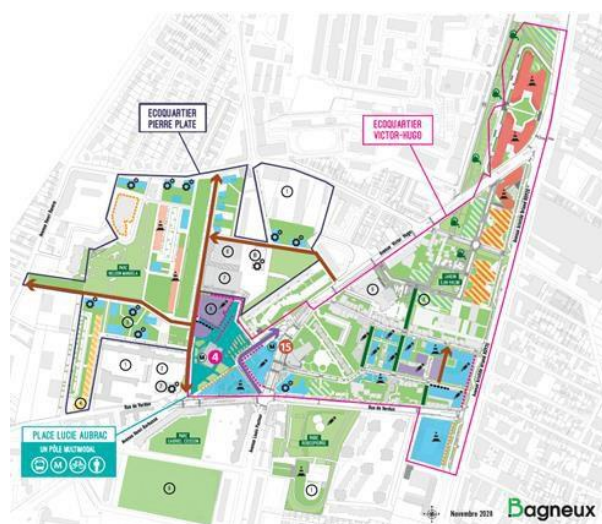
ZAC des Musiciens – Bagneux :

Le projet a pour ambition d'améliorer le cadre de vie avec de nouveaux espaces verts et des circulations piétonnes ou douces, de requalifier tous les espaces, d'aménager les bas d'immeubles et de créer de nouvelles voiries pour désenclaver le quartier.

Le programme du projet de renouvellement urbain et social de la Pierre plate (PRUS) :

- 296 logements sociaux démolis : la totalité des barres Mozart et Rossini et les numéros 8,9 et 10 de la barre Debussy ;
- 553 logements réhabilités : les barres Chopin et Prokofiev et les numéros 1 à 7 de Debussy ;
- 600 logements neufs construits dont 95 logements sociaux ;
- Trois équipements publics démolis/reconstruits : le Centre social et culturel Jacques-Prévert, la crèche Prokofiev et le gymnase Joliot-Curie ;
- Deux espaces verts réaménagés et étendus : le mail Debussy et le square Nelson Mandela.

En limite du périmètre ZAC :
démolition/reconstruction du collège Joliot-Curie
(400 places à 600 places) - livraison prévue en 2026



Plan masse du projet de renouvellement urbain et social de la Pierre plate (ZAC des Musiciens) Source Ville



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source : SADEV 94

ZAC Moulin Blanchard – Bagneux :

Située à l'ouest de Bagneux, à proximité directe de son centre-ville, la ZAC du Moulin Blanchard a notamment pour objet le réaménagement de la rue Ledru Rollin, la création d'un équipement pour la petite enfance, l'édification de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété selon des formes variées (immeubles et ensembles de maisons de ville).

Environ 350 logements ont déjà été livrés.



Plan du programme de réalisation de l'opération



Source : SADEV 94

Secteur Albert Petit - Plaine de Jeux – Bagneux :

L'opération est située entre la Plaine de Jeux et l'avenue Albert Petit (RD 68) qui traverse la ville d'est en ouest en son centre.

La programmation prévoit la réalisation de 185 logements en accession répartis sur quatre bâtiments. L'opération prévoit également l'aménagement d'espaces publics de l'entrée de la plaine de jeux depuis l'avenue Albert Petit et des franges entre les programmes immobiliers.

L'opération a pour ambition de reconfigurer le secteur de la Plaine de jeux en s'appuyant sur quatre dynamiques urbaines :

- la requalification de l'avenue Albert Petit,
- la création d'un jardin public marquant l'entrée de la Plaine de jeux,
- la préservation de la Plaine de Jeux, lieu accueillant des événements sportifs et festifs organisés par la municipalité,
- la création de percées visuelles sur la Plaine de jeux depuis l'avenue Albert Petit.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Perspective rue des Mathurins (vue vers le sud) Perceptiviste Kaupunki
<https://www.bagneux92.fr/ville-en-projet/projets-urbains/820-o-mathurins>



Projet O 'Mathurins - Bagneux

Le site des Mathurins se situe au sud de la commune, sur une emprise de 16 hectares, en hauteur et enclavé. Dédié à l'activité économique depuis l'installation de Thomson en 1957, le site des Mathurins était, jusqu'en 2016, occupé par la Direction générale de l'armement. Ce projet est actuellement en phase opérationnelle et l'ambition est de réaliser un projet mixte d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.

Les ambitions du projet sont les suivantes :

- Ouvrir le site en créant les voies nécessaires pour le raccorder au reste du territoire
- Favoriser un développement urbain équilibré alliant activités économiques, logements, équipements publics et espaces verts
- Garantir une mixité sociale et offrir des possibilités de parcours résidentiel en réservant 25% de logements sociaux (locatifs et en accession)
- Favoriser un bon rapport ville-nature
- Encourager les projets immobiliers innovants

Programmation :

- 300 000 m² de surface de plancher
- 2 500 nouveaux logements diversifiés
- 12 000 m² de commerces
- 4 000 emplois créés
- 3,2 hectares de parcs et jardins
- 1 nouveau groupe scolaire
- 1 lycée
- 1 résidence pour étudiants
- 1 gymnase

I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Rénovation Cité Jardin de la Butte Rouge—Châtenay-Malabry :

Considérée comme le premier écoquartier historique, la Cité Jardin (3700 logements) doit retrouver, par son projet de rénovation, cet esprit novateur dans sa conception et dans son fonctionnement pour le bien-être de ses habitants.

Le projet de rénovation de la Cité-jardin répond à plusieurs enjeux majeurs :

Désenclaver le quartier et le rendre attractif

- Créer les conditions de la mixité sociale
- Proposer des typologies de logements diversifiées correspondant aux besoins des familles
- Proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel
- Construire une attractivité économique
- Consolider les principes paysagers majeurs et organiser les outils de leur pérennité
- Retrouver l'entité esthétique de la Cité-jardin par un langage architectural s'inspirant de l'esprit d'origine.

Ces enjeux majeurs s'articulent autour de la volonté affirmée de recréer une double mixité, sociale et fonctionnelle. Concrètement, il s'agira de :

- Rompre l'enclavement physique et fonctionnel : travailler sur les franges (forêt et axe de l'avenue de la Division Leclerc), sur la trame viaire...
- Remédier aux inadaptations d'usage des logements : standards actuels de confort, d'habitabilité, de performance énergétique...
- Réorganiser les espaces extérieurs : le stationnement, les aires de jeux, les bassins, les jardins, les traversées piétonnes...
- Créer une attractivité résidentielle : espaces privatifs, résidentialisation...
- Réintroduire une activité économique, des entreprises
- Créer une réelle mixité sociale : 40 % de locatifs sociaux, 20 % de logements intermédiaires et 40 % de logements en accession libre.

Les premières constructions devraient s'échelonner sur une quinzaine d'années.



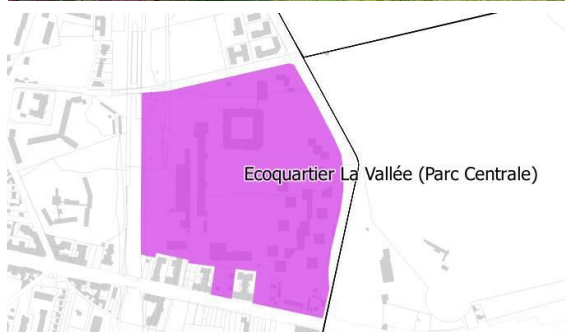
Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source: Commune de Châtenay-Malabry

ZAC Lavallée – Châtenay-Malabry :

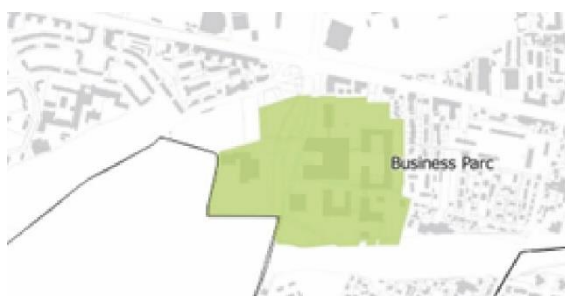
En lieu et place de l'École Centrale, un éco quartier innovant prévoit un nouveau lien entre le centre-ville de Châtenay-Malabry, la coulée verte et le parc de Sceaux.

Sur une surface de 20 ha, 213 000 m² de Surface De Plancher sont prévus :

- 150 000 m² / 2 200 logements sont prévus dont 400 logements sociaux ;
- 36 500 m² de bureaux ;
- Des équipements publics (un collège, un gymnase, un groupe scolaire) ;
- Des commerces et services en rez-de-chaussée, un supermarché de 1 700 m², implantation du siège social d'une grande enseigne ;
- une ferme urbaine d'1 hectare ;
- 8,5 ha d'espaces verts dont une grande promenade plantée qui reliera le quartier à la coulée verte
- un tiers-lieu dans l'ancien gymnase de l'école Centrale (lieu culturel hybride).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Intégrer des matériaux de construction biosourcés comme les bétons végétaux ou les panneaux isolants en chanvre ou en coton ;
- Utiliser 50 % d'énergies renouvelables dans le processus de construction ;
- Connecter le quartier : future station « LaVallée » du T10 face au site, qui reliera la Croix de Berny au Jardin Parisien à Clamart ;
- Créer un lieu de vie animé.



Source: Citallios

Pharma business parc – Châtenay-Malabry :

Au cœur du territoire métropolitain, le départ de la Faculté de Pharmacie de Châtenay-Malabry, libèrera à partir de 2022 un ensemble foncier de 13 hectares, accessible directement par l'autoroute A86, et desservi par le futur tramway T10. Il s'agit de faire émerger un projet de développement urbain, économique et environnemental cohérent et en adéquation avec les objectifs ambitieux de développement économique et durable portés par la Ville.

Ce futur écoquartier tertiaire représente un potentiel constructif de plus de 130 000 m² destinés à l'accueil d'entreprises diversifiées, de services dédiés aux entreprises et à leurs salariés.

Une promenade plantée de 3 hectares en prolongement du bois de Verrières est également prévue.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



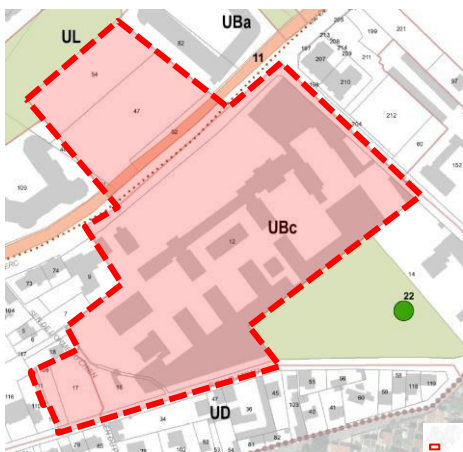
Secteur des Arues – Châtillon :

La zone d'activités des Arues est partiellement couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ilots des Arues ». Cette zone, mixte, est dédiée à l'habitat, aux activités du secteur tertiaire, aux activités artisanales, industrielles et commerciales et aux activités commerciales.

La zone d'activités des Arues dans son ensemble est un secteur stratégique pour le développement de la ville de Châtillon. Situé à proximité de la future gare Châtillon-Montrouge de la ligne 15 du Grand Paris Express, il bénéficie d'un potentiel d'évolution et de transformation que la ville souhaite maîtriser.

Ainsi, il est prévu de réaliser :

- des équipements publics (lycée, infrastructures sportives, culturelles et associatives),
- des espaces publics,
- davantage de logements et une part moindre de bureaux,
- des espaces verts



Secteur de l'ONERA – Châtillon :

La zone de l'ONERA bénéficie d'une bonne desserte routière et en transports en commun et est également située en face d'un des plus grands parcs de Châtillon, le parc André Malraux, et à moins d'un kilomètre du centre-ville. La zone bénéficie donc d'un emplacement stratégique.

Depuis de nombreuses années, il est prévu que les trois sites de l'ONERA d'Ile-de-France (Châtillon, Meudon et Palaiseau) soient regroupés au sein d'un unique site.

La ville de Châtillon souhaite profiter de la libération de ces 4 hectares d'emprise foncière pour réaliser un projet d'aménagement d'intérêt général qui répondra aux besoins de logements et d'équipements (scolaires, sportifs...) de la ville.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source : Clamart

Projet Gare – Clamart :

Le quartier Gare est situé au nord de Clamart, à la limite des villes d'Issy-les-Moulineaux, Vanves et Châtillon. Sa situation géographique à l'intersection des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo en fait un secteur attractif et dynamique.

Dans le cadre du projet de la ligne 15 du Grand Paris Express, une nouvelle gare du métro est en cours de construction. Sa mise en service est prévue à la fin de l'année 2025.

Le projet, d'une emprise de 3 hectares est localisé en entrée de ville nord. L'arrivée de la future ligne 15 du métro est une opportunité pour un projet urbain.

Le projet urbain se caractérise par sa multifonctionnalité. Un important programme d'habitat mixte de près de 300 logements est prévu. La création de nouveaux espaces publics, l'implantation de commerces (environ 2 000 m²) et d'équipements publics et privés (un parking public d'environ 200 places, un hôtel) animeront et amélioreront l'attractivité de ce quartier.

La future place de la Gare réaménagée occupera une fonction de centralité urbaine et d'entrée de ville sur Clamart.

La végétalisation et le développement des mobilités douces sont au cœur du projet des espaces publics, déclinés aux différentes échelles, des rues aux places en passant par les jardins.

ZAC du Panorama – Clamart :

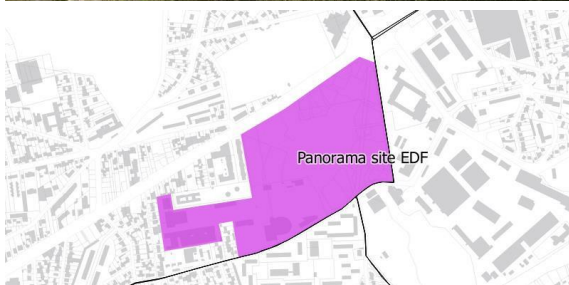
Le projet d'aménagement retenu pour la ZAC du Panorama prévoit, en 2 phases (2017-2020 puis 2020-2024) la création d'un nouveau quartier mixte accueillant logements, commerces, bureaux, services de proximité et équipements publics. L'eau est au cœur de l'aménagement du quartier qui s'organisera autour d'un plan d'eau central de 2,2 hectares.

La programmation prévue se décline de la manière suivante :

- 3 hectares d'espaces publics ;
- 135 000 m² de logements (2 000 logements) ;
- 25% de logements sociaux ;
- 5% de logements en accession sociale ;
- 8 500 m² de bureaux et résidence hôtelière ;
- 4 000 m² de commerces et de services de proximité ;
- groupe scolaire de 21 classes ;
- 1 crèche de 60 berceaux ;
- 1 gymnase ;
- 1 parking public de 200 places.



source Hervé Abbadie



Source : Commune de Clamart



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source : Clamart

Opération Grand Canal – Clamart :

Le projet Grand Canal est situé au sud-est de la Ville au niveau du Petit Clamart et aux abords du Parc d'affaires Noveos, sur une friche industrielle. Le projet Grand Canal porte la réalisation d'une vaste zone urbaine arborée le long d'un canal, offrant à ses futurs habitants un environnement naturel. La programmation est la suivante :

- 1 150 logements dont 25 % de social
- Résidence pour étudiants : 131 chambres
- Résidence seniors : 95 logements
- Un groupe scolaire
- Un hôtel
- 4 500 m² de commerces
- 22 000 m² d'espaces publics
- Un réseau de chauffage biomasse

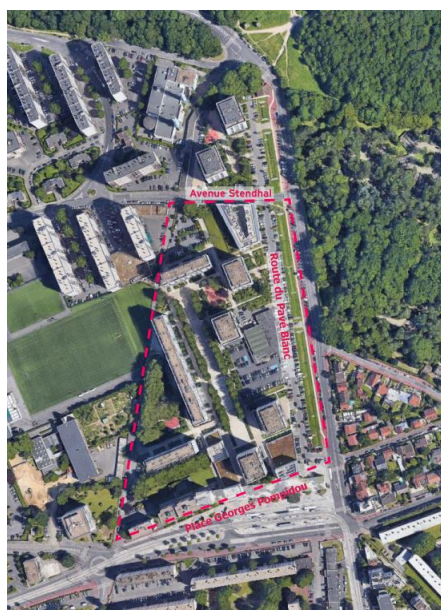
Projet Lenôtre – Clamart :

Le site de l'opération Le Nôtre se situe à l'ouest de la commune de Clamart et en limite avec la commune de Meudon. À la lisière de la forêt de Meudon, dans la perspective de la terrasse imaginée par André Le Nôtre en 1669, ce site est inscrit dans le patrimoine depuis le 30 décembre 1937.

La Ville de Clamart s'est engagée dans un vaste programme de restructuration du quartier qui va se poursuivre jusqu'en 2027. Ce projet d'envergure s'inscrit dans le cadre d'un contrat d'intérêt national (CIN) signé entre la Ville et l'État en janvier 2017. La ville de Clamart, le bailleur I3F, ainsi que l'Office public de l'habitat Clamart Habitat ont décidé de requalifier ce site, avec une déconstruction de la plupart des immeubles

Programmation :

- **le relogement des habitants du quartier ;**
- la **démolition de 611 logements par phase** : 558 pour I3F et 53 pour l'OPH Clamart Habitat. Les travaux ont démarré en février 2019 avec la démolition de deux immeubles de Clamart Habitat (53 logements).
- la **création d'environ mille logements** pour une surface de plancher d'environ 66 153 m² dont environ 1 090 places de stationnement résidentiel en sous-sol
- la création d'environ **1 000 m² de commerce** ;
- la création d'environ **62 places de stationnement public** ;
- la création de **deux rues paysagères** traversant le périmètre du projet ;
- la création d'une **promenade plantée paysagère** comprenant deux aires de jeux pour enfants ;
- l'**aménagement de plusieurs placettes** dont une avec deux bouledromes et une avec une fontaine sur une surface de 16 039 m² d'espaces libres..



<https://www.valleesud-amenagement.fr/projet/le-notre-a-clamart/>



Perspective du concours réalisée par la maîtrise d'œuvre constructions Source : Architectes : AGENCE DAUDRE-VIGNIER & ASSOCIÉS / URB'ARCHI



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet

ZAC Paradis – Fontenay-aux-Roses

Le projet de la ZAC du quartier Paradis vise, sur 4900 m², à ouvrir le secteur sur la ville et à rénover l'habitat en partie amianté.

Au fur et à mesure de phases successives de déconstruction et de reconstruction, en tissant des cheminements doux et une trame piétonnière qui offrira un cadre de vie apaisé aux habitants du quartier, le projet poursuit quatre axes forts définis en concertation avec les habitants :

- ✓ Des espaces publics de qualité au sein d'espaces verts remarquables et durables ;
- ✓ Un quartier ouvert sur la ville grâce à un aménagement repensé des espaces et une voirie partagée ;
- ✓ Un quartier à taille humaine avec des immeubles intégrés dans leur environnement et une architecture variée ;
- ✓ Des équipements partagés avec les autres quartiers de la Ville :
 - La rénovation de la « Maison des Paradis »,
 - La relocalisation des terrains de sports le long des voies de chemin de fer,
 - La réinstallation de la crèche accueillant 30 berceaux,
 - La création d'une salle de boxe, nouveau lieu de pratique sportive pour la ville,
 - La réservation d'un espace dédié à la construction d'un lieu culturel,
 - L'aménagement d'espaces commerciaux ou d'ateliers d'artistes en rez-de-chaussée de certains immeubles

Les chiffres-clés du projet :

- Reconstruction de la totalité des 833 logements sociaux pour accueillir les habitants provisoirement déplacés et souhaitant retrouver leur quartier,
- 600 logements privés supplémentaires pour permettre la mixité sociale
- Plantation de plus de 200 arbres

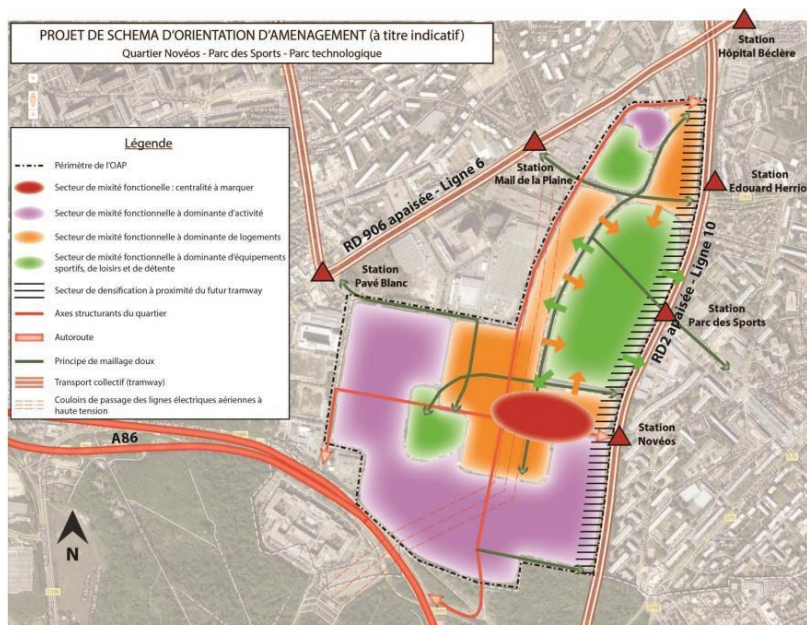


Source (crédit atelier Castro Denissof associés)



I. Evolution du territoire

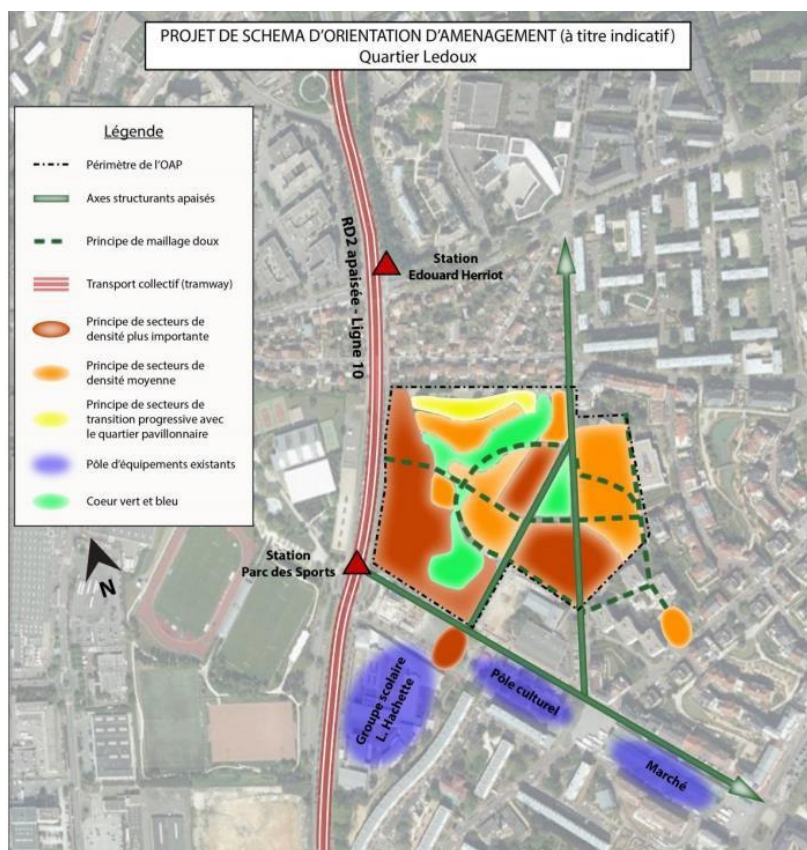
I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur Novéos, Parc des sports et parc technologique

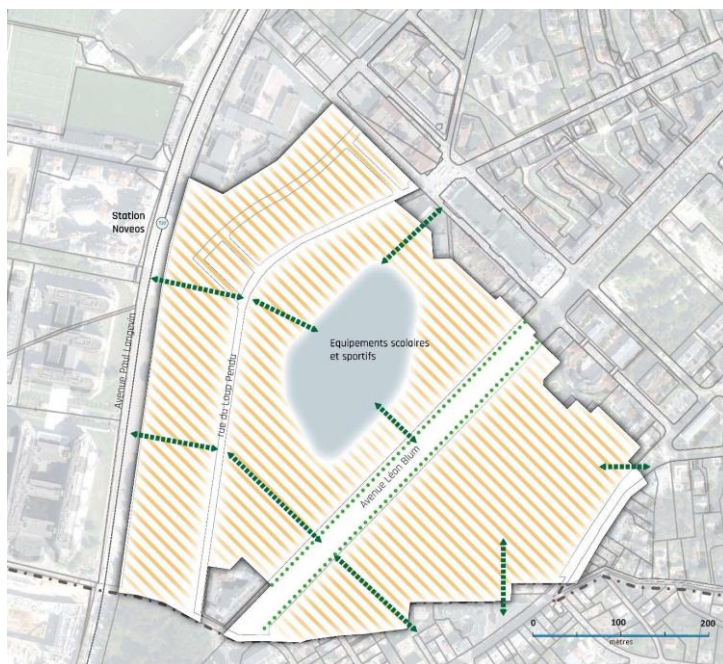
Secteur Noveos, Parc des Sports et Parc technologique – Le Plessis-Robinson

Le projet vise à développer un nouveau quartier d'habitat et d'emplois, accessible à tous. Le caractère mixte du futur quartier permet de prévoir la création d'environ 110 000 m² de surface de plancher d'activités économiques, compatibles avec le développement de l'habitat. Leur implantation s'effectuera dans la continuité du tissu économique de Clamart, en vitrine sur l'A86. Ce quartier durable offrira également une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ 4 000 à 4 500 logements collectifs. L'offre en équipements de sports, de loisirs et de détente sera améliorée. Le développement d'une dynamique commerciale et de services est également prévu (11 à 12 000m² de surface de plancher).



Quartier Ledoux – Le Plessis-Robinson

Le projet est de développer un nouveau quartier d'habitat, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable sont des objectifs prioritaires. Le quartier se développe depuis un maillage structurant apaisé, où les densités les plus importantes sont localisées sur les grands axes de circulation, à proximité des équipements communaux et du tramway. Le cœur de l'opération est séquencé de masses vertes et bleues. Ce quartier durable offrira une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ 1 700 logements diversifiés. Cette offre reconstituera les logements sociaux existants dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel, basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale. La réponse aux besoins en équipements publics pourra faire l'objet d'une réflexion commune dans le cadre du projet de développement urbain du quartier Novéos.



Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur Plateau

Secteur du Plateau – Le Plessis- Robinson

Le projet sur ce site de 25 hectares est de développer un nouveau quartier d'habitat, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires (transport, mixité, densité, énergie).

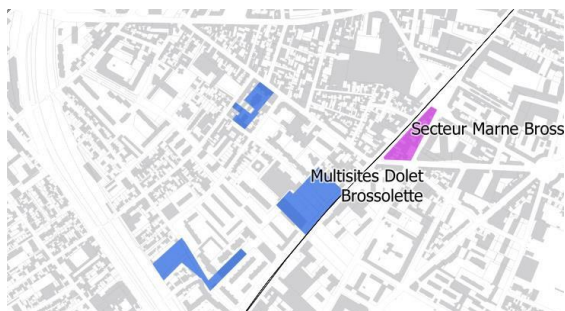
Le quartier s'établit dans la composition générale de l'environnement, avec des densités raisonnées et des transitions douces, notamment avec le quartier pavillonnaire au sud. Le quartier est maillé de continuités vertes et bleues.

Ce quartier durable offrira une nouvelle offre résidentielle diversifiée. Cette offre reconstituera les logements sociaux existants dans un esprit d'équilibre social, intergénérationnel, et spatial basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source: Malakoff



Source: Malakoff

ZAC Multisites Dolet Brossolette – Malakoff :

Son principal objectif est de proposer une offre de logements diversifiés et donc accessibles à toutes les catégories de population, dans des constructions de qualités, économes en énergie, agréables à vivre, et respectant le paysage du quartier.

La programmation prévue est la suivante :

- 488 logements au total ;
- 276 logements locatifs sociaux dont 138 logements familiaux et 138 logements étudiants ;
- 212 logements en accession dont 19 logements en accession sociale à la propriété ;
- 13 750 m² de bureaux ;
- 750m² de commerces ;
- La conservation des locaux d'activités d'INEO sur l'avenue Augustin-Dumont et leur rénovation ;
- Une nouvelle aire de jeux sportifs ;
- Des espaces publics réaménagés et requalifiés ;
- Un engagement pour une labellisation Écoquartier.

ZAC Porte de Malakoff – Malakoff :

Bâtiment emblématique de la porte nord-ouest de Malakoff, haut de quarante-huit mètres, la tour Insee est désormais vide de ses 1 200 employés. La Ville veut saisir l'opportunité du départ de l'Institut national de la statistique et des études économiques pour lancer un chantier d'ampleur : transformer cette entrée de ville.

La programmation envisagée : bureaux, coworking, commerces (70 000m²), espace polyvalent (3 000 m²), école et gymnase (reconstruction) espaces publics.

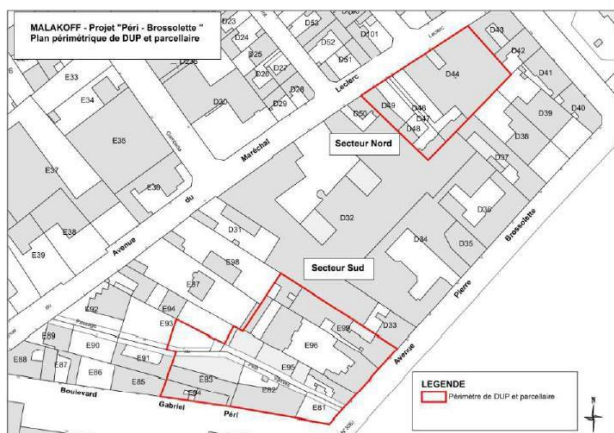
Les objectifs portés par ce projet :

- Réduire fortement l'exposition du groupe scolaire F. Léger et du gymnase J. Duclos aux nuisances du boulevard Adolphe Pinard et du boulevard périphérique (pollution de l'air, bruit) par leurs déplacements au sein du périmètre de projet ;
- Renforcer les liaisons entre Malakoff, Paris et Vanves ;
- Limiter au maximum le développement du logement dans ce secteur très exposé aux nuisances ;
- Créer un espace polyvalent d'envergure supra-communale dédié à la culture, à l'événementiel et à la solidarité ;
- Maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville.



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source: EPT

Secteur Péri-Brossolette – Malakoff :

L'îlot Péri-Brossolette est situé au Nord-Est du territoire communal et présente une limite territoriale avec la ville de Montrouge. C'est l'îlot le plus ancien de la commune. Si une très faible partie du bâti a pu évoluer, l'état de dégradation avancée des immeubles les plus anciens, dont certains sont devenus irrémédiablement insalubres, a conduit la commune à initier une opération de requalification urbaine dès la fin des années 1990.

Le projet s'inscrit dans l'OAP définie au PLU de la Commune dont les orientations visent à :

- Préserver le caractère patrimonial du secteur ;
- Maintenir le principe de cœur d'îlot végétalisé et du passage du Petit Vanves ;
- Densifier les fronts urbains avenue Pierre Brossolette et boulevard Gabriel Péri et permettre de l'activité en rez-de-chaussée

Sur la partie Nord de l'îlot, le long de l'avenue du Maréchal Leclerc, le projet comprend un immeuble de logements sur 5 niveaux (environ 3 300 m² soit une cinquantaine de logements dont 30 % en locatif social) avec un jardin arboré d'environ 600 m².

Sur la partie Sud, le projet porte sur un immeuble d'environ 3 600 m² de bureaux le long de l'avenue Pierre Brossolette à l'angle du boulevard Gabriel Péri. Les logements seront construits en cœur d'îlot ainsi que sur la partie du boulevard Gabriel Péri la plus éloignée du carrefour, pour une surface d'environ 5 700 m² (90 logements). Le projet comporte également environ 300 m² de locaux commerciaux en pied d'immeubles. Les espaces non bâtis seront aménagés en jardins et le passage du Petit Vanves complètement rénové tout en lui conservant son caractère.

I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Source : EPT



Source : EPT

Secteur Barbusse – Malakoff :

Le secteur Barbusse présente un tissu bâti essentiellement avant 1960, avec très peu d'espaces publics et des commerces en déclin constant. Le quartier est par ailleurs vécu par ses habitants comme coupé du reste de la ville.

Le projet urbain, initié par la Ville en 2016 et s'échelonnant jusqu'en 2026, porte plusieurs ambitions :

- développer le logement
 - constructions de logements neufs (300) et diversifiés (accession libre, accession sociale, locatif social)
 - réhabilitation des immeubles existants (476 logements)
- redynamiser le commerce de proximité
 - accueil du marché sur la place piétonne
 - locaux commerciaux plus visibles
- concevoir un quartier moderne
 - création d'une place publique piétonne
 - renouvellement des espaces verts de la cité des Poètes et de la cité des Nouveaux
 - construction d'équipements publics (pôle Petite Enfance, Club House)
- améliorer les déplacements et partager l'espace de circulation
 - liaison entre le quartier sud, le centre-ville et les villes alentours
 - partage de l'espace public entre automobilistes, cyclistes et piétons
 - mutualisation de l'offre de stationnement



I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet

Secteur Marne Brossolette – Montrouge :

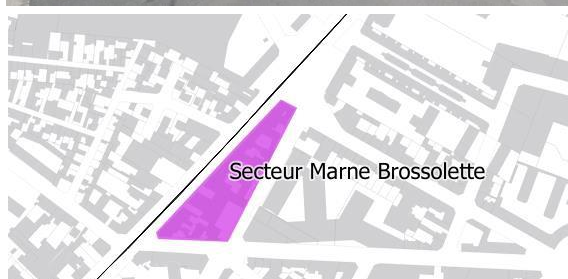
Le site Marne-Brossolette se situe sur la façade Ouest de la commune, en limite avec Malakoff. Il constitue l'une des entrées de Montrouge. Le périmètre de projet est délimité par l'avenue de la Marne, l'avenue Verdier et l'avenue Pierre Brossolette, constituant l'une des artères structurantes de la commune et un axe « vitrine ».

Cet îlot, de forme presque triangulaire est occupé par divers immeubles à vocation d'habitation, de bureaux, de commerces à rez-de-chaussée et d'activités artisanales. Les immeubles d'époque, de volume et d'aspect très divers présentent un état de vétusté très variable, allant du bon état général jusqu'à l'insalubrité. Deux immeubles particulièrement dégradés sont murés et libres de toute occupation.

L'îlot présente une façade urbaine hétérogène et peu attrayante sur l'axe majeur de l'avenue Pierre Brossolette. Sur l'avenue de la Marne, l'îlot présente une façade arrière très hétérogène et de faible intérêt paysager. La pointe nord de l'îlot présente actuellement une façade délabrée.

Le projet pour cet îlot consiste à accompagner activement sa mutation urbaine, par la réalisation d'un programme de reconstruction de logements, de commerces à rez-de-chaussée, de locaux d'activités...

L'objectif poursuivi est de recomposer un morceau de quartier agréable à vivre, actif et animé, tout particulièrement le long de l'avenue Pierre Brossolette. Les espaces publics sur les trois avenues seront requalifiés, afin de leur conférer une grande qualité paysagère, tout en accueillant des usages multiples.



L'îlot "Marne-Brossolette" est identifié au PLU en tant que secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP n°1. Le secteur y est identifié comme étant dégradé et potentiellement mutable. Ce secteur fait également l'objet d'un périmètre de prise en considération permettant de préserver des conditions de renouvellement urbain organisées et de bonne qualité dans ce secteur.

Secteur Gare Châtillon Montrouge – Montrouge :

Le secteur Gare "Châtillon-Montrouge" de la ligne de métro n° 13, de la station terminus du Tramway T6, et de la gare routière de bus correspondante est également desservi par plusieurs avenues convergentes : les avenues Brossolette, de la Marne, Jaurès et Marx Dormoy. Cette bonne desserte du quartier en transport en commun sera accentuée par l'ouverture prévue en 2025 de la future gare de la ligne 15 du Grand-Paris-Express.

Le projet de renouvellement de ce secteur a pour ambition de créer un nouveau quartier d'entrée de ville, à l'échelle du futur pôle de transports de la gare Châtillon-Montrouge, et d'affirmer la nouvelle centralité de quartier que cette nouvelle gare de la ligne 15 va générer.

Le projet prévu sur ce secteur consiste à recomposer ce quartier dense et animé, aux fonctions et aux usages multiples. Les espaces publics sur les trois avenues seront requalifiés. Le futur parvis de la nouvelle gare sera ainsi réaménagé, et le front bâti face à ce nouveau parvis sera recomposé. Le programme de construction envisagé comprend des équipements publics ou d'intérêt collectif, des commerces, des services et diverses activités économiques, ainsi que des logements collectifs, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Le secteur "Gare Châtillon-Montrouge" est en partie déjà identifié dans le PLU de Montrouge en tant que secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP n°3.1.

Ce secteur fait également l'objet d'un périmètre de prise en considération permettant de préserver des conditions de renouvellement urbain organisées et de bonne qualité dans ce secteur.





I. Evolution du territoire

I.3. Évolution future du territoire : les sites de projet



Secteur Quatre Chemins – Sceaux :

Ce quartier de Sceaux, situé au carrefour du Plessis-Robinson, de Châtenay-Malabry et de Fontenay-aux-Roses, est une porte d'entrée de la ville où convergent les passagers du RER et des bus, ainsi que les automobilistes. Mettre en valeur ce quartier, le rénover en créant un ensemble harmonieux, pérenniser la gare et la ligne B, tels sont les objectifs de ce projet qui sera terminé à l'horizon 2024.

Environ 990 logements sont en cours de construction ou déjà livrés.

Parmi les réalisations, la résidence étudiante Erwin-Guldner de 150 logements a ouvert ses portes en août 2019.

Les réalisations en cours :

Résidence des Mésanges : le projet prévoit sa reconstruction complète et la construction d'un nouveau bâtiment.

Nouveaux logements au 2 ter avenue Jules-Guesde : l'immeuble fera l'objet d'une réhabilitation complète et accueillera quatre logements supplémentaires.

15 avenue Jules-Guesde : 53 logements en accession seront proposés.

Gare de Robinson : le projet de restructuration du pôle prévoit notamment d'améliorer le confort des usagers ainsi que l'accessibilité des espaces, et d'assurer une correspondance plus efficace entre les RER et les bus. Le projet comprend la réalisation d'un nouveau bâtiment de la RATP sur deux niveaux proposant de nouveaux services, des locaux plus spacieux et une salle d'accueil agrandie.

Le projet prévoit également la réalisation de 970 m² de surface de plancher de locaux artisanaux, 900 m² de bureaux, 815 m² de commerces et 1 100 m² d'équipements publics.

I. Evolution du territoire



Ce qu'il faut retenir :

Une histoire, un patrimoine et des paysages riches. Des marqueurs patrimoniaux et paysagers forts à l'échelle du territoire.

Longtemps **rural et maraîcher**, le territoire se développe à partir 18^{ème} siècle avec la réalisation de **grandes infrastructures** de transport (Paris-Orléans / Paris-Versailles).

Après-guerre, la **pression démographique** entraîne progressivement une large urbanisation du territoire. Aujourd'hui, l'ensemble du territoire est urbanisé, à l'exception notable de **grands parcs et forêts** qui participent à sa qualité de vie.

Aujourd'hui, Vallée-Sud est un territoire en mouvement. On y recense en 2018 **une trentaine de sites de projet** d'envergure.

4 sites ont été retenus dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ».

Les projets recensés sur le territoire répondent à **une logique de densification maîtrisée et d'amélioration du cadre de vie** des habitants. La densification s'effectue de manière ciblée :

- **Le long des grands axes**, en lien avec l'arrivée de grandes infrastructures de transport,
- **Sur des sites à requalifier.**

Répartis sur l'ensemble du Territoire, **les sites de projets s'inscrivent dans des contextes variés et répondent à des objectifs différents** : reconversion de friches d'activités, réaménagement de quartiers de gare lié à l'arrivée de nouvelles lignes de transports, opérations de rénovation urbaine de grands ensembles, amélioration des entrées du territoire... Il existe une volonté affirmée d'inscrire les projets les plus récents dans une véritable **démarche de développement d'écoquartiers**.



Les principaux enjeux :

La **densification des tissus urbains** devra se faire de manière **encadrée**, suivant un **objectif d'amélioration du cadre de vie** et du bien être des habitants actuels et à venir. Dans le respect des caractéristiques urbaines constituées sur le temps long, il conviendra de **cibler la densification urbaine** et de la limiter pour certains tissus urbains, notamment les secteurs pavillonnaires qui jouent un rôle **d'espaces de respiration** dans les tissus urbains.

L'intégration urbaine des principaux sites de projet devra être poursuivie grâce au projet de PLUi, d'un point de vue **urbain et paysager**. Elle sera réfléchi à l'échelle d'un environnement urbain élargi, par-delà les limites communales et en fonction de ses contextes propres.

Les sites de projet devront **répondre de manière adaptée à la forte attractivité résidentielle**, notamment grâce à une diversification des typologies de logement du territoire, mais aussi grâce à des aménités adaptées (espaces verts, commerces, services...).



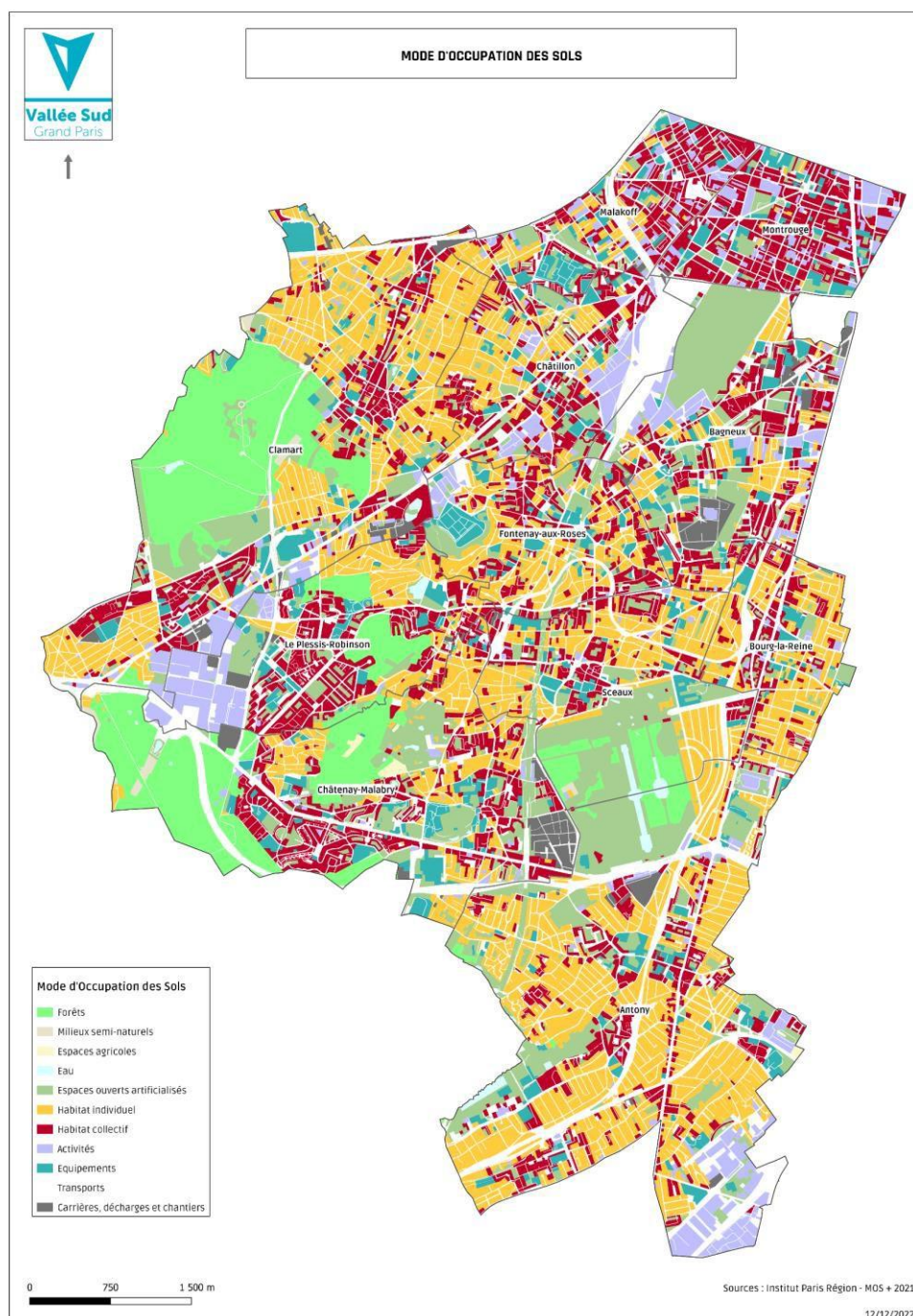
II. L'occupation du sol

II.1. L'occupation du sol en 2021

L'occupation du sol est analysée à partir du Mode d'Occupation du Sol (Mos), l'inventaire numérique de l'occupation du sol en Île-de-France. Au-delà d'un état des lieux à un instant T, c'est aussi un outil de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol francilien, régulièrement actualisé.

Réalisé à partir de photos aériennes qui couvrent l'ensemble du territoire régional, le Mos distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification allant jusqu'à 81 postes de légende.

Il permet de disposer d'une vision objective de l'occupation du sol.





II. L'occupation du sol

II.1. L'occupation du sol en 2021

Vallée Sud - Grand Paris est aujourd'hui urbanisé sur une grande partie de son territoire.

Les espaces agricoles, autrefois majoritaires sur le Territoire, sont aujourd'hui marginaux. Toutefois, l'analyse de l'occupation du sol, au-delà de ce constat, montre également que ce Territoire, aux portes de Paris, est malgré tout très vert. En effet les espaces ouverts artificialisés*, naturels (forêts, etc.) ou semi-naturels, représentent plus d'un quart de la superficie totale du Territoire (26,7% exactement). La présence de bois (Forêt de Meudon, Bois de Clamart / Forêt de Verrières) et d'importants parcs (Parc de Sceaux, Parc de la Vallée-aux-Loups pour les plus significatifs du point de vue de l'occupation du sol), mais aussi d'espaces verts aussi variés que les cimetières de Bagneux et Clamart, les berges de la Bièvres, la Coulée Verte, ou encore les différents squares et parcs, expliquent ces chiffres.

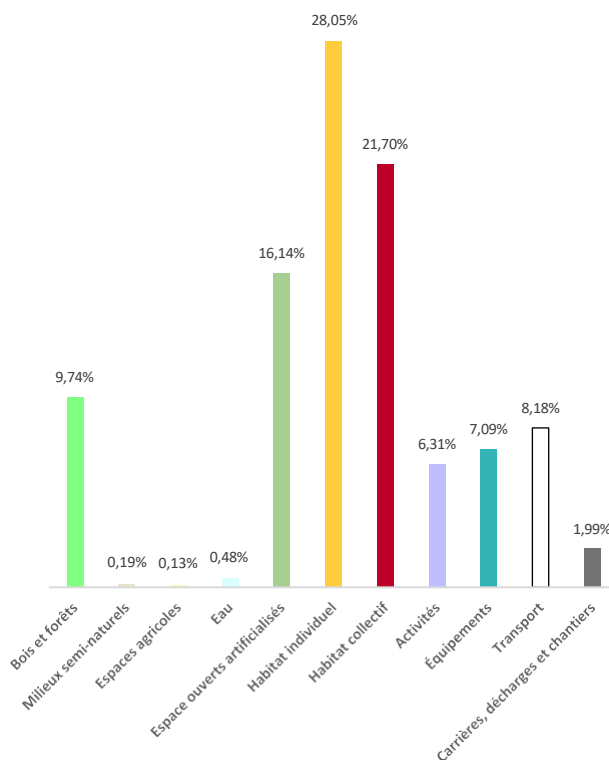
Les chiffres de l'occupation du sol montrent également que Vallée Sud est aujourd'hui majoritairement résidentiel, du moins en termes d'occupation du sol. L'habitat représente près de la moitié de la superficie totale du Territoire (49,8%) avec une répartition relativement équilibrée entre habitat individuel (28%) et collectif (22%).

Les activités économiques et les équipements, souvent consommateurs d'espaces, représentent près de 15% du Territoire, à hauteur d'environ 7% chacun.

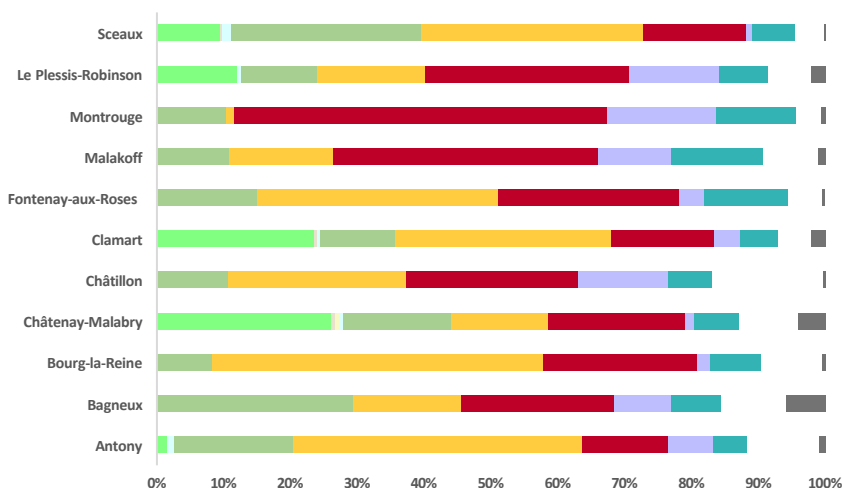
Enfin, la part non négligeable de l'occupation du sol par les infrastructures de transport (8,2%) peut s'expliquer en partie par la présence d'infrastructures importantes sur le Territoire. Il s'agit notamment de l'autoroute A86 et des principaux axes viaires (RD 906 et 920, etc.) ou encore des infrastructures ferroviaires (RER B, transilien, Technicentre Atlantique SNCF Entretien TGV de Châtillon, etc.).

Des disparités sont cependant à noter entre les communes.

Type d'occupation du sol à Vallée Sud - Grand Paris en 2021



Type d'occupation du sol par commune en 2021



*Le terme d'espaces ouverts désigne des espaces « de pleine terre », qui ont la caractéristique commune d'avoir un sol vivant, apte à remplir de multiples fonctions économiques, environnementales et sociales, et d'être riches en potentialités. Ces espaces sont complémentaires des espaces construits et/ou revêtus, c'est-à-dire des espaces imperméabilisés, dont la stérilisation du sol est difficilement réversible.

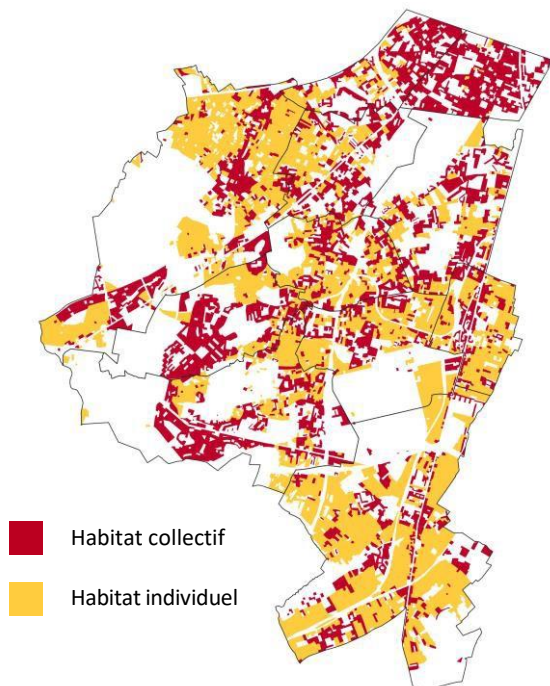


II. L'occupation du sol

II.1. L'occupation du sol en 2021

Les espaces urbanisés du territoire

L'habitat individuel et collectif sur le territoire



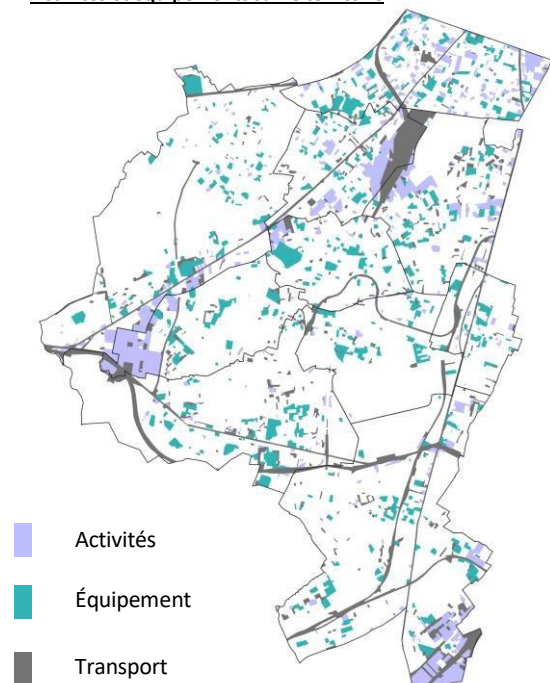
Source : IPR, Mos 2021

La couverture en espaces résidentiels est largement dominante sur l'ensemble du territoire.

Elle est répartie entre l'habitat collectif (22 %) et l'habitat individuel (28 %) :

- Malakoff et Montrouge, en limite de Paris, se démarquent à travers cette forte occupation en habitat collectif. La pression exercée sur ces communes en limite de Paris explique l'importante présence d'habitat collectif, générant de fait une forte densité. Châtillon et Bagneux, ainsi que le Plessis-Robinson et Châtenay-Malabry, plus au sud du territoire, disposent également d'une forte occupation en habitat collectif.
- Clamart, Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine, Sceaux et Antony se caractérisent par une forte couverture en habitat individuel. Il se dégage sur le territoire un gradient Nord-Ouest/Sud-Est à dominante d'habitat individuel.

Activités et équipements sur le territoire



Source : IPR, Mos 2021

Les surfaces occupées par des activités économiques (6,3 %) sont réparties de façon hétérogène sur le territoire. Elles se retrouvent principalement à Montrouge, le long du périphérique, de la RD906 et de la RD920, à Châtillon, Clamart et au Plessis-Robinson. Bagneux et le sud d'Antony (Antonyville) disposent également d'importantes emprises d'activités.

Les autres communes du territoire ont une fonction plus résidentielle. Elles ne disposent pas de zones d'activités économiques dédiées.

Par ailleurs, les emprises d'équipements (7 %) maillent le territoire de façon homogène. Toutes les communes ont réservé de vastes espaces aux équipements sportifs, scolaires, mais aussi administratifs, médicaux, etc.

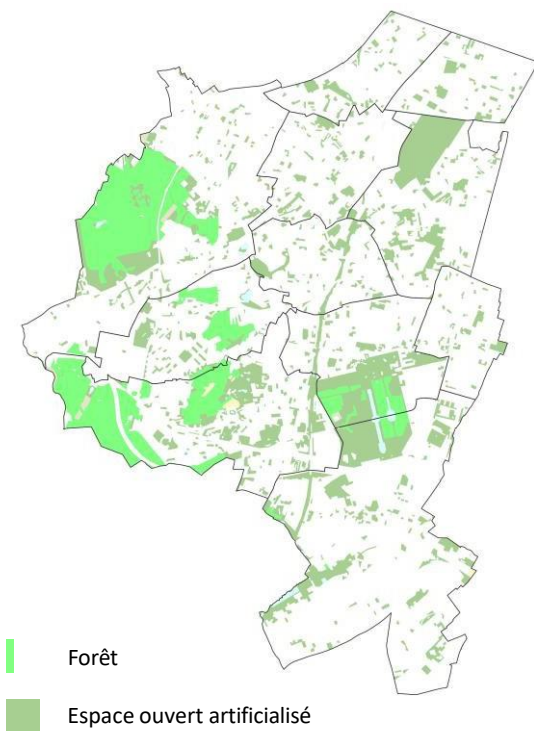


II. L'occupation du sol

II.1. L'occupation du sol en 2021

Les espaces non urbanisés du territoire

Les espaces verts et ouverts sur le territoire



Source : IPR, Mos 2021

Les plus importantes surfaces d'espaces forestiers et verts se répartissent sur le territoire suivant un « arc » entre les communes de Clamart, de Châtenay-Malabry, Sceaux et le nord d'Antony. La forêt de Meudon, le bois de Clamart, la forêt de Verrières et le Parc de Sceaux constituent les plus importantes surfaces d'espaces forestiers, verts et ouverts artificialisés*.

Les autres communes disposent de nombreuses surfaces d'espaces ouverts artificialisés, composées de parcs, squares, espaces verts ou cimetières paysagers, à l'instar du cimetière parisien de Bagneux qui couvre une surface de plus de 60 hectares.

**Le terme d'espaces ouverts désigne des espaces « de pleine terre », qui ont la caractéristique commune d'avoir un sol vivant, apte à remplir de multiples fonctions économiques, environnementales et sociales, et d'être riches en potentialités. Ces espaces sont complémentaires des espaces construits et/ou revêtus, c'est-à-dire des espaces imperméabilisés, dont la stérilisation du sol est difficilement réversible.*

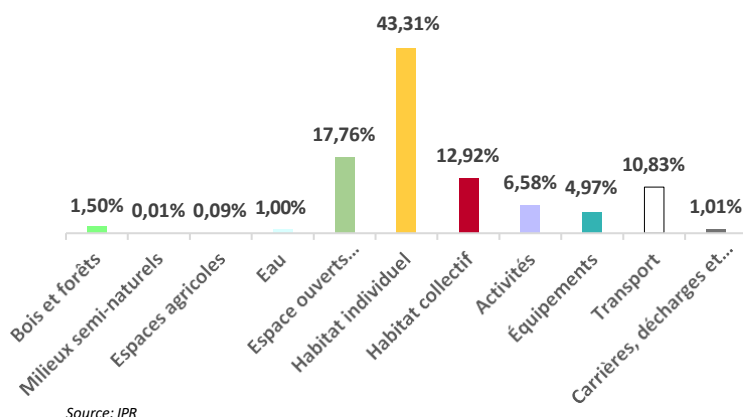
II. L'occupation du sol

II.2. Evolution de l'occupation du sol

Les communes à dominante résidentielle

Antony

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



Les surfaces à dominante d'habitat représentent plus de 55 % de la superficie du territoire, essentiellement occupées par de l'habitat individuel.

Plus de 6 % du territoire sont occupés par de l'activité, correspondant à l'emprise de la zone Antonympole.

Par ailleurs, Antony bénéficie d'une part importante d'espaces ouverts artificialisés, due notamment à la présence d'une partie du parc de Sceaux ou encore au Parc Heller.

A noter également la présence d'une part importante d'infrastructures de transport (RER, A6).

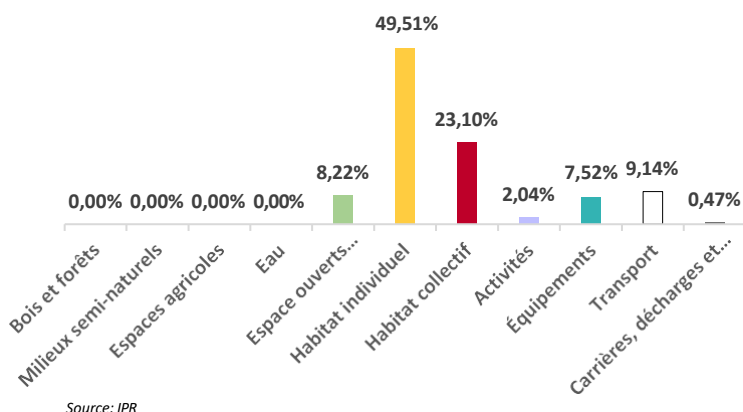
	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	24,97	-0,1%
Espaces ouverts artificialisés	169,93	-2,8%
Espaces construits artificialisés	761,74	0,6%

Entre 2012 et 2021, les espaces agricoles naturels et forestiers ont très légèrement diminué (-0,2 hectares).

De même, les espaces ouverts artificialisés ont diminué de 4,8 ha au profit des espaces construits artificialisés (+5 ha).

Bourg-la-Reine

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



La commune, de petite taille en termes de superficie, est entièrement urbanisée.

Les surfaces à dominante d'habitat représentent plus de 70 % de la superficie du territoire. Elles sont essentiellement marquées par de l'habitat individuel (près de 50 %). L'habitat collectif représente près du quart de la superficie de la commune.

Les espaces dédiés aux équipements sont significatifs avec 7,5 % de la superficie du territoire.

Les espaces ouverts artificialisés représentent plus de 8,2 % du territoire communal.

	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	-	-
Espaces ouverts artificialisés	15,28	-5,5%
Espaces construits artificialisés	170,64	0,5%

Il n'y a pas d'évolution significative de l'occupation du sol à noter sur la période 2012-2021.

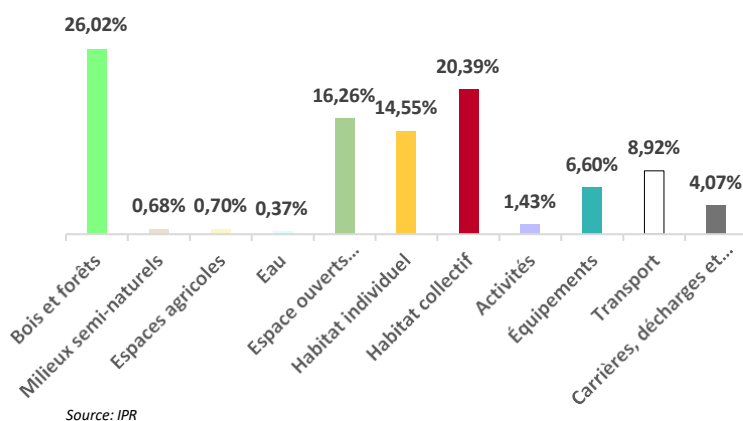


II. L'occupation du sol

II.2. Evolution de l'occupation du sol

Châtenay-Malabry

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	176,87	-3,0%
Espaces ouverts artificialisés	103,58	-10,6
Espaces construits artificialisés	356,38	5,2%

Les espaces urbanisés de la commune sont à dominante résidentielle, avec une légère dominance de l'habitat collectif (près de 20 %, contre 15 % d'habitat individuel). Ceci s'explique notamment par la présence de grands ensembles d'habitat collectif, tels que la Cité jardin de la Butte Rouge et les abords de la RD986.

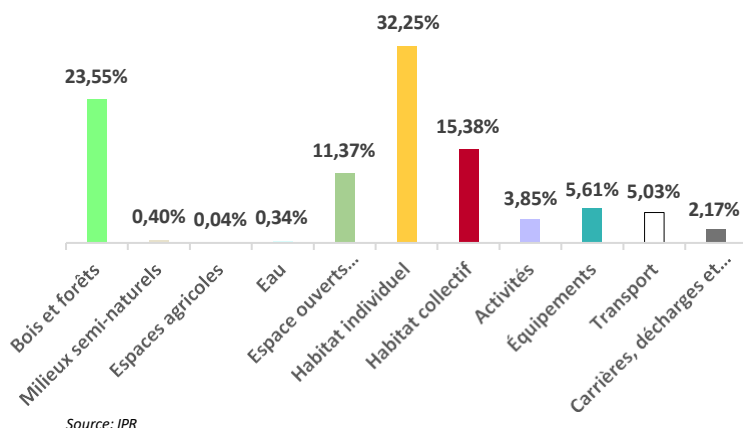
Les espaces dédiés aux équipements sont significatifs avec près de 9 % de la superficie du territoire communal.

La présence de la Forêt de Verrières et du Parc de la Vallée-aux-Loups ainsi que le terrain du CREPS et la coulée verte expliquent une forte proportion d'espaces naturels ou ouverts (44%).

Entre 2012 et 2021, les espaces ouverts artificialisés ont diminué de 12 ha, notamment au profit des espaces construits artificialisés (+18 ha).

Clamart

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	213,21	0,7%
Espaces ouverts artificialisés	99,62	-4,7%
Espaces construits artificialisés	563,59	0,6%

A Clamart, parmi les espaces urbanisés, l'habitat individuel est largement dominant (32,3 %). La part d'habitat collectif est en conséquence assez faible (15,5 %), bien que cette proportion reste à relativiser au regard de l'importante superficie de la commune.

Les espaces dédiés aux équipements et aux activités représentent chacun plus de 5 % du territoire. La proportion affichée est faible, mais également à nuancer en raison de l'importante superficie de la commune.

Clamart bénéficie de la présence de la forêt de Meudon et du bois de Clamart sur une partie de son territoire, ainsi que de nombreux espaces ouverts artificialisés.

Notons toutefois que, sur la période 2012-2021, les espaces ouverts artificialisés ont diminué de 5 hectares et, à l'inverse, les espaces construits artificialisés ont augmenté de 3,5 hectares.

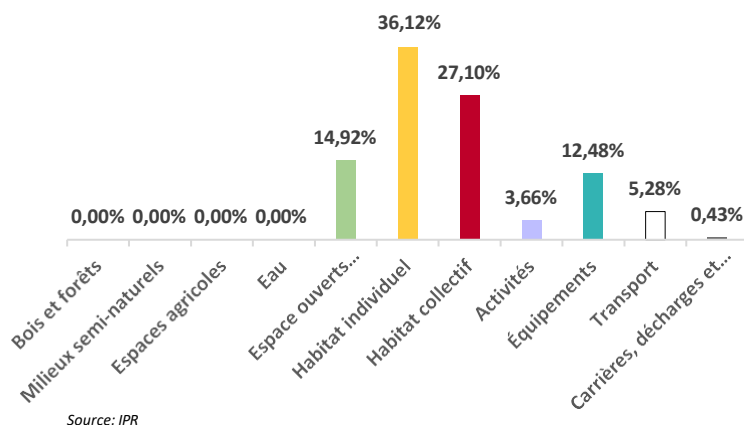


II. L'occupation du sol

II.2. Evolution de l'occupation du sol

Fontenay-aux-Roses

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	0	-
Espaces ouverts artificialisés	37,77	-0,5%
Espaces construits artificialisés	215,44	0,1%

La commune de Fontenay-aux-Roses est largement urbanisée. Les espaces résidentiels représentent plus de 63 % de la superficie de la commune, avec une dominante d'habitat individuel.

La part des espaces ouverts artificialisés est importante (15%), due en partie à la présence de la Coulée Verte sur le territoire.

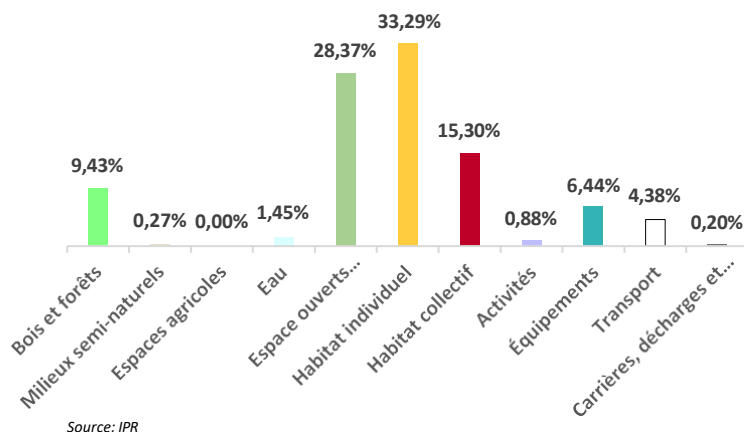
Les espaces dédiés aux équipements sont significatifs avec près de 12,5 % de la superficie du territoire communal.

Le quartier du Plateau/ Panorama constitue une zone économique : RATP, CEA, IRSN, Immeuble Fahrenheit, Laboratoire centrale de l'Industrie Electrique sont présents dans ce périmètre (plus de 1000 emplois).

Il n'y a pas d'évolution significative de l'occupation du sol à noter sur la période 2008-2017.

Sceaux

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	40,15	-
Espaces ouverts artificialisés	102,11	-0,4%
Espaces construits artificialisés	217,68	0,2%

En dehors du Parc de Sceaux, le territoire est largement urbanisé, et à forte dominante résidentielle (48 % du territoire communal). L'habitat individuel y est majoritaire (plus de 33 %), bien que l'habitat collectif occupe une part non négligeable de territoire, avec plusieurs ensembles tels que les Blagis, les Quatre Chemins, les abords de la rue Houdan.

La présence du Parc de Sceaux et de la coulée verte sur une grande partie du territoire de la commune explique l'importante place des espaces ouverts et naturels (39,5% au total).

Il n'y a pas d'évolution significative de l'occupation du sol à noter sur la période 2008-2017.

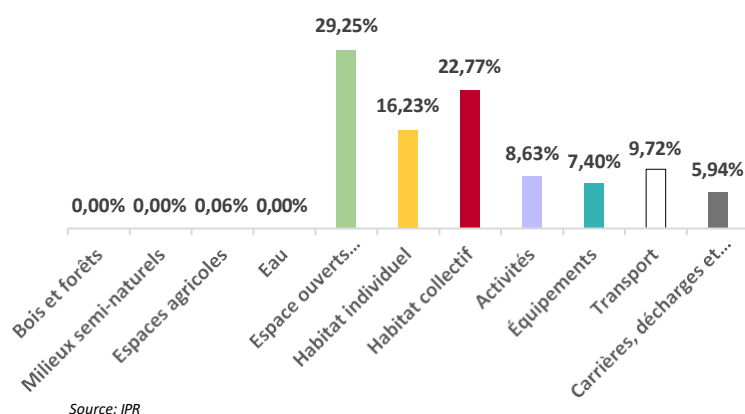
II. L'occupation du sol

II.2. Evolution de l'occupation du sol

Les communes à dominante mixte
(résidentiel/activités)

Bagneux

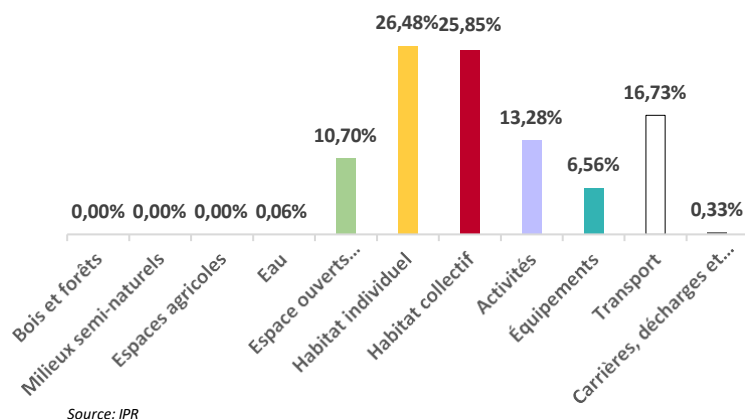
Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	0,27	-
Espaces ouverts artificialisés	122,46	-1,5%
Espaces construits artificialisés	295,91	0,6%

Châtillon

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	0,18	0%
Espaces ouverts artificialisés	31,32	0%
Espaces construits artificialisés	261,2	0%

La commune est largement urbanisée avec une part importante d'espaces réservés à l'habitat, majoritairement collectif (22,8 %, contre 16,2 % d'habitat individuel). Les surfaces d'activités représentent plus de 8 % du territoire communal. De même, les espaces dédiés aux équipements sont significatifs avec 7,5 % de la superficie du territoire communal.

Les espaces ouverts artificialisés représentent une importante couverture, avec 29,5 % du territoire communal, ce qui s'explique en grande partie par la présence du cimetière parisien.

Entre 2012 et 2021, la part d'espaces de carrières, décharges et chantiers a été multipliée par 4, en raison du nombre important de rénovations et projets d'aménagement débutés sur la période.

Le territoire communal de Châtillon est très fortement urbanisé. L'occupation du sol est équilibrée entre habitat individuel et collectif. Notons également une part importante des activités (13%) et des infrastructures de transport due à la présence du Technicentre Atlantique SNCF Entretien TGV.

La présence de parcs, jardins, et squares permet à la commune de bénéficier de plus de 10% d'espaces ouverts.

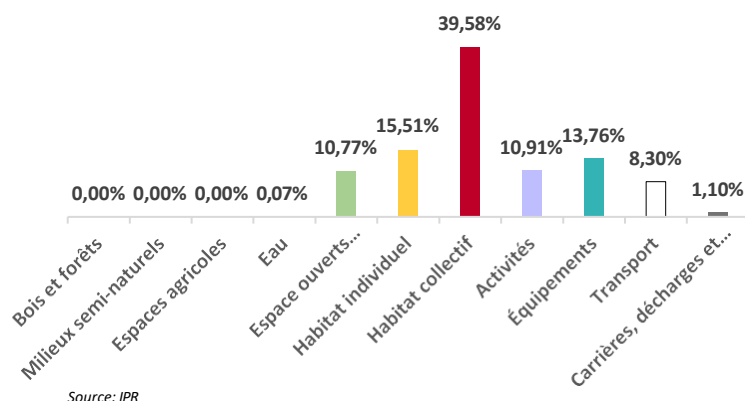
Il n'y a pas d'évolution significative de l'occupation du sol à noter sur la période 2012-2021.

II. L'occupation du sol

II.2. Evolution de l'occupation du sol

Malakoff

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	0,15	-
Espaces ouverts artificialisés	22,31	1,0%
Espaces construits artificialisés	184,63	-0,1%

La commune de Malakoff est entièrement urbanisée.

L'habitat collectif est majoritaire en termes d'occupation du sol sur la commune. Notons une part relativement importante d'espaces liés aux activités (10,9 %)

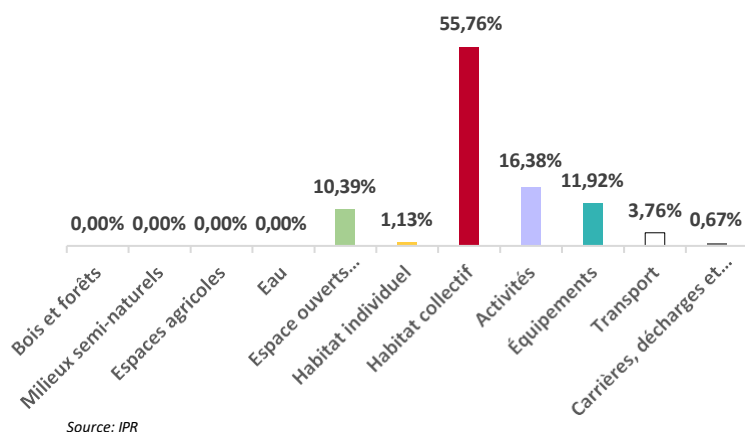
De manière générale, Malakoff, limitrophe à Paris, présente un profil particulièrement dense et urbanisé sur le Territoire de Vallée Sud – Grand Paris, typique de la première couronne parisienne.

La présence de parcs, squares et jardins apporte des espaces de respiration (11% d'espaces ouverts artificialisés).

Il n'y a pas d'évolution significative de l'occupation du sol à noter sur la période 2012-2021.

Montrouge

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	-	-
Espaces ouverts artificialisés	21,52	1,1%
Espaces construits artificialisés	185,67	-0,1%

La commune de Montrouge est également entièrement urbanisée. L'habitat y est quasiment uniquement collectif.

Les activités représentent 16,5 % de la superficie communale, part importante comparée aux autres communes du Territoire.

De même que pour Malakoff, Montrouge, limitrophe avec Paris, présente un profil particulièrement dense et urbanisé typique de la première couronne parisienne.

La présence de parcs, squares et jardins apporte des espaces de respiration (10,5% d'espaces ouverts artificialisés) au sein de cette commune densément bâtie.

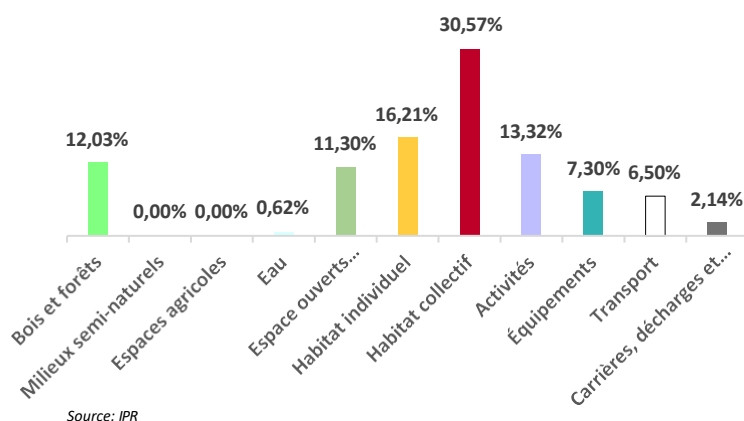
Il n'y a pas d'évolution significative de l'occupation du sol à noter sur la période 2012-2021,

II. L'occupation du sol

II.2. Evolution de l'occupation du sol

Le Plessis-Robinson

Occupation du sol en 2021 et évolution 2012-2021



L'habitat collectif occupe une part importante des espaces urbanisés de la commune (30 %, contre 16 % d'habitat individuel).

Une part importante d'activités (13 %) dans l'occupation du sol est due en particulier à la présence du Parc d'affaires Novéos.

Le Plessis-Robinson bénéficie d'espaces naturels et ouverts importants (24% au total) grâce notamment à la présence du bois de la Garenne et du parc Henri Sellier.

Il a peu d'évolution significative de l'occupation du sol à noter sur la période 2008-2017, sauf pour la part des espaces ouverts artificialisés (en diminution de 9%), ce qui peut s'expliquer par la transformation en cours d'une partie de la zone d'activités Novéos

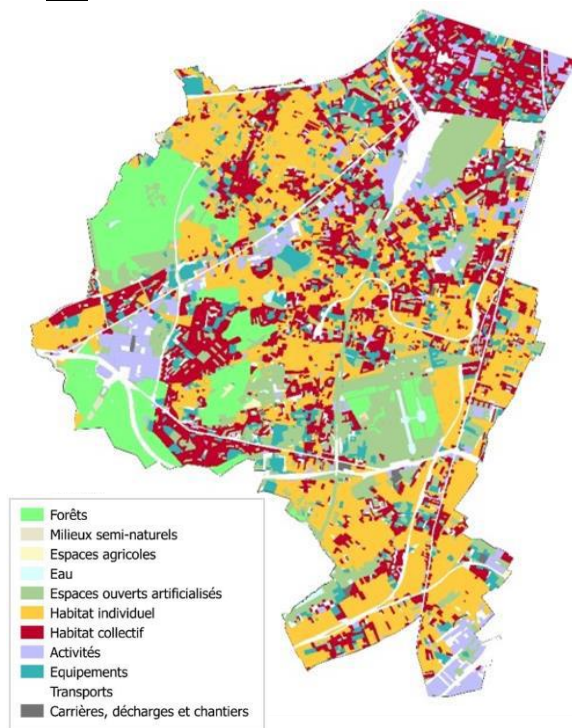
	2021 (en ha)	Taux de variation 2012-2021
Espaces agricoles, forestiers et naturels	-	-
Espaces ouverts artificialisés	38,53	-8,9%
Espaces construits artificialisés	259,21	1,5%



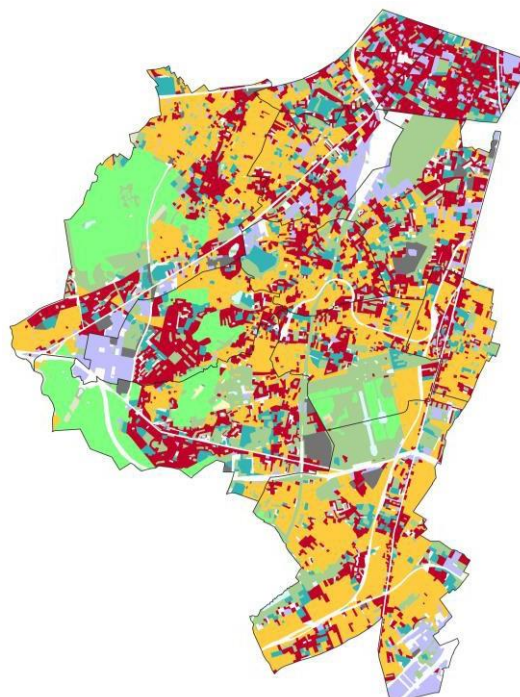
II. L'occupation du sol

II.2. Evolution de l'occupation du sol

Carte d'occupation du sol à Vallée Sud - Grand Paris en 2017



Carte d'occupation du sol à Vallée Sud - Grand Paris en 2021



Evolution de la superficie par type d'occupation du sol (hectares)

	2012	2021	Evolution
Espaces agricoles, forestiers et naturels	502,98	498,93	-0,8%
Espaces ouverts artificialisés	793,18	764,44	-3,6%
Espaces résidentiels (habitat)	2319,69	2363,6	1,9%
Activités	333,13	298,99	-10,2%
Equipements	345,19	335,82	2,7
Autres espaces artificialisés (transports, chantiers, etc.)	441,29	481,5	9,1%

De 2012 à 2021, l'occupation du sol a fortement évolué à l'échelle de Vallée Sud – Grand Paris, notamment les espaces dédiés aux activités. La diminution de 10% sur ce poste peut en partie s'expliquer par la transformation en cours de la zone d'activités Novéos, ainsi que par la reconversion d'une partie de la zone du Panorama.

De même, les espaces de chantiers, transports et carrières ont fortement augmenté sur la période, en raison d'un nombre important de projets engagés sur le territoire, avec notamment le tracé du tramway T10 entre Antony et Clamart, de même que la reconversion de l'Ecole Centrale à Châtenay-Malabry,

Les espaces agricoles, forestiers et naturels ont quant à eux été maintenus.

II. Occupation du sol

II.3. Consommation des espaces naturels et agricoles

Extrait de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme :

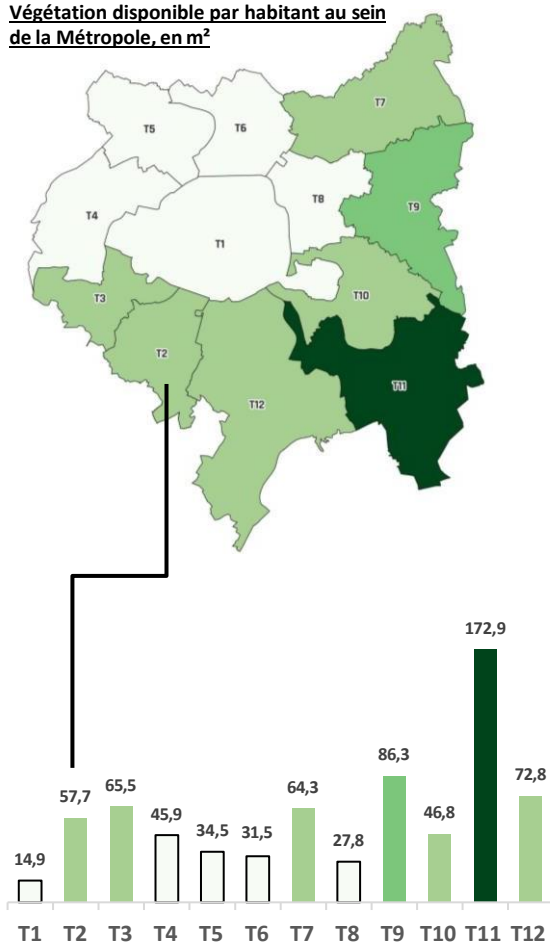
« [le rapport de présentation] **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme** et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

II. Occupation du sol

II.4. La couverture du territoire en espaces verts publics

À l'échelle de la Métropole, le territoire dispose d'une couverture d'espaces verts correspondant à la superficie médiane (hors Paris). À l'échelle de la petite couronne, Vallée Sud – Grand Paris est le deuxième territoire le plus doté en espaces verts par habitant.

Végétation disponible par habitant au sein de la Métropole, en m²



Source : Chiffres clefs APUR 2018

On entend par "espace vert" au sens de l'APUR l'ensemble de la couverture végétale du territoire, sans distinction de statut (espace vert public ou privé). Cette donnée est produite grâce à l'interprétation de photographies aériennes. Bien qu'elle ne reflète pas la réalité de l'accessibilité des espaces verts par les habitants, elle permet de disposer de grandes masses comparatives à l'échelle de l'ensemble de la Métropole.



Vallée Sud
Grand Paris

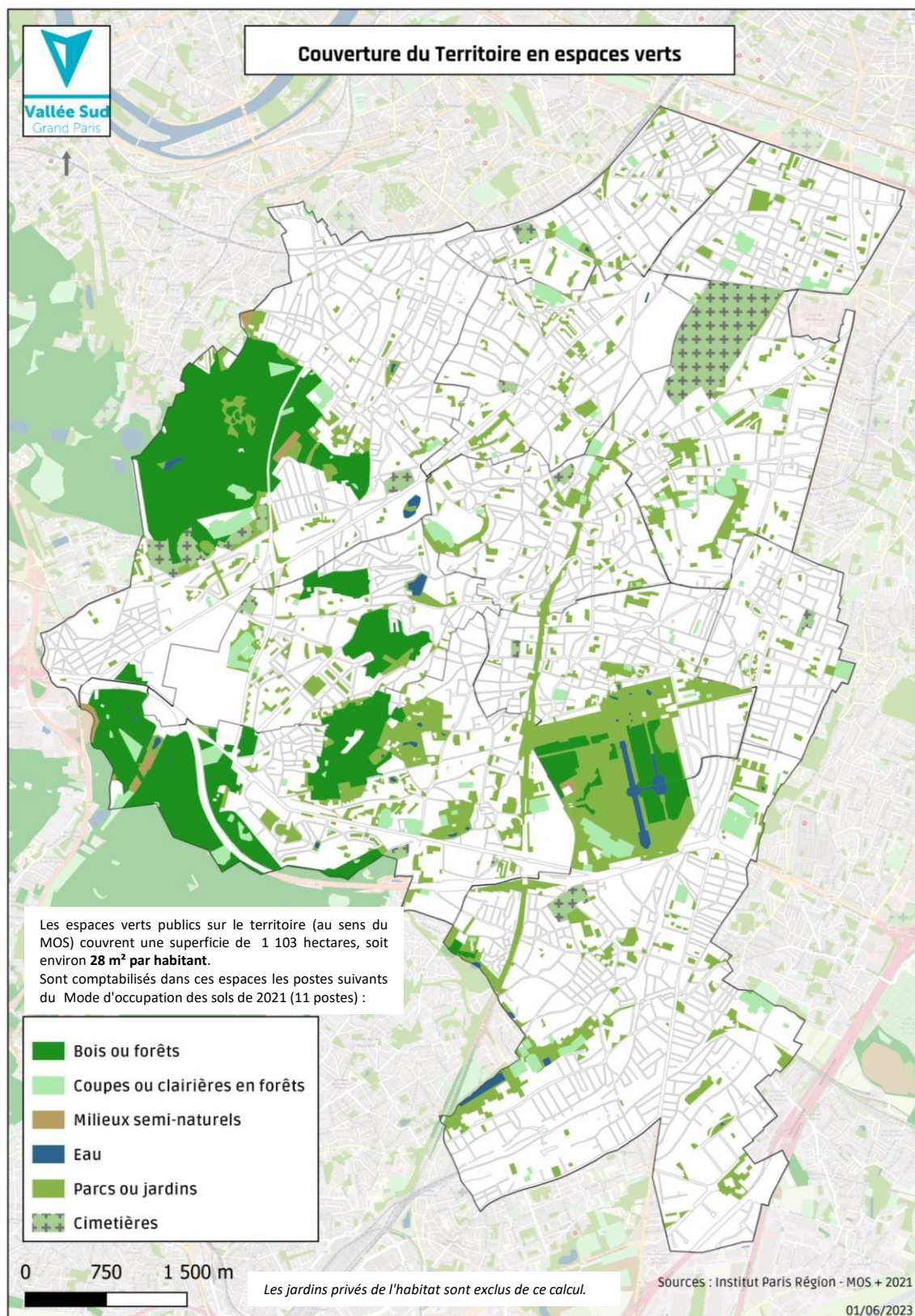
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

II. Occupation du sol

II.4. La couverture du territoire en espaces verts publics

Couverture du territoire en espaces verts publics





II. Occupation du sol

II.4. La couverture du territoire en espaces verts publics

Les espaces verts publics, à savoir, les bois et forêts, clairières, milieux semi-naturels, parcs et jardins, plans d'eau, cimetières au sens du mode d'occupation du sol, couvrent une superficie de 1 220 hectares, soit près de 24 % de la superficie du territoire.

Couverture du territoire en espaces verts publics

	Part du territoire communal	Surface d'espace vert par habitant (m ²)
Antony	16,0 %	24,3
Bagneux	25,2 %	25,1
Bourg-la-Reine	5,5 %	4,9
Châtenay-Malabry	40,9 %	75,9
Châtillon	7,9 %	6,4
Clamart	32 %	52,7
Fontenay-aux-Roses	12 %	12,1
Malakoff	8,3 %	5,5
Montrouge	6,8 %	2,9
Plessis-Robinson	21,2 %	24,6
Sceaux	37,7 %	66,8

Source : IPR, Mode d'occupation du sol 2021 (47 postes), (Insee 2020 pour la population)

Rapportée à la population, la surface d'espaces verts publics du territoire s'élève à 27.3 m² par habitant. Pour rappel, le SDRIF incite les communes à tendre vers 10 m² d'espaces verts par habitant.

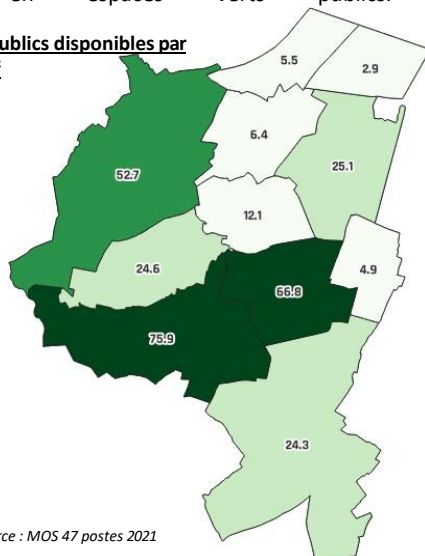
Châtenay-Malabry et Sceaux disposent respectivement de 76 et 67 m² d'espaces verts par habitant. Ce sont les superficies les plus importantes, suivies de Clamart avec 53 m² d'espaces verts publics par habitant. Montrouge dispose de la superficie d'espaces verts publics la plus faible, avec 3 m² par habitant. C'est aussi la commune la plus densément bâtie du territoire. Malakoff, Bourg-la-Reine et Châtillon offrent également peu d'espaces verts publics, entre 5 et 7 m² par habitant.

Fontenay-aux-Roses offre 12 m² d'espaces verts publics par habitant. Antony, Bagneux, Le Plessis-Robinson offrent entre 24 et 26 m² d'espaces verts publics par habitant, valeurs proches de la moyenne territoriale.

Châtenay-Malabry, Sceaux et Clamart sont les communes où la couverture en espaces verts est la plus importante relativement à la taille des communes. La présence de la forêt de Meudon, du Parc de la Vallée-aux-Loups, du Parc de Sceaux, de la partie la plus végétalisée de la coulée verte ou encore de la forêt de Verrières, explique cette importante couverture.

Montrouge, Malakoff, Châtillon et Bourg-la-Reine, plus densément bâties, sont les communes les moins pourvues en espaces verts publics.

Espaces verts publics disponibles par habitant, en m²



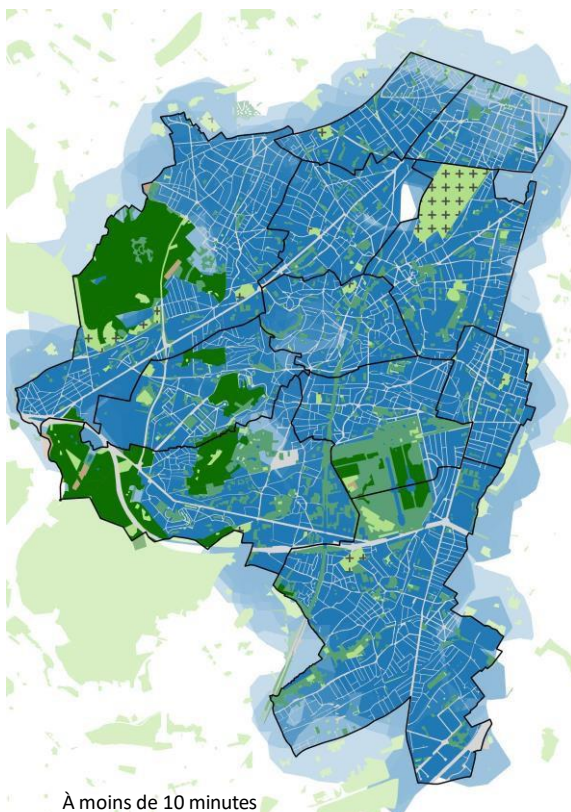
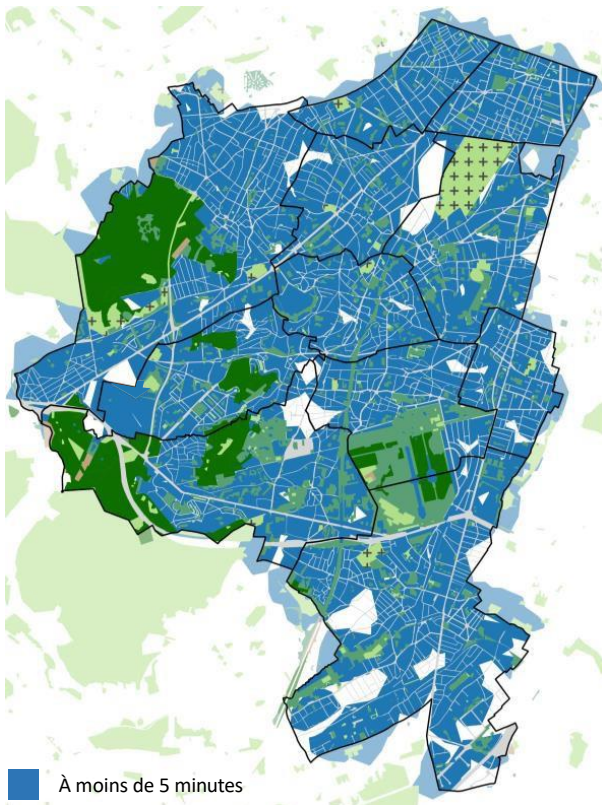
Source : MOS 47 postes 2021



II. Occupation du sol

II.4. La couverture du territoire en espaces verts

Accessibilité à pied des espaces verts accessibles au public



Méthode : pour réaliser ces cartographies, des isochrones de 5 et 10 minutes à pied ont été calculés :

- À partir des centroïdes des espaces verts accessibles au public pour ceux mesurant moins d'1 hectare ;
- À partir des entrées et accès des espaces verts accessibles au public de plus d'1 hectare.

Ces isochrones ne tiennent pas compte du relief, pouvant impacter les temps de déplacement par la marche dans certains secteurs du territoire.

Pour rappel, « le Schéma départemental des parcours buissonniers » a été voté par l'assemblée départementale le 11 avril 2008. Ce document prospectif a pour objectif de situer chaque habitant des Hauts-de-Seine à moins d'un quart d'heure à pied d'un espace vert.

Une très large partie du territoire permet l'accès à un espace vert accessible au public en moins de 5 minutes à pied. Les grandes emprises d'activités, d'infrastructures sont pour la plupart situées à plus de 5 minutes de ces espaces (Antonyville, Novéos, activités le long de la RD906, technicentre de Châtillon...).

Quelques secteurs pavillonnaires à Antony, au Plessis-Robinson, à Clamart ou à Châtenay-Malabry sont à plus de 5 minutes à pied d'un de ces espaces.

L'intégralité des habitants de Vallée Sud a accès à un espace vert accessible au public en moins de 10 minutes à pied, ce qui constitue un atout important pour le territoire, et un critère d'attractivité.

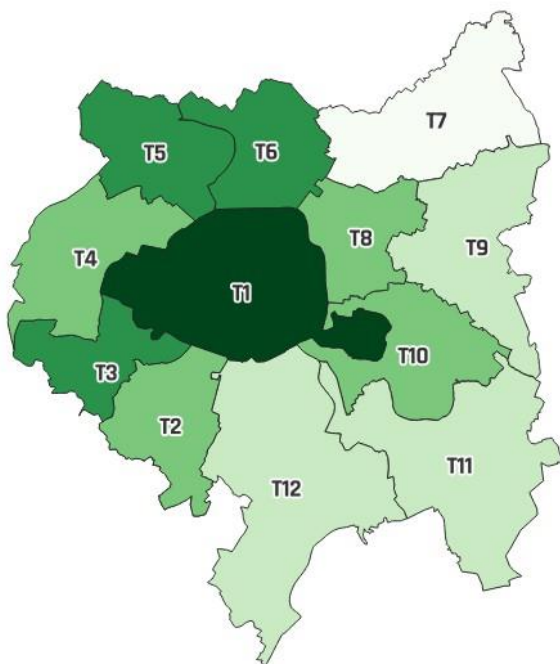
Sources : IPR, espaces verts et boisés surfaciques, ouverts ou en projet d'ouverture au public d'Île-de-France, 2019
Isochrones : Espace Ville et BD Topo



II. Occupation du sol

II.4. La couverture du territoire en espaces verts

Accessibilité aux espaces verts publics, en %

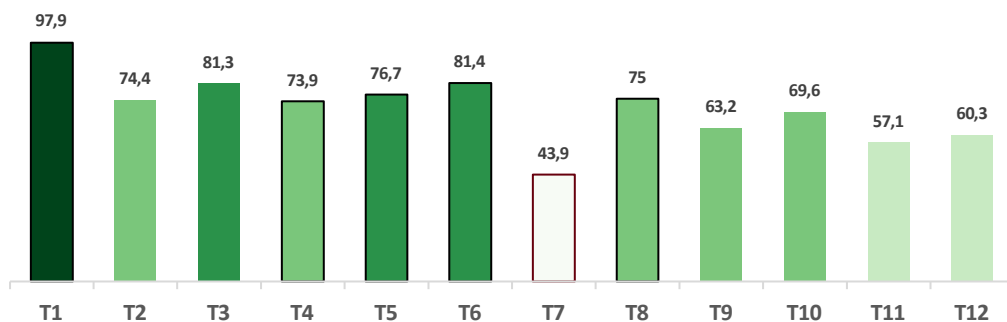


Source : Chiffres clefs APUR 2018

Définition de l'APUR (données 2018) :

Une zone de desserte à 500m a été calculée pour chaque espace vert public à partir d'un fichier contenant les points d'entrée des espaces verts et du filaire de voirie piétonne. L'intersection successive des iris, des communes et des territoires a permis d'obtenir le nombre et la part de personnes résidant à moins de 500m d'un espace vert. Il s'agit d'une accessibilité réelle puisque la desserte a été calculée à partir du filaire de voiries réellement empruntable par les piétons.

Vallée Sud – Grand Paris dispose d'une accessibilité aux espaces verts dans la moyenne des territoires de la Métropole. Ainsi, 74% des habitants de Vallée Sud – Grand Paris résident à moins de 500 m d'un espace vert accessible par la voirie.

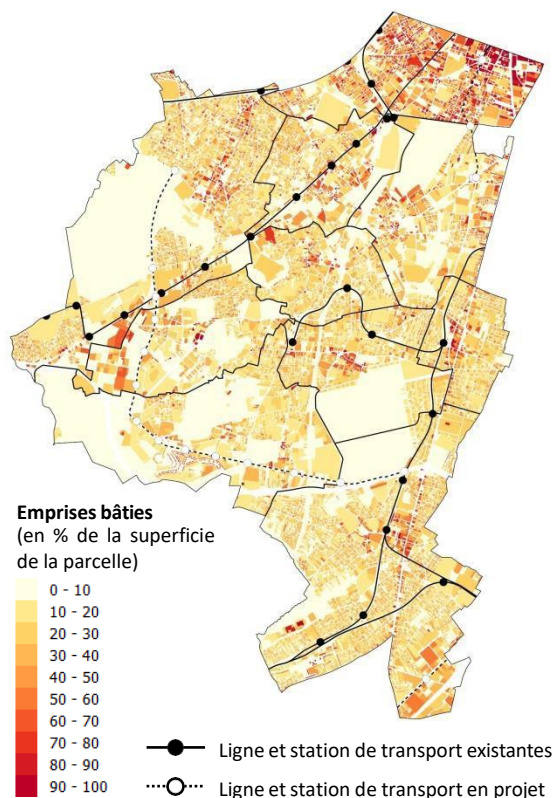




III. Études des densités bâties

III.1. L'emprise au sol

Emprises au sol bâties du territoire



Sources : Cadastre DGFIP 2020, IDF Mobilités

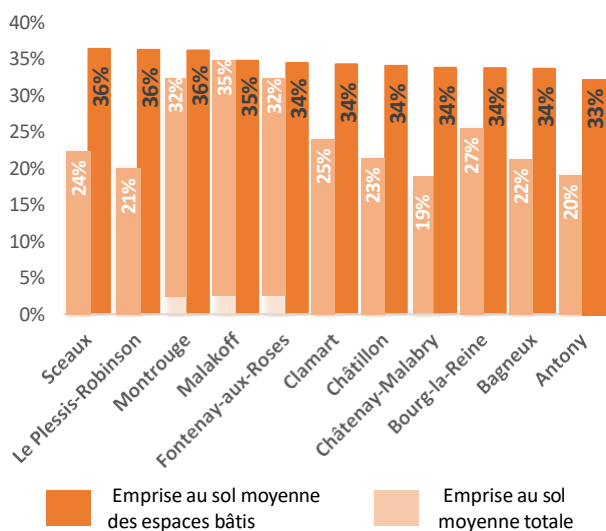
À l'échelle du territoire, les emprises au sol suivent un gradient décroissant du Nord au Sud. Les emprises au sol les plus fortes se retrouvent au sein des communes limitrophes à Paris (Malakoff et Montrouge), où le parcellaire est plus resserré, générant des densités bâties plus fortes.

Ailleurs, de fortes emprises sont repérables le long de certains axes : le long des rues Jean Jaurès et Victor Hugo à Clamart, le long de la RD 920 à Bourg-la-Reine et Antony. Les noyaux bâtis anciens sont aussi perceptibles de par leurs plus fortes densités : Bagneux, Sceaux, Châtillon, Fontenay-aux-Roses. Les communes de Châtenay-Malabry et du Plessis-Robinson présentent quant à elles des emprises plus homogènes à l'échelle du territoire communal.

D'autres vastes emprises à la densité bâtie souvent supérieure à 40 % de la superficie de la parcelle ressortent. Il s'agit pour la plupart des zones d'activités économiques : Antonymopolis à Antony, Noveos au Plessis-Robinson, Zone industrielle de Bagneux, etc.

Enfin, une surface importante du territoire est couverte par des emprises au sol inférieures à 40 % de la superficie des parcelles, en raison de l'importante présence de secteurs d'habitat individuel sur le territoire.

Emprises au sol moyennes des parcelles bâties par commune



Les emprises au sol moyennes par commune s'échelonnent de 35 % à Malakoff pour la moyenne la plus élevée, à 19 % à Châtenay-Malabry pour la plus faible.

Ces moyennes restent à relativiser dans la mesure où la présence de grands parcs, de forêts, de vastes emprises routières ou ferroviaires peuvent biaiser l'analyse de la moyenne des emprises bâties à l'échelle d'un territoire.

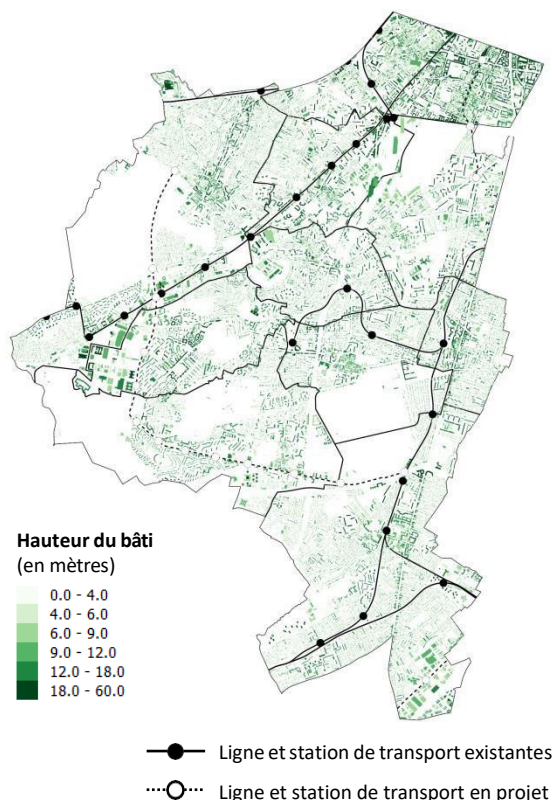
Ainsi, en retirant les parcelles non bâties de l'analyse, on constate que les emprises au sol moyennes sont homogènes d'une commune à l'autre, allant de 36 % d'emprise au sol des espaces bâtis à Sceaux, à 33 % d'emprise au sol moyenne des espaces bâtis à Antony.



III. Études des densités bâties

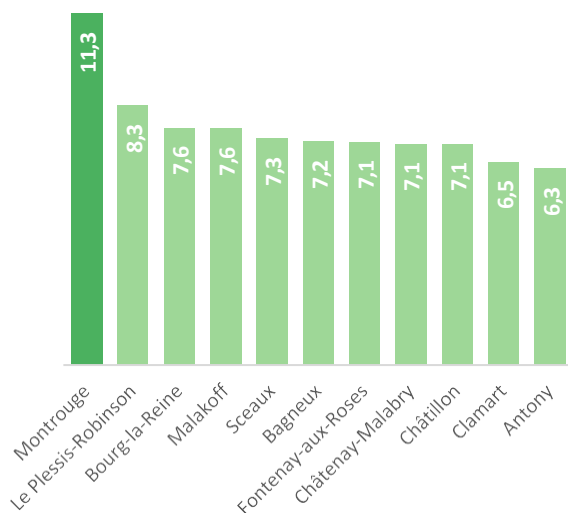
III.2. La hauteur

Hauteurs du bâti sur le territoire



Sources : IGN, BD Topo 2020, IDF Mobilités

Hauteur moyenne du bâti par commune (en mètres)



Source : IGN, BD Topo 2020,

À l'instar des emprises au sol observées, les hauteurs suivent globalement un gradient décroissant du Nord au Sud. Les bâtiments les plus hauts se retrouvent au sein des communes limitrophes à Paris (Montrouge), où les densités bâties sont plus fortes.

Ailleurs, les plus grandes hauteurs se concentrent le long des axes de transport routiers (RD920, RD906) ou en commun, ou encore dans les quartiers de gare (gare de Châtillon-Montrouge, d'Antony, de Clamart, etc.) et les centres-urbains, sous la forme de bâti continu.

Des hauteurs importantes sont également repérables au sein de grandes zones d'activités, telles que Noveos au Plessis-Robinson, ou Antonypole.

Enfin, les secteurs occupés par les grands ensembles se distinguent également, par des hauteurs souvent supérieures à 18 mètres.

L'analyse des hauteurs moyennes par commune met en avant l'importance des quartiers pavillonnaires sur le territoire. En effet, pour une majorité de communes, les hauteurs moyennes oscillent aux alentours de 7 mètres, ce qui correspond à une construction de deux niveaux, avec ou sans combles (R+1 ou R+1+combles).

Les communes d'Antony et Clamart, où la hauteur moyenne du bâti est la plus faible, sont aussi les communes les plus vastes, où les quartiers pavillonnaires sont les plus étendus.

Montrouge est la commune qui présente les hauteurs les plus importantes, avec une moyenne de 11 mètres. D'importantes résidences d'habitat collectif y sont implantées. Elle présente à cet égard de fortes densités bâties.

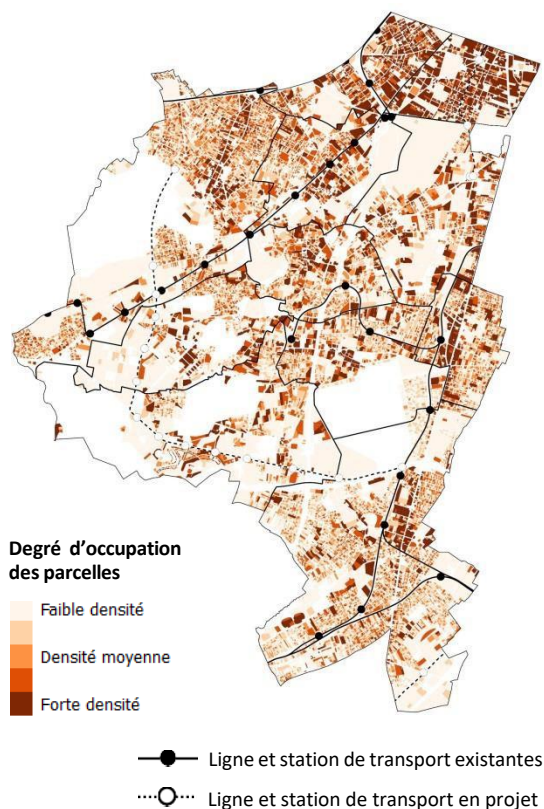
Enfin, le Plessis-Robinson a également une moyenne importante, en raison des hauteurs importantes atteintes dans le secteur d'activités de Noveos, mais aussi des grandes résidences d'habitat collectif.



III. Études des densités bâties

III.3. La densité bâtie globale

Densité d'occupation du territoire



Sources : IGN, BD Topo 2020, IDF Mobilités

La combinaison des emprises au sol observées par parcelles et des hauteurs du bâti a permis de mesurer un **coefficient d'occupation du sol**. Ce dernier permet de définir différents degrés de densité, puis, dans un second temps, de déterminer le potentiel de mutabilité des terrains.

Cette analyse géomatique reste toutefois à relativiser, dans la mesure où elle ne prend pas en compte un certain nombre de paramètres, essentiels dans la mesure du potentiel de mutabilité des différents secteurs du territoire, à savoir :

- La proximité d'équipements, services, infrastructures de transport ;
- La situation du foncier, potentiellement complexe ;
- L'ancienneté du bâti ;
- Des critères d'ordre sociaux : indivisions, etc.

En outre, plusieurs éléments ressortent de cette analyse :

- De fortes densités bâties à Malakoff et Montrouge, communes limitrophes de Paris ;
- De fortes densités bâties à Châtillon, autour du pôle Châtillon-Montrouge et le long du T6 ;
- Des logiques d'axes, avec de fortes densités constatées le long de la RD 906 à Clamart, le long de la D920 à Bagneux, Bourg-la-Reine ;
- De vastes emprises peu occupées sur le territoire ;
- Une occupation du sol non négligeable au sein des quartiers pavillonnaires.

III. Études des densités bâties



Ce qu'il faut retenir :

Une **densité importante d'espaces verts publics**, facilement accessibles pour les habitants et les actifs du Territoire.

Les espaces verts les plus remarquables sont situés majoritairement au sud et à l'ouest du Territoire. La **coulée verte** constitue la **colonne vertébrale « verte »** de Vallée-Sud.

Les **espaces urbanisés sont denses**, particulièrement au nord du territoire où se trouvent les emprises au sol et les hauteurs de bâti les plus importantes.



Les principaux enjeux :

Le PLUi devra **permettre une préservation et une valorisation des espaces de nature en ville** dans leur diversité, et notamment les **espaces verts publics**.

Il s'agira de **préserver les principaux éléments de la trame verte du territoire**, qu'ils soient de grande ampleur (boisements au sud et à l'ouest du territoire, Parc de Sceaux), ou plus ponctuels. Le PLUi pourra contribuer à **les articuler entre eux**, notamment **grâce aux secteurs de projet et aménagements d'espaces publics qualitatifs**, pour **en améliorer l'accessibilité** et permettre à chaque habitant de bénéficier pleinement de ces espaces.

Le PLUi devra apporter des **réponses réglementaires adaptées aux densités actuelles**, et notamment celles présentes au nord du territoire, au service de la **qualité de vie des habitants**.

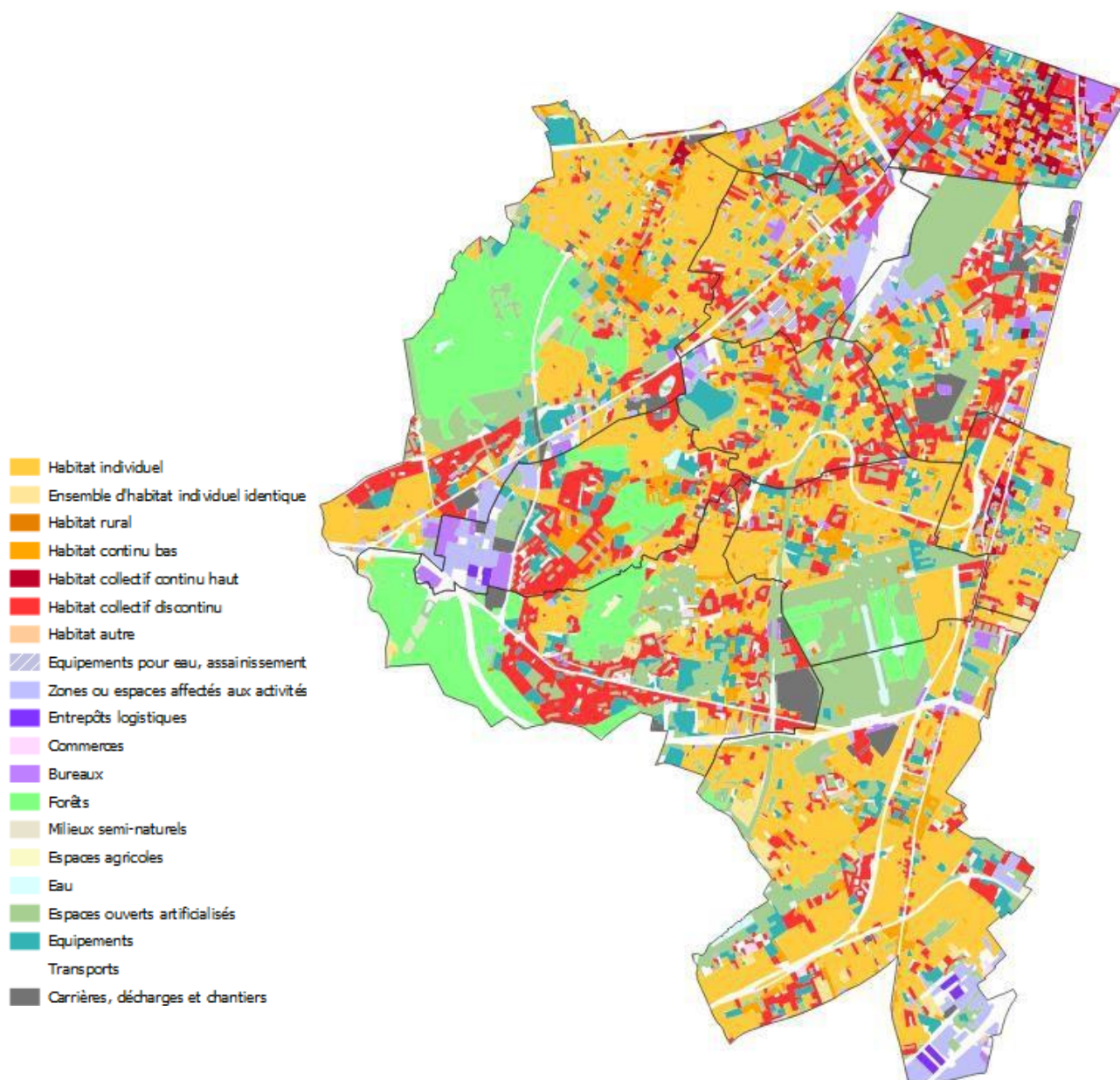


IV. Les formes urbaines et architecturales

La carte du Mode d'Occupation des Sols 2017 (MOS) ci-dessous, distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains. Sa composition dessine distinctement une organisation du territoire héritée des histoires communales et supra-communales. Il est ainsi possible d'identifier les secteurs qui étaient autrefois des faubourgs parisiens au Nord du territoire, caractérisés par la densité et la hauteur de leurs constructions. La répartition linéaire de bâtiments hauts le long des routes permet aussi d'identifier les axes structurants originels du territoire. Enfin, la présence importante de l'habitat individuel témoigne du passé de villégiature puis de l'arrivée massive des lotissements sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Par ailleurs, de nombreuses poches d'habitat collectif discontinu sont présentes, notamment le long des grands axes ou proches des limites communales. De la même manière, les surfaces dédiées à l'activité économique sont le plus souvent concentrées le long de ces mêmes axes, ou à proximité immédiate des espaces verts que sont les grands parcs, forêts et cimetières du territoire.

Toutefois, ces grandes caractéristiques spatiales ne détaillent pas la diversité architecturale et de formes urbaines au sein de chaque catégorie d'occupation du sol, pourtant très riche sur le territoire. Cette carte nuance néanmoins certains constats issus du MOS à 11 postes.



Source : MOS 11 postes 2017 & MOS 47 postes 2021 - IPR



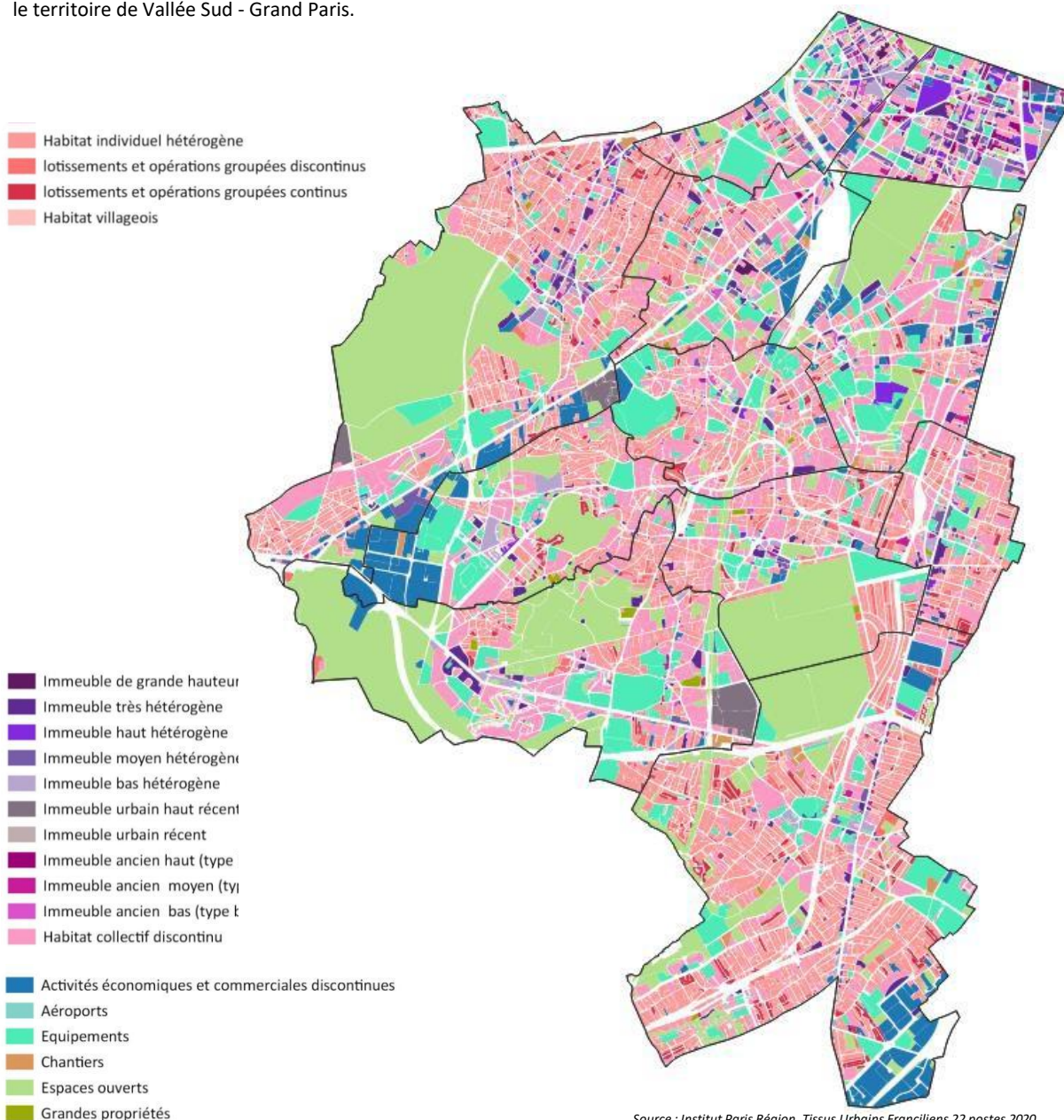
IV. Les formes urbaines et architecturales

La carte des tissus urbains franciliens 2020 (TUF) ci-dessous distingue de nombreuses formes urbaines, aux particularités morphologiques, patrimoniales, historiques propre au territoire et/ou à chaque mode d'urbanisation. Sa composition dessine distinctement une organisation du territoire héritée des histoires communales et supra-communale. Il est ainsi possible d'identifier les secteurs qui étaient autrefois des faubourgs parisiens au Nord du territoire, caractérisés par la densité et la hauteur de ses constructions. La répartition linéaire de bâtiments hauts le long de routes permet aussi d'identifier les axes structurants originels du territoire. Enfin, la présence importante de l'habitat individuel témoigne du passé de villégiature puis de l'arrivée massive des lotissements sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Par ailleurs, de nombreuses poches d'habitat collectif discontinu sont présentes, notamment le long des grands axes ou proches des limites communales. De la même manière, les surfaces dédiées à l'activité économique sont le plus souvent concentrées le long de ces mêmes axes, ou à proximité immédiate des espaces verts que sont les grands parcs, forêts et cimetières du territoire.

Cette mosaïque de tissus urbains se décline en une multitude de caractéristiques morphologiques, architecturales, patrimoniales, d'usage, de localisation. L'analyse qui en découle vise à mettre en lumière ces différentes spécificités.

Les tissus urbains franciliens



Source : Institut Paris Région, Tissus Urbains Franciliens 22 postes 2020

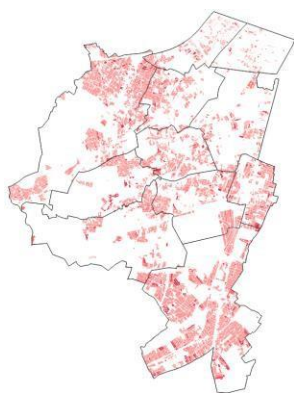


IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.1. Introduction

La carte des tissus urbains permet de distinguer les grands ensembles morphologiques présents sur le Territoire. Ces tissus bâtis diversifiés sont hérités de plusieurs phases d'urbanisation, répondant à des besoins au fil des époques, et peuvent ainsi correspondre à diverses formes urbaines :

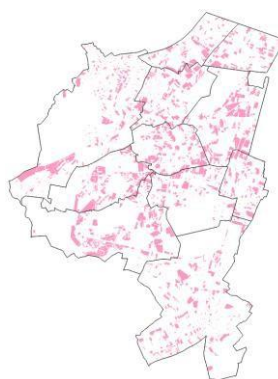
L'habitat individuel



- Tissu d'habitat individuel organisé
- Habitat spontané

Communes concernées :
Toutes.

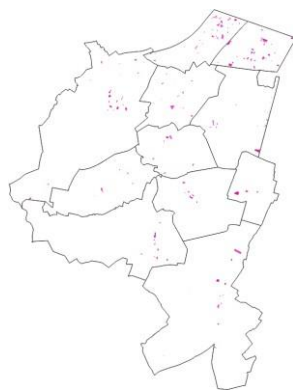
L'habitat collectif continu et discontinu



- L'habitat collectif organisé et discontinu

Communes concernées :
Toutes.

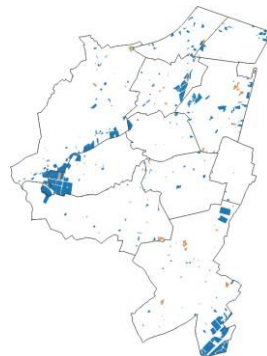
L'habitat continu bas



- Centres villes
- Tissu de faubourg mixte

Principales communes concernées :
Toutes.
Faubourg mixte bas :
Malakoff, Montrouge,
Clamart, Bagneux,
Bourg-la-Reine.

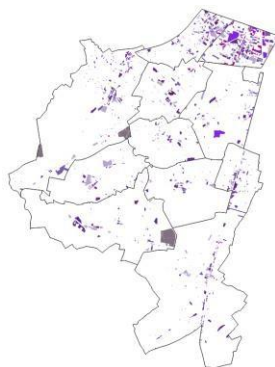
Les zones ou espaces affectés à l'activité, les entrepôts logistiques et les bureaux :



- Les grands secteurs monofonctionnels

Principales communes concernées :
Antony, Montrouge,
Châtillon, Clamart,
Bagneux, Malakoff, le
Plessis-Robinson.

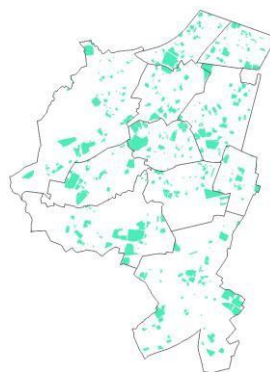
L'habitat continu haut et l'habitat continu bas



- Tissu collectif mixte
- Les abords des axes

Communes concernées :
Toutes

Les équipements



- Les grands sites d'équipements

Communes concernées :
Toutes.

Source : IPR; Espace Ville

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.1. Introduction

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris est composé des formes urbaines déclinées dans la typologie ci-dessous. Certains types de formes urbaines présentent des sous-catégories, correspondant à des variations de gabarit, d'organisation urbaine, de style architectural en fonction de la politique urbaine ou de l'époque à laquelle elles répondent. De la même manière, en dehors de la typologie principale, trois secteurs ont été identifiés, ne correspondant pas à un type de tissu urbain, mais pouvant être distingués du tissu environnant en raison de leur singularité participant à l'identité du territoire.

Les principaux ensembles urbains présents sur le territoire :

1. **Les 11 centres villes**
2. **Le tissu de faubourg mixte**
3. **L'habitat individuel organisé**
 - Les lotissements de villégiature la fin du XIXème
 - Les ensembles de maisons ouvrières
 - Les maisons de villes
 - Les lotissements
4. **L'habitat individuel spontané**
5. **L'habitat collectif organisé**
 - Les Cités jardins
 - Les Habitations à Bon Marché (HBM)
 - Les grands ensembles de l'après-guerre
 - Les grandes résidences (plus récentes)
6. **Les grands secteurs d'activités**
 - A dominante d'industrie ou d'entrepôt
 - A dominante tertiaire
 - Quartiers de bureaux urbains
7. **Les grands sites d'équipements (hôpitaux, universités et regroupements d'équipements communaux et territoriaux)**
8. **Les secteurs particuliers :**
 - Les abords de la D906
 - Les abords de la D920
 - La frange avec Paris

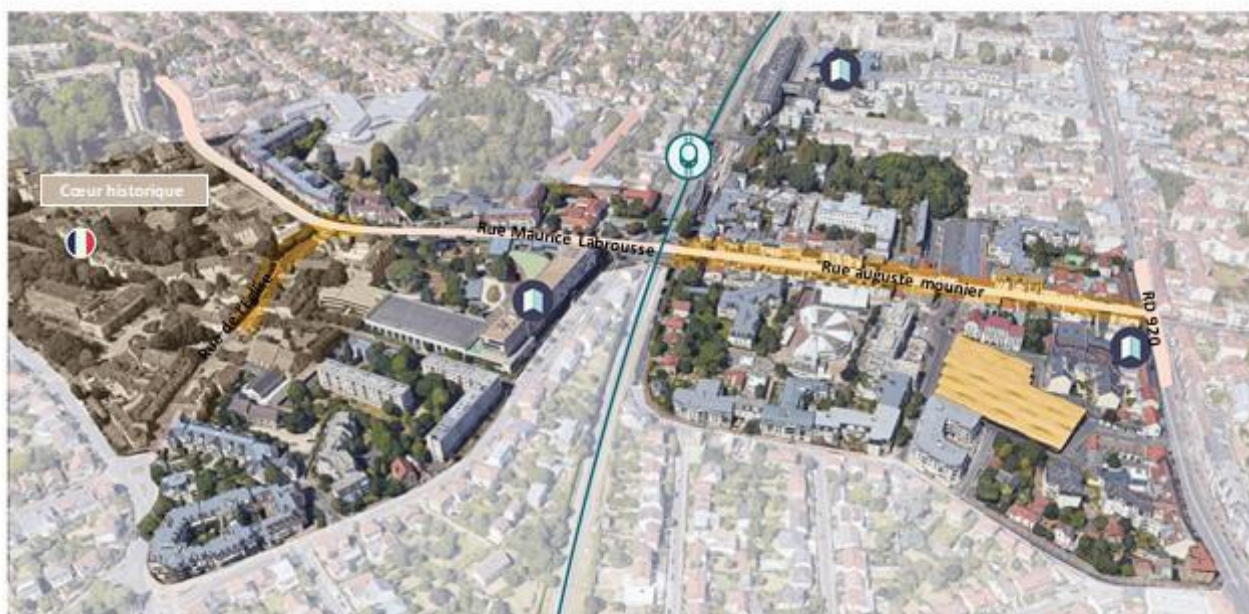


IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Les quartiers de centre ancien sont les noyaux historiques des communes, souvent hérités des anciens hameaux villageois. Ils se démarquent souvent du reste du tissu urbain communal de par leurs caractéristiques architecturales, leur composition urbaine et leur ambiance singulière.

Centre-ville d'Antony



Le centre-ville d'Antony a la particularité d'être divisé en deux entités liées par la gare RER et la rue Auguste Mounié/rue Maurice Labrousse.

A l'Ouest se développe le centre historique et les équipements structurants (Mairie, Institution Sainte Marie – ISMA, Église Saint-Saturnin d'Antony), organisé autour de la rue de l'Eglise. Les formes urbaines se répartissent entre du bâti de bourg traditionnel (forte emprise au sol et faibles hauteurs) et grandes résidences plus récentes.

A l'Est, se développe une polarité plus commerciale organisée le long de la rue Auguste Mounié et du marché d'Antony, qui vient s'arrimer sur la RD 920. Elle accueille des équipements culturels structurants, comme le cinéma le Sélect, même si le théâtre Firmin Gémier, fermé en 2012, sera reconstruit dans la partie Est. Les abords du marché font par ailleurs l'objet d'un projet de restructuration des espaces publics ainsi que d'un développement d'une nouvelle offre de logements et de commerces.



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Gare / Station



Mairie



Principales polarités commerciales



Centre historique



Vue de la rue de l'Eglise



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Bagneux



Le centre ancien est un lieu de centralité majeur de la commune et conserve un esprit village, renforcé par les constructions basses, en pierre, et par le sol pavé. Il se distingue des centres villes plus traditionnels en cela qu'il est excentré du centre géographique de la commune ainsi que des transports en communs lourds. Il accueille l'église Saint Hermeland ainsi que plusieurs grands équipements (Maison des Arts, Maison de la Musique et de la Danse, Médiathèque Louis Aragon).

La Maison de la Musique et de la Danse – maison de Richelieu bâtie vers 1630 – est un équipement culturel qui compte plusieurs éléments inscrits ou classés aux Monuments Historiques (statue du 18^e, cadran solaire, façades, toitures, jardin). La bâtisse a été transformée en 2006 pour accueillir la Maison de la Musique et de la Danse et constitue désormais un espace polarisant de la commune.

La place Dampierre, réaménagée récemment, accueille de nombreux événements, dont le marché Village place Dampierre, de manière hebdomadaire.



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Centre historique



Vue de la rue de la Mairie



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Bourg-la-Reine



Le centre-ville de Bourg-la-Reine se développe entre la gare RER et la médiathèque et se structure autour du boulevard Carnot prolongé par la rue piétonne René Roedel accueillant de nombreux commerces (Monoprix, banques, commerces de bouche, librairie ainsi que le marché...). La place Condorcet, au croisement de l'avenue du Général Leclerc et du boulevard Carnot, située en face du marché, accueille régulièrement des événements.

Il est traversé par le boulevard du Maréchal Joffre et l'avenue du Général Leclerc, deux axes structurants supportant une circulation importante.

L'avenue du Général Leclerc accueille également de nombreux commerces notamment depuis la livraison de la ZAC de la Bièvre en 2015 (magasin bio, brasserie, chocolaterie, presse...). La requalification de la RD920 a contribué à améliorer cette partie du centre-ville.

A l'est de l'avenue du Général Leclerc, le long du boulevard Carnot, se développent les équipements communaux structurants (Mairie, Médiathèque, Conservatoire...).

Principale entrée de ville, la place de la gare, qui a fait l'objet d'une requalification des espaces publics début 2020, est le point névralgique de la commune, située au croisement de la gare Bourg-la-Reine RER, d'une des branches de la RD920 et de la rue piétonne René Roedel. Elle fait également office de gare routière pour de nombreux bus du réseau RATP.



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Gare / Station



Mairie



Principales polarités commerciales



Angle de la rue René Roedel et avenue du Général Leclerc



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Châtenay Malabry



Situé entre la coulée Verte à l'Est et la RD 986 au Sud, sur une hauteur, le centre ville de Châtenay-Malabry se compose d'un noyau historique prolongé au nord, le long de la rue Jean Longuet, par des opérations plus récentes, respectant l'implantation d'un tissu traditionnel et abritant une polarité commerciale.

Le noyau historique de la commune représente un ensemble urbain ayant conservé la structure de l'ancien bourg villageois. Il se distingue du reste du territoire par son caractère pittoresque et rural.

L'ensemble est desservi par une trame viaire dense aux voies sinueuses de petits gabarits qui convergent vers l'église et de petites placettes minérales.

En termes de bâti, deux sous-ensembles se distinguent : au nord, un tissu ancien de type « maisons villageoises » en R+1, R+2+C avec des rez-de-chaussée commerciaux ; au sud, des résidences plus récentes, de qualité d'un point de vue patrimonial.



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Centre historique



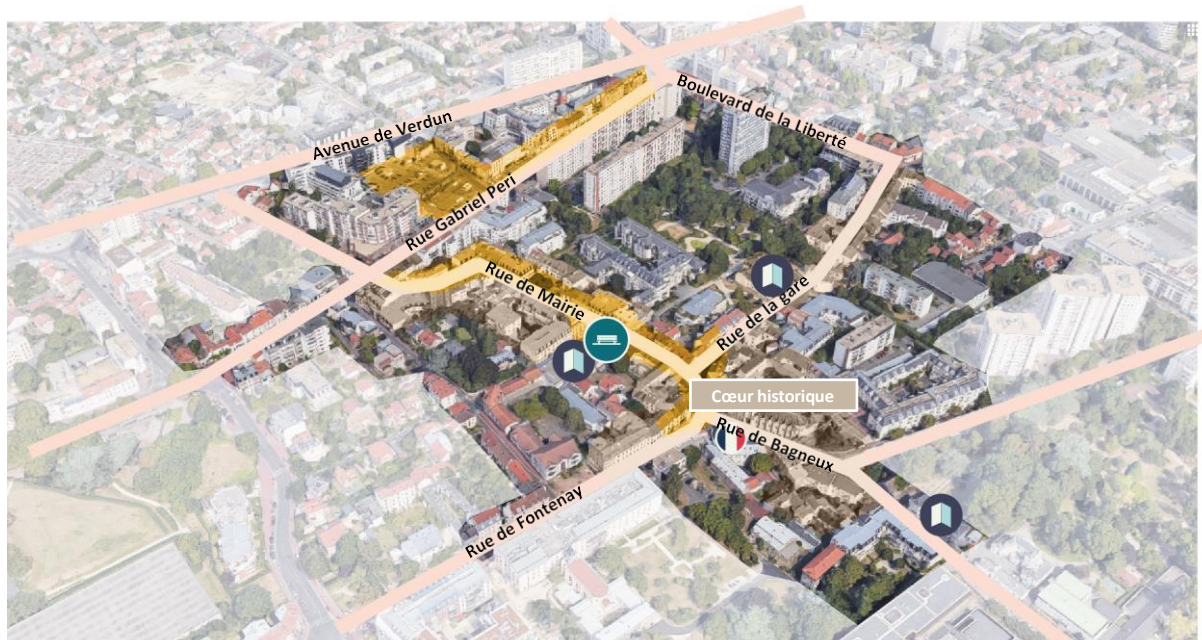
Perspective sur l'Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois depuis la rue Henry Marrou



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Châtillon



Le centre historique renferme un patrimoine ancien riche. Il est également caractérisé par sa mixité de fonctions et son rôle de centre urbain. Au début du XVIIIe se développent, à Châtillon, les « folies », ces « maisons à la campagne » dont raffolent la bourgeoisie parisienne et les artistes (ne subsiste aujourd'hui que la Folie Desmares, sis rue de la Gare, inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques).

Il accueille également des constructions plus contemporaines, notamment celles datant de l'époque de la rénovation du centre bourg dans les années 1980, dont des résidences qui réinterprètent le style des constructions historiques en réutilisant des éléments d'architecture tels que les porches.

Le centre-ville est aussi marqué par la présence de plusieurs propriétés anciennes présentant des caractéristiques architecturales communes : maisons en brique et en meulière rocaillée, céramique, datant du XIXème ou du XXème siècle.



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Centre historique



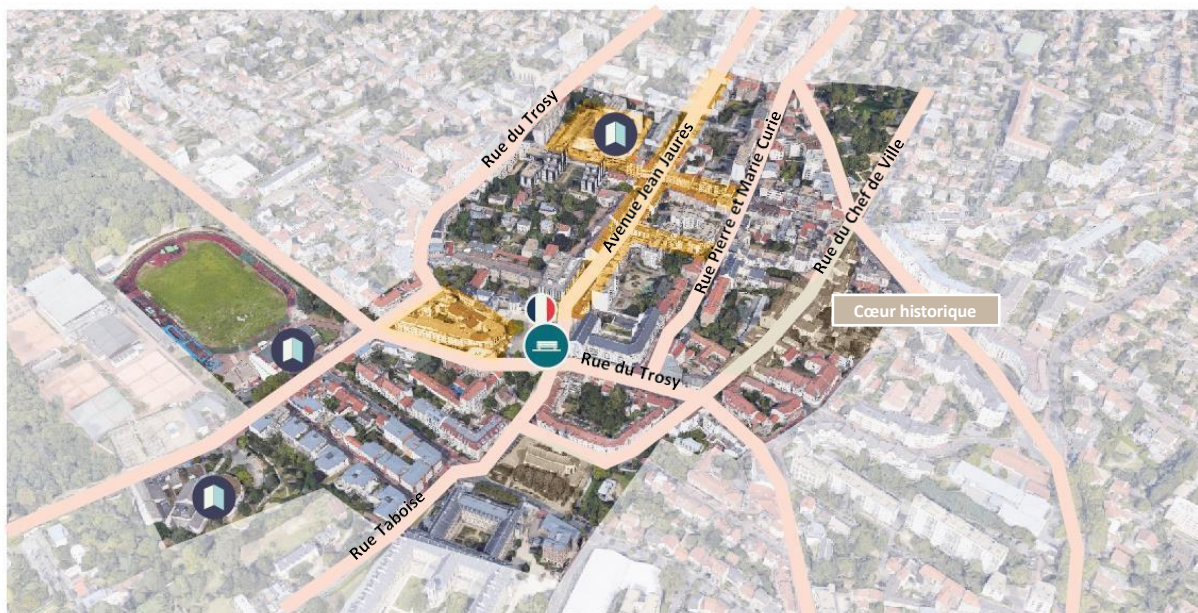
Angle de la rue de la gare / rue de la Mairie



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Clamart



Le centre ancien de Clamart se structure autour de la rue piétonne (Avenue Jean Jaurès), de la place de l'Hôtel de Ville (place Maurice Gunsbourg) et de la place de l'Eglise / place Ferrari.

Ce quartier concentre de nombreux commerces (notamment le long de la rue piétonne) et accueille le marché. Des équipements structurants y sont également implantés (Mairie, école, stade, cinéma / théâtre, etc.).

Plusieurs projets d'envergure visent à affirmer encore davantage l'attractivité du centre, à savoir :



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Centre historique

Réhabilitation complète du marché de Troisy :

- remise aux normes et réaménagement du marché, création d'un restaurant,
- Réaménagement du parvis par la création d'un espace vert pensé comme un jardin botanique

Restructuration du centre commercial Desprez :

- création d'un socle commercial en rez-de-chaussée,
- renforcement et valorisation du lien entre la place de la Source, la rue piétonne, et la rue Paul Vaillant Couturier et le futur marché.

Réalisation d'un nouveau complexe sportif et de loisirs au stade Hunebelle :

- espace d'athlétisme de niveau national, gymnase omnisport et salle de boxe,
- pôle de loisirs : bowling (12 pistes), espace bar et jeux, restaurant panoramique (200 pers.), club house (480 m²),
- nouveau terrain de rugby, tribunes (500 pers.), 5 nouveaux terrains de tennis, parcours de santé.



Rue du Troisy



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Fontenay-aux-Roses



Le centre-ville de Fontenay-aux-Roses, situé dans la partie nord de la commune, est un secteur mixte où les fonctions d'habitat et de commerces sont le plus largement représentées.

Le pôle centre ancien est caractérisé par une bonne diversité commerciale et la concentration de commerces liés à la personne (économie présentielle). Y étaient présents environ 75 commerces et services en 2014, nombre qui a augmenté depuis.

Le gabarit des voies est relativement étroit. La rue Boucicaut, élément central du centre ancien, organisée en sens unique, en est un exemple. Les largeurs de trottoirs relativement faibles, conjuguées à un flux de voitures, sont contraignants pour les piétons.

Le centre-ville fait actuellement l'objet d'une rénovation qualifiante, intégrant le patrimoine bâti et culturel :

- Réaménagement de la place du Général de Gaulle en un espace public structurant ;
- Aménagement d'un espace public au niveau du mail Boucicaut ;
- Restructuration de l'espace public de la place de la Cavée avec la construction de logements et de plus de 800m² de cellules commerciales
- Rénovation des immeubles de l'îlot Saint-Prix pour répondre à des problèmes d'insalubrité et mettre en valeur le château Laboissière.



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Centre historique



Mairie de Fontenay-aux-Roses



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Malakoff



Le centre-ville de Malakoff s'articule autour de la place du 11 Novembre (anciennement place des écoles), de la rue Béranger et de l'avenue Pierre Larousse.

Majoritairement piéton, le centre-ville est l'espace public structurant du cœur de ville. Il concentre les grands équipements culturels et constitue la principale polarité commerciale de la commune. On y trouve la mairie, le théâtre 71 (scène nationale), le cinéma, une   cole maternelle, une crèche, le marché couvert et des bars et restaurants.

La place et les rues adjacentes (Béranger, Raymond Fassin, Jean Jaurès, Augustine Variot) font l'objet depuis une dizaine d'années d'une piétonnisation qui devrait se poursuivre avec la restructuration d'une partie de la rue Gabriel Créé, en lien avec les travaux de rénovation de la façade du marché.

La place dispose d'un aménagement majoritairement minéral, lié à sa fonction de support du marché et des diverses manifestations culturelles de la ville.



Gare / Station



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Place du 11 novembre



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville de Montrouge



Le centre-ville de Montrouge s'organise autour des deux artères principales Nord/Sud, avenue de la République/Avenue Henri Ginoux, en lien avec le marché Victor Hugo.

La place Emile Cresp, avec la rue Gabriel Péri. Desservie par la ligne 4 du métro, la place est un lieu central de la vie culturelle et associative de Montrouge et accueille un certain nombre d'équipements structurants :

- Le Beffroi de Montrouge, bâtiment Art-déco conçu par l'architecte Henri Decaux, inauguré en 1933. Son carillon est le plus grand au niveau francilien. Il héberge le centre culturel et de congrès, et accueille notamment le Salon d'art contemporain de Montrouge.
- L'Hôtel de Ville, dont la construction, sur le terrain du Duc de la Vallière, date des années 1880-1890.
- L'église Saint-Jacques de Montrouge, inscrite aux Monuments Historiques, construite en béton armé de 1934 à 1940, dans le cadre des Chantiers du Cardinal, par l'architecte Erik Bagge. Le chantier a été interrompu par la guerre, et le clocher prévu n'a jamais été réalisé.



Gare / Station



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Beffroi de Montrouge, sur la place Emile Cresp



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville du Plessis-Robinson



Situé en limite Ouest du parc Henri Sellier, le nouveau quartier Cœur de Ville renaît autour de l'Hôtel de Ville, par la création d'une Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté) en 1991, qui s'appuie sur l'architecture du vieux bourg, de son ancien château (aujourd'hui locaux de la mairie), de son église et de sa situation en bordure du parc Henri Sellier.

A partir de 2004, le centre-ville est étendu vers l'ouest par la ZAC de la Cité-Jardins. Le périmètre comprend essentiellement l'îlot situé entre les avenues Aristide Briand et Charles de Gaulle et l'axe formé par les avenues de la Libération et des Alliés.

La nouvelle Cité-Jardins est inaugurée en 2008. Le tissu se compose principalement de bâtiments d'habitat collectif R+3 à R+5+C, de style architectural classique, dans la continuité de l'architecture du cœur de ville.

L'aménagement a permis de recomposer un front de rue le long de l'avenue Charles de Gaulle. L'ouverture du quartier sur la ville est assurée par une recomposition du square des Martyrs en vaste espace vert public agrémenté de plans d'eau. Cet espace vert se prolonge par des coulées vertes et des canaux qui parcourent l'ensemble du quartier.



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Place du 8 mai 1945 accueillant la nouvelle halle du marché.



Vallée Sud
Grand Paris

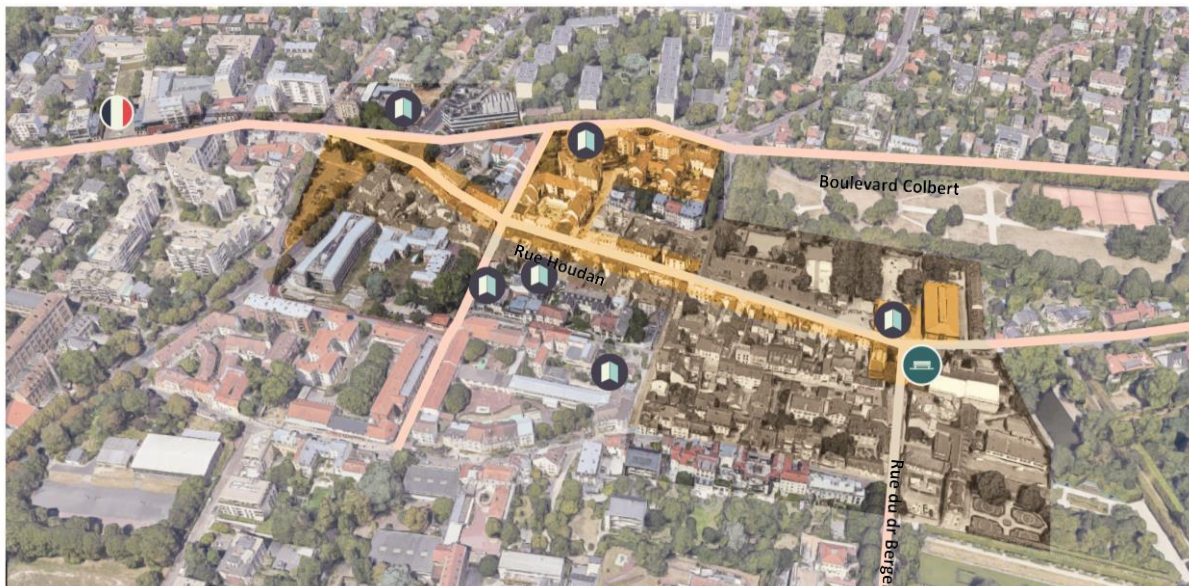
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.2. Les 11 centres villes

Centre-ville du Sceaux



La rue Houdan, axe historique entre le marché et la place du Général de Gaulle, a un rôle primordial dans l'armature de la ville.

Première rue piétonne d'Île-de-France, elle est bordée de plus de 70 commerces (grandes enseignes de prêt-à-porter, commerce de bouche, etc.), et s'impose comme une véritable polarité, à l'échelle de la Ville, et plus largement, des communes alentour.

La rue est constituée d'un bâti vernaculaire, implanté en front bâti continu, à l'alignement.

La Ville ambitionne d'étendre la notion de « centralité » à l'ensemble de l'axe historique de la rue Houdan, le long duquel il s'agit d'accompagner l'organisation urbaine pour en faire un espace cohérent, de convivialité, de promenade, et de services.

La place du Général De Gaulle, quant à elle, constitue un secteur stratégique du centre-ville de Sceaux, à la croisée de deux axes structurants et au débouché du quartier piétonnier. Il s'agit de l'une des principales polarités de la ville, de par sa proximité avec le pôle commerçant de la rue piétonne et la présence d'équipements publics majeurs. Elle fait l'objet d'un projet visant notamment au réaménagement du château de l'Amiral qui accueillera des lieux de restauration et d'événementiels.

La commune a également mis en place une "Charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux" en 2017, en concertation avec ses habitants, visant à y développer l'attractivité et la qualité de vie.



Mairie



Principaux équipements culturels / d'enseignement



Espace public structurant



Principales polarités commerciales



Centre historique



Vue de la rue Houdan depuis la place du Général de Gaulle



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.3. Le tissu de faubourg mixte

Caractéristiques du tissu urbain



Exemple : Malakoff

Ce tissu est caractéristique d'une urbanisation spontanée et non planifiée, que l'on retrouve particulièrement dans les communes les plus proches de Paris. Il s'établit principalement le long d'axes secondaires ainsi qu'autour de passages étroits et inadaptés à la voiture. Ces quartiers sont également quadrillés par des espaces publics structurants, qui apportent notamment des espaces de respiration dans un tissu dense. En effet, le bâti y est compact et laisse peu de place à des espaces verts privés.

Le parcellaire irrégulier témoigne de la construction progressive du tissu actuel, par divisions de grandes emprises, par fusions parcellaires et par remaniements successifs. La pression foncière y est généralement importante et les parcelles sont de fait petites et optimisées, par le biais de cœurs d'îlots investis par des constructions par exemple.

L'implantation des bâtiments ne suit pas de règle précise : ils sont aussi bien alignés à la rue qu'en retrait de celle-ci. L'irrégularité est également de mise en termes de hauteur, compilant des R+1 et des hauteurs atteignant le R+5 par endroits, et concourt au visuel hétérogène et dynamique de ces quartiers.

Communes concernées :

Malakoff, Montrouge, Clamart, Bagneux, Bourg-la-Reine.



Organisation urbaine

Une implantation désorganisée des bâtiments, tantôt à l'alignement, en retrait et occupation des fonds de parcelle.



Organisation parcellaire

Un parcellaire étroit, irrégulier, créant ponctuellement des cœurs d'îlots. De plus grandes parcelles peuvent également apparaître.



Emprise au sol

L'emprise au sol est globalement élevée, mais on constate de grandes variations d'une parcelle à l'autre.



Hauteur

Des hauteurs variées, mais globalement basses et ponctuées d'émergences.

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.3. Le tissu de faubourg mixte

L'occupation y est très mixte. De nombreux commerces peuvent être présents en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation les plus hauts, mais on y trouve aussi des bâtiments de bureaux, des équipements ou des petites industries.

En termes d'architecture, cette forme urbaine se caractérise principalement par sa grande diversité. On y croise en effet :

- Des immeubles de rapport, en brique ou en meulière et avec des éléments de façades caractéristiques du XIX^{ème} siècle
- Des maisons de ville, en brique ou en pierre meulière, plus ou moins ornementées et accompagnées de jardinets
- Des bâtiments de centres anciens, à l'aspect extérieur plus épuré
- D'anciens bâtiments d'activité emblématiques reconvertis en logements, jouant sur le renouveau de matériaux tels que la brique, le béton, les armatures métalliques ou les verrières
- Des constructions plus récentes en dents creues ou issues d'opérations de rénovation urbaine, aux matériaux plus modernes.

Il n'est pas rare également de trouver des opérations d'HBM, introduisant de plus grandes hauteurs et des espaces privatifs végétalisés.

Le « patchwork » architectural qui découle de ces implantations donne à ces quartiers une ambiance dynamique et chaleureuse, renforcée par des espaces verts ponctuels et voies de circulation végétalisées.



Malakoff



Montrouge



Malakoff

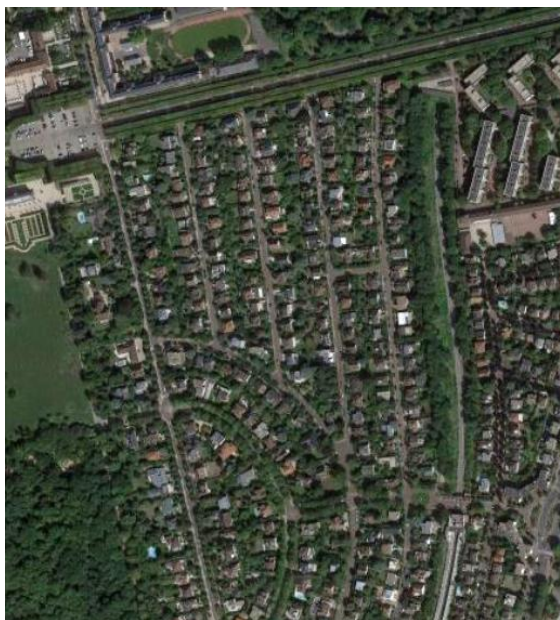


Bagneux, source PLU



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.4. L'habitat individuel organisé



Exemple : lotissement du Parc de Sceaux, à Sceaux

Cette forme urbaine s'est développée de manière ponctuelle sur le territoire, à partir du XIX^{ème} siècle. Il s'agit d'opérations d'ensemble qui s'intègrent au sein des quartiers pavillonnaires.

Peu tournés vers le reste du territoire, ces quartiers ont adopté une organisation qui se fait autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse.

Le parcellaire est assez bien structuré et homogène. Les parcelles adoptent globalement toutes la même forme, et la même surface. Les espaces libres de la parcelle sont utilisés en petits jardins d'agrément et peuvent ponctuellement accueillir des constructions annexes (cabanes de jardin, abri...). Les cœurs d'îlots présentent généralement une couverture végétale importante.

En fonction des quartiers et de leur situation, l'implantation des constructions se fait soit en retrait des limites séparatives et de la rue, soit sur les limites séparatives de manière à former un front bâti.

Cette catégorie regroupe :

- Les lotissements de villégiature de la fin du XIX^{ème}
- Les ensembles de maisons ouvrières
- Les maisons de villes
- Les lotissements

A noter que les cahiers des charges des lotissements peuvent contraindre l'évolution urbaine du secteur.

Communes concernées :
Toutes les communes.



Organisation urbaine

Des îlots desservis par des voies secondaires. Une organisation bâtie régulière dans ses gabarits et l'implantation de ses constructions.



Organisation parcellaire

Un parcellaire régulier, avec des parcelles de taille moyenne.



Emprise au sol

Une emprise au sol faible et similaire d'une parcelle à l'autre, comprise en 10% et 30% en moyenne. Certaines exceptions montent à 30%-40%, et certains autres parcelles sont plus proches de 0%.



Hauteur

Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.4. L'habitat individuel organisé

Les lotissements de villégiature du XIXème

Ces ensembles pavillonnaires sont issus d'opérations datant de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle, lorsque la population parisienne a voulu profiter du cadre champêtre offert par le territoire pour y implanter des maisons de villégiature. Ces maisons, ou parfois villas, sont inspirées des modèles anglo-saxons dans leur style architectural. Il s'agit de maisons généralement en meulière ou en brique, avec des détails en céramique ou en faïence, dont les façades disposent de modénatures travaillées et de ferronneries détaillées. Le gabarit de ces villas oscille entre R+1+C et R+2+C, et les différents décrochés donnent lieu à des toitures à pans multiples. L'évolution urbaine du secteur peut être contrainte par les cahiers des charges des lotissements.

L'importance des parcelles laisse souvent la place pour des petits jardins d'agrément pouvant ponctuellement accueillir des constructions annexes (cabanes de jardin, abri...). Un jardinet est généralement présent dans l'espace de retrait à l'avant de la maison. Ces bâtisses parfois fantaisistes, agrémentées de jardins souvent bien entretenus et fournis, font partie intégrante de l'identité du Territoire.

Les ensembles de maisons ouvrières

Ces ensembles sont issus d'opérations de lotissement au tournant de la révolution industrielle, dans le but de loger des familles d'ouvriers à proximité des industries. Le parcellaire est généralement plus petit que les lotissements de villégiature, mais est tout autant régulier. En termes d'organisation urbaine, ces ensembles sont généralement desservis par une voie interne, piétonne ou sans issue, assurant un cadre intimiste à ses occupants.

Les pavillons sont similaires les uns aux autres, en termes de gabarits (la forme est simple, la hauteur n'excède pas R+1+C) et l'architecture épurée. De nombreuses maisons ouvrières sont composées de pierre meulière, extraite dans la Plaine de Montrouge. Les jardins ouvriers laissent aujourd'hui place à des jardins d'agrément, donnant un aspect végétalisé à l'ensemble.



Lotissement du Parc de Sceaux, Sceaux



Villa Jeanne d'Arc, Bourg-la-Reine



Pavillons Renaudin, Sceaux



Lotissement du Jardin Parisien, Clamart



Maisons Castor, Bourg-la-Reine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.4. L'habitat individuel organisé

Les maisons de ville

Les maisons de ville sont généralement issues des lotissements du début du 20ème siècle. Elles forment des logements individuels de petit volume, en front bâti continu, sur au plus trois niveaux (R+2), avec des façades souvent composées de pierre meulière munies de modénatures. Elles comportent également un petit jardin.



Malakoff, maisons de ville rue Anatole France

Les lotissements récents

Les pavillons plus récents situés dans ces quartiers d'habitat individuel organisé, sont moins fantaisistes dans leur aspect extérieur. Leur composition est plus rectiligne et leur revêtement en enduit clair s'abstient de tout ornement, mis à part des modénatures simples pouvant souligner les niveaux et percements.

Un emplacement est généralement réservé pour le stationnement du ou des véhicules du ménage, que ce soit en extérieur ou dans un garage couvert intégré au bâti.

Là aussi, le jardin occupe une place importante dans la composition de ces ensembles, contribuant à l'atmosphère verdoyante des lieux.



Bagneux, pavillons rue du Général Sarrail



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.5. L'habitat individuel spontané

Caractéristiques du tissu urbain



Exemple : Châtillon

L'installation de cette forme urbaine dans le paysage de Vallée Sud - Grand Paris s'est échelonnée par vague à plusieurs époques.

Les premiers pavillons sont construits à la fin du XIX^{ème} siècle et accueillent une population variée. Des pavillons cossus et des maisons ouvrières s'implantent ainsi sur un parcellaire contraignant pour les constructions, issu d'anciennes parcelles agricoles et de maraîchage.

Les années 1930 voient s'édifier des maisons plus récentes, d'architecture plus simple, implantées de manière libre sur plusieurs îlots. Les constructions sont apparues spontanément dans les décennies suivantes jusqu'à aujourd'hui, au gré des opportunités foncières, donnant lieu à une mosaïque parcellaire irrégulière. Le parcellaire est donc constitué de toutes tailles et formes, ce qui s'explique par les nombreux remembrements dont il a fait l'objet. Il n'est pas rare de constater la construction de maisons en deuxième ou troisième rideau.

L'implantation des bâtiments est également variable. Si l'alignement par rapport à la rue se fait rare, la distance de retrait est variable, tout comme l'implantation en limites séparatives. L'emprise au sol y est toutefois faible, une large part du terrain est souvent consacrée au jardin.

Les constantes de composition urbaine sont la desserte par des voies secondaires et des impasses pour les habitations en second rideau.



Organisation urbaine

Des îlots desservis par des voies secondaires, se terminant en impasses. Une organisation bâtie irrégulière dans ses gabarits et l'implantation de ses constructions.



Organisation parcellaire

Des parcelles irrégulières, en termes de taille, de profondeur et de forme. De nombreuses divisions ou fusions parcellaires.



Emprise au sol

Une emprise au sol globalement faible, mais variant toutefois d'une parcelle à l'autre.



Hauteur

Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.5. L'habitat spontané

Ces pavillons ont été réalisés de manière spontanée ce qui donne lieu à une irrégularité de leurs gabarits et formes architecturales, mais qui offre toutefois un paysage dynamique renforcé par la présence de jardins individuels et de rues parfois arborées.

Les typologies bâties reprennent en partie celles des constructions dans le tissu d'habitat individuel organisé (*fiche précédente*) :

- Les villas sont des bâtisses plus cossues, dont les formes architecturales et les ornements sont plus originaux. Leur hauteur peut atteindre R+2+C. Elles se distinguent par des matériaux qualitatifs et par des espaces libres végétalisés et bien entretenus.
- Les pavillons ont des gabarits plus petits (R+1+C max), et sont plus récents et plus épurés dans leurs façades. Ils sont généralement recouverts d'enduit de couleur claire et présentent peu de modénatures. Leurs formes, leurs toitures ou encore leurs ouvertures varient en fonction des époques : les toitures y sont plus souvent plates dans les dernières décennies, et composées de tuiles mécaniques par exemple. Les pavillons datant du XXème siècle intègrent plus systématiquement des garages dans leur composition, afin d'y garer les automobiles du ménage.

Des constructions plus contemporaines viennent encore s'implanter dans les « dents creuses » ou parfois servir d'extension à des pavillons plus anciens. Elles y apportent des variantes en termes de formes architecturales et de matériaux (bois, verre...) et continuent à dynamiser un paysage urbain déjà très éclectique.

Cette forme urbaine constitue la majeure partie du tissu d'habitat individuel sur le Territoire.

Communes concernées :
Toutes les communes.

Le tissu pavillonnaire est important à l'échelle du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris. Au-delà de leur vocation d'habitat, les quartiers pavillonnaires marquent qualitativement le cadre de vie et participent aux continuités vertes tout en constituant des « bulles de respirations ».



Châtillon, rue Jean Jaurès



Châtenay-Malabry, rue Anatole France



Clamart, rue des Roissys

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.6. L'habitat collectif organisé

Caractéristiques du tissu urbain



Exemple : Grands ensembles à Fontenay-aux-Roses

Cette forme urbaine a commencé à se développer à la fin du XIXème siècle avec les premiers HBM répondant à la forte demande de logements ouvriers. L'entre-deux-guerres voit apparaître les Cités Jardin, puis dans les années 1960-70, les résidences et les grands ensembles viennent ponctuer le territoire.

Ces ensembles de collectifs ont pour caractéristiques d'être fréquemment isolés du reste du tissu urbain car séparés par des voies de transports en commun ou routières importantes, loin des centres-villes et peu desservis. Ils bénéficient souvent d'un effet tunnel et sont eux-mêmes desservis par des voies en interne, empruntées uniquement par les habitants de ces collectifs.

Le parcellaire y est protéiforme et de grande taille. Les constructions sont implantées à l'alignement, en retrait ou en cœur de parcelle en fonction du type de bâti. L'emprise au sol est également variable, mais des espaces verts couvrent généralement le reste de la parcelle.

Plusieurs types d'ensemble d'habitat collectif se trouvent sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris :

- Les Habitats à Bon Marché
- Les Cités jardins
- Les grands ensembles de l'après-guerre
- Les grandes résidences



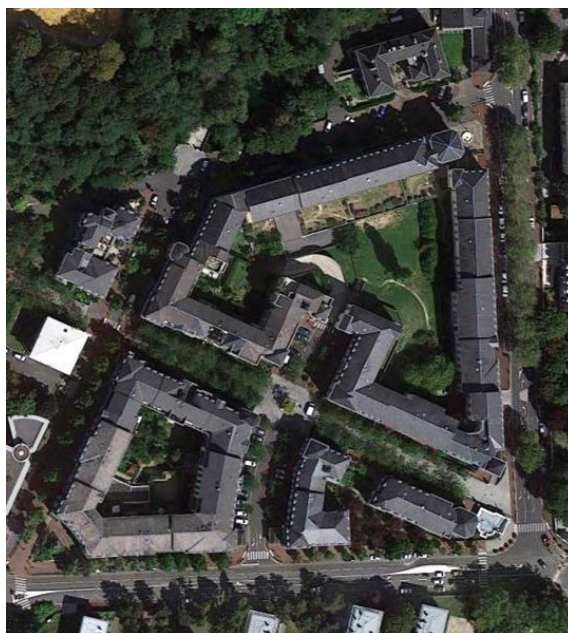
Organisation urbaine

Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante au cœur de vastes îlots plus ou moins paysagers qui accueillent également d'importants espaces de stationnement.



Organisation parcellaire

Les constructions s'implantent sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la Ville.



Exemple : résidence au Plessis-Robinson

Communes concernées :
Toutes les communes.

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.6. L'habitat collectif organisé

Les Cités Jardin

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris comporte trois cités jardins historiques : la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry, la cité jardin du Plessis-Robinson (« haute » et « basse ») et la cité de la Plaine à Clamart. La construction des deux premières a débuté pendant l'entre-deux-guerres et s'est ensuite étalée sur les décennies suivantes. La cité de la Plaine a, elle, été livrée par tranches entre 1954 et 1969.

Ces ensembles sont organisés autour de rues en méandres et d'espaces verts ouverts au public, où sont situés des équipements, commerces et services. A l'intérieur de la cité-jardin peuvent exister des systèmes de ruelles et cours intérieures, souvent arborés.

Les bâtiments prennent la forme de plots, de barres pour les constructions post-années 1960, mais sont de hauteur variée (de R+2 à R+6). Leur architecture est moderniste : bâtiments aux lignes cubiques et toits terrasses, façades sobres mais discrètement décorées de frises sculptées, fenêtres ovales, etc. L'enduit, pouvant être coloré comme en rose à la Butte Rouge, est de mise. La Cité de la Plaine ainsi que la Cité Jardin de la Butte Rouge accueillent ponctuellement des pavillons individuels réalisés au début de l'opération.

En 2008 a été inaugurée la nouvelle Cité-Jardin au Plessis-Robinson.

Un projet de renouvellement du quartier de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry est prévu : ce quartier de 60 hectares accueille près de 7 700 habitants, soit près d'un tiers de la population châtenaisienne.

Le projet est d'ouvrir le quartier sur le reste de la Ville et sur le bois de Verrières. Il est prévu une mixité sociale et fonctionnelle au terme du projet.



« Cité basse », Le Plessis-Robinson



« Nouvelle Cité jardin », le Plessis-Robinson, source PLU



« Cité Jardin de la Butte Rouge », Châtenay-Malabry



« Cité de la Plaine », Clamart, source : google

IV. Les formes urbaines et architecturales

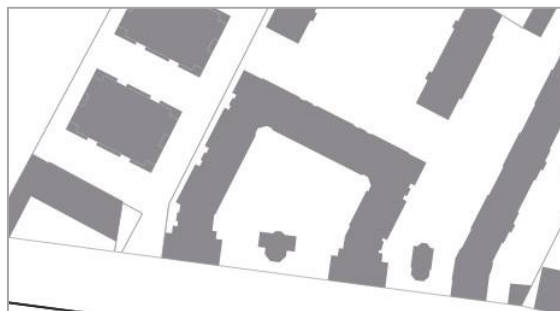
IV.6. L'habitat collectif organisé

Les Habitats à Bon Marché (HBM)

Constructions réalisées entre la fin du XIX^{ème} siècle et la Seconde Guerre Mondiale, ils sont les ancêtres des HLM. Impulsés par la loi Siegfried de 1894, ils ont permis de répondre à la demande forte de logements ouvriers.

Les ensembles d'immeubles se composent de parties à l'alignement et d'autres en retrait de la voie pour rythmer les linéaires et créer un fonctionnement en îlot autour d'espaces communs.

Les façades sont simples et en brique, les toitures sont en toits-terrasses, avec parfois des derniers étages en attiques. Les modénatures sont simples également. Elles marquent généralement les niveaux ainsi que les percements avec des changements de matériaux.



Les grands ensembles

Réalisés à l'époque des Trente Glorieuses, les grands ensembles répondent à un besoin conséquent de logements suite aux démolitions engendrées par la Seconde Guerre Mondiale, dans un contexte de reconstruction nationale.

La singularité et le caractère imposant de ces formes urbaines font de ces ensembles des quartiers en eux-mêmes. Les bâtiments prennent la forme de plots ou de barres, massifs. Les hauteurs varient entre du R+2 et du R+15, formant parfois des barrières urbaines importantes. Ils sont implantés au cœur de vastes parcelles, dont la surface restante est occupée par des espaces verts souvent peu fonctionnels ni esthétiques et des parcs de stationnement. Les emprises au sol y sont faibles malgré une densité de population importante, expliquée par hauteur des constructions. Il est à noter que le grand ensemble des Blagis à Sceaux est inscrit en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les grands ensembles édifiés à partir des années 1960 ont des façades neutres, en béton enduit uni, présentant peu de modénatures. Les toitures sont en terrasses. Ces immeubles caractérisent le fonctionnalisme moderne.

Leur apparition crée à l'époque une première rupture des échelles dans le paysage urbain.



Bourgh-la-Reine, quartier du Petit Chambord



Fontenay-aux-Roses, quartier de la Roue

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.6. L'habitat collectif organisé

Les grandes résidences

Ce tissu urbain d'habitat collectif se développe à partir des années 1960 – 1970 et demeure encore parfois d'actualité. Ces premières résidences sont réalisées soit sur des terrains anciennement cultivés sous la forme d'opérations d'extension urbaine, soit sur d'anciennes propriétés remaniées. Plus récemment, des opérations de ZAC ont repris cette forme urbaine, effaçant de fait le parcellaire existant.

Il s'agit de vastes opérations organisées par un plan masse sur un parcellaire remanié pouvant atteindre de très grandes tailles. Ces grandes résidences peuvent aussi bien être alignées à la rue, ou en léger retrait, si elles sont situées en centre urbain, qu'être implantées en cœur de parcelle. Les espaces non construits sont alors occupés par des parcs de stationnement à destination des résidents et par des espaces verts plantés et soignés. Les cheminements piétons sont bien dessinés en stabilisés ou bitumés.

Ces résidences sont généralement déconnectées du tissu urbain environnant, car fermées sur elles-mêmes dans leur fonctionnement (parking privé, espaces verts privés, système de gardiennage privé...). Beaucoup sont également fermées physiquement par le biais de clôtures, et intègrent parfois des voies privées.

La hauteur des constructions est assez élevée, allant de R+3 à R+8.

L'architecture de ces bâtiments se retrouve assez peu dans d'autres formes urbaines, mais peut s'inspirer en revanche de bâtiments collectifs continus hauts de type haussmanniens. En effet, les façades sont en pierre de taille ou en imitation pierre de taille. Elles présentent de nombreuses modénatures empruntées au XIX^{ème} siècle, tels que des macarons, de riches linteaux et encadrements de fenêtres et les étages sont soulignés par des bandeaux en relief. Les appartements sont également munis de balcons.

Les portes d'entrée sont également soignées, souvent imitant les ferronneries travaillées du XIX^{ème} siècle. Les toitures peuvent être plates, à deux ou quatre pans, mais sont généralement à la mansart et abritent des lucarnes.



Le Plessis-Robinson



Sceaux



Clamart



Châtillon

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.6. L'habitat collectif organisé

Architecture contemporaine

Les Carrés Nature – Sceaux

Construction datant de 2011, « Les Carrés Nature » s situent dans la continuité urbaine de la rue principale de la ville.

L'immeuble associe 32 logements du secteur privé et 14 logements sociaux. La rue Houdan, au niveau des Carrés nature, en 1973 et aujourd'hui.

Il est complété de deux commerces au rez-de-chaussée.



Sceaux

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.7. Les grands secteurs d'activités

Caractéristiques du tissu urbain

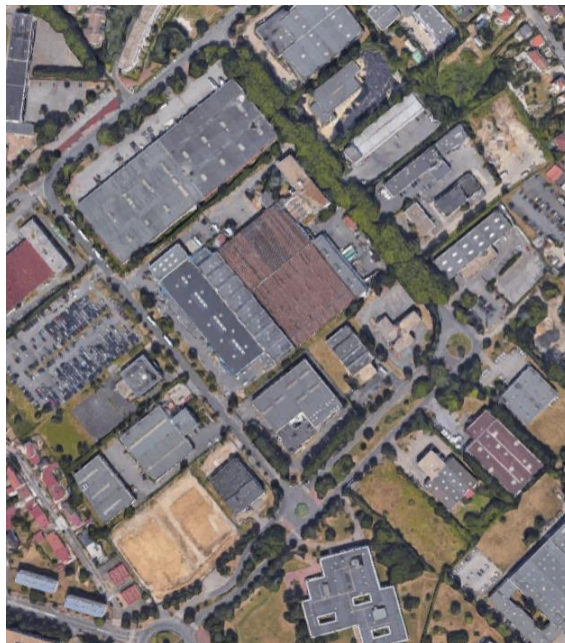
Le tissu lié aux grands secteurs accueille des constructions majoritairement dédiées aux activités économiques.

Il s'agit généralement de grands terrains, dont l'organisation parcellaire et l'implantation du bâti varient en fonction du domaine d'activité des entreprises qui les occupent. Figurent dans cette catégorie :

- Des secteurs à dominante d'industrie ou d'entrepôt
- Des quartiers de bureaux urbains
- Des secteurs à dominante tertiaire

Communes concernées :

Antony, Montrouge, Châtillon, Clamart, Bagneux, Malakoff, le Plessis-Robinson.



Exemple de secteur à dominante d'industrie ou d'entrepôt : Antonympole



Exemple de quartier de bureaux : Montrouge

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.7. Les grands secteurs d'activités

Des secteurs à dominante d'industrie ou d'entrepôt :

Généralement à proximité d'axes routiers structurants et éloignées des centres-villes, ces zones sont desservies par des voies de gabarit important, permettant notamment la circulation de poids lourds. Le tracé de ces voies est géométrique. Ces espaces sont caractérisés par la place importante accordée aux véhicules motorisés : par la taille des voies, mais également par les nombreux ronds-points qui s'y trouvent, par les espaces de stationnement et par la faible place laissée au piéton. Il s'agit de secteurs difficilement franchissables pour le piéton, voire dangereux.

Les parcelles sont rectangulaires et de taille variée, et les bâtiments sont implantés au centre du terrain. L'emprise au sol des constructions est également variable, ce qui peut s'expliquer par le domaine d'activités qu'elles accueillent : une activité nécessitant de gros outils de production aura besoin d'une surface importante, d'autres entreprises privilégieront des espaces de stationnement pour le transport de leur marchandise. De manière générale, les espaces non construits accueillent davantage de stationnement que d'espaces verts.

La plupart des constructions en zone d'activités économiques n'excèdent pas une hauteur de R+2 : le rez-de-chaussée est occupé par les espaces de production, et les étages par des bureaux. Les bâtiments industriels les plus anciens séparent parfois les fonctions en deux bâtiments distincts sur la même parcelle.

La qualité architecturale y est peu recherchée : il s'agit de bâtiments aux formes géométriques simples, généralement rectangulaires, en tôle ou crépis. Aucun élément de modénature n'est observé, les ouvertures y sont simples, fonctionnelles.

Certaines zones d'activités ont fait l'objet d'opérations de requalification, voire de diversification des destinations, visant une revalorisation et une meilleure intégration de ce tissu dans l'environnement urbain. La végétation est présente sous la forme d'alignements d'arbres le long des voies de circulation ou de haies séparant les parcelles. Elle reste cependant peu présente au sein des parcelles.



Organisation urbaine

Un tracé de voirie rectiligne, composé de routes primaires. Des constructions massives occupant une vaste surface.



Organisation parcellaire

Des parcelles de tailles variables et géométriques.



Antony



Bagneux

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.7. Les grands secteurs d'activités

Les quartiers de bureaux

La tertiarisation de l'activité économique à la fin du XXème siècle a transformé le paysage urbain, remplaçant beaucoup de locaux industriels par des immeubles de bureaux. Ceux-ci sont situés dans plusieurs types d'espaces stratégiques :

- Concentrés dans les villes limitrophes de Paris
- Situés le long des axes structurants du territoire
- Intégrés dans des parcs d'activités (Novéos)

Il s'agit de constructions atteignant des hauteurs élevées, et des emprises au sol importantes sur de grandes parcelles ou des regroupements de parcelles. Leur implantation se fait en front bâti, en alignement avec la rue. Les cœurs d'îlots sont souvent végétalisés mais ne bénéficient qu'aux employés des entreprises.

L'architecture des bâtiments varie en fonction des décennies dans lesquelles ils ont été construits. Cependant, la simplicité de ces constructions reste une constante : pas de modénature, peu de variation de matériaux, usage du verre, etc.

Le territoire comporte plusieurs quartiers de bureaux comme au nord-est de Montrouge ou encore près de la station de métro Châtillon-Montrouge à Châtillon.



Châtillon



Montrouge



Organisation urbaine

Une implantation à l'alignement de grands axes structurants, créant des fronts bâtis et des cœurs d'îlots.



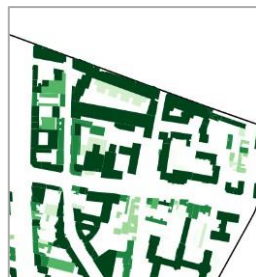
Organisation parcellaire

Le parcellaire est irrégulier, comprenant de vastes parcelles et d'autres plus petites regroupées pour accueillir des opérations.



Emprise au sol

Une emprise au sol très élevée, quasi maximale, avec une volonté forte d'optimisation de l'espace.



Hauteur

Des hauteurs globalement élevées, rarement en dessous de 12 mètres.

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.7. Les grands secteurs d'activités

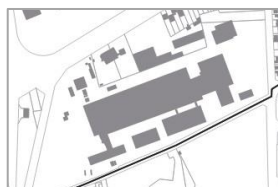
Les secteurs à dominante tertiaire

Ces secteurs accueillent généralement les sièges de grandes entreprises. Si l'occupation de ces secteurs est également tertiaire, à l'instar des quartiers de bureaux, son organisation urbaine diffère et se rapproche d'avantage des zones d'activités économiques. On peut notamment citer le site Schlumberger à Clamart, le Groupe MBDA au Plessis-Robinson, le site Stallergènes à Antony, etc.

En effet, l'implantation des bâtiments se fait au centre de la parcelle sur des unités foncières très vastes. L'espace non construit est généralement partagé entre des parcs de stationnement privés et destinés aux employés, et des espaces verts qualitatifs mais peu fonctionnels.

La hauteur du bâti est généralement élevée, car ces constructions abritent de nombreux étages de bureaux.

Architecturalement, ces bâtiments adoptent un style neutre et sans ornementation, privilégiant davantage le verre et les armatures métalliques comme matériaux. Ils sont caractérisés par la régularité de leurs ouvertures, mais leur forme peut parfois se distinguer et leur attribuer un rôle de signal dans le paysage urbain. Dans cette même optique, le nom ou le logo de l'entreprise orne souvent la façade des bâtiments.



Organisation urbaine

Une implantation en cœur de parcelle.
Un parcellaire large.



Emprise au sol

Une emprise au sol moyenne, moins importante que les quartiers de bureaux mais supérieure aux Zones d'Activités Economiques.



Hauteur

Des hauteurs relativement élevées, plus importantes que dans les ZAE.



Clamart – Site Schlumberger



Antony – avenue du Dr Ténine



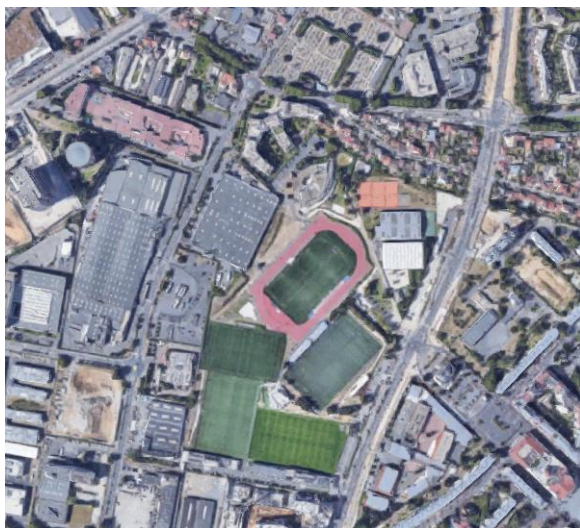
Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.8. Les grands sites d'équipements



Exemple : Parc des Sports, le Plessis-Robinson

Les équipements sont relativement bien répartis sur l'ensemble des territoires communaux, en fonction de leur nature : les bâtiments religieux et administratifs sont situés dans le centre-ville, les bâtiments d'enseignement et sportifs se retrouvent dans tous les quartiers de chaque ville, et les équipements médicaux sont plus excentrés.

Le tissu dédié aux grands équipements est caractérisé par un parcellaire de grande taille présentant une grande assiette foncière.

Les bâtiments y sont implantés en cœur d'îlot ou en retrait par rapport à la voie, exception faite de Sceaux dont les équipements sont principalement implantés à l'alignement. Pour les équipements accueillant du public tels que les complexes sportifs, les centres médicaux etc., le terrain comporte une large surface dédiée au stationnement.

Communes concernées :
Toutes les communes.



Organisation urbaine

Les bâtiments sont implantés au centre des parcelles.



Organisation parcellaire

De vastes parcelles asymétriques, jouxtant du tissu d'habitation.



Emprise au sol

Une emprise au sol globalement faible, de grandes surfaces dédiées aux espaces verts.



Hauteur

Hauteur variable selon la nature de l'équipement, mais excédant rarement les 18 m.

IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.8. Les grands sites d'équipements

Occupation et caractéristiques des constructions

L'architecture des équipements diffère selon leur fonction. Les équipements sportifs et scolaires ont des formes et aspects très variés en fonction de leur époque de construction et de la volonté politique à ce moment. Les équipements administratifs proposent une architecture souvent plus spectaculaire, afin de marquer l'identité de la commune. Ils constituent parfois des éléments de patrimoine remarquables.

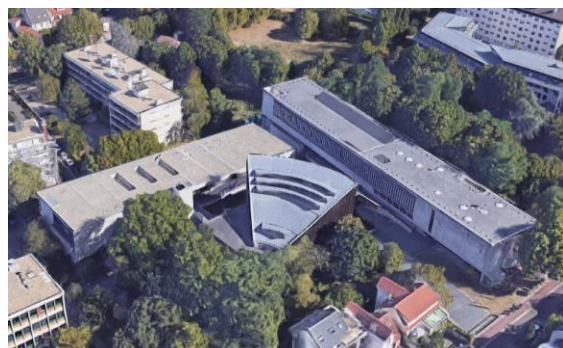
Leurs points communs sont leur hauteur moyenne, entre R+1 et R+4 généralement, et leur volonté de marquer le paysage urbain en se démarquant du tissu environnant par des singularités architecturales.



Hôtel de Ville, Fontenay-aux-Roses



Hôpital militaire Percy, Clamart
Source : google



Université Jean Monnet, Sceaux
Source : google street view



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

IV. Les formes urbaines et architecturales

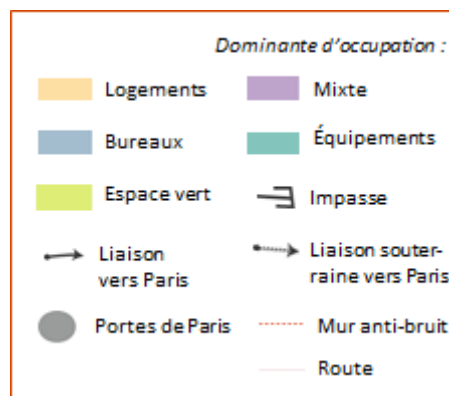
IV.9. Les secteurs spécifiques

La frange de Paris

Le territoire est limitrophe de Paris via le Nord des communes de Montrouge et Malakoff. Cette frange de Paris est un secteur spécifique de par les enjeux de franchissement, d'apaisement des nuisances et de par les entrées de ville majeures que le boulevard périphérique et que les grandes avenues parisiennes génèrent. Ce secteur est plutôt hétérogène en termes d'architecture, puisqu'il est à la fois composé de formes urbaines héritées des formes urbaines propres aux bâtis initialement implantés aux abords de l'enceinte de Thiers et d'autres récentes, issues de traitements urbains réalisés pour répondre aux enjeux préalablement cités.

Les bâtis implantés le long du boulevard périphérique sont, côté Malakoff, à dominante de logements collectifs, tandis que, côté Montrouge, on observe plutôt un tissu hétérogène, alternant entre des séquences de logements (y compris de bâti individuel), de bureaux, d'équipements ou une occupation mixte. Globalement, les hauteurs et styles architecturaux y sont variables. L'implantation à l'alignement de ces constructions, l'étroitesse du boulevard Adolphe Pinard / Romain Rolland (1x1 voies) et la présence d'un mur anti-bruit non-ajouré côté Montrouge confère une ambiance peu qualitative à l'ensemble.

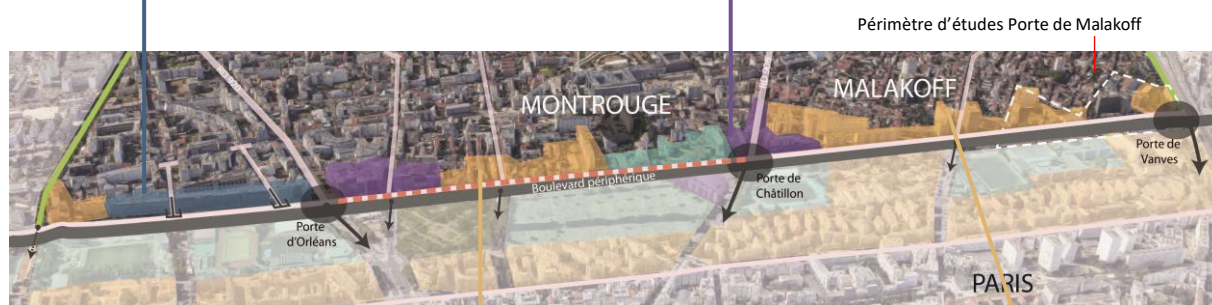
Plusieurs liaisons sont possibles en direction de Paris, via des passerelles au-dessus du boulevard périphérique, créant des entrées de ville aux profils variés. Les deux entrées de ville majeures situées Porte d'Orléans et Porte de Châtillon font figure d'exception dans ce paysage de frange, de par leur fonction (mixité bureaux/commerces/logements) et leur architecture sous forme d'émergence bâtie moderne.



*Portion Ouest, occupée par des bureaux.
Bâti à l'alignement.
Hauteur moyenne : R+10
Absence de mur anti-bruit, proximité immédiate du bd. périphérique.*



*Porte de Châtillon, entrée de ville de Montrouge et de Malakoff.
Émergence, architecture de bureaux contemporaine.
Hauteur : R+10.*



*Occupation : logements.
Bâti à l'alignement.
Tissu d'immeubles de rapport et de bâti de faubourg.
Hauteur variable : R+2/R+5
Mur anti-bruit végétalisé, entrée de ville pacifiée.*



*Occupation : logements.
Collectif en tour, implantation en cœur de parcelle.
Hauteur max : R+17
Absence de mur-anti-bruit..*





IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

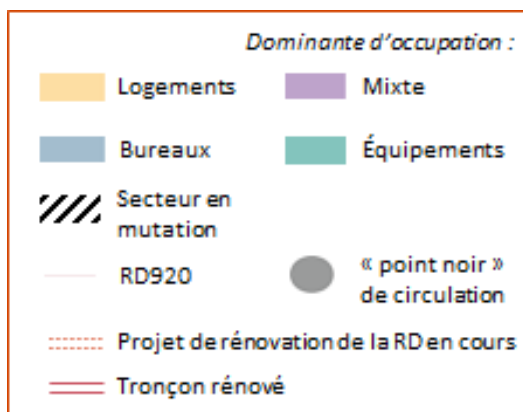
Les abords des grands axes : la RD 920



L'axe de la RD 920 est identifié comme un des secteurs les plus denses du tissu urbain du Territoire. Dans le détail, la RD906 est le support d'une diversité architecturale, de hauteurs et de fonctions qui peut être catégorisée en quatre séquences.

La séquence des « quartiers résidentiels » présente une dominante en logement. Pour autant, elle est diversifiée dans le détail : elle accueille en effet de nombreuses activités notamment en pied d'immeubles (commerces, restaurants, garages, bureaux...).

Cet axe majeur du sud francilien, qui relie le territoire à Paris, marque une véritable coupure urbaine et matérialise la frontière entre le département du Val-de-Marne et celui des Hauts-de-Seine.





IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Séquence Montrouge – Vache Noire :



Dominante d'occupation :

- Logements
- Bureaux
- Mixte
- « point noir » de circulation
- RD920
- Projet de rénovation de la RD en cours

Hauteur du bâti
(en mètres)

- 0.0 - 4.0
- 4.0 - 6.0
- 6.0 - 9.0
- 9.0 - 12.0
- 12.0 - 18.0
- 18.0 - 60.0

Le secteur le plus au Nord du territoire est celui où la RD920 traverse la commune de Montrouge pour déboucher sur le carrefour de la Vache Noire, situé à Arcueil, et marquant la limite avec la commune de Bagneux. Coupure urbaine entre les deux rives est et ouest, la RD isole le quartier de la Vanne du reste de la commune de Montrouge. Il est attendu du projet de rénovation de la RD920 qu'il atténue cette coupure.

Il s'agit d'un secteur dense, composé de bâtiments hauts formant un front bâti, sous forme d'immeubles de bureaux contemporains au plus proche de Paris, et de barres de logements typiques des années 1970-1980. Celles-ci sont implantées de manière désordonnée sur les abords de la route départementale, majoritairement à l'alignement dans la portion la plus au Nord, et avec des retraits variables à mesure que l'on se dirige au Sud.

Les hauteurs sont également variables. Les bâtiments de bureaux situés au Nord ou au niveau du carrefour de la Vache Noire atteignent des hauteurs supérieures à 18 mètres. Sur la portion entre ces deux secteurs, les hauteurs varient en fonction de l'époque de construction et de la fonction du bâti : des maisons de ville, commerces automobiles et locaux d'artisans ne dépassent pas 4 à 6 mètres, tandis que des immeubles du XIXème siècle oscillent entre 12 et 18 mètres de hauteur.

Il s'agit donc d'un tissu urbain dense, relativement haut et d'architecture variée car issue d'époques de construction et de reconstruction différentes, développées au gré des opportunités foncières.



Montrouge – source : google



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Séquence Bagneux :



Dominante d'occupation :

- Secteur en mutation
- Bureaux
- Mixte
- « point noir » de circulation
- RD920

Hauteur du bâti
(en mètres)

- 0.0 - 4.0
- 4.0 - 6.0
- 6.0 - 9.0
- 9.0 - 12.0
- 12.0 - 18.0
- 18.0 - 60.0

Au sortir du carrefour de la Vache Noire en direction du Sud, les abords de la RD 920 sont en cours de mutation pour accueillir des immeubles de bureaux – en lien avec le quartier de la Vache Noire qui s'est majoritairement tertiairisé dans les dernières années. Les immeubles déjà livrés atteignent des hauteurs proches de 30 mètres et arborent des architectures modernes, composées de vitrages. On peut citer les livraisons récentes des immeubles de bureaux Network 1, (septembre 2020) et Résonnance (2017), situés Avenue Aristide Briand.

Le reste de cette séquence longe la commune de Bagneux à l'Est, et est constitué d'un bâti désorganisé peu qualitatif et aux fonctions variables. Les immeubles de bureaux ne sont présents que ponctuellement, et laissent la place à une mosaïque de bâtiments d'habitation du XIXème siècle en R+3/4, de locaux industriels et d'artisanat en parement en aluminium (R+1), de maisons de villes en briques ponctuelles (R+2 maximum) et d'immeubles collectifs de logements souvent dégradés (environ R+8).

Les abords de la RD920 jouissent cependant d'alignements d'arbres rendant le secteur plus attrayant.



Bagneux – source : google



Bagneux – source : google



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Séquence Quartiers résidentiels :



Dominante d'occupation :

- Logements
- Bureaux
- Mixte
- « point noir » de circulation
- RD920
- Tronçon rénové

Hauteur du bâti
(en mètres)

- 0.0 - 4.0
- 4.0 - 6.0
- 6.0 - 9.0
- 9.0 - 12.0
- 12.0 - 18.0
- 18.0 - 60.0

Cette séquence concerne la partie de la RD920 située au Sud de Bagneux, traversant Bourg-la-Reine, ainsi que Sceaux et Antony jusqu'au carrefour de la Croix de Berny. Il s'agit d'un secteur à dominante résidentielle, à l'exception du centre-ville de Bourg-la-Reine accueillant des commerces, services et bureaux.

Tout comme les précédentes séquences, les hauteurs y sont relativement hautes (R+5 à R+8), en raison du nombre important d'immeubles de logements collectifs, en alternance avec des immeubles plus bas, et redescendent dans le centre ancien de Bourg-la-Reine notamment dans le cas de maisons de ville (R+3). L'ambiance y est cependant plus apaisée grâce aux travaux de rénovation de la RD920 engagés à partir de Bourg-la-Reine et ce jusqu'au Sud du Territoire. Les trottoirs y sont élargis, une piste cyclable est incluse et les abords sont végétalisés. La réduction de la départementale et sa circulation en sens unique, ainsi que la création d'une seconde voie de report, rend également sa présence au sein du tissu urbain plus calme et sécurisée.

La départementale retrouve son format deux fois deux voies arrivée à Sceaux et Antony, mais conserve un traitement qualitatif grâce aux alignements d'arbres qui la bordent. Les hauteurs s'amenuisent globalement aussi, des pavillons étant implantés ponctuellement le long de la voie et côtoyant des résidences collectives.



Bourg-la-Reine, entrée de ville Nord – source : google



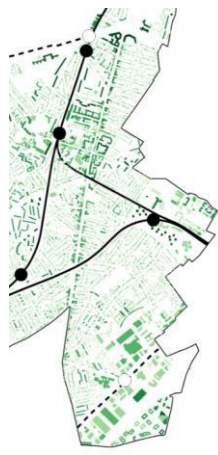
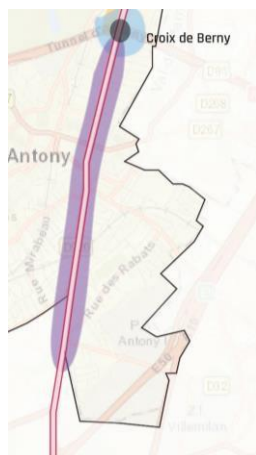
Antony, pavillons au Nord – source : google



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Séquence Croix-de-Berny – Antony :



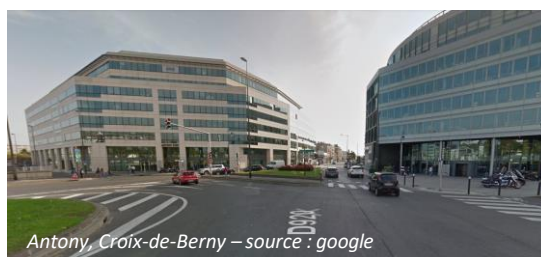
Dominante d'occupation :

- Bureaux
- Mixte
- « point noir » de circulation
- RD920
- Tronçon rénové

Hauteur du bâti
(en mètres)

- 0.0 - 4.0
- 4.0 - 6.0
- 6.0 - 9.0
- 9.0 - 12.0
- 12.0 - 18.0
- 18.0 - 60.0

Le carrefour de la Croix-de-Berny est un point de connexion important à l'échelle du Territoire, puisqu'il fait la liaison entre la départementale, l'autoroute A86, la ligne du RER B ainsi que la future ligne de tramway T 10. Les bâtiments à hauteur de ce secteur sont essentiellement des immeubles de bureaux à l'architecture imposante et similaire, faite de formes cubiques et de vitrages.



Antony, Croix-de-Berny – source : google

Passé ce carrefour, la RD920 constitue un pôle commercial attractif à l'échelle d'Antony, support de nombreux commerces et services en rez-de-chaussée, d'immeubles de logements. L'ensemble mêle du bâti de bourg traditionnel et des résidences collectives plus récentes. Les hauteurs sont globalement plus importantes le long de l'axe que dans les zones résidentielles plus reculées, et varient entre du R+2 et des émergences pouvant aller jusqu'à 18 mètres.



Antony, centre – source : google

Les voies ferrées du RER B et du RER C constituent une démarcation entre le Nord et le Sud du Territoire. Le tissu urbain au Sud, bien qu'encore dense, est plus lâche que sur tout le reste de la RD920. Les formes architecturales sont plus hétérogènes aussi, tout comme les fonctions qu'elles occupent : le secteur industriel, commercial de gros ou automobile y est plus présent.



Antony Sud – source : google



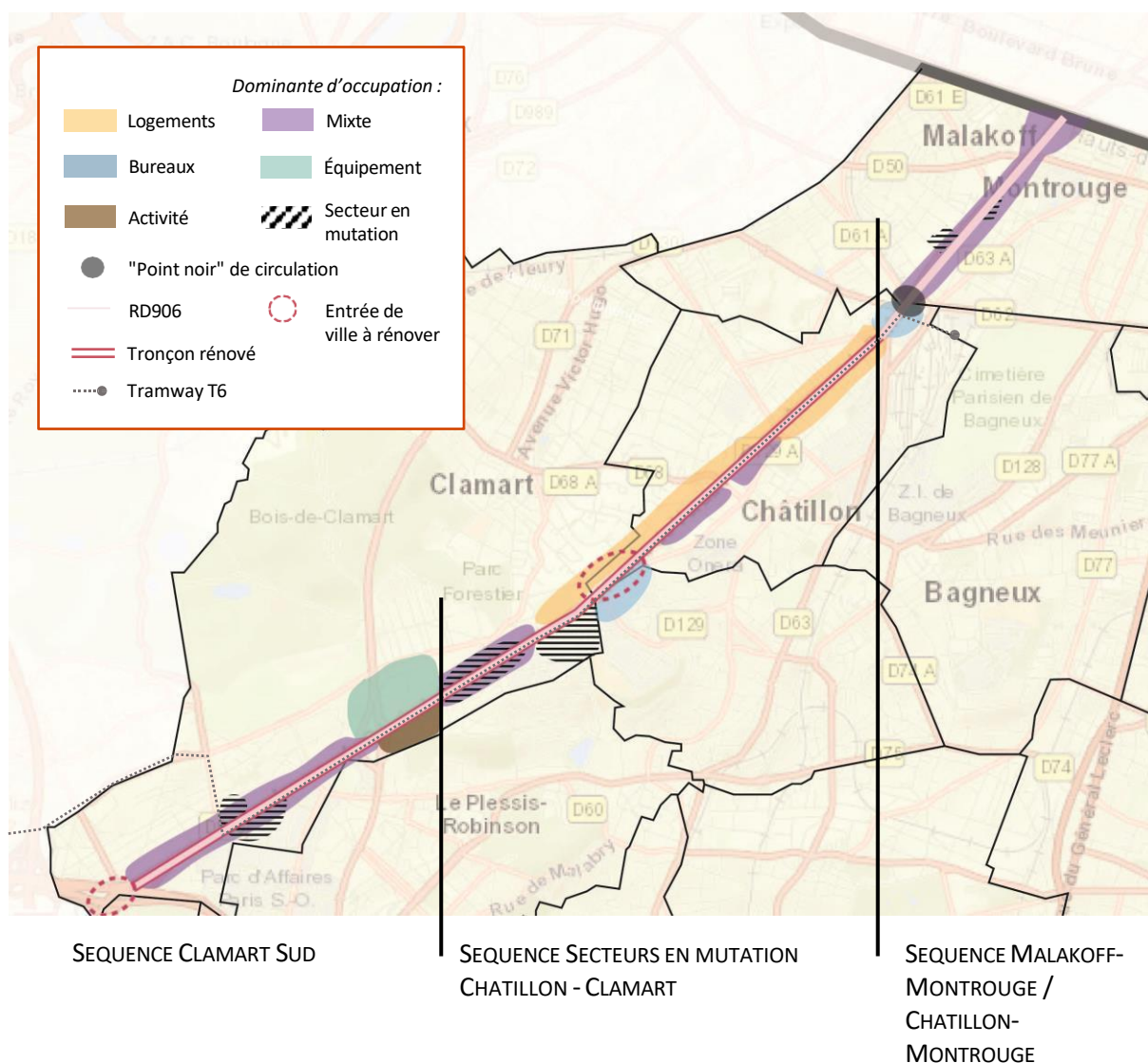
IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Les abords des grands axes : la RD 906

La RD 906 marque la limite entre Malakoff et Montrouge dans sa portion la plus proche de Paris, puis scinde Châtillon du Nord au Sud, pour enfin traverser Clamart. Tout comme la RD 920, elle est identifiée comme l'un des secteurs les plus denses du tissu urbain du Territoire.

Elle est le support d'une diversité architecturale, de hauteur et de fonction qui peut être catégorisée en trois séquences.





IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Séquence Malakoff-Montrouge / Châtillon-Montrouge :



Dominante d'occupation :

- Mixte
- Bureaux
- RD920

Hauteur du bâti
(en mètres)

- 0.0 - 4.0
- 4.0 - 6.0
- 6.0 - 9.0
- 9.0 - 12.0
- 12.0 - 18.0
- 18.0 - 60.0

La Porte de Châtillon marque le début de la RD 906, l'entrée de ville des communes de Malakoff et de Montrouge, ainsi qu'une des entrées Nord les plus importantes du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris. Les abords de l'axe sont constitués d'immeubles de bureaux tout d'abord, à l'architecture moderne et épurée, puis d'un entremêlement de bâtiments d'époques et d'architectures variées, à vocation de bureaux, de logements et de commerces en rez-de-chaussée. On y retrouve des immeubles de rapports en R+5, du bâti de faubourg en R+2, ainsi que des immeubles de logements des XXème et XIXème siècle dont la hauteur est comprise entre du R+10 et R+15. L'ensemble forme un front bâti haut, diversifié en termes architectural, et dense.



Montrouge/Malakoff – source : google



Montrouge/Malakoff – source : google

L'implantation sur la rue se diversifie après le croisement avec l'avenue Gabriel Péri, tout comme les hauteurs qui baissent légèrement en raison de la présence plus importante de petits bâtis de faubourg, d'anciennes industries et par l'implantation plus anecdotique de nouvelles constructions. Cela rend l'ensemble plus aéré. La RD 906 y est arborée.



Châtillon, ZAC Porte Nord – source : google

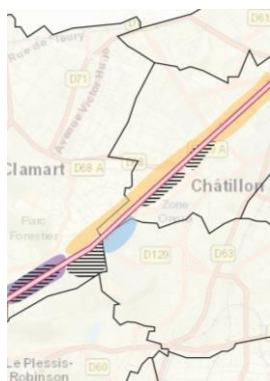
Le tunnel des voies ferrées de la ligne 13 du métro débouche sur l'entrée de ville Nord de Châtillon et la ZAC Porte Nord réalisée au cours des années 2000. Elle accueille un hub de transports en commun, ainsi qu'une opération imposante de bureaux et de logements, de part et d'autre de la RD 906. Les bâtiments sont hauts (entre 18 et 60 mètres), d'architecture moderne, en vitrages pour les bureaux, et en pierre de taille claire et mansardés pour les logements. Ce secteur marque le début du tracé de la ligne 6 du tramway, juxtaposé à la RD 906, ayant occasionné la requalification de celle-ci.



IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Séquence Secteurs en mutation / Châtillon – Clamart :



Dominante d'occupation :

Logements

Bureaux

Mixte

Secteur en mutation

RD906

Tronçon rénové

Hauteur du bâti
(en mètres)

0.0 - 4.0
4.0 - 6.0
6.0 - 9.0
9.0 - 12.0
12.0 - 18.0
18.0 - 60.0



Les abords de la RD906 à Châtillon ont un profil très varié, correspondant à une transformation progressive du tissu urbain. En effet, on retrouve aussi bien des maisons individuelles en meulière ou briques implantées en léger retrait de la voie, que des bâtis de faubourg à l'alignement et en R+3/R+5, des locaux commerciaux de plein pied, des tours de logements collectifs pouvant atteindre les 60 mètres de hauteur, ou encore des friches urbaines. Des opérations de logements récentes s'implantent ponctuellement dans la partie Sud de ce secteur ; elles arborent une architecture s'inspirant de la composition de façade des bâtiments haussmanniens, mais plus épurée. Cette diversité architecturale et d'occupation confère un profil éclectique – voire désorganisé –, et moins dense à l'ensemble. La RD 906 y est rénovée, arborée, mais aussi plus large car doublée par les voies du tramway T6.

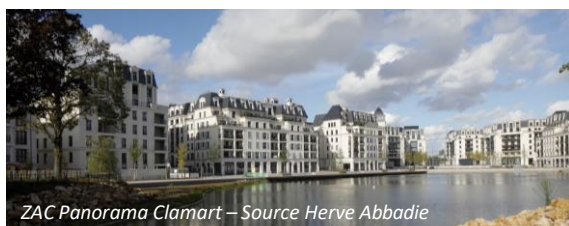


Châtillon – source : google

La limite entre Châtillon, Clamart et Fontenay-aux-Roses (à l'ouest de l'axe) est apaisée, par la présence de talus boisés bordant la RD. Elle débouche ensuite sur un secteur plus dense, plus haut et à vocation tertiaire, par la présence des locaux de l'IRSN, du CEA et de Vallée Sud - Grand Paris.

Le projet de la ZAC du Panorama a recomposé le paysage urbain à cet endroit.

Commence ensuite un secteur sujet à d'importantes mutations. La mémoire d'un tissu urbain bas, mixte et peu qualitatif subsiste par endroit, laissant place à de nombreuses opérations de renouvellement urbain. Il s'agit pour l'essentiel d'immeubles de logements, reprenant les codes architecturaux des bâtiments haussmanniens (R+5/6, toits à la mansart, pierre de taille, etc.).



ZAC Panorama Clamart – Source Herve Abbadie





IV. Les formes urbaines et architecturales

IV.9. Les secteurs spécifiques

Séquence Clamart Sud :



Dominante d'occupation :

Mixte	Équipement
Activité	Secteur en mutation
RD920	Entrée de ville rénovée
Tronçon rénové	



Hauteur du bâti
(en mètres)

0.0 - 4.0
4.0 - 6.0
6.0 - 9.0
9.0 - 12.0
12.0 - 18.0
18.0 - 60.0

La portion Sud de l'axe de la RD 906 perd en densité, pour laisser place à un tissu de maisons individuelles, de commerces de plein pied ou de petit collectif ainsi que de nombreux locaux d'activité artisanale et commerciale peu qualitatifs.

. Les hauteurs ne sont pas uniformisées, ni les styles architecturaux, ni l'implantation sur la rue. Le tissu est plus lâche que sur les autres secteurs.



Clamart Sud – source : google

De grandes emprises sont présentes à l'intersection avec la route départementale RD2 et marquent le paysage : l'hôpital Antoine Béclère, ainsi que le site accueillant l'industrie Schlumberger. L'opération Grand Canal, à l'intersection avec la RD 406 et faisant office d'entrée de ville depuis le Plessis-Robinson, est en cours de construction et est composée d'immeubles de logements reprenant les codes de l'architecture des années 30.



Clamart, Plaine Sud – Grand Canal – source : google

La RD 906 a été rénovée, accueillant le tramway T6 et étant le support d'alignements d'arbres, permettant le partage de la voirie entre les différents usagers, et la rendant plus agréable. De nouvelles pistes cyclables ont été aménagées.

IV. Les formes urbaines et architecturales



Ce qu'il faut retenir :

Les **onze centres-villes**, noyaux historiques des communes, se démarquent du reste du tissu urbain à travers les caractéristiques architecturales, leurs compositions urbaines et leurs **ambiances singulières propres à chacun**.

Bien que les quartiers d'habitat individuel occupent une superficie importante et sont une composante forte du cadre de vie du territoire, Vallée Sud Grand Paris accueille néanmoins une **grande diversité de formes urbaines**, du tissu dense de faubourg en limite de Paris aux bourgs ruraux, héritage des anciens villages, en passant par de vastes emprises accueillant des grands ensembles d'habitat collectif.

Les **densités bâties les plus importantes se retrouvent logiquement à proximité de Paris et le long des axes de développement** structurants du Territoire, à savoir les RD 906, 920 et 986, et sont le support d'une très large mixité architecturale et fonctionnelle (tertiaire, activité, habitat collectif ou individuel...).



Les principaux enjeux :

Les **centres-villes devront être valorisés dans leurs fonctions de centralité**, ainsi que dans leur **identité propre**. Ils sont en cela **garants de l'esprit de village** et lieux de **convivialité**. De même, leurs fonctions commerciales et de services devront être maintenues et/ou renforcées. Le PLUi permettra également de **conforter l'articulation des polarités** à leurs différentes échelles.

Le PLUi s'appuiera sur la **diversité des formes urbaines**, ainsi que la **mixité architecturale et fonctionnelle du territoire**, afin de garantir la **complémentarité des différents types d'espaces entre eux**. Une densification ciblée et la mutation de certains espaces pourra ainsi permettre une **évolution équilibrée des tissus urbains**, au service de l'amélioration du **cadre de vie** des habitants.

Le PLUi devra également **conforter les continuités urbaines**, notamment grâce aux secteurs de mutation le long des axes structurants.

V. Patrimoine

Introduction et sommaire

Un riche patrimoine s'est constitué dans le temps sur le Territoire, au fil de son histoire. Il est issu d'époques différentes, d'évolutions successives, mais aussi de diverses fonctions.

Au cours de cette histoire, des monuments emblématiques d'envergure ont vu le jour, dont une partie fait l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques (MH) ou des sites classés ou inscrits. Le territoire est ainsi concerné par plusieurs périmètres délimités des abords de Monuments Historiques (PDA).

En complément, deux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable (SPR) ont été mises en place sur le Territoire : l'une sur la commune de Clamart et l'autre sur la commune de Sceaux. De plus, au-delà de ces éléments qui sont d'ores et déjà repérés et protégés, le Territoire bénéficie d'un large tissu patrimonial, riche et varié, décliné dans ce chapitre selon les grandes familles et catégories suivantes :

Patrimoine rural et villageois

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**
- **Autres bâtis, secteurs et ensembles remarquables**
- **Patrimoine vernaculaire**

• Patrimoine lié à l'habitat

- **Châteaux, grandes propriétés et maisons de maître**

- Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
- Autres grandes propriétés et maisons de maître remarquables

- **Les villas et maisons bourgeoises**

- Villias et maisons bourgeoises du 19^{ème} et de la première partie du 20^{ème} siècle
 - Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
 - Autres villas et maisons bourgeoises remarquables
- Maisons contemporaines ou d'après-guerre
 - Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
 - Autres maisons contemporaines remarquables

- **Les maisons de ville et de faubourg**

- Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
- Autres maisons de ville et de faubourg remarquables

- **Les pavillons ouvriers**

- Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
- Autres pavillons ouvriers remarquables

- **Les immeubles collectifs**

- Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
- Immeubles de rapport de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle
- Autres immeubles remarquables

- **Les grands ensembles**

- Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
- Autres ensembles remarquables (HBM, cités jardins, grands ensembles)

Patrimoine religieux

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**
- **Autres éléments remarquables du patrimoine religieux**

Patrimoine institutionnel et lié aux équipements

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**
- **Autres éléments remarquables**

Patrimoine industriel

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**
- **Autres éléments remarquables du patrimoine industriel**

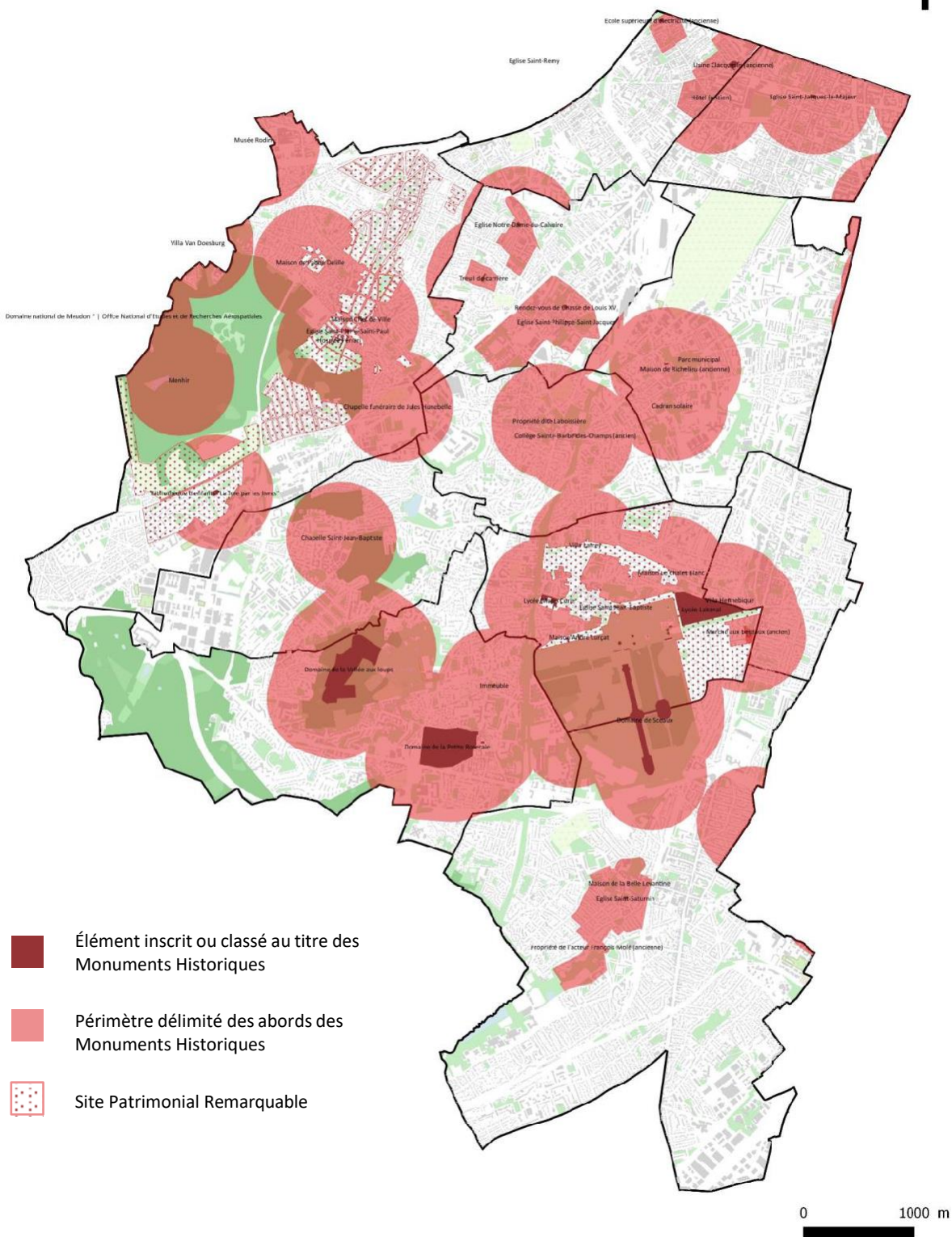
Autres éléments patrimoniaux spécifiques

- **Le patrimoine plus ancien**
 - Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
 - Autres éléments remarquables
- **Autres éléments spécifiques**
 - Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)
 - Autres éléments spécifiques remarquables

V. Patrimoine

Introduction et sommaire

Périmètres de protection des Monuments Historiques et Sites Patrimoniaux Remarquables



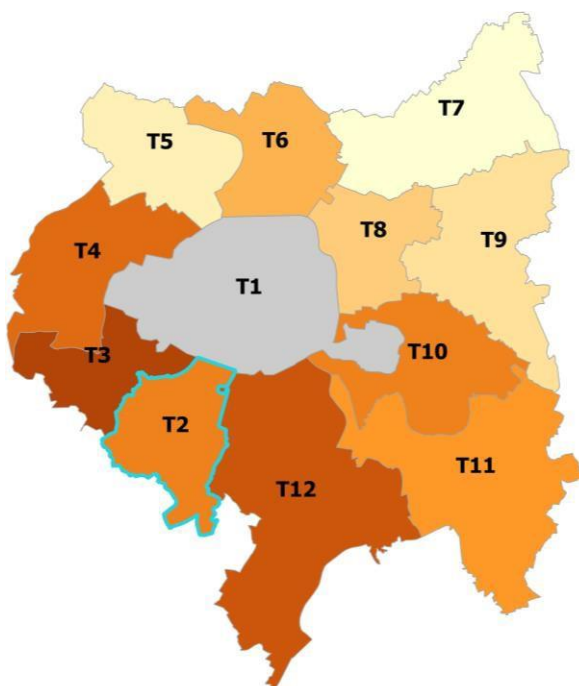
Source : Opendata Ministère de la Culture, DRAC, Août 2018



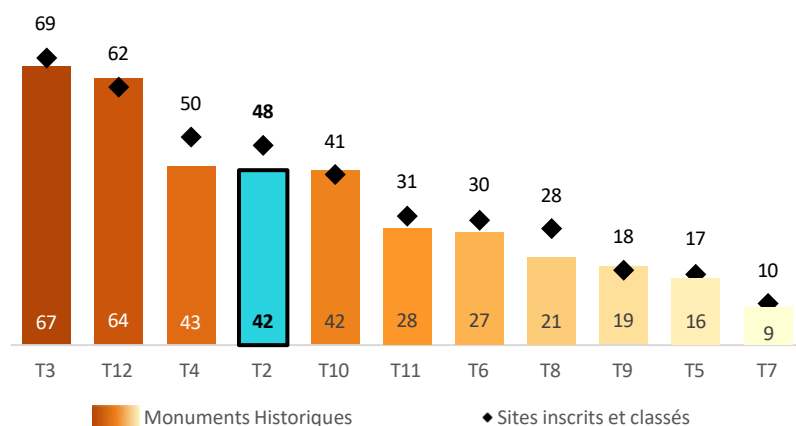
V. Patrimoine

Introduction et sommaire

Nombre d'immeubles protégés au titre des Monuments Historiques
et de sites inscrits ou classés



À égalité avec le territoire T10 (Paris Est Marne et Bois), Vallée Sud - Grand Paris fait partie des territoires de la Métropole les plus dotés en bâti protégé au titre des Monuments Historiques et des sites inscrits ou classés, avec 42 monuments historiques et 48 sites inscrits ou classés.



Source : Ministère de la Culture / DRAC

V. Patrimoine

V.1 Patrimoine rural et villageois

Le Territoire Vallée Sud - Grand Paris est aujourd'hui fortement urbanisé et a connu des évolutions et transformations importantes dans le temps. Il n'en demeure pas moins que ce territoire fut longtemps rural et que des traces de ce passé sont encore visibles de nos jours.

• Eléments identifiés et protégés (MH, etc.)

Les éléments les plus emblématiques de ce patrimoine rural et villageois ont fait l'objet d'un classement et d'une protection à Clamart et Sceaux notamment, via les ZPPAUP devenues des SPR.

L'ancien marché aux bestiaux (MH - Sceaux)

Important marché, aménagé par Colbert, qui a approvisionné la ville de Paris en viande pendant près de deux siècles avant la construction des Halles. Il subsiste aujourd'hui deux bâtiments, avec une cour pavée, entourée d'une galerie soutenue par des piliers en bois.

Le secteur centre ancien (SPR - Sceaux)

Toujours à Sceaux, le bâti vernaculaire du passé rural et villageois de la commune, hérité de la fin du 18^{ème} siècle, subsiste. Il présente des caractères architecturaux très homogènes dont l'analyse conduit à distinguer deux types : la ferme et la maison de plaisance. Ce bâti est classé au sein du secteur centre ancien du SPR.

Le village (SPR - Clamart)

La commune de Clamart présente également un patrimoine rural et de bourg repéré dans le cadre du SPR. Ce village traditionnel demeure dans son ambiance, ses alignements, ses volumes bâtis et vides. Quelques constructions affichant leur vocation rurale à travers leur dispositif constructif : accès charretier, lucarnes fenières, etc., subsistent encore.

L'ensemble formé par les Basses-Bièvres (SI - Antony)

La vallée de la Bièvre est une entité paysagère majeure protégée. Si aujourd'hui ces espaces n'ont d'autres ambitions que d'être verts, persiste encore par endroits (exemple du bassin de retenue d'Antony) la mémoire des paysages ruraux d'autrefois ce qui vaut le classement de cet ensemble au titre des Sites Inscrits.

L'ancien marché aux bestiaux (MH - Sceaux)



Le secteur centre ancien (SPR - Sceaux)



Rue Chef de Ville, Le village (SPR - Clamart)



Ensemble formé par les Basses-Bièvres (SI - Antony)



V. Patrimoine

V.1 Patrimoine rural et villageois

• Autres bâtis, secteurs et ensembles remarquables

De nombreuses autres communes du Territoire gardent encore des traces de ce passé rural et villageois. Il reste de beaux alignements, des maisons à portes cochères, des ensembles bâtis typiquement ruraux ou encore des constructions plus ponctuelles témoignant de ce passé. Peuvent notamment être cités :

- Le quartier Saint-Saturnin d'Antony qui constitue le noyau villageois historique de la commune,
- L'ensemble d'édifices à cour commune, la maison du vigneron, 3 à 6 passages Charlot ou encore la maison dite crêperie Saint Eutrope, à Châtillon,
- Les maisons rurales et maisons de ville en maçonnerie enduite implantées principalement au sein du centre-ville, ruelles, rue Jean Lavaud à Fontenay-aux-Roses,
- La cour commune du Plessis-Robinson.

• Patrimoine vernaculaire

Tout un patrimoine vernaculaire est également hérité de cette période. Il s'agit d'anciens lavoirs, d'anciens séchoirs, de pigeonniers, de puits, etc.

On peut citer à Châtenay-Malabry les bornes royales, la petite fontaine couverte, la lavoir à impluvium.

A Bagneux, classé monument historique, le gnomon, dont les deux anneaux sont taillés dans un bloc de calcaire fin provenant des carrières de Bagneux, est antérieur à 1718. Une copie à l'identique se trouve dans le jardin de la Maison des Arts.

Maison dite crêperie Saint Eutrope, Châtillon



Cour commune, Le Plessis-Robinson



Fontaine Ste-Marie, Châtenay - Malabry
source PLU



Lavoir à impluvium, Châtenay-Malabry



Borne Royale, Châtenay-Malabry
source PLU



Copie du cadran solaire volumétrique jardin des Arts Bagneux

V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Châteaux, grandes propriétés et maisons de maître

Plusieurs châteaux et grandes bâtisses ont été édifiés sur le Territoire. Si tous ne sont plus là aujourd'hui, ils constituent des éléments majeurs, emblématiques, du patrimoine et structurent encore le Territoire.

• Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)

Le Domaine de Sceaux

Situé à cheval sur les communes de Sceaux et d'Antony, l'ancienne propriété de Colbert, datant du 17^{ème} siècle, dispose d'un riche patrimoine architectural (le château, le pavillon de l'Aurore, l'orangerie, les écuries, le petit château, etc.) mais aussi paysagers grâce notamment à son parc aménagé par André Le Nôtre, qui s'est appuyé sur une crête, des coteaux et un fond naturellement humide, pour y créer des perspectives, des terrasses, des bassins et des canaux.

Le Domaine bénéficie de nombreuses protections, et tout d'abord au titre des Monuments Historiques :

- Le Pavillon de Hanovre construit à la demande du maréchal de Richelieu par l'architecte Chevotet,
- Le Pavillon de l'Aurore et sa fameuse coupole décorée par Charles Le Brun,
- La clôture ancienne du château avec les pavillons des gardes,
- La balustrade des Pintades,
- Le pont, les fossés et les deux groupes de Coysevox placés sur les piliers de chaque côté de la grille d'entrée,
- Les trois bassins circulaires,
- Le Grand Canal et le Grand Bassin de l'Octogone imaginés par Le Nôtre,
- L'Orangerie conçue par Jules Hardouin-Mansart,
- Les Statues (12) dans le parc de Sceaux,
- Le bain des chevaux (les écuries),
- Le portail du Petit château.

Plusieurs protections au titre des sites classés et inscrits concernent également le Domaine :

- Le site classé du Parc de Sceaux, sur les communes de Sceaux et Antony, qui classe le domaine dessiné par Le Nôtre et ses très nombreuses perspectives,
- Le site classé de la Ménagerie. Commandé par Colbert, et dessiné par Le Nôtre, il accompagnait un château qui fut détruit depuis,
- Le site inscrit et classé Perspectives du parc de Sceaux, sur les communes de Châtenay-Malabry et du Plessis-Robinson qui protège les perspectives du château de Sceaux.

Enfin, le SPR de Sceaux repère et protège l'Allée d'Honneur, issue de la constitution du parc et du château. Celle-ci présente notamment des alignements d'arbres taillés en marquise sur de vastes terre-pleins engazonnés.

Le Grand Canal (MH – Sceaux)



L'Orangerie (MH – Sceaux)



Le Pavillon de Hanovre (MH – Sceaux)



Le Domaine de Sceaux (SI – Sceaux, Antony)



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Le Domaine de la Vallée aux Loups

Situé à Châtenay-Malabry le domaine de la Vallée aux Loups est également un lieu emblématique du Territoire qui concentre un riche patrimoine architectural (maison de maître dite la Vallée aux Loups, maison de Chateaubriand, propriété de Madame Thévenin, etc.) et paysager (arboretum, parc de la maison de Chateaubriand, etc.)

Cet ensemble bénéficie de nombreuses protections, dont les Monuments Historiques suivants :

- La maison de maître la Vallée aux Loups, dite Maison de Chateaubriand où viendra s'installer François-René de Chateaubriand en 1807. Il en fit orner la façade et aménager l'intérieur,
- Le parc de la maison de Chateaubriand appelé aussi parc de la Vallée aux Loups où Chateaubriand dessina les allées d'un parc pittoresque, et planta des arbres exotiques,
- Le domaine de la Vallée aux Loups, ensemble qui forme un paysage unique dans les environs de Paris,
- Le jardin botanique dit arboretum de la Vallée aux Loups, héritage des nombreux pépiniéristes et arboriculteurs qui s'installent dans la commune de Châtenay-Malabry au début du 20^{ème} siècle.

Plusieurs protections au titre des sites classés et inscrits concernent également le Domaine :

- Le site classé Vallée-aux-Loups sauf bâtiments modernes, qui contient la propriété Croux, la maison Chateaubriand, la propriété Thévenin, l'île Verte ou encore la maison des friches,
- Le site classé Vallée aux Loups (extension), sur Châtenay-Malabry mais également Le Plessis-Robinson, constitué d'un relief accidenté, préservant certains beaux points de vue, et une végétation variée,
- Le site classé Propriété de Madame Thévenin composé d'une belle maison des 17 et 18^{ème} siècles, ornée de boiseries anciennes, et d'un parc aux arbres remarquables, ensemble qui forme le complément naturel de la Vallée-aux-Loups.

La maison de Chateaubriand (MH – Châtenay)



La Vallée aux Loups (SC – Châtenay)



Propriété de Madame Thévenin (SC – Châtenay)





V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

D'autres châteaux et parcs remarquables datant des 17, 18^{ème} siècles, et jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, au point d'être identifiés et protégés, ponctuent le Territoire de Vallée Sud.

La propriété Château Laboissière (MH - Fontenay-aux-Roses)

Le château Laboissière date du 17^{ème} siècle et est l'ancienne demeure de l'imprimeur de Jean de La Fontaine. Sa grille d'accès en fer forgé est couronnée d'un médaillon classé «du rat des villes et des champs ». Elle accueille aujourd'hui la Maison de la Musique et de la Danse.

Le collège Sainte-Barbe-des-Champs (MH - Fontenay-aux-Roses)

Le collège Sainte-Barbe-des-Champs est un ancien château qui date de la fin du 17^{ème} siècle. Il abrite aujourd'hui des équipements et services municipaux.

Maison dite de Richelieu / parc (MH - Bagneux)

Elle fut construite vers 1630 pour Pierre Bignicourt, entrepreneur des Armes et armées de France, homme du cardinal Richelieu. On retrouve dans le parc associé à la maison Richelieu une statue du 18^{ème} siècle inscrite comme monument historique ainsi qu'un cadran solaire, également classé.

Maison de Maître, Petite Roseraie / Parc de la Petite Roseraie (MH Châtenay)

Le château est construit au 17^{ème} siècle. Il a appartenu au maréchal de Ségur, aux Arouet, au prince Francesco Borghèse et au comte de Boigne. Le parc qui l'accompagne fait également l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques.

Immeuble dit Pavillon Colbert (MH - Châtenay)

En 1670, Colbert acquiert des terrains à Châtenay et y installe son intendant Pierre de Clairambault. Celui-ci était attaché aux bibliothèques de Colbert puis à celles du roi.

L'Hôtel de Ville (MH - Clamart)

L'Hôtel de Ville de Clamart issu de l'assemblage de trois corps de bâtiment : l'ancien Château de Barral, la Tour Ronde et une ancienne maison bourgeoise.

Folie Desmares (MH - Châtillon)

Edifiée en 1705, cette demeure accueillit la comédienne Charlotte Desmares. Un corps de logis principal, prolongé par deux ailes basses, encadre une cour pavée, s'ouvrant à l'est sur la rue. La façade ouest donne sur un grand jardin.

Folie de Castries (MH - Antony)

Construite au 18^{ème} siècle, elle fut au début une dépendance d'un grand château 18^{ème} siècle disparu depuis situé dans l'actuel parc Heller.

Le collège Sainte-Barbe-des-Champs (MH – Fontenay-aux-Roses)



Maison dite de Richelieu (MH - Bagneux)



Hôtel de Ville (MH – Clamart)



Folie Desmares (MH - Châtillon)



Folie de Castries (MH - Antony)





V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

L'Hôtel localisé le long de l'avenue Pierre Brossolette (MH - Malakoff)

Cette élégante bâtisse qui fut construite entre 1830 et 1850 est un ancien pavillon de chasse.

Le parc Henri Sellier (SC - Le Plessis-Robinson)

Ce parc constituait la majeure partie du domaine dépendant du château du Plessis au 18^{ème} siècle. Racheté par l'éditeur Hachette, ancien maire du Plessis-Picquet, le jardin est devenu parc public et le château accueille des services de la mairie. La terrasse Sud qui domine la vallée de la Bièvre, offre un panorama remarquable.

Le parc Roland Gosselin (SI - Châtenay-Malabry)

Le Château de la Roseraie date du 17^{ème} siècle, mais il a été remanié sous Louis XVI. Le parc du château se modifie au fil des siècles et de ses propriétaires. Il porte le nom de son propriétaire Roland Gosselin, qui l'a agrandi et transformé en beau parc romantique.

La propriété rue de Bagneux (SI - Châtillon)

Il s'agit d'une propriété constituée de bâtiments anciens remontant au 17^{ème} siècle et d'un parc au dessin ancien, encore intact. Trois demeures, agrémentées de jardins remarquables, occupent une partie de la rue de Bagneux.

De nombreuses maisons de maître et grandes propriétés sont également encore visibles. Une partie d'entre elles ont même été classées et sont protégées au titre des monuments historiques ou de ZPPAUP.

Maison de la Belle Levantine (MH - Antony)

Construite dans la première moitié du 19^{ème} siècle, cette maison de maître est en moellon recouvert d'enduit avec toiture en tuile plate mécanique.

Propriété de l'acteur François Molé (MH - Antony)

Maison de maître construite dans la première moitié du 18^{ème} siècle, elle est la villégiature de l'acteur François Molé. La maison est démolie et remplacée à la fin du 19^{ème} siècle par la maison actuelle.

Maison de l'abbé Delille (MH - Clamart)

Maison de maître accompagnée d'un jardin d'agrément, elle fut la demeure de l'Abbé Delille, également poète.

La cité Boigues (SPR - Clamart)

Cet ensemble qui accueille de belles maisons de maître est un lotissement historique de la commune de Clamart présentant un aspect paysager de qualité (boisements, présence de murs, etc.), ce qui a valu son classement dans le cadre du SPR.

Hôtel, ancien pavillon de chasse (MH - Malakoff)



Le parc Henri Sellier (SC - Le Plessis-Robinson)



La propriété rue de Bagneux (SI - Châtillon)



Propriété de l'acteur François Molé (MH - Antony)



Maison de l'abbé Delille (MH - Clamart)





Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

- **Autres grandes propriétés et maisons de maître remarquables**

Cette période a vu se développer sur le Territoire une multitude de « petits châteaux » et maisons de maître, avec leurs parcs attenants, appartenant à des notables de Paris, venus chercher la campagne aux portes de Paris. Tous ne sont pas repérés au titre des monuments historiques et de nombreux autres édifices présentent des éléments remarquables et sont à mettre en avant.

Maison de maître, île verte, Châtenay-Malabry



Maison de maître, Clamart



Maison de maître, Bourg-la-Reine



Centre Jean Caurant Bagneux



Maison de maître, Châtillon



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Villas et maisons bourgeoises

Villas et maisons bourgeoises du 19^{ème} et de la première partie du 20^{ème} siècle

A partir du 19^{ème} siècle, et notamment avec l'arrivée du chemin de fer, de nombreux parisiens aisés viennent s'installer sur le Territoire qui conserve un air de campagne tout en étant proche de la capitale. C'est à cette époque qu'apparaissent de nombreuses villas et maisons bourgeoises qui participent encore aujourd'hui de l'identité du Territoire Vallée Sud – Grand Paris.

• Eléments identifiés et protégés (MH, etc.)

Plusieurs de ces constructions remarquables font l'objet d'un classement et d'une protection.

La villa de la Tour Hennebique (MH – Bourg-la-Reine)

Dessinée par François Hennebique, la Villa Hennebique fut construite entre 1901 et 1903. Destinée à démontrer les possibilités techniques et esthétiques du béton armé, la villa est surmontée d'une tour réservoir de 40m qui servait à l'arrosage des jardins et des serres par simple gravitation.

La villa Trapenard (MH -Sceaux)

Cette réalisation de Mallet-Stevens a été construite en 1932 à la demande de M. Trapenard. De forme cubique à un étage, un porte-à-faux dégage l'espace d'un garage. Le rez-de-chaussée est occupé par les services tandis que l'étage est réservé à l'habitation.

La maison Chalet blanc (MH - Sceaux)

Villa construite par l'architecte Hector Guimard en 1908. L'architecte a dessiné également la clôture et le jardin, qui a été transformé ultérieurement. Les ouvrages de fonte, dessinés par Guimard, proviennent des fonderies de Saint-Dizier. Le bien est aujourd'hui en mauvais état.

Les villas et le jardin parisien (SPR - Clamart)

Avec l'arrivée du train de plus en plus de maisons bourgeoises vont être réalisées dans le cadre d'opérations groupées, au sein de lotissements appelés Villas. Ces lotissements accueillent le plus souvent des villas bourgeoises agrémentées de jardins.

Lotissement du parc de Sceaux (SPR - Sceaux) Réalisé à partir des années 1920 sur une partie des terrains de l'ancien domaine, ce lotissement est issu de l'achat par le Département de ce domaine de 227 ha qui y élaborait un cahier des charges avant de vendre les parcelles du lotissement. Au sein du lotissement il existe une diversité architecturale.

La villa de la Tour Hennebique (MH – Bourg-la-Reine)



La villa Trapenard (MH -Sceaux)



Les villas et le jardin parisien (SPR - Clamart)



Lotissement du parc de Sceaux (SPR - Sceaux)





V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

La maison Dalpayrat (Bourg-la-Reine)

La maison Dalpayrat tire son nom du célèbre céramiste et faïencier Pierre-Adrien Dalpayrat (1844-1910) qui s'y installe en 1890 et y débute sa production de grès qui se poursuivra jusqu'en 1906, avec notamment la création d'un « Rouge Dalpayrat ». Elle permet aujourd'hui d'exposer 120 œuvres originales de l'artiste.

Le secteur pavillonnaire homogène (SPR - Sceaux) Ce secteur témoigne de l'installation d'une population aisée avec l'arrivée du chemin de fer à la fin du 19^{ème} siècle. Il accueille de nombreuses maisons bourgeoises dans une ambiance paysagère remarquable et homogène.

• Autres villas et maisons bourgeoises remarquables

Si plusieurs bâtiments ou ensembles ont fait l'objet d'un repérage et d'une protection, cela ne représente qu'une petite partie de la richesse du Territoire concernant ces villas et maisons bourgeoises.

En effet, il est à noter de nombreuses demeures revêtant une multitude de typologies de bâti et de partis pris architecturaux traduisant ainsi la volonté de se démarquer pour les propriétaires.

Ces maisons remarquables ont été réalisées de manière diffuse mais parfois aussi sous forme de lotissements. On retrouve cela dans certaines Villas de Clamart, ou encore quartier du Petit Chambord (lotissement dit de la Villa Jeanne d'Arc à Bourg-la-Reine) pour citer quelques exemples particuliers parmi bien d'autres sur le Territoire.

Les maisons de style régionaliste de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle prédominent sur le Territoire. On en retrouve sur les communes d'Antony, de Bourg-la-Reine, de Châtillon, Clamart ou encore Fontenay-aux-Roses notamment. D'autres styles divers et variés se sont également développés sur le Territoire.

Villa quartier Gare - Clamart



La maison Dalpayrat (Bourg-la-Reine)



Villa, Antony



Villa, Châtillon



Villa, Fontenay-aux-Roses



Lotissement du parc de Sceaux (SPR - Sceaux)



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Maisons contemporaines ou d'après-guerre

Si ces maisons bourgeoises du 19^{ème} et de la première moitié du 20^{ème} siècle ont particulièrement marqué le Territoire, la réalisation de maisons individuelles dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle a également produit des éléments patrimoniaux remarquables.

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**

Ainsi, quelques maisons remarquables d'après-guerre ont fait l'objet d'un repérage et d'une protection.

La maison-atelier André Lurçat (MH - Sceaux)

La maison est remarquable par son plan. Elle a conservé ses dispositions, son « mobilier immeuble », meubles posés sur des socles de béton, d'origine. La maison est construite en pierre de Mériel et en béton. Elle est l'une des premières « villas » de l'après-guerre construites dans la proche banlieue. Construite par l'architecte André Lurçat pour son usage d'habitation personnel, la maison comprend en outre l'atelier d'agence de l'architecte.

La villa Larrey (MH - Sceaux)

Construite par les architectes André Lurçat et Albert Michaut en 1954, pour M. Larrey. Construction en béton armé et brique creuse, avec enduit de ciment ordinaire. Le bâtiment présente un seul niveau avec garage côté boulevard, et trois niveaux côté jardin. L'architecte André Lurçat a construit plusieurs villas à Sceaux.

Il faut noter les villas Nelson et Willerval.

- **Autres maisons contemporaines remarquables**

Plusieurs autres maisons d'architectes et maisons contemporaines remarquables ponctuent le tissu pavillonnaire du Territoire. Elles apportent une richesse architecturale et témoignent de la diversité du patrimoine bâti.

Rue des Fougères, Clamart



La maison-atelier André Lurçat (MH - Sceaux)



Maison d'après-guerre, Bagneux



Maison d'architecte, Bourg-la-Reine



Villa Larrey, Sceaux



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Maisons de ville et de faubourg

Une forme plus dense d'habitat (maisons de ville et de faubourg) s'est également développée à cette période, en particulier au sein des communes les plus proches de Paris (Malakoff, Montrouge), mais aussi dans les centres-villes ou à proximité des gares.

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**

Des éléments remarquables au niveau patrimonial mais également paysager sont issus de cette forme d'habitat. Le SPR de Clamart, notamment, identifie des maisons de ville et de faubourg dans plusieurs secteurs.

Le secteur des Avenues / les villas et le jardin parisien (SPR - Clamart)

Les avenues, dessinées amples et bordées de plantations d'alignement, structurent fortement le paysage. Elles sont bordées par des constructions diverses, tant dans leur implantation, leur volume ou leur architecture. Parmi celles-ci figurent des maisons groupées, jumelées, typiques de l'urbanisation de faubourg.

Par ailleurs, avec l'arrivée du train, de plus en plus de maisons bourgeoises vont être réalisées dans le cadre d'opérations groupées, au sein de lotissements appelés Villas. Ces lotissements accueillent parfois, en particulier à proximité de la gare, des maisons accolées et jumelées présentant une densité plus importante.

- **Autres maisons de ville et de faubourg remarquables**

Toutefois d'autres ensembles remarquables d'habitat sous forme de maisons de ville, maisons de faubourg, sont à noter sur le Territoire. Ils présentent une homogénéité de composition urbaine (principe d'alignement des voies, implantation en limite séparative, jardin à l'arrière, etc.), de gabarit (R+1 à R+2+C) et une multiplicité de styles architecturaux, selon notamment les époques de construction.

Maisons de ville, secteur des Avenues (SPR - Clamart)



Maisons de faubourg, Montrouge



Maisons de faubourg, Malakoff



Maisons, Fontenay-aux-Roses



Cet immeuble a accueilli le premier bureau de poste.

V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Pavillons ouvriers

Le Territoire va également accueillir, durant cette période, une population ouvrière d'origine parisienne, toujours plus importante, et qui vient ici bénéficier de logements accompagnés d'un jardin potager. Ce phénomène issu d'initiatives privées ou organisé à travers l'aménagement de lotissements participe également fortement de l'identité urbaine de Vallée Sud aujourd'hui.

- **Eléments identifiés et protégés (MH, etc.)**

Si le bâti issu de ce mouvement ne bénéficie pas de protections particulières, il n'en demeure pas moins que la trame urbaine et paysagère de nombreux quartiers du Territoire en témoigne. Elle a notamment été identifiée dans le cadre du SPR de Clamart.

Les villas et le jardin parisien (SPR - Clamart)

L'urbanisation du quartier jardin parisien commence en 1907 sous forme d'un lotissement pavillonnaire destiné à une population ouvrière. Le plan du lotissement met en place des parcelles régulières, de petites dimensions, étroites et longues. Les constructions sont implantées en léger retrait laissant à l'arrière une surface suffisante pour la culture de petits jardins vivriers. Les premières constructions sont de taille et de fabrique modestes.

- **Autres pavillons ouvriers remarquables**

Au-delà du quartier parisien, repéré dans le cadre du SPR de Clamart, de nombreux exemples caractéristiques du développement de cet habitat pavillonnaire ouvrier sont présents sur l'ensemble du Territoire, à l'instar de Malakoff.

Résultat conjugué d'une pression foncière importante dans la capitale (développement de l'industrie), de l'arrivée de nouvelles populations, du besoin croissant en terrains et logements et de l'arrivée du chemin de fer, cet afflux de population marque une révolution urbaine pour le territoire. De nombreux lotissements accueillant des pavillons disparates vont en effet se développer. Il reste d'intéressants exemples des premières vagues pavillonnaires. Ces pavillons présentent souvent une structure simple de cube. Leur architecture devient plus complexe avec le temps (structure de la toiture, perron, bow-window...).

Jardin parisien (SPR - Clamart)



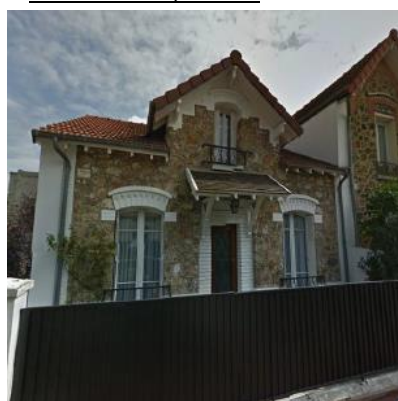
Maisons jumelles, témoignage de l'ensemble ouvrier de la tannerie Sueur, Bagneux



Maisons ouvrières, Fontenay-aux-Roses



Maison ouvrière, Châtillon



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Autres pavillons ouvriers remarquables

A partir de 1885, des lotissements « en Villa » sont construits sur le territoire de la commune de Malakoff. L'arrivée de la ligne de Tramway menant aux Halles et la gare de marchandises de Clamart favorisent l'implantation d'une population d'ouvriers. Un nouveau modèle d'habitat individuel, hygiénique et bon marché est proposé sur catalogue pour lutter contre l'insalubrité. Ces petites maisons modestes « en villa » construites la plupart du temps par les ouvriers eux-mêmes, se multiplient. Aujourd'hui, de nombreuses de ces Villas ont subsisté, elles caractérisent l'espace urbain malakoffiot. La voie de desserte de ces maisons est la plupart du temps privée et en impasse. Ces lotissements n'ont pas été conçus pour la voiture.

La Villa Loret, Malakoff

source PLU



Le quartier des Castors à Bourg-la-Reine

Dans le contexte de la pénurie de logements d'après-guerre, le mouvement d'autoconstruction coopérative des Castors se développe à l'échelle nationale : des chefs de famille, employés au sein d'une même entreprise (La compagnie des Compteurs de Montrouge) se regroupent pour construire eux-mêmes leurs maisons.

Les 36 pavillons jumelés du lotissement des Castors de la Bièvre (21 sur le territoire de Bourg-la-Reine, 15 sur celui d'Antony) ont été construits entre juillet 1955 et juillet 1957.

Deux années pendant lesquelles ces bâtisseurs se sont réunis pour planifier les travaux à effectuer, assurer la main d'œuvre, acheter ensemble les matériaux et réduire ainsi le coût de leurs habitations.

Pour des raisons d'économie de terrain et de construction, le choix se porte sur des pavillons jumelés disposés en biais par rapport aux rues projetées afin de limiter les vis-à-vis.

Ces pavillons sont représentatifs de l'idéal recherché et diffèrent dans leur conception du logement ouvrier ou de la villa bourgeoise.

Source : ville



Constructions des Castors entre 1955 et 1957 Bourg-la-Reine

Source : Ville



Quartier des Castors, Bourg-la-Reine



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Les immeubles collectifs

Le développement du Territoire au 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle passe également par l'émergence d'un habitat collectif, particulièrement à proximité de Paris (Malakoff, Montrouge), en centre-ville ou à proximité des gares, mais également, de manière plus ponctuelle, au sein de quartiers pavillonnaires.

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**

Ce type de bâti a peu fait l'objet de repérage et de protection. Il a toutefois été pris en compte dans le cadre des ZPPAUP mises en place sur le Territoire (Clamart et Sceaux).

Le secteur centre ancien (SPR - Sceaux)

La densification de l'urbanisation de la commune, et en particulier de son centre, à la fin du 19^{ème} siècle, se caractérise par l'émergence de l'immeuble de rapport. Edifié entre limites séparatives, à l'alignement sur rue, il comprend au moins à trois niveaux et introduit souvent une rupture d'échelle dans le front de rue.

Le village / la gare / le secteur des Avenues (SPR - Clamart)

Le SPR de Clamart identifie trois secteurs où sont présents des immeubles remarquables et emblématiques du développement de la commune au 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle. C'est le cas dans le centre historique (le village) mais également au sein du secteur des Avenues ou encore de la gare. Le tissu urbain de ce dernier secteur renvoie l'image d'un quartier voulu très urbain, dense, et de qualité. Les immeubles néo-haussmanniens du début du 20^{ème} siècle sont de bonne facture, certains traduisent une vraie qualité architecturale.

- **Immeubles de rapport**

Ce type de construction et d'architecture est apparu au 18^{ème} siècle mais il s'est particulièrement développé sur le Territoire au 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle.

Ces immeubles épousent un style qui leur est propre entre pierre de meulière, briques rouges et blanches, voire en pierre de taille. Ils sont ainsi en cohérence avec le tissu urbain pavillonnaire qui les entoure mais se démarquent par leur hauteur. On les retrouve en plus grand nombre et plus densément présents à proximité de Paris (Malakoff, Montrouge) ou en centre-ville et aux abords des gares.

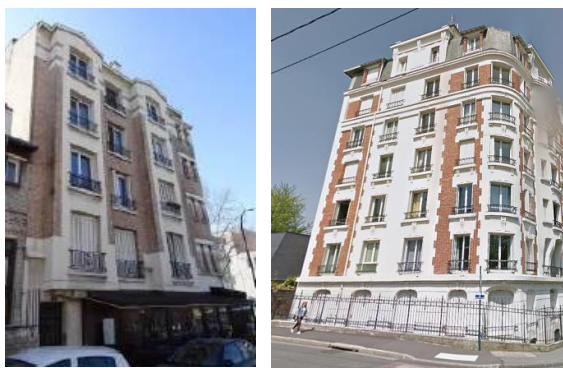
Secteur centre ancien (SPR - Sceaux)



Immeubles néo-haussmanniens (SPR - Clamart)



Immeubles de rapport, Bagneux et Bourg-la-Reine



Immeubles de rapport, Châtillon



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

- **Autres immeubles remarquables**

Outre les immeubles typiques de la période d'expansion des immeubles de rapport, l'habitat collectif va se développer à Vallée Sud - Grand Paris à travers des formes et partis pris architecturaux variés. Nous retrouvons ainsi sur le Territoire des immeubles aux styles variés, qu'il s'agisse du style art-déco par exemple ou des immeubles plus contemporains d'après-guerre utilisant de nouveaux matériaux (béton armé, etc.).

Bagneux



Maison rue Robert Pontet
Fin XIXème siècle, reconnaissable par les arcs
plats moulurées des fenêtres. Escalier et
belvédère en béton des années 30

V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

Les grands ensembles

Les grands ensembles ont marqué les banlieues et témoignent de l'histoire de leur urbanisation. Plusieurs ensembles emblématiques sont visibles sur le Territoire Vallée Sud - Grand Paris.

• Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)

Les éléments les plus emblématiques de cette histoire de l'urbanisme ont fait l'objet d'un classement et d'une protection.

Cité-jardin et étang Colbert (SI - Le Plessis-Robinson) – (1924-1926, puis 1931-1939)

Les architectes Peyret-Dortail et Demay édifient deux cités-jardins parmi les plus vastes d'avant seconde guerre mondiale. Bien que les immeubles aient été construits de manière économique, leur implantation et leur conception architecturale sont originales. Malgré les transformations, elles constituent toujours des ensembles urbains intéressants.

La Cité Haute a par ailleurs été rénovée en deux temps, en conservant les grands principes des Cités-Jardins.

La cité de la Plaine / cimetière intercommunal (SI, SPR – Clamart) – (1954-1969)

La composition d'ensemble de la cité de la Plaine de l'architecte Auzelle repose sur le principe d'une cité-jardin où la séparation des circulations est matérialisée par une coulée verte qui abrite équipements et services. Les constructions sont disposées en fonction de critères d'ensoleillement, placées en périphérie de l'îlot afin de mettre en œuvre de vastes espaces libres collectifs en cœur d'îlot.

L'auteur de la Cité de la Plaine a également exercé sa créativité dans le cimetière intercommunal de la ville de Clamart, situé en face de la cité de la Plaine.

Secteur résidence des Bas Coudrais (SPR - Sceaux) – (1957)

Le plan de masse de ce grand ensemble associe diversité formelle du bâti et variété des espaces libres. Les différentes typologies architecturales, tours, barres, maisons en bande, s'inscrivent dans un équilibre de volumes qui rythment et ponctuent la composition urbaine d'ensemble. Les espaces libres, largement dimensionnés présentent une grande variété d'espaces de transition et les nombreux passages aménagés sous les immeubles favorisent les transparences visuelles.

Cité-jardin et étang Colbert (SI - Le Plessis-Robinson)



La cité de la Plaine (SPR – Clamart)



Résidence des Bas Coudrais (SPR - Sceaux)



V. Patrimoine

V.2 Patrimoine lié à l'habitat

- **Autres ensembles remarquables (HBM, cités jardins, grands ensembles)**

Les Habitations à bon marché (HBM)

Constructions réalisées entre la fin du 19^{ème} siècle et la Seconde guerre mondiale, les Habitations à bon marché (HBM) sont les ancêtres des HLM. Impulsées par la loi Siegfried de 1894, elles ont permis de répondre à la demande forte de logements ouvriers. On en retrouve notamment sur les communes de Montrouge et de Malakoff.

A Bagneux, la Cité du Champ des Oiseaux construite dans les années 30 et réhabilitée en 1984 a bénéficié d'un système constructif innovant basé sur des structures métalliques et des éléments de béton préfabriqué qui en fait l'un des premiers ensembles préfabriqués français.

Les cités jardins

Les cités-jardins offrent un exemple de l'organisation de l'espace des banlieues par la puissance publique jusqu'alors laissée à l'urbanisation privée.

Les nouvelles constructions y sont souvent innovantes, de par leurs systèmes constructifs (en poteau-poutre, en préfabriqué), leur agencement, le traitement des espaces verts, ou encore à travers les matériaux utilisés (métal, verre, béton matricé...).

Les grands ensembles

Erigés après la Seconde guerre mondiale, ces immeubles de grande taille ont été construits sur le territoire national et particulièrement en Ile-de-France pour répondre à la pénurie importante de logements à la suite du conflit. Parmi les exemples les plus emblématiques sur le Territoire, nous pouvons citer :

- La Résidence La Roue de Fontenay-aux-Roses,
- Les cités Stalingrad et Jules Védrières à Malakoff,
- La résidence Buffalo de Fernand Pouillon, labellisée « patrimoine du 20^{ème} siècle », sur la commune de Montrouge

Habitations à bon marché (HBM), Malakoff



Résidence Buffalo, Montrouge



Cité du Champ des Oiseaux, Bagneux source Ville



Résidence La Roue de Fontenay-aux-Roses



V. Patrimoine

V.3 Patrimoine religieux

Les édifices religieux participent grandement au patrimoine collectif et restent des monuments emblématiques qui structurent le paysage.

• Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)

Les églises et autres édifices religieux font depuis longtemps l'objet d'une politique de protection. Aussi, de nombreux édifices sont inscrits au titre des monuments historiques.

Eglise St-Saturnin (MH - Antony)

Typique de l'architecture gothique des églises rurales de la région, elle révèle trois époques de construction 8^{ème}, 12^{ème} et 14^{ème} siècles.

Eglise St-Hermeland (MH - Bagneux)

Elevée en 1011 sur les restes d'un édifice antérieur qui était la plus ancienne église de la région, puis reconstruite au 12^{ème} siècle.

Eglise St-Germain-L'Auxerrois (MH - Châtenay)

Sa construction remonte à la fin du 9^{ème} siècle. En 1504, l'église est réaménagée avec la création d'un escalier et d'une nouvelle chapelle.

Eglise St-Philippe-St-Jacques (MH - Châtillon)

L'église est bâtie sur l'emplacement de l'ancienne chapelle consacrée à St-Eutrope. Commencée au 15^{ème} siècle, sa construction s'achève vers 1530.

Eglise St-Jean-Baptiste (MH - Le Plessis-Robinson)

Eglise très ancienne de modestes dimensions, son clocher est du 13^{ème} siècle. Elle fut remaniée et agrandie du côté de l'avenue du Général-Leclerc.

Eglise St-Pierre St-Paul (MH - Clamart)

L'édifice est reconstruit et consacré au 16^{ème} siècle. En 1866, la façade, restaurée, prend son aspect actuel. Les transepts, la sacristie et la chapelle des catéchismes datent du 20^{ème} siècle.

Eglise Notre-Dame-du-Calvaire (MH - Châtillon) /

Eglise St-Jacques Le Majeur (MH - Montrouge)

L'église Notre-Dame-du-Calvaire (Châtillon) est construite de 1932 à 1934 par l'architecte Flandrin. Celle de Montrouge (Eglise St-Jacques Le Majeur) a été reconstruite sur les plans de l'architecte Erik Bagge, entre 1934 et 1940. Elles ont toutes deux été réalisées dans le cadre des chantiers du Cardinal, association créée en 1931 par le cardinal Verdier pour promouvoir la construction et l'entretien des églises catholiques de Paris et de la région parisienne.

Eglise St-Saturnin (MH - Antony)



Eglise St-Jean-Baptiste (MH - Le Plessis-Robinson)



Eglise Notre-Dame-du-Calvaire (MH - Châtillon)



Eglise St-Jacques Le Majeur (MH - Montrouge)



V. Patrimoine

V.3 Patrimoine religieux

Eglise St-Jean-Baptiste (MH - Sceaux)

Le village devient une paroisse au début du 13^{ème} siècle, date à laquelle est alors construite l'Eglise dédiée à Saint Jean-Baptiste.

Eglise Saint-Hermeland (MH - Bagneux)

L'Eglise actuelle date du dernier quart du douzième siècle. Elle a été bâtie sur les restes d'un édifice antérieur construit en 1011. Remanié au XIX^e siècle, le bâtiment, classé Monument Historique, comporte toujours des éléments d'époque. Elle a été restaurée en 2018.

• Autres éléments remarquables du patrimoine religieux

Au-delà des nombreux édifices religieux qui sont d'ores et déjà repérés et protégés au titre des monuments historiques, le Territoire accueille d'autres éléments remarquables. Parmi ceux-là, nous pouvons citer :

- Le domaine de l'Archevêché, Eglise Saint Monique à Bagneux,
- L'église Paroissiale Saint-Gilles-Saint-Leu ainsi que l'église de la Pentecôte du Port-Galand à Bourg-la-Reine,
- Les nombreux édifices de Fontenay-aux-Roses : l'église Saint-Pierre Saint-Paul, l'église Saint-Stanislas des Blagis, la chapelle Sainte-Rita, le presbytère ou encore l'ancienne chapelle,
- L'église Notre-Dame de la Miraculeuse ou encore le pensionnat Notre-Dame, tous deux localisés sur la commune de Malakoff,
- La chapelle Saint-Luc, label « patrimoine 20^{ème} siècle » à Montrouge.

Eglise St-Hermeland



Eglise Paroissiale Saint-Gilles-Saint-Leu, Bourg-la-Reine



Chapelle Sainte-Rita, Fontenay-aux-Roses



Pensionnat Notre-Dame, Malakoff.



V. Patrimoine

V.4 Patrimoine institutionnel et lié aux équipements

La réalisation de certains équipements publics a donné lieu à la constitution d'une partie importante du patrimoine du Territoire. Ces édifices constituent par ailleurs souvent de véritables repères dans le paysage urbain et dans la vie quotidienne des usagers du territoire.

• Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)

Certains équipements et bâtiments publics emblématiques sont d'ores et déjà protégés au titre des monuments historiques et/ou ont fait l'objet de repérages.

Faculté de droit de l'université René Descartes Paris V (MH - Malakoff)

Ecole construite entre 1925 et 1927 à la demande de la Société française des électriciens, par les architectes A. Raimbert, J. Papet et Georges Appia.

Hospice Ferrari / séchoir à linge / château d'eau de l'Hospice Ferrari (MH - Clamart)

Construit entre 1878 et 1888 par l'architecte Léon Ginain, l'Hospice Ferrari est destiné à l'origine au personnel de maison. La disposition des bâtiments s'inspire des constructions hospitalières parisiennes du milieu du 19^{ème} siècle.

La buanderie et le château d'eau constituent des bâtiments indépendants, édifiés par l'architecte Prosper Bobin.

Bibliothèque d'enfants « la Joie par les livres » (MH - Clamart)

Créée en 1964 sous l'impulsion de la mécène Anne Gruner Schlumberger, la bibliothèque est une structure engagée dans la lutte contre les inégalités d'accès à l'art et à la culture.

Lycée Marie Curie / lycée Lakanal (MH - Sceaux)

Le lycée Marie Curie datant du deuxième quart du 20^{ème} siècle a été conçu par l'architecte Emile Brunet. Construit en 1882 par l'architecte Anatole de Baudot, le lycée Lakanal est inauguré en 1885. Sa mission initiale était de former des jeunes scolarisés, mais physiquement fragiles, en leur offrant un établissement d'excellence dans un cadre bucolique. Il bénéficie encore d'un vaste parc dont certains arbres sont d'essence rare et centenaires.

Grands Lycées (SPR - Sceaux)

Ces grands lycées, inscrits aux MH, sont également identifiés au sein du SPR avec pour objectif de préserver les vues à l'intérieur de chacun de ces îlots et d'affirmer le caractère boisé du parc Lakanal.

L'université René Descartes Paris V (MH - Malakoff)



Hospice Ferrari (MH - Clamart)



Lycée Lakanal (MH - Sceaux)



V. Patrimoine

V.4 Patrimoine institutionnel et lié aux équipements

- **Autres éléments remarquables**

Au-delà des grands équipements classés MH, la réalisation d'équipements publics a plus généralement donné lieu à des expériences architecturales innovantes et marquantes.

Du fait de leur taille et de leur fonction, certains équipements sont devenus de véritables repères dans le paysage urbain et dans la vie quotidienne des usagers du Territoire et participent pleinement de l'identité et du patrimoine communs.

Le fort de Vanves, Malakoff

Dans cette catégorie nous pouvons notamment citer le fort de Vanves qui, bien que n'étant pas un équipement public, reste un édifice institutionnel majeur du Territoire.

Il s'agit de l'un des 16 forts détachés de l'enceinte de Thiers qui protégeait Paris durant la seconde moitié du 19^{ème} siècle.

Hôtel de Ville, Le Plessis-Robinson



Le Beffroi, Montrouge



Le fort de Vanves, Malakoff



Collège Maison Blanche, Clamart



V. Patrimoine

V.5 Patrimoine industriel

Avec la révolution industrielle d'une part, et le développement de la capitale d'autre part, la banlieue parisienne va accueillir, principalement au cours des 19 et 20^{ème} siècles, des ateliers, manufactures et usines. Si le phénomène fut moins prégnant à Vallée Sud que sur d'autres banlieues, plusieurs communes, et notamment de la première couronne, ont été marquées par ces implantations.

• Eléments identifiés et protégés (MH, etc.)

Quelques ensembles emblématiques de cette histoire industrielle ont fait l'objet d'un classement monument historique. Il s'agit de :

La manufacture royale de cire (MH - Antony)

Fondée en 1702, la manufacture devient royale en 1719. Le bâtiment d'origine a été construit en 1714, on y produisait bougies et chandelles pour la cour de Versailles et les autres châteaux de la région.

Treuil à manège de carrière (MH - Châtillon)

Vestige industriel de l'extraction de la pierre calcaire en Ile-de-France au 19^{ème} siècle, ce treuil permettait de remonter, depuis la carrière souterraine située à 35 mètres de profondeur, des blocs de pierre.

L'usine Clacquesin (MH - Malakoff)

L'usine parisienne a été transférée à Malakoff en 1903 où fut élevé le bâtiment industriel en briques bichromes. En 1926, l'architecte Guillemain agrandit l'usine avec de grandes halles à ossature métallique.

• Autres éléments remarquables du patrimoine industriel

Outre ces éléments remarquables, l'histoire industrielle du Territoire se lit encore à travers des bâtiments et ateliers hérités de cette époque et dont il reste encore des traces aujourd'hui. Certains de ces bâtiments ont été réhabilités pour évoluer vers de nouveaux usages aujourd'hui (activités tertiaires, habitat).

Manufacture royale de cire (MH - Antony)



Treuil à manège de carrière (MH - Châtillon)



Usine Clacquesin (MH - Malakoff)



Usine à papier, Montrouge



V. Patrimoine

V.6 Autres éléments patrimoniaux spécifiques

Le patrimoine plus ancien

Peu de traces de l'histoire lointaine du Territoire sont encore visibles aujourd'hui. Pour autant, de manière ponctuelle, des vestiges subsistent, qu'il s'agisse de vestiges du néolithique, ou plus récents, du moyen-âge.

- **Éléments identifiés et protégés (MH, etc.)**

Un monument historique concerne ce passé lointain sur le Territoire. Il s'agit de :

Menhir dit la « pierre aux moines » (MH - Clamart)

Il s'agit d'un mégalithe situé dans la forêt de Meudon, à Clamart, appartenant à la période du néolithique récent.

- **Autres éléments remarquables**

D'autres vestiges anciens sont à noter sur le Territoire parmi lesquels :

- Le polissoir à Malakoff. Ce gros bloc rocheux porte encore les traces de l'activité des hommes de la préhistoire. Utilisé pour le polissage d'outils tranchants en pierre, la surface du dessus est légèrement creusée. En son centre, un creu circulaire servait à mettre de l'eau.
- Les traces de l'ancien château fort de la Boursidière dans la partie Nord de la forêt de Verrières, à Châtenay-Malabry.

Menhir dit la « pierre aux moines » (MH - Clamart)



Le polissoir à Malakoff



V. Patrimoine

V.6 Autres éléments patrimoniaux spécifiques

Patrimoine label XXème siècle

Lycée Jean Monnet, Montrouge

Immeuble d'André Lurçat, Bagneux



Autres éléments spécifiques

Galleries souterraines

Un réseau de galeries drainantes a été construit sous Colbert afin d'alimenter en eau potable le village de Sceaux et son château via l'étang Colbert



Ancienne Mairie , Bagneux



*Galerie souterraine,,
Fontenay-aux-Roses, source
PLU*



*Atelier de Jean Arp et de
Sophie Taeuber source
Ville*



*Eglise Stanislas, Fontenay-
aux-Roses, source Ville*

V. Patrimoine



Ce qu'il faut retenir :

Le territoire accueille une **cinquantaine de Monuments Historiques** et 2 **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)**, dont certains ont un rayonnement métropolitain, tel que le Domaine de Sceaux.

Ces éléments de patrimoine génèrent de nombreux périmètres de protections, dont certains n'ont pas fait l'objet de transformation en Périmètres de Délimitation des Abords, ce qui entraîne parfois des contraintes en matière d'évolution urbaine sur de vastes périmètres.

Vallée-Sud abrite aussi **un patrimoine vernaculaire riche et varié**, aujourd'hui inégalement repéré et protégé.



Les principaux enjeux :

Le PLUi porte l'enjeu de prise en compte et de **valorisation de la richesse patrimoniale du territoire dans sa diversité**, du patrimoine vernaculaire aux grands marqueurs patrimoniaux. Ce document permettra de conforter **la protection patrimoniale** à l'échelle du Territoire.

La préservation du patrimoine dans sa diversité préservera également **l'identité urbaine et architecturale de chaque ville**. Enfin, la bonne prise en compte du patrimoine s'appliquera également à le considérer sous l'angle du **paysage urbain**.



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

B. Fonctionnement urbain

I. Equipements et services — page 155

- I.1. Equipements de petite enfance – page 156
- I.2. Etablissements scolaires et de formation – page 157
- I.3. Equipements de santé – page 163
- I.4. Equipements culturels – page 167
- I.5. Equipements sportifs – page 170
- I.6. Equipements administratifs – page 173

II. Commerces – page 175

- II.1. La structure commerciale – page 175
- II.2. Les polarités – page 177

III. Analyse des infrastructures de transports et déplacements — page 181

- III.1. Réseau routier – page 181
- III.2. Accidentologie – page 182
- III.3. Offre de transport en commun actuelle et future – page 183
- III.4. Accessibilité des transports en commun – page 185
- III.5. Le réseau de bus – page 188
- III.6. Les déplacements actifs – page 189

IV. Analyse des mobilités — page 196

- IV.1. Déplacements domicile-travail – page 196
- IV.2. Utilisation des transports en commun – page 199
- IV.3. Taux de motorisation – page 201

B. Fonctionnement urbain

V. Stationnement et desserte logistique – page 204

V.1. Capacité de stationnement en parking public – page 204

V.2. Mutualisation des places de stationnement – page 205

V.3. Stationnement vélo – page 206

VI. Fonctionnement du territoire – page 208

VI.1. Entrées et franges du Territoire – page 208

VI.2. Centralités et principaux espaces publics – page 213

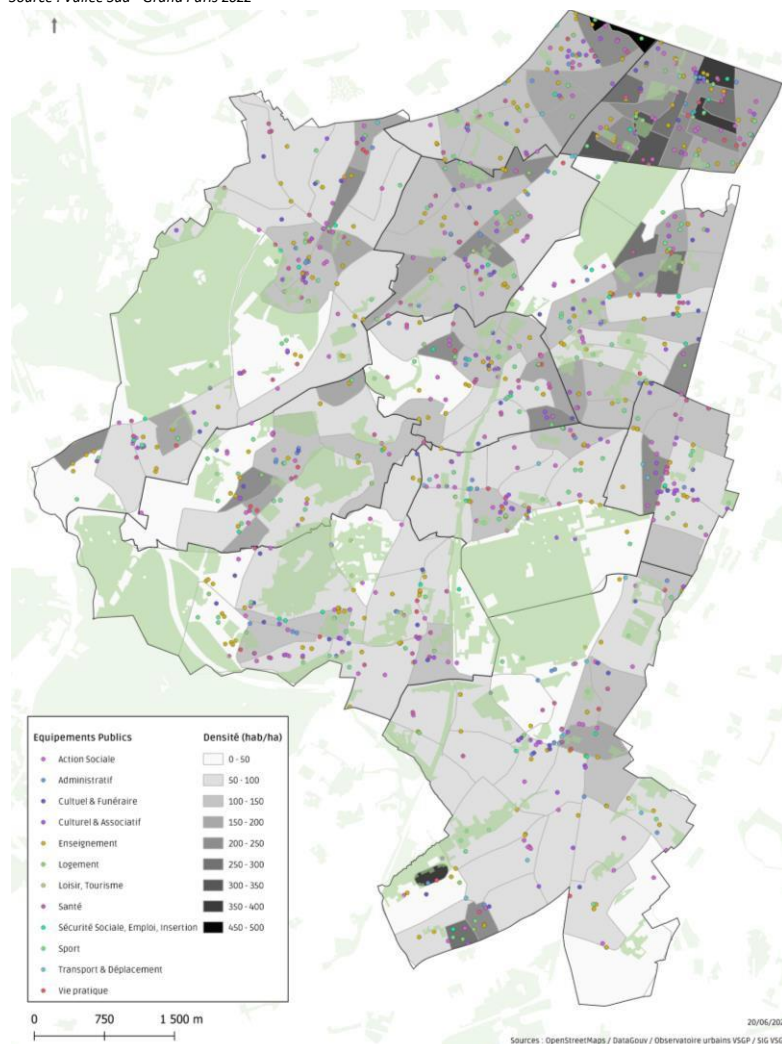
VI.3. Coupures urbaines – page 229



I. Equipements et services

Les équipements à Vallée Sud - Grand Paris en 2022

Source : Vallée Sud - Grand Paris 2022



Sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris, sont recensés en 2022 :

- 96 écoles maternelles
- 94 écoles élémentaires (dont 19 privées)
- 33 collèges
- 21 lycées
- 19 établissements d'enseignement supérieur
- 116 équipements de santé
- 127 installations sportives (gymnase, stade, plateau, etc.)
- 29 bibliothèques, ludothèques et médiathèques
- 6 cinémas
- 63 établissements administratifs (tribunaux, bureaux de police, commissariats, sous-préfecture, etc.)
- 221 centres d'action sociale (relais d'assistantes maternelles, crèches, structures pour personnes en situation de handicap, etc.)

La répartition des équipements est relativement homogène à l'échelle du territoire. Ils se concentrent généralement là où la densité de population est la plus importante, notamment dans les centres-villes.

De plus, des polarités d'équipements de quartier sont repérables, notamment dans les communes les plus étendues :

- Cité de la Plaine et quartier de la Gare à Clamart,
- la Butte Rouge à Châtenay-Malabry,
- Gare de Robinson et Quatre-Chemins à Sceaux,
- Quartier Nord de Bagneux,
- Secteur de l'avenue de la Libération au Plessis-Robinson.

De nombreux sites de projet du territoire ont vocation à accueillir de nouveaux équipements, notamment scolaires, au sein de leur programmation, à l'instar de la ZAC Jean Zay à Antony, de la ZAC de l'Ecoquartier Victor Hugo et au sein du projet Mathurins à Bagneux ou encore de la ZAC du Panorama et du quartier des Canaux à Clamart.

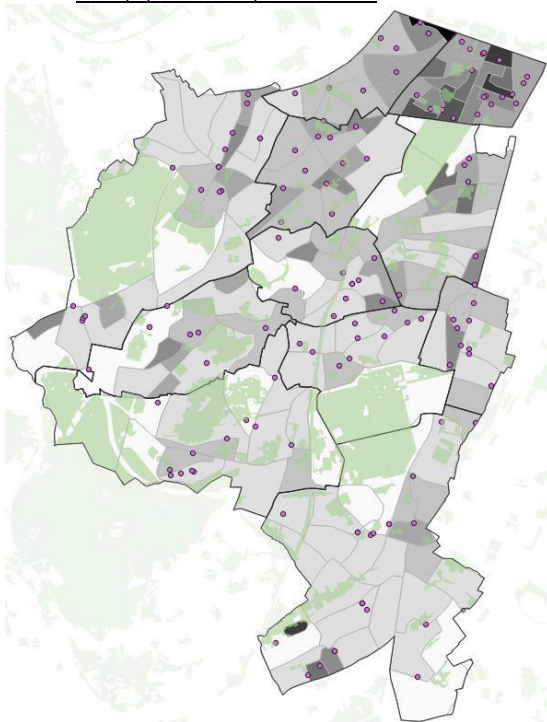
D'autres secteurs sont identifiés comme de potentielles polarités d'équipements, telle la Porte de Malakoff pour le développement d'équipements culturels, ou à vocation universitaire à Sceaux.



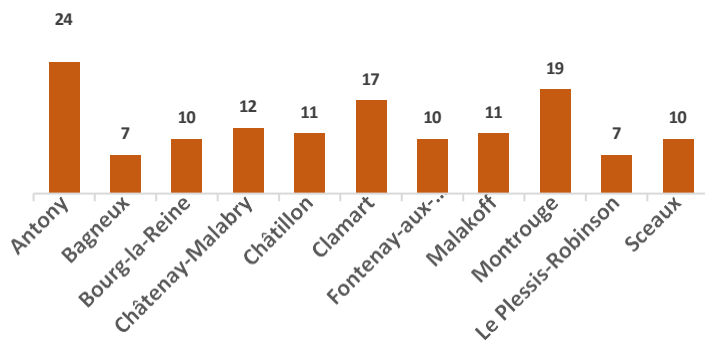
I. Equipements et services

I.1. Equipements de petite enfance

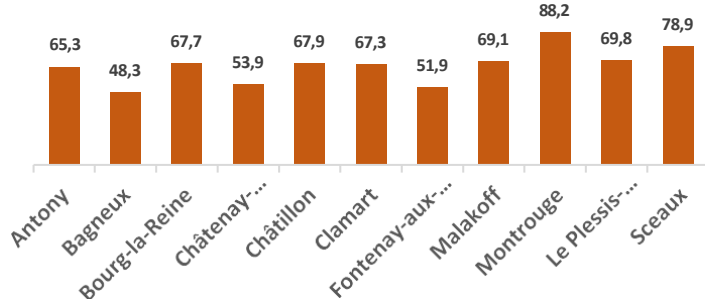
Les équipements de petite enfance



Source : Vallée Sud - Grand Paris 2022



Nombre de places en EAJE pour 100 enfants de moins de 3 ans



Source : APUR 2018 – Espace Ville

En 2022 : 138 structures d'accueil de la petite enfance sont présentes sur le territoire comprenant des crèches, multi-accueil, publiques et privées etc. dont :

- 24 structures à Antony
- 19 à Montrouge
- 17 structures à Clamart
- 11 structures à Malakoff, Châtillon
- 12 à Châtenay-Malabry
- 10 structures à Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine et Sceaux
- 9 structures au Plessis-Robinson
- 7 structures à Bagneux

En moyenne en 2013, Vallée Sud - Grand Paris propose 33,75 places pour 100 enfants de moins de 3 ans en accueil petite enfance, pour 29,84 places à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

Le nombre de places par établissements accueillant des jeunes enfants (EAJE) permet de mesurer la saturation de ces établissements.

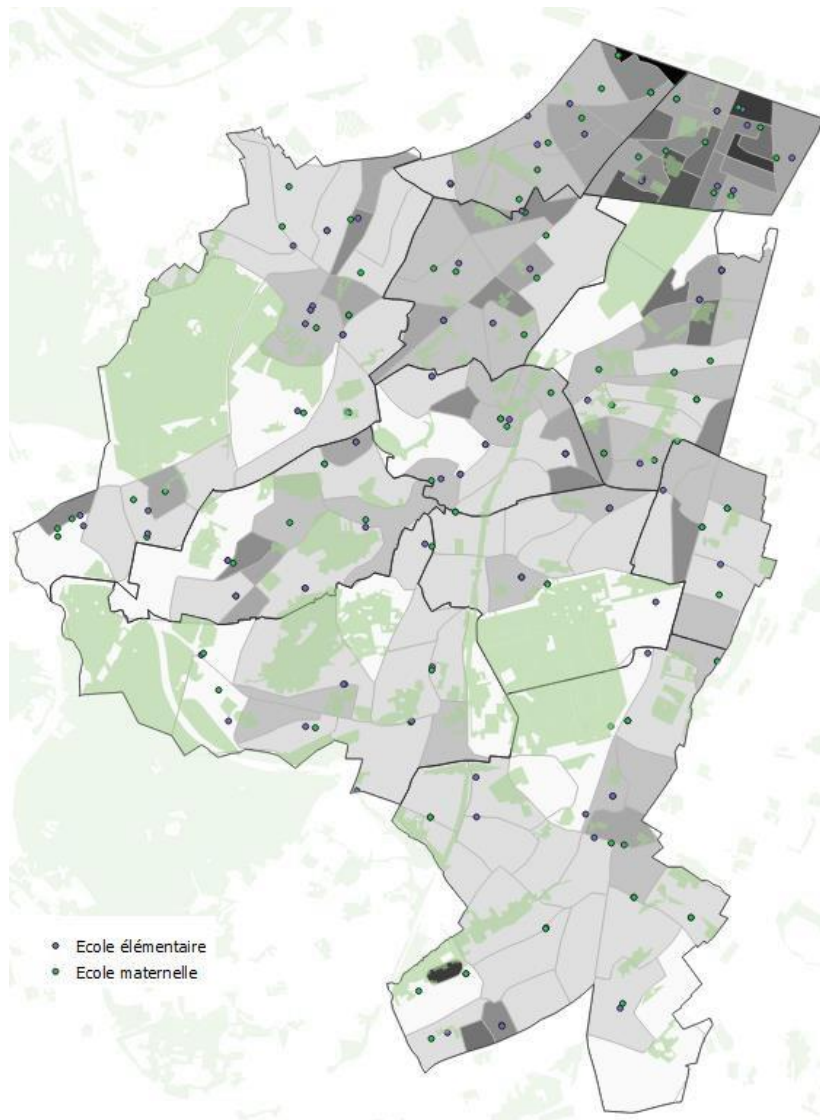
Ainsi, Sceaux et Montrouge sont les communes qui offrent le plus de places en EAJE par rapport au nombre d'enfants de moins de 3 ans présents sur leur territoire en 2018 (données APUR), avec une place pour environ 3 enfants.

- La commune de Bagneux présente l'offre la plus tendue, avec 48 places pour 100 enfants environ.
- Châtenay-Malabry et Fontenay-aux-Roses ont des offres légèrement au-dessus de la moyenne avec 1 place pour 2 enfants,
- Le reste des communes ont globalement entre 65 et 70 places pour 100 enfants de moins de 3 ans.



I. Equipements et services

I.2. Equipements scolaires et de formation



Source : Vallée Sud - Grand Paris - 2022

En 2017, le territoire de Vallée Sud - Grand Paris comptait 96 écoles maternelles dont :

- 17 à Clamart
- 16 à Antony
- 10 à Montrouge et Bagneux
- 8 à Malakoff
- 7 à Châtenay-Malabry, au Plessis-Robinson et à Fontenay-aux-Roses
- 6 à Châtillon
- 4 à Sceaux et Bourg-la-Reine

Le nombre d'écoles élémentaires s'élevait à 94 sur l'entièreté du territoire, dont :

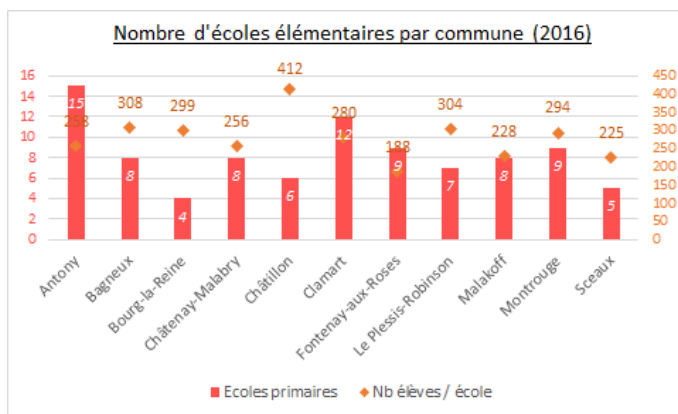
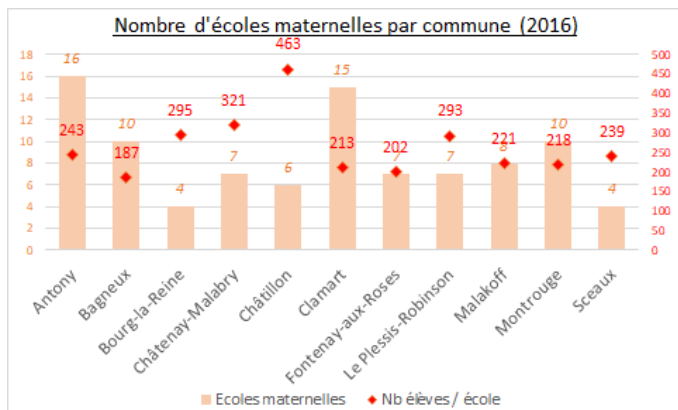
- 15 à Antony
- 14 à Clamart
- 9 Fontenay-aux-Roses, Montrouge et Bagneux
- 8 à Malakoff et à Châtenay-Malabry
- 7 au Plessis-Robinson
- 6 à Châtillon
- 5 à Sceaux
- 4 à Bourg-la-Reine

Notons qu'au Plessis-Robinson est présente une école privée Montessori, accueillant une ambiance 3-6 ans et une ambiance 6-9 ans. A Châtenay-Malabry, une école privée Montessori est également présente et accueille une ambiance 2-3 ans et une ambiance 3-6 ans.



I. Equipements et services

I.2. Equipements scolaires et de formation



Source : Vallée Sud - Grand Paris 2017 / Insee

Données estimées d'après le nombre d'établissements scolaires et la population de 0-4 ans et 5-9 ans par commune en 2016.

Montrouge et Bagneux : données fournies par la commune.

Les communes les mieux équipées en termes d'écoles maternelles et primaires sont Antony, Clamart, Bagneux et Montrouge. Malakoff présente aussi le quatrième nombre le plus important d'écoles maternelles. Viennent ensuite Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses, et le Plessis-Robinson.

Bourg-la-Reine et Sceaux sont les communes recensant le moins d'écoles du premier degré sur leur territoire. Cela peut s'expliquer par le profil plus âgé de leur population.

Rapporté au nombre d'enfants par commune, on peut ainsi évaluer le taux d'équipement en écoles de chacune d'entre elles. Ces chiffres sont toutefois à nuancer, car c'est le nombre d'élèves par classe qui est l'indicateur le plus pertinent.



Ecole élémentaire Paul Eluard – Bagneux



Ecole maternelle Fontaine Grelot – Bourg-la-Reine



Ecole maternelle Scarron – Fontenay-aux-Roses

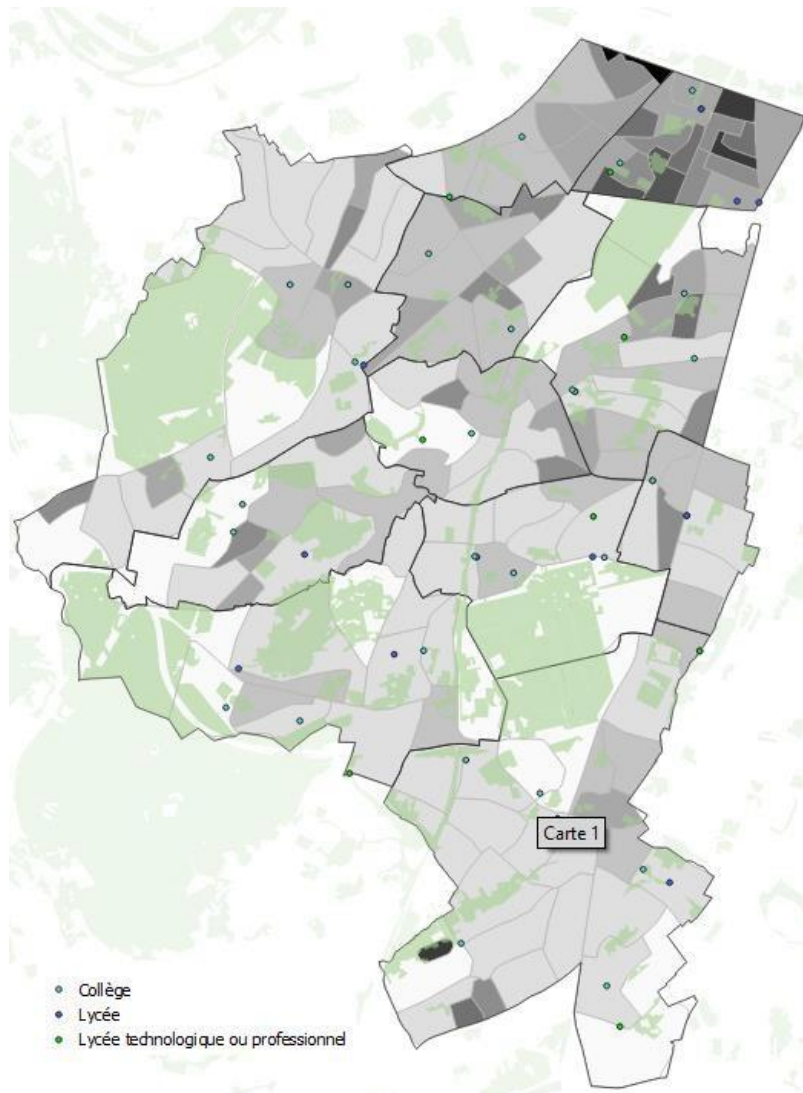
En termes d'écoles maternelles, Fontenay-aux-Roses apparaît être la commune la plus équipée du territoire, avec 1 école pour **145 enfants**. Clamart, Antony et Malakoff suivent ensuite avec 1 école pour 220 à 240 élèves par école. Bagneux et Châtillon semblent les moins bien équipées (1 école pour 357 et 463 élèves).

En termes d'écoles primaires, les profils de commune sont relativement similaires, avec des écarts d'offre cependant moins creusés. Fontenay-aux-Roses offre 1 école pour **229 élèves** par école, suivis par Sceaux environ 225 élèves par école, suivis par Antony et Châtenay-Malabry. Châtillon a un taux de 412 élèves par école primaire, Bagneux de 318 élèves.



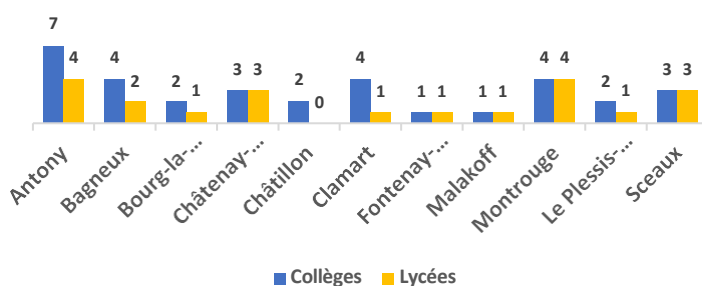
I. Equipements et services

I.2. Equipements scolaires et de formation



Source : Vallée Sud - Grand Paris - 2022

Etablissements du second degré par commune en 2018



Source : Vallée Sud - Grand Paris 2022

En 2022, 34 collèges sont répertoriés à Vallée Sud - Grand Paris :

- 7 à Antony, dont 2 privés
- 4 à Bagneux, dont 1 privé
- 2 à Bourg-la-Reine dont 1 privé
- 4 à Châtenay-Malabry
- 2 à Châtillon
- 4 à Clamart
- 1 à Fontenay-aux-Roses
- 2 au Plessis-Robinson
- 1 à Malakoff
- 4 à Montrouge, dont 1 privé
- 3 à Sceaux dont 1 privé

21 lycées sont recensés sur le territoire. Ils sont répartis comme suit :

- 4 à Antony, dont 2 lycées professionnels
- 2 à Bagneux, dont 1 lycée professionnel
- 1 à Bourg-la-Reine (privé)
- 3 à Châtenay-Malabry, dont 1 professionnel
- 1 lycée à Clamart
- 1 lycée professionnel à Fontenay-aux-Roses
- 1 au Plessis-Robinson
- 1 lycée professionnel à Malakoff
- 4 à Montrouge, dont 1 professionnel (1 lycée privé)
- 3 à Sceaux, dont 1 professionnel

Châtillon, Fontenay-aux-Roses et Malakoff n'accueillent aucun lycée généraliste.

Le Plessis-Robinson, Châtillon et Bourg-la-Reine n'accueillent pas de lycée professionnel.

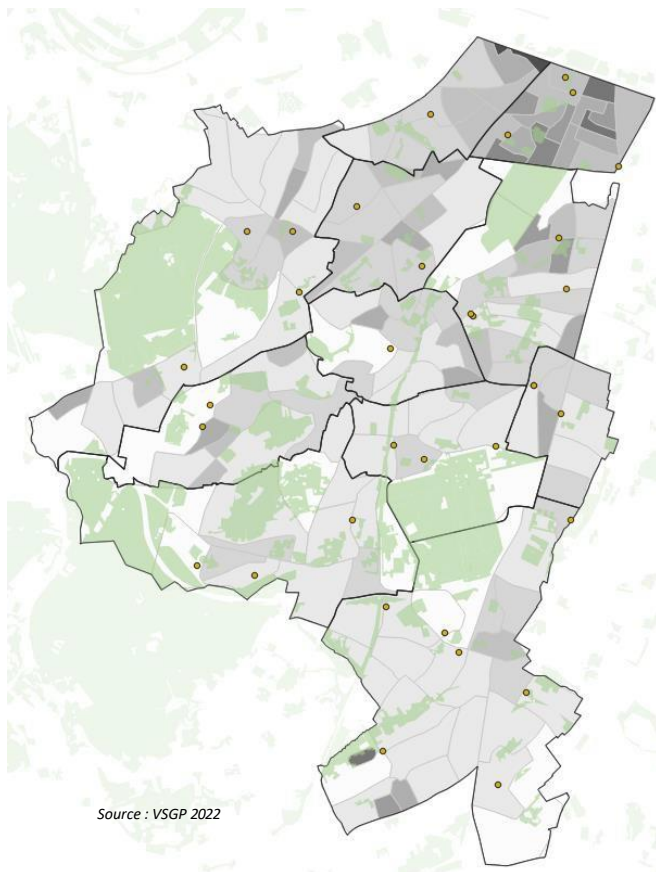
Châtillon est la seule commune du territoire à ne disposer d'aucun lycée.



I. Equipements et services

I.2. Equipements scolaires et de formation

Les collèges en 2022



Source : VSGP 2022

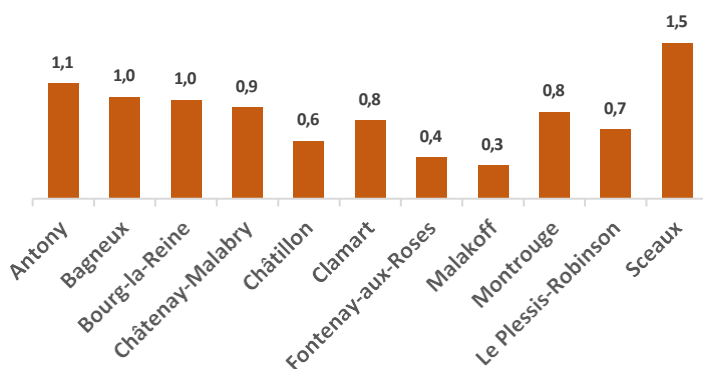
Les communes d'Antony et Sceaux sont les plus équipées en collèges, avec des taux d'équipement de plus de 1 collège pour 10 000 habitants. A contrario, Fontenay-aux-Roses (0,4), Bourg-la-Reine et Malakoff (0,3) sont les communes présentant le moins de collèges au regard de leur population.

Ce constat est à nuancer avec la capacité de réponse au besoin du réseau de collèges existants et des projets de construction de collèges sur le territoire (projet La Vallée à Châtenay-Malabry, réflexion pour la construction d'un 4^{ème} collège à Clamart).



Collège Maison Blanche – Clamart

Taux d'équipement (nombre de collège pour 10 000 habitants) en 2022



Source : Vallée Sud - Grand Paris 2017



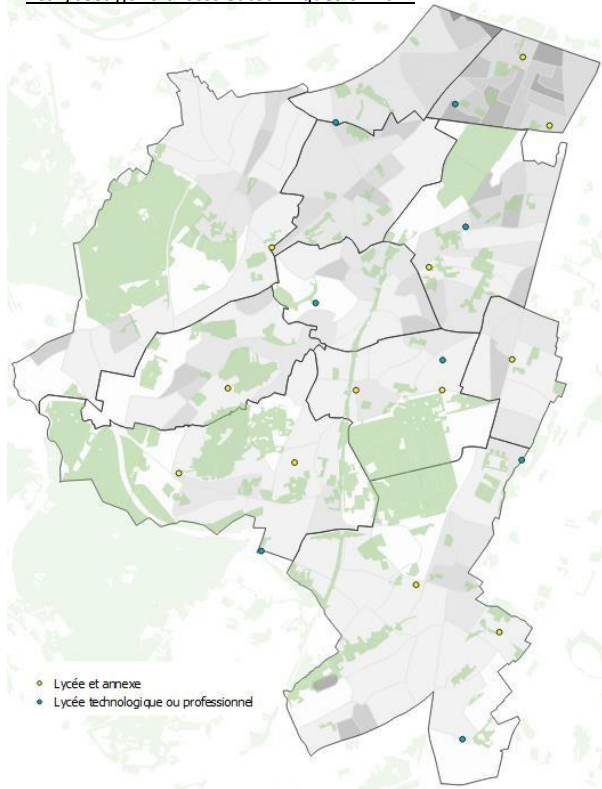
Collège Les Ormeaux – Fontenay-aux-Roses



I. Equipements et services

I.2. Equipements scolaires et de formation

Les lycées généralistes et techniques en 2022



Sceaux présente le taux de lycées pour 10 000 habitants le plus élevé du territoire (1,5). Outre Châtillon qui ne dispose d'aucun lycée sur son territoire, Clamart, Malakoff et Le Plessis-Robinson ont les taux les plus faibles (0,2 et 0,3).

Ces chiffres sont à nuancer encore une fois au regard de la capacité de réponse aux besoins des lycées existants mais également des types de lycée. Si Sceaux est la commune totalisant les plus forts taux d'équipements en lycées généralistes et techniques, Clamart n'a par exemple aucun lycée technique sur son territoire, tout comme Bourg-la-Reine.

A l'inverse, Malakoff, Fontenay-aux-Roses et Antony sont mieux dotés en termes de lycées professionnels par rapport à l'effectif de leur population.

Enfin la ville de Bagneux va accueillir dans le cadre du projet des Mathurins un lycée d'enseignement général, et le Plessis-Robinson accueille aujourd'hui le lycée polyvalent Montesquieu (enseignement général, technique et professionnel).

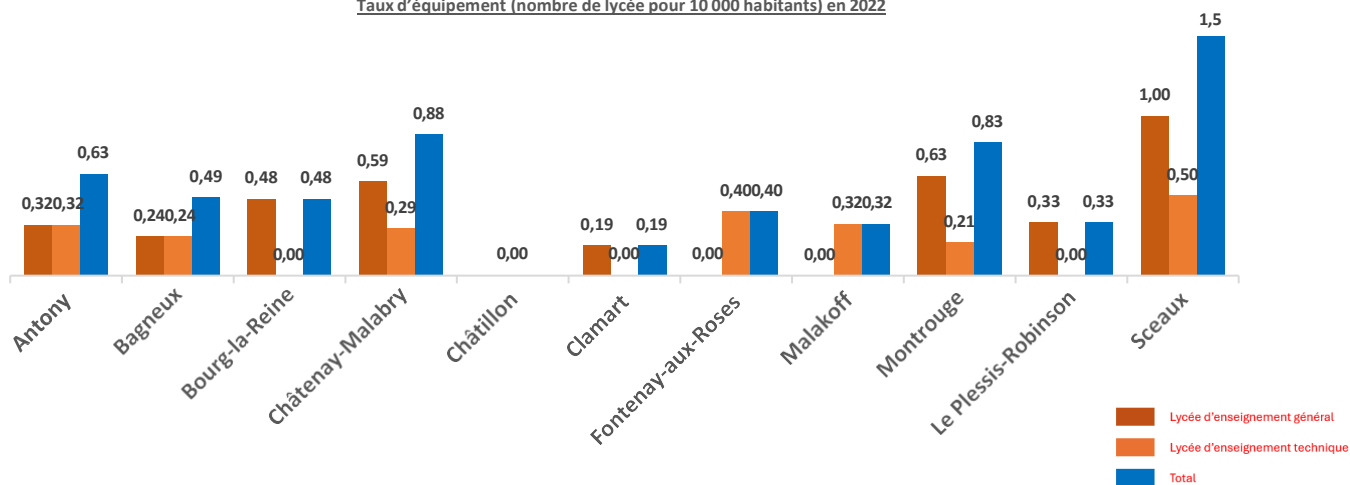


Lycée Lakanal – Sceaux



Lycée Jean Monnet - Montrouge

Taux d'équipement (nombre de lycée pour 10 000 habitants) en 2022



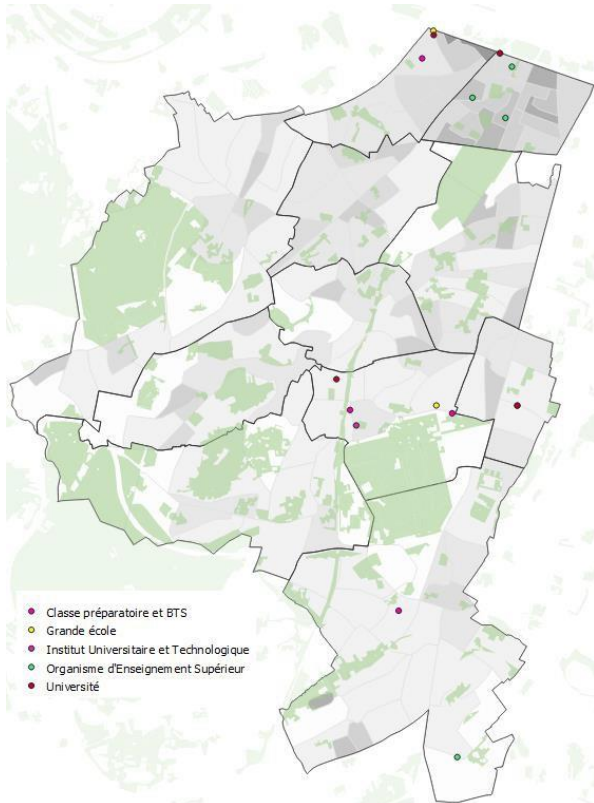
Source : Vallée Sud - Grand Paris 2022



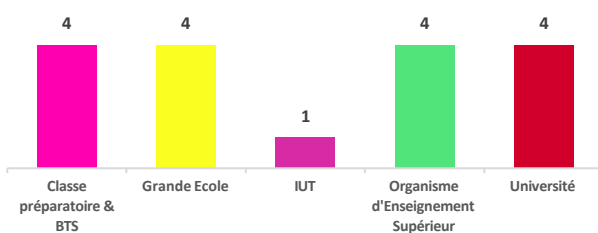
I. Equipements et services

I.2. Equipements scolaires et de formation

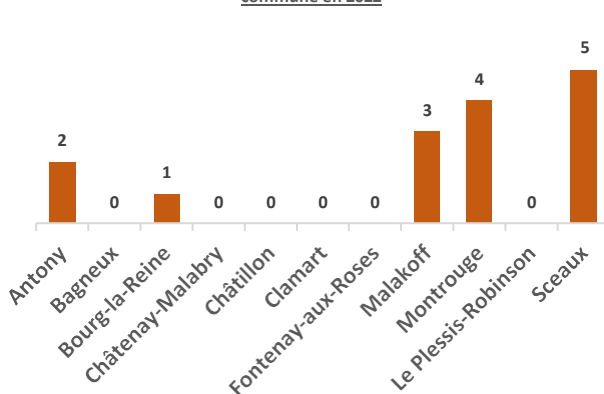
Les établissements d'enseignement supérieur en 2022



Types d'établissements supérieurs en 2022



Nombre d'établissements d'enseignement supérieur par commune en 2022



Source : Vallée Sud - Grand Paris 2022

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris compte 17 établissements d'enseignement supérieur :

- 5 à Sceaux : Institut universitaire de technologie (IUT), Ecole d'ingénieurs EPF, Faculté Jean-Monnet, Classes Préparatoires Lakanal et Marie Curie
- 2 à Antony : 1 centre IUFM, École Jean Trubert
- 3 à Malakoff : Faculté de Droit Paris -René Descartes, Ecole supérieure en audiovisuel, École nationale de la statistique et de l'administration économique
- 5 à Montrouge : Faculté de chirurgie dentaire, Ecole Nationale Supérieure, antenne de Sciences-Université Paris, l'IRTS et l'ESIC
- 1 à Bourg-la-Reine : Institut des Sciences Sociales du Travail

Parmi eux, 5 établissements sont des composantes d'universités parisiennes.

6 communes n'accueillent pas d'établissement d'enseignement supérieur : Clamart, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Châtenay-Malabry et Bagneux.

On constate depuis plusieurs années le départ d'établissements d'enseignement supérieur du Territoire, à l'instar de l'école Centrale de Châtenay-Malabry en 2017 ou de l'EPF de Sceaux en 2020.



Faculté de Droit Paris -René Descartes, Malakoff



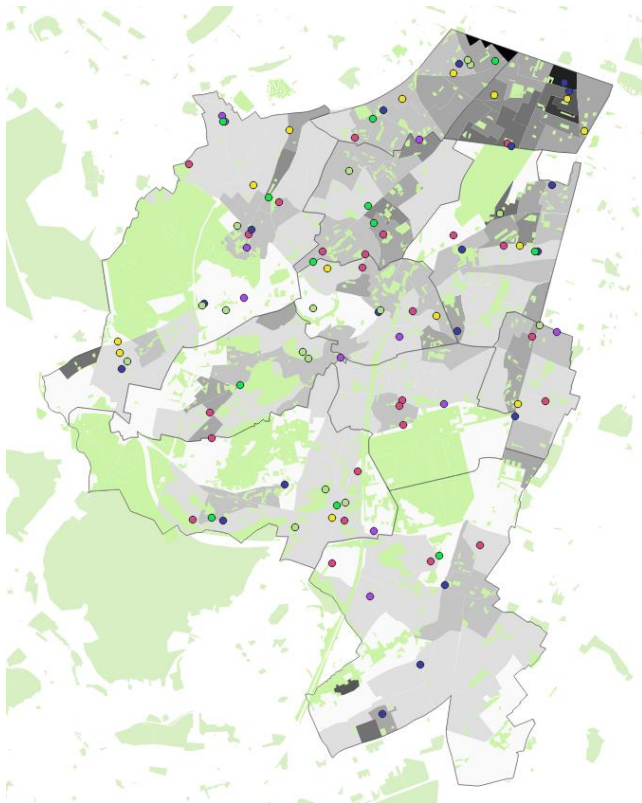
Marie Curie, Sceaux



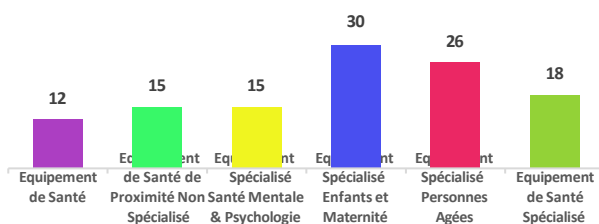
I. Equipements et services

I.3. Equipements de santé

Les équipements de santé en 2022



Equipements de santé par type en 2022



Source : Vallée Sud - Grand Paris 2021

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris dispose des établissements médicaux suivants :

- 26 équipements pour personnes âgées en 2022 sur le territoire dont :
 - 3 à Antony, Sceaux, Châtillon
 - 2 à Bagneux, Fontenay-aux-Roses et Bourg-la-Reine
 - 4 à Châtenay-Malabry, Clamart,
 - 1 à Montrouge, au Plessis-Robinson et Malakoff

- 30 équipements spécialisés enfants et maternité en 2022 sur le Territoire dont :

- 4 à Antony, Bagneux et Malakoff
- 3 à Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry et Montrouge
- 2 à Fontenay-aux-Roses
- 1 à Châtillon
- 5 à Clamart
- Aucun à Sceaux et au Plessis-Robinson

- 18 autres équipements de santé spécialisés en 2022 (*centre dentaire, centre de recherche, centre médico-sportif, etc.*) sur le territoire dont :

- 1 à Bagneux, Bourg-la-Reine et au Plessis-Robinson
- 2 à Châtillon, Fontenay-aux-Roses, à Malakoff
- 3 à Châtenay-Malabry
- 5 à Clamart

- 12 grands équipements de santé en 2022 sur le territoire :

- L'Hôpital privé d'Antony et le centre Elisabeth de la Panouse à Antony;
- La Clinique Ambroise Paré à Bourg-la-Reine
- La Clinique des Amandiers à Châtenay-Malabry
- Hôpital universitaire Antoine Bécclère, Hôpital d'instruction des Armées Percy, clinique « Pôle de santé du plateau » et la clinique de l'Ermitage à Clamart;
- La clinique « Clinalliance » à Fontenay-aux-Roses;
- Le centre hospitalier Marie Lannelongue au Plessis-Robinson;
- La clinique Laennec à Malakoff;
- La clinique Dupré à Sceaux

- 15 équipements spécialisés en santé mentale et psychologie en 2022 sur le territoire dont :

- 1 à Bagneux, Bourg-la-Reine et Châtenay-Malabry
- 2 à Fontenay-aux-Roses et Malakoff
- 3 à Montrouge
- 5 à Clamart

- 18 équipements de santé non spécialisés en 2022 (*centre de soins, centre médical, centre de santé...*) sur le territoire dont :

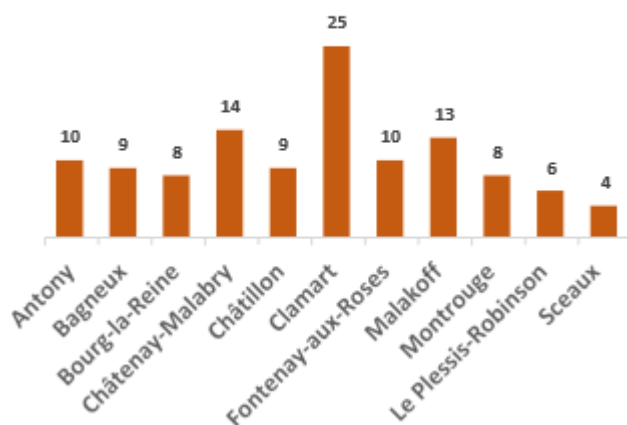
- 1 à Bagneux, Bourg-la-Reine et au Plessis-Robinson,
- 2 à Fontenay-aux-Roses, à Châtillon et Malakoff
- 3 à Châtenay-Malabry
- 5 à Clamart



I. Equipements et services

I.3. Equipements de santé

Nombre d'équipements de santé par commune en 2022



Au total, en 2022, le territoire dispose de 116 équipements de santé, répartis sur l'ensemble des communes :

- 25 à Clamart
- 14 à Châtenay-Malabry
- 13 à Malakoff
- 10 à Antony et Fontenay-aux-Roses
- 9 à Bagneux, Châtillon
- 8 à Bourg-la-Reine et Montrouge
- 6 au Plessis-Robinson
- 4 à Sceaux

Clamart est de loin la commune qui comprend le plus d'équipements de santé, avec notamment de grandes infrastructures telles que l'hôpital Bécclère ou l'Hôpital d'instruction des armées Percy. Sceaux, le Plessis-Robinson et Bagneux sont les communes les moins dotées. Il faut cependant noter que les équipements de santé, et notamment les grandes infrastructures, ont un rayonnement plus large que le simple territoire communal sur lequel ils sont implantés.



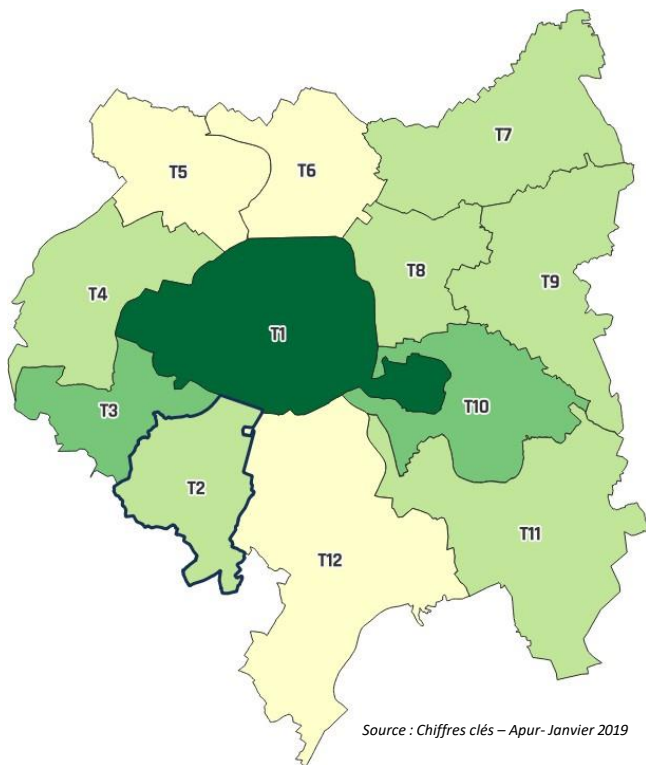
Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

I. Equipements et services

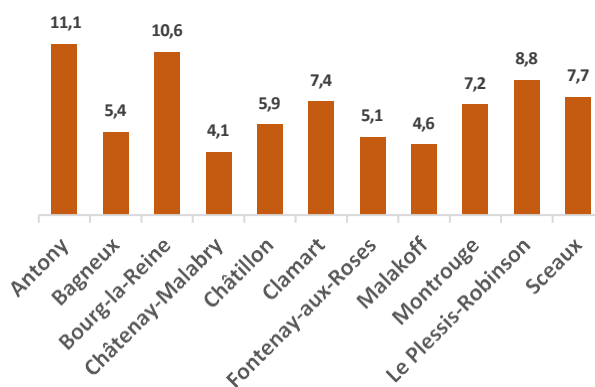
I.3. Equipements de santé



Médecins généralistes

En 2019, Vallée Sud - Grand Paris, avec 7,3 médecins, est le quatrième territoire hors Paris proposant le plus de médecins généralistes pour 10 000 habitants, après Grand Paris Seine Ouest (T3), Paris Ouest La Défense (T4) et Paris Est Marne et Bois (T10).

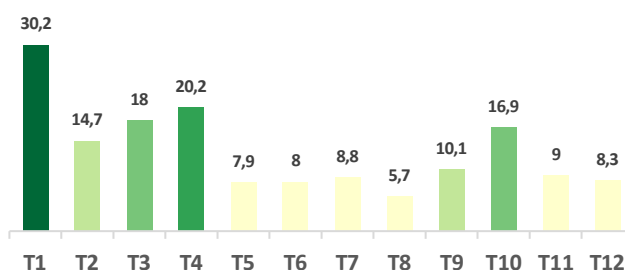
Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants en 2019



Médecins spécialistes

Avec 14,7 médecins spécialistes pour 10 000 habitants, Vallée Sud - Grand Paris se classe parmi les territoires les mieux dotés de la métropole (hors Paris) en 2019. Le territoire est précédé par Paris Ouest la Défense (T4), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Est Marne et Bois (T10).

Taux de médecins spécialistes pour 10 000 habitants en 2019

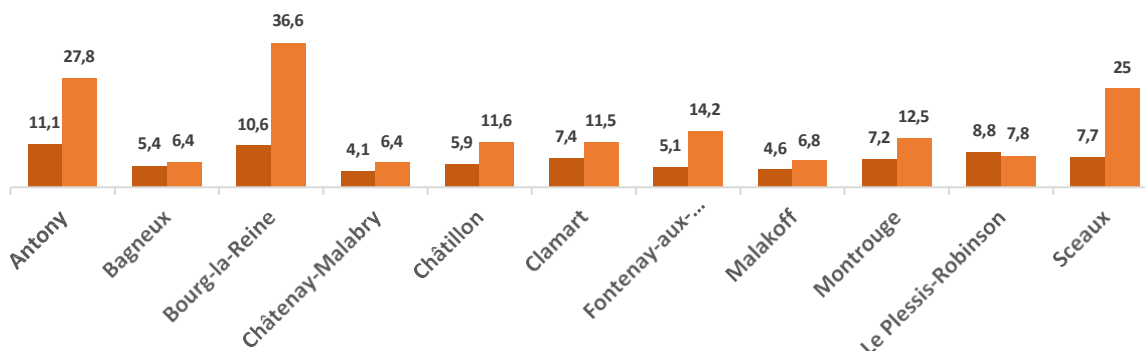




I. Equipements et services

I.3. Equipements de santé

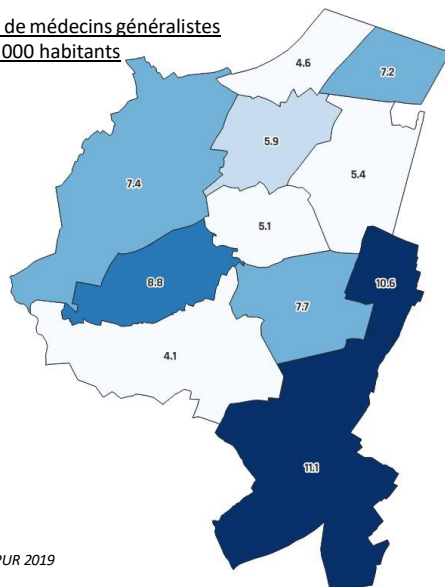
Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants en 2019



Source : APUR 2019

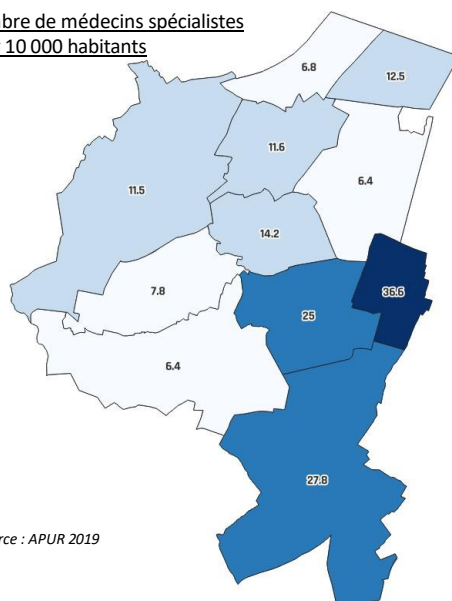
■ Médecins généralistes ■ Médecins spécialistes

Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants



Source : APUR 2019

Nombre de médecins spécialistes pour 10 000 habitants



Source : APUR 2019

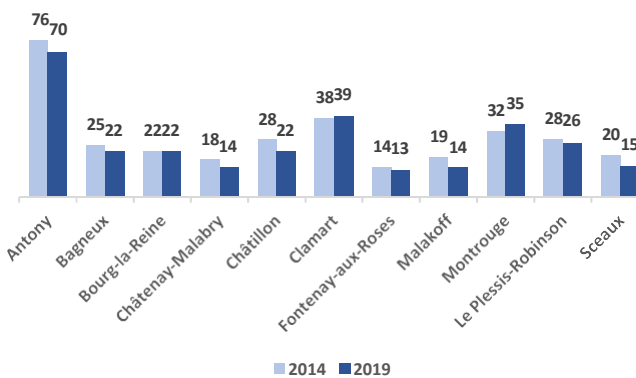
Mis à part le Plessis-Robinson qui dispose d'une plus forte concentration de médecins généralistes, les communes accueillent davantage de médecins spécialisés.

Rapporté au nombre d'habitants par commune, Bourg-la-Reine est celle qui concentre le plus de médecins spécialistes. Sceaux et Antony concentrent aussi un nombre conséquent de médecins spécialistes pour 10 000 habitants. La population plus âgée et plus aisée que dans les autres communes du Territoire peut constituer une demande plus importante, expliquant ainsi la concentration de médecins spécialistes dans ces communes.

A l'inverse, les habitants de Châtenay-Malabry ou de Malakoff disposent de peu de médecins (tout type) pour leur population.

La plupart des communes ont vu leur effectif en médecins généralistes diminuer entre 2014 et 2019. Seules les communes de Clamart et de Montrouge ont légèrement gagné en médecins généralistes, et l'effectif de Bourg-la-Reine est resté inchangé.

Evolution du nombre de médecins généralistes par commune



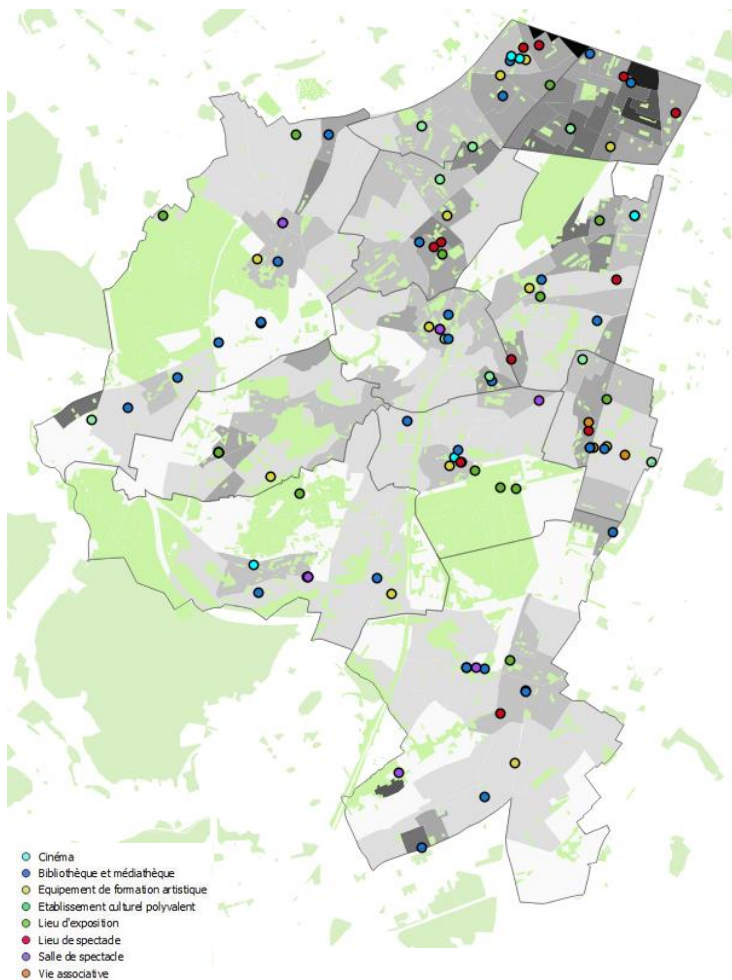
Source : Insee



I. Equipements et services

I.4. Equipements culturels

Les équipements culturels en 2022



10 cinémas, présents dans les communes suivantes :

- Le cinéma Gérard Philippe au Plessis-Robinson
- Le cinéma Marcel Pagnol à Malakoff
- Le Ciné Select à Antony
- Le Trianon à Sceaux
- Le Ciné Montrouge
- Le cinéma Le Scarron à Fontenay-aux-Roses
- Le cinéma Jacques-Kahn à Châtillon
- Le cinéma Le Rex à Châtenay-Malabry
- Le cinéma Jeanne Moreau à Clamart
- Le cinéma Victor Hugo à Bagneux

20 lieux de spectacles, répartis dans l'intégralité des communes.

50 autres lieux culturels et de loisir sur le territoire (ludothèque, archives, école d'art, conservatoire, salle des fêtes, MJC, musées, etc.) dont :

- 5 à Antony
- 4 à Bagneux
- 9 à Bourg-la-Reine
- 4 à Châtenay-Malabry
- 3 à Châtillon
- 5 à Clamart
- 5 à Fontenay-aux-Roses
- 2 au Plessis-Robinson
- 6 à Malakoff
- 2 à Montrouge
- 5 à Sceaux

22 bibliothèques et médiathèques sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris, dont 3 bibliothèques universitaires (à Clamart, Sceaux et Montrouge) :

- 2 bibliothèques et 2 médiathèques à Antony
- 1 médiathèque à Bagneux (gestionnaire VSGP)
- 1 médiathèque à Bourg-la-Reine
- 1 bibliothèque et 1 médiathèque à Châtenay-Malabry
- 1 médiathèque à Châtillon
- 4 bibliothèques et 2 médiathèques à Clamart
- 1 médiathèque à Fontenay-aux-Roses
- 1 médiathèque au Plessis-Robinson
- 1 médiathèque à Malakoff
- 1 médiathèque à Montrouge
- 1 médiathèque municipale à Sceaux



Vallée Sud
Grand Paris

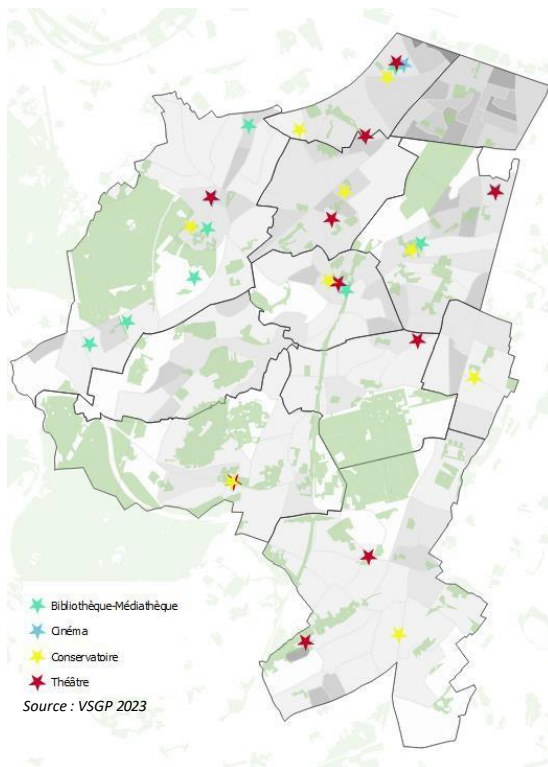
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Analyse urbaine

I. Equipements et services

I.4. Equipements culturels

Equipements culturels gérés par Vallée Sud - Grand Paris

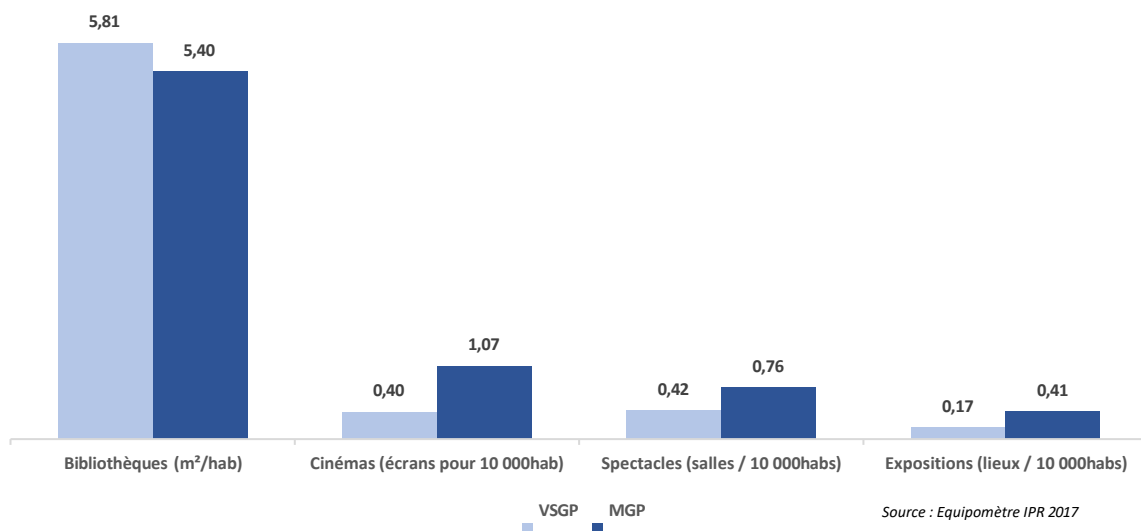


Vallée Sud - Grand Paris présente en 2017 des taux d'équipements culturels qui positionnent le territoire légèrement au deçà des taux à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (hors Paris).

C'est le cas pour les cinémas (nombre d'écrans pour 1000 habitants), les salles de spectacles et les lieux d'exposition (nombre de salles et de lieux pour 10 000 habitants).

Le Territoire se distingue cependant par la surface en m² de bibliothèques pour 100 habitants de 5,81, supérieur à celui de la Métropole hors Paris (5,4).

Taux d'équipements culturels





I. Equipements et services

I.4. Equipements culturels

Le Territoire Vallée Sud - Grand Paris gère 31 équipements culturels répartis sur l'ensemble des communes, à savoir :

- Le Conservatoire Darius Milhaud, le théâtre Patrick Devedjian et l'Espace Cirque à Antony
- La Maison de la Musique et de la Danse, la Médiathèque Louis Aragon, le plus petit Cirque du Monde, le Théâtre et le Cinéma Victor Hugo à Bagneux
- Le conservatoire à rayonnement départemental de Bourg-la-Reine / Sceaux à Bourg-la-Reine
- Le Conservatoire De Musique Et De Danse, le Pédiluve et le théâtre de La Piscine à Châtenay-Malabry
- Le Conservatoire Intercommunal De Musique Et De Danse à Châtillon
- Le Conservatoire Henri Dutilleul, le théâtre Jean Arp, le cinéma Jeanne Moreau, la médiathèque Buanderie, la Petite Bibliothèque Ronde, la Bibliothèque Du Jardin Parisien, la Médiathèque François Mitterrand et la bibliothèque De La Fourche à Clamart
- Le théâtre des Sources, la Médiathèque Municipale, la maison de la musique et de la danse et le Scarron à Fontenay-aux-Roses
- Le théâtre de l'Allegria, au Plessis-Robinson
- Le conservatoire Intercommunal de Musique, de Danse et d'Art Dramatique, la Fabrique Des Arts, le cinéma Marcel Pagnol, la médiathèque Pablo Neruda, le Théâtre 71 à Malakoff
- Les théâtres des Gémeaux (Scène Nationale) à Sceaux.



Théâtre de la Piscine – Châtenay-Malabry
Source : "Autour d'une Image"



Conservatoire – Bagneux
« Source « Autour d'une Image » »



Médiathèque La Buanderie - Clamart
« Source « Autour d'une Image » »



Médiathèque François Villon – Bourg-la-Reine
Source : google image



Médiathèque Pablo Neruda - Malakoff
Source : "Autour d'une Image"



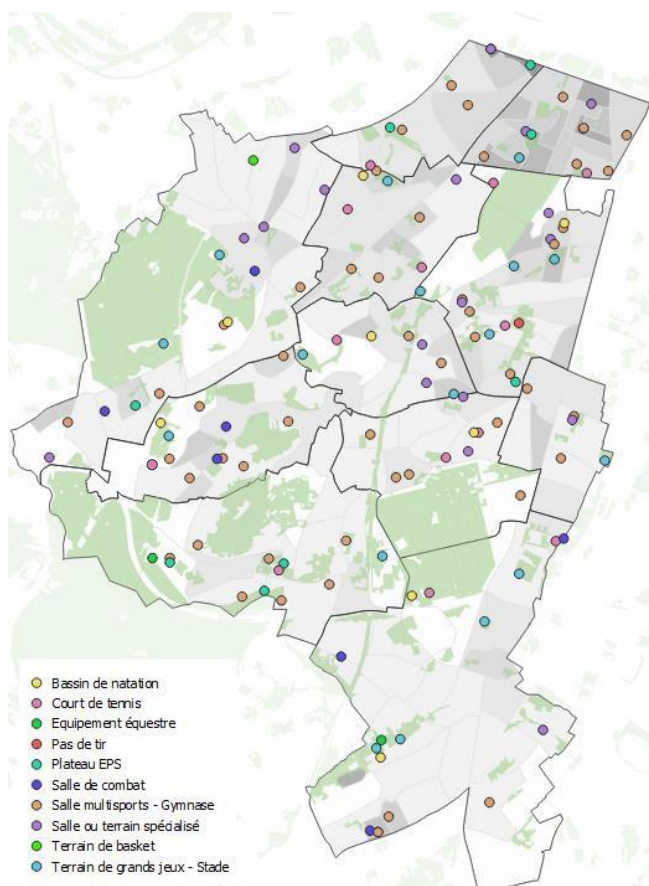
Théâtre des Sources – Cinéma Le Scarron-
Fontenay-aux-Roses
Source : "Autour d'une Image"



I. Equipements et services

I.5. Equipements sportifs

Les équipements sportifs en 2022

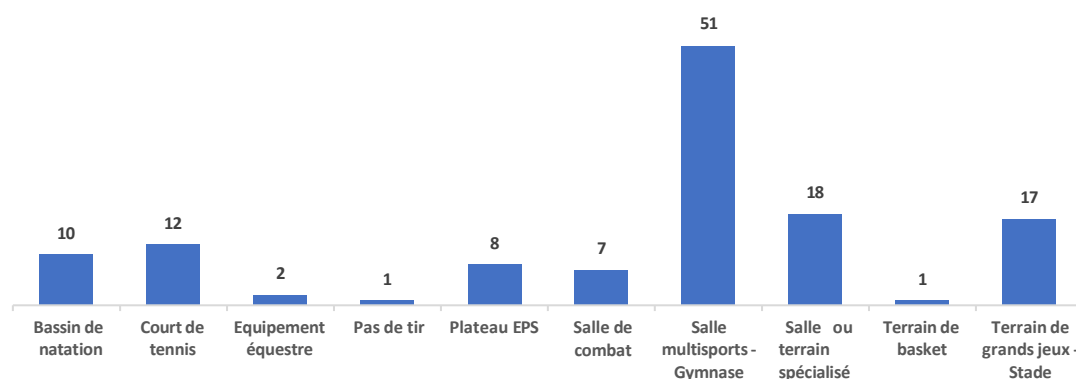


Source : VSGP 2022

En 2022, le territoire comptait 127 équipements sportifs, répartis comme suit entre les communes :

- 18 à Bagneux
- 17 à Antony
- 16 à Clamart
- 13 à Châtenay-Malabry
- 12 au Plessis-Robinson
- 12 à Montrouge
- 10 à Sceaux
- 9 à Châtillon
- 8 à Fontenay-aux-Roses et Malakoff
- 5 à Bourg-la-Reine

Equipements sportifs en 2022



Source : VSGP 2022



I. Equipements et services

I.5. Equipements sportifs



Complexe sportif Joliot-Curie – Le Plessis Robinson
Source : google



Piscine de la Grenouillère – Antony
Source : google



Stade Pierre Semard – Bagneux
Source : google

On relève un taux d'équipements sportifs sur le territoire (2,07 pour 10 000 habitants) supérieur à l'échelle métropolitaine, Paris inclus (1,68).

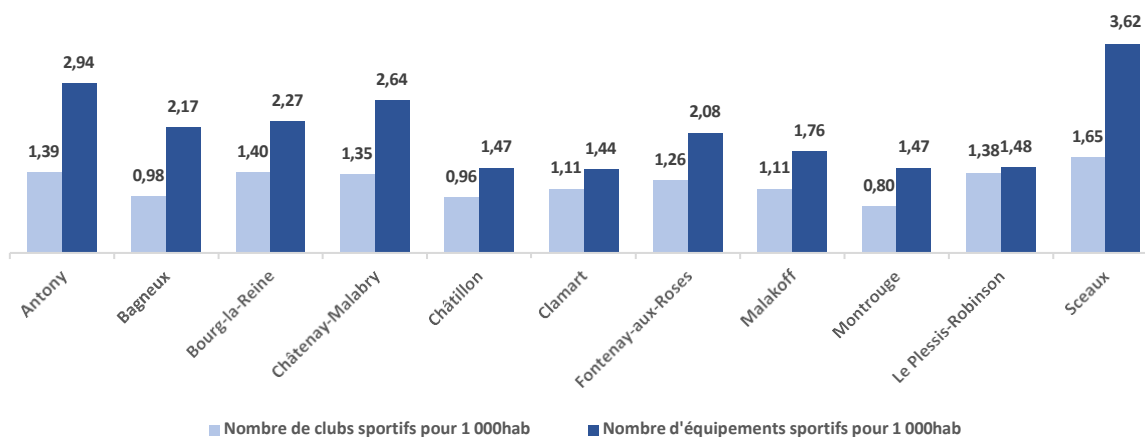
Par ailleurs, on dénombre un taux de clubs sportifs pour habitants de 1,18 à l'échelle de Vallée Sud - Grand Paris, contre 1,29 à l'échelle de la Métropole (Paris inclus).

Quelques communes disposent d'un taux d'équipements sportifs particulièrement important : Sceaux, Antony et Châtenay-Malabry. A l'inverse, le Plessis-Robinson et Montrouge ont un taux d'équipement relativement bas : 1,47 et 1,48.

La commune de Montrouge dispose du plus petit nombre de clubs sportifs pour 1000 habitants. Elle accueille néanmoins le Cercle Athlétique de Montrouge, club de hockey sur gazon et de tennis, évoluant en championnats nationaux.

Ces chiffres sont à mettre en perspective avec les tailles des équipements sportifs (omnisports, complexes ...).

Taux d'équipements et clubs sportifs par commune (2017)



Source : Equipomètre IPR 2017

I. Equipements et services

I.5. Equipements sportifs

Projets de construction d'équipements sportifs

Plusieurs communes font l'objet de projets de construction ou de rénovation d'équipements sportifs.

- À Antony, il est prévu la construction d'un nouveau complexe aquatique à la Grenouillère. La livraison est prévue à l'horizon 2023.
- Le stade nautique de Châtillon-Malakoff va être reconstruit et agrandi.
- À Sceaux, il existe un projet de reconstruction du gymnase des Clos Saint Marcel.

À l'occasion de la tenue des Jeux Olympiques à Paris en 2024, certaines communes ont également été labellisées « Terre de jeux 2024 » et portent ainsi des projets à vocation sportive sur leur territoire :

- Bourg-la-Reine porte un projet de grand complexe sportif dans le quartier des Bas Coquarts : la salle d'armes actuelle sera démolie pour laisser place à un bâtiment neuf dédié à l'escrime et aux arts martiaux, en extension du gymnase et de la halle des sports existants, eux même partiellement réhabilités.
- Le stade du Panorama et la piscine intercommunale de Fontenay-aux-Roses vont faire l'objet d'importantes rénovations.
- A Clamart en lieu et place de l'ancien stade Hunebelle, il est prévu un nouveau complexe sportif et de loisirs. Les travaux ont commencé en 2020.

I. Equipements et services

I.6. Équipements administratifs

Les 11 communes du Territoire disposent d'équipements administratifs et de services aux particuliers à portée communale, intercommunale voire départementale.

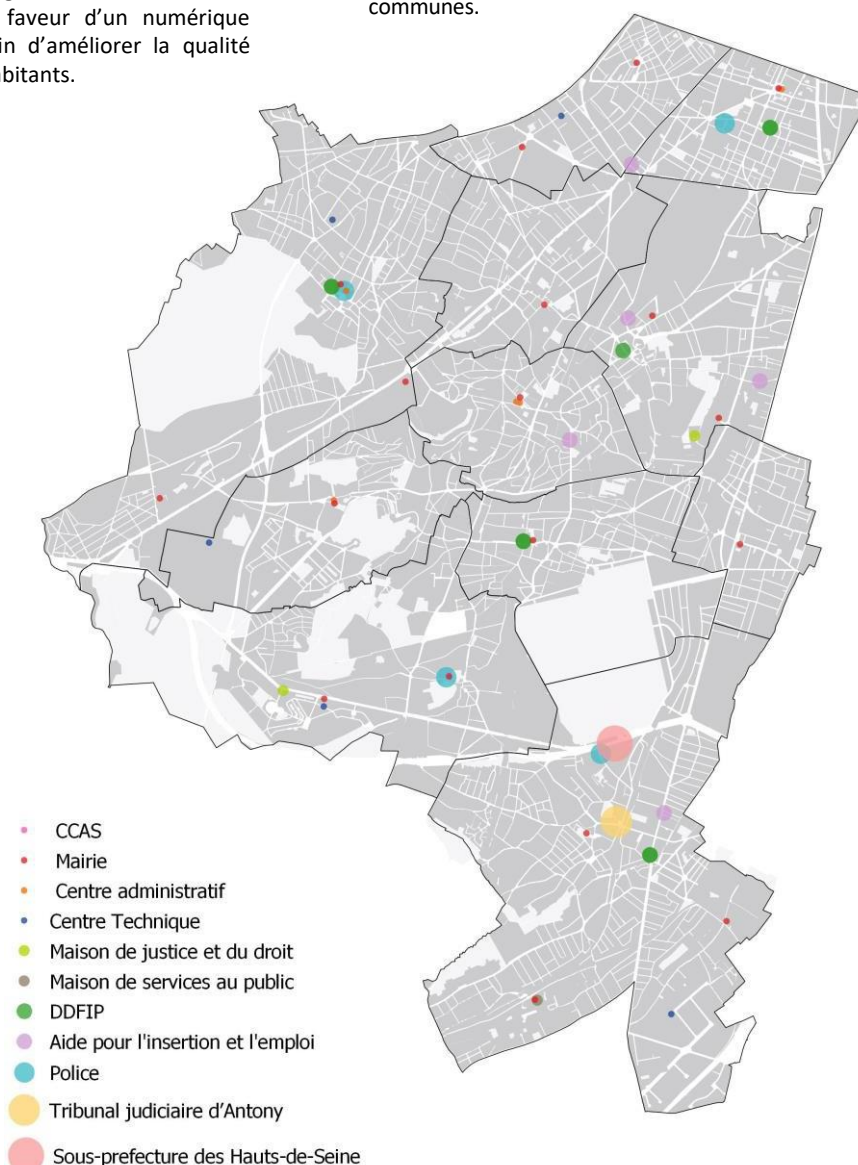
Au-delà des mairies, centres administratifs et centres techniques municipaux, toutes les villes accueillent un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) sur leur territoire. Le Plessis-Robinson dispose d'une « Maison des Part'Âges » qui offre des services d'accompagnement social et parental. Bagneux et Châtenay-Malabry mettent à disposition de leurs administrés des Maisons de Justice et du Droit, proposant des permanences juridiques.

La Ville de Bourg-la-Reine, qui dispose du label « Territoires, Villes et villages internet 3@ » s'est engagée depuis 2012 en faveur d'un numérique responsable et durable afin d'améliorer la qualité des services rendus à ses habitants.

En termes d'équipements supra-communaux :

- Montrouge, Clamart, Bagneux, Sceaux et Antony accueillent des centres départementaux des finances publiques.
- Montrouge, Bagneux et Antony accueillent des centres Pôle Emploi.
- Montrouge, Châtenay-Malabry, Clamart et Antony accueillent un commissariat de Police Nationale.
- Antony accueille un Tribunal de proximité.

La commune d'Antony, qui accueille la sous-Préfecture, a une fonction administrative de portée supra-communale à l'échelle de l'EPT. Dans une moindre mesure, Montrouge a une attractivité administrative plus importante que les autres communes.



I. Equipements et services



Ce qu'il faut retenir :

Un niveau d'équipement et de services globalement élevé sur le Territoire, mais peu d'équipements d'envergure métropolitaine. Une attention est à porter sur les équipements de proximité de santé.

Les équipements se concentrent où la densité de population est la plus importante. De plus, des polarités d'équipements de quartier sont repérables, notamment dans les communes les plus étendues :

- Cité de la Plaine et quartier de la Gare à Clamart,
- la Butte Rouge à Châtenay-Malabry,
- Gare de Robinson à Sceaux,
- Quartier Nord de Bagneux,
- Secteur de l'avenue de la Libération au Plessis-Robinson



Les principaux enjeux :

Le PLUi pourra **articuler l'évolution de l'offre en équipements** en fonction des manques, besoins ou problématiques spécifiques identifiés par les Villes. Cette articulation pourra se faire **à toutes les échelles**, des équipements de proximité aux grands pôles d'équipements du Territoire, afin de **conforter le maillage actuel dense et diversifié**. Cet enjeu se pose notamment sur la question des équipements de santé, qui doit être considérée à ses différentes échelles, du cabinet de santé local à l'hôpital.

De plus, la réalisation de projets d'envergure pourra permettre l'émergence de pôles. Le développement d'une **accroche jouant le rôle de marqueur** du Territoire à l'échelle métropolitaine peut également se poser.



II. Le commerce

II.1. La structure commerciale

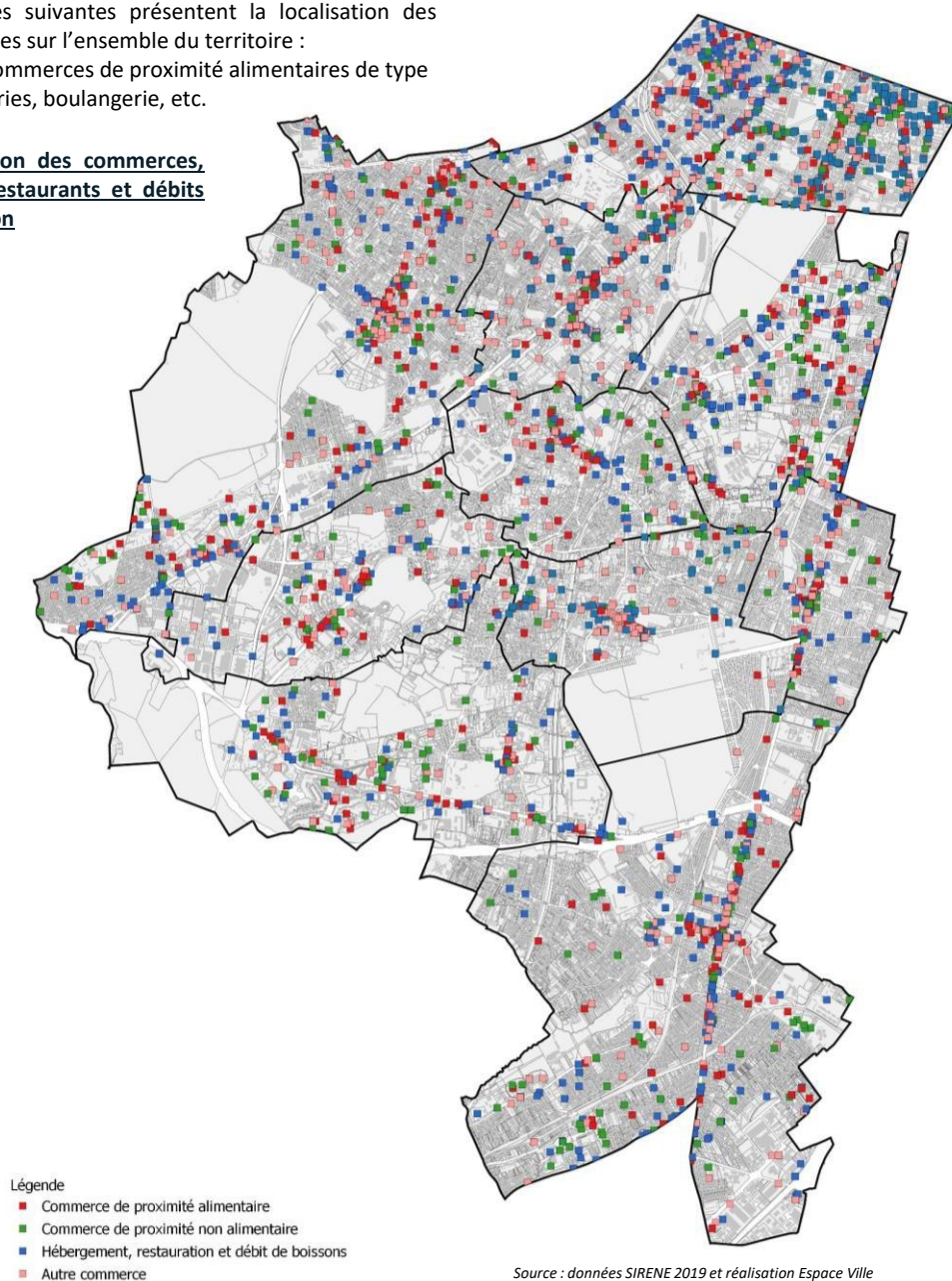
L'analyse du tissu commercial, outre les observations de terrain, se base sur les données SIRENE 2019*. Cette base permet de disposer d'un aperçu géographique et économique exhaustif et fiable des différents établissements commerciaux.

Les cartes suivantes présentent la localisation des commerces sur l'ensemble du territoire :

- Les commerces de proximité alimentaires de type épicerie, boulangerie, etc.

- Les commerces de proximité non-alimentaires.
- Les hôtels, restaurants et débits de boissons.
- Les autres commerces, plus importants ou plus ponctuels (type garages auto).

Localisation des commerces, hôtels, restaurants et débits de boisson



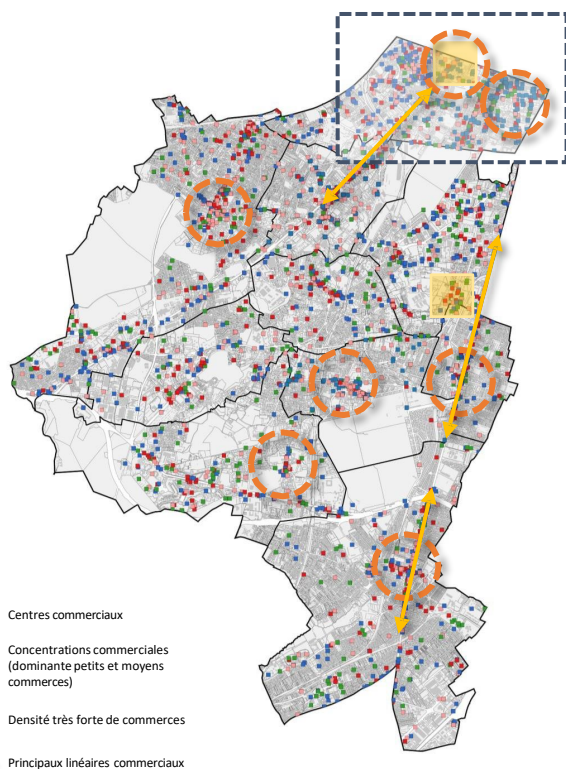
Source : données SIRENE 2019 et réalisation Espace Ville

**Cette donnée se basant sur les déclarations des entrepreneurs, des différences de renseignement de nomenclature peuvent générer quelques anomalies. Ainsi, de façon marginale et ponctuelle, il se peut que certains établissements n'apparaissent pas dans les cartographies réalisées ci-après.*



II. Le commerce

II.1. La structure commerciale



Ces cartes nous renseignent sur la structure commerciale de Vallée Sud - Grand Paris d'un point de vue géographique, qui se décline de la manière suivante :

Les commerces de centre-ville

L'offre commerciale est avant tout présente sous forme de commerces de proximité concentrés en centre-ville. Plusieurs communes bénéficient ainsi de centres-villes particulièrement commerçants et attractifs.

Les centralités commerciales secondaires

Des centralités commerçantes secondaires, de quartier, sont également à signaler et participent du maillage de l'offre commerciale du Territoire.

Les linéaires commerciaux

Les principaux linéaires commerciaux sont situés sur les axes suivants :

- RD906 : tronçon reliant Malakoff / Montrouge à Châtillon
- RD920 : tronçon reliant Bagneux jusqu'à la gare « Parc de Sceaux »
- RD920 : tronçon allant de l'intersection avec la RD986 jusqu'à Massy

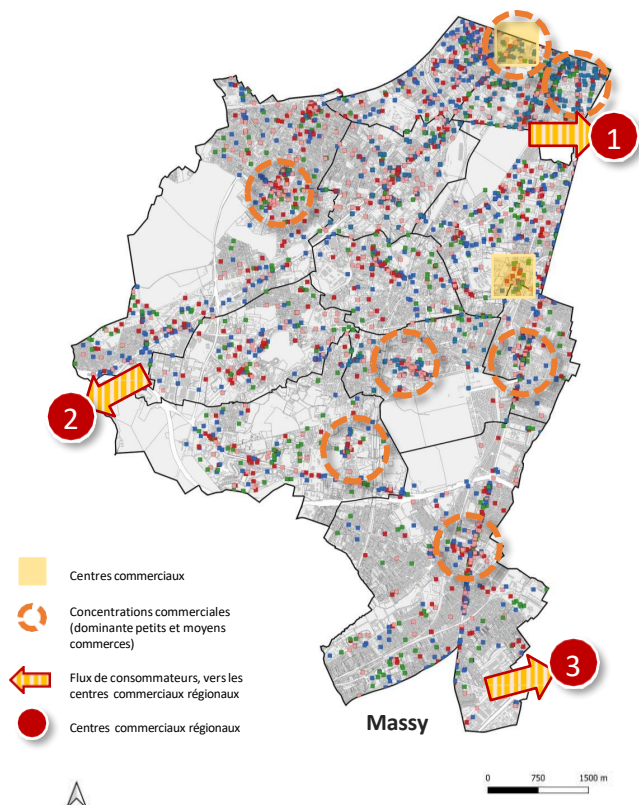
La densité commerciale dans les communes limitrophes à Paris

Le nombre de commerces est particulièrement important dans la partie Nord du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris (Malakoff, qui accueille Super Monoprix et Montrouge), ce qui peut notamment s'expliquer par une densité bâtie et humaine plus forte sur cette partie du Territoire.

Les centres commerciaux à proximité :

Les habitants du Territoire peuvent compter sur la proximité et l'accessibilité de trois centres commerciaux d'envergure, qui peuvent également constituer une concurrence face aux pôles commerciaux de centre- villes :

1. Le centre commercial de la Vache Noire à Arcueil.
2. À l'Ouest du territoire, le centre commercial régional Westfield Vélizy 2.
3. Au Sud-est du territoire, le centre commercial régional de Belle Épine à Thiais.



II. Le commerce

II.2. Les polarités

Les principales polarités commerciales du territoire

L'absence de polarité d'échelle départementale ou régionale a sans doute favorisé le développement d'une offre locale importante et assez bien répartie sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris. Présente surtout dans les centres villes et le long des grands axes, elle se structure autour de quelques polarités d'échelle locale voire trans-communale :

Le centre-ville de Malakoff :

Structuré autour de la place du 11 novembre et de la rue Béranger, le centre piéton de Malakoff accueille de nombreux commerces principalement alimentaires, bars et restaurants. Il bénéficie par ailleurs de la présence d'un grand marché 3 fois par semaine, qui attire au-delà du territoire communal.

Le marché du centre de Malakoff place du 11 novembre



Source : Malakoff.fr

Le centre-ville de Montrouge

Le centre-ville de Montrouge s'organise autour des deux artères principales Nord/Sud, avenue de la République et Avenue Henri Ginoux, en lien avec le marché Victor Hugo.

L'avenue de la République à Montrouge



Source : Google Street View

Le centre-ville de Clamart :

À Clamart, le centre dispose du tissu commercial le plus dense. La rue Jean-Jaurès concentre à elle seule environ 22 % du commerce de la commune.

La rue Jean Jaurès à Clamart



Source : Google Street View

Le centre-ville de Sceaux :

Organisé principalement autour de la rue Houdan, pour partie piétonne, le centre-ville regroupe 184 cellules commerciales marquées par une grande diversité de l'offre. Les trois secteurs prépondérants sont les services, l'hygiène et santé et l'alimentaire.

La rue accueille également un marché couvert qui capte 40 % de clientèle venant des communes voisines, essentiellement de Fontenay-aux-Roses, Antony et Châtenay-Malabry. Sceaux comprend également deux pôles secondaires de centralité, autour de la gare RER de Robinson et dans le quartier des Blagis, avec pour chacun, des aires de chalandises s'étendant aux communes voisines.

La rue Houdan à Sceaux



II. Le commerce

II.2. Les polarités

Le marché du Plessis-Robinson :

Le marché du Plessis-Robinson est situé place de la Libération. Inaugurée en 2006, la halle du marché s'inspire du style Baltard.

Elle concentre aujourd'hui 95 commerçants à l'intérieur et 90 stands à ciel ouvert.

Fort d'un rayonnement supra-communal, ce marché accueille aussi bien les Robinsonnais que des visiteurs provenant du Sud du département, à l'Est des Yvelines et dans le Nord de l'Essonne.

Le marché du Plessis-Robinson



Le marché d'Antony :

L'axe majeur sur le plan commercial est la rue Auguste Mounié. Au cœur du centre-ville, entre la RD920 et la gare RER d'Antony, cette rue est un pôle commercial avec un nombre élevé de commerces de type traditionnel ou d'enseignes nationales.

Avec ses 200 commerçants dont 100 abonnés, le marché d'Antony est le plus grand des Hauts-de-Seine. Véritable lieu de vie au cœur de la ville, le marché est ouvert les mardis, jeudis et dimanches de

Le marché d'Antony



Source : Antony.fr

Le centre-ville de Châtillon et la rue de la Mairie :

Le quartier de la rue de la Mairie concentre des commerces (commerces de bouche, librairies, etc.), restaurants, services et équipements, proposant ainsi à sa population une offre de proximité dans un cadre historique et patrimonial.

Le centre-ville de Châtillon



Le marché du Trosy de Clamart :

Le marché du Trosy a fait l'objet d'une modernisation dans le cadre d'une rénovation globale du quartier. L'ensemble du complexe (marché, parvis, parking) a en effet été transformé, afin de devenir un véritable lieu de vie.

A l'issue de ces travaux, un restaurant sur deux étages permettra de déjeuner ou de dîner sur place.

En parallèle, un espace vert pensé comme un jardin botanique agrémentera le parvis.



Source : clamart.fr

II. Le commerce

II.2. Les polarités

Le marché de Bourg-la-Reine:

Le marché couvert de Bourg-la-Reine, ouvert le mercredi et le samedi est accessible depuis le boulevard du Maréchal Joffre dans le cœur de Ville. Le marché compte 115 commerçants et 86 stands : fruits et légumes, boucherie, poissonnerie, fromagerie, volailler, traiteurs et autres. Bourg-la-Reine accueille également le marché bio le dimanche matin, place Condorcet qui accueille 10 commerçants. Le marché est une véritable locomotive pour le centre-ville et ses commerçants. C'est aussi un lieu de rencontres où habitants et visiteurs peuvent acheter des produits de qualité.



Source : Ville de Bourg-la-Reine

Le centre-ville de Châtenay-Malabry

Structuré autour de la rue de l'Église et s'étendant jusqu'à la partie sud de la rue Jean Longuet, le centre-ville de Châtenay-Malabry compte de petits commerces de proximité. Bien que situés dans un contexte concurrentiel fort, ces commerces animent les rez de chaussée des constructions les plus anciennes de la ville (sauf rue Jean Longuet, où les constructions sont plus récentes).



Source : Espace Ville

Marché Léo Ferré de Bagneux

Le marché présente 48% d'étals alimentaire et 32% d'offre en équipements de la personne. Il se tient 2 fois par semaine. Le marché est dynamique, représenté par une association de commerçants. Sa localisation en limite des villes d'Arcueil et Cachan permettent un rayonnement au-delà de la ville de Bagneux. Il se tient à la fois dans la halle couverte, rénovée entre 2018 et 2020 et sur la place Léo Ferré.



Source : Facebook Bagneux

Le centre-ville de Fontenay-aux-Roses

Le centre-ville de Fontenay-aux-Roses, se localisant principalement aux abords de la rue Boucicaud, constitue une polarité locale attractive à l'échelle de la commune grâce à la présence d'un certain nombre de commerces et sa mixité fonctionnelle.



Source : Espace Ville

II. Le commerce



Ce qu'il faut retenir :

La structure commerciale de Vallée-Sud Grand Paris se caractérise par une **forte densité de commerces de proximité qui fonctionnent bien pour la plupart**, structurés en polarités dans des centres-villes et le long de grands axes de circulation.

Son développement a été facilité par **l'absence de grands centres commerciaux** sur le territoire. Pour autant il faut noter la proximité et l'accessibilité de grands centres commerciaux dans les communes alentours (Vache Noire à Arcueil, Belle Épine, Westfield Vélizy 2).

On observe une volonté partagée de préserver cette armature spécifique du Territoire et de ne pas implanter de grands centres commerciaux.

Les sites de projets sont souvent l'occasion **de développer l'offre commerciale** ou **de renforcer les polarités existantes**.



Les principaux enjeux

L'armature commerciale diversifiée du territoire est **une spécificité et un atout à conforter**. Le PLUi devra ainsi **accompagner la préservation de cette armature à différentes échelles**, notamment en préservant le territoire de la création de grands centres commerciaux. La richesse et la diversité commerciale du territoire est en effet un **facteur d'attractivité et d'identité** fort.

Par ailleurs, il s'agira de **répondre aux difficultés ponctuelles identifiées** (notamment le manque ponctuel de diversité de l'offre) par le **renforcement de l'attractivité** de certaines polarités commerciales, potentiellement en favorisant leur connexion et leur articulation. **L'articulation de l'offre nouvelle** dans les sites de projet **avec l'offre actuelle** permettra ainsi de répondre de manière équilibrée aux besoins des habitants.

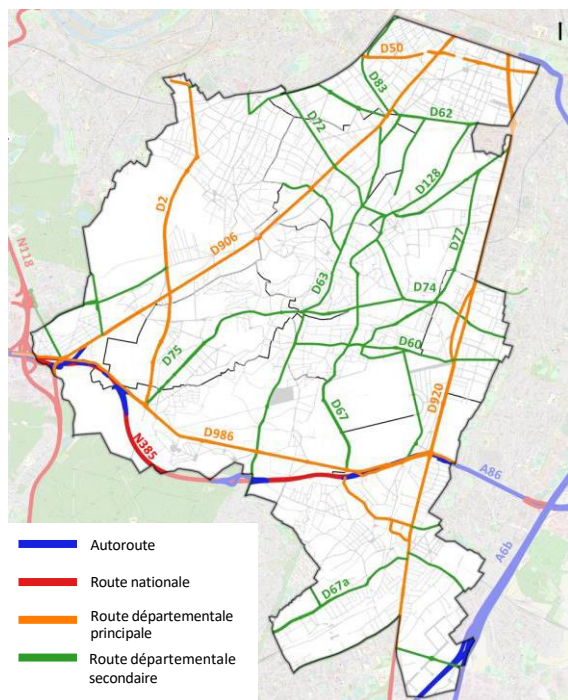
Enfin, la structure commerciale du territoire est confrontée au développement de nouveaux modes d'achats (e-commerce).



III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.1. Le réseau routier

Le maillage viaire



Sources : BD Topo, OSM

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris est traversé par cinq axes routiers structurants :

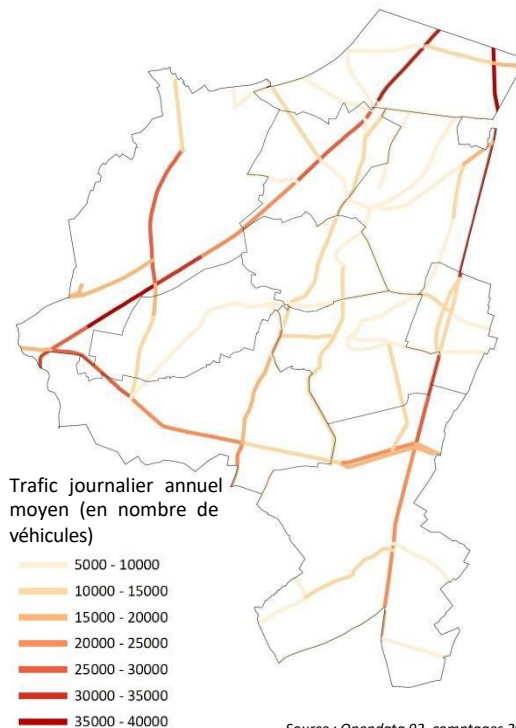
- Au sud du territoire, d'Est en Ouest, l'**autoroute A86** (classée N385 sur certains tronçons).
- la **départementale 986**, qui traverse d'Est en Ouest les communes d'Antony et de Châtenay-Malabry.
- Du Nord au Sud, le territoire est traversé par trois axes routiers structurants : la **RD2**, la **RD906** et la **RD920**.

Le reste du territoire est densément maillé par le réseau routier départemental et local.

Par ailleurs, l'autoroute **A6**, reliant le sud de Paris à Lyon, à l'est du territoire, est facilement accessible via le boulevard périphérique et l'A86.

De même, la **N118** (reliant le Pont de Sèvres à la Francilienne et l'A10) longe la partie Ouest du territoire, et est également facilement accessible depuis l'A86 et la D186.

Le trafic routier sur les principaux axes viaires

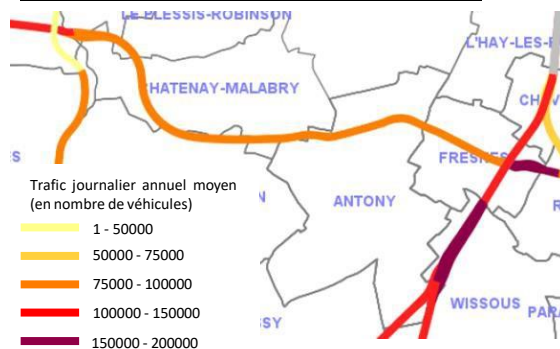


Source : Opendata 92, comptages 2019

Le territoire supporte un trafic important sur les axes départementaux Nord-Sud, en particulier les RD920, RD 2 et RD906, avec, sur certains tronçons, un trafic journalier moyen pouvant atteindre près de 40 000 véhicules.

Le trafic est également important sur la RD986 avec environ 25 000 à 30 000 véhicules circulant par jour en moyenne.

Trafic journalier annuel moyen sur les axes nationaux



Source : DRIEA IDF, comptages 2010

Sur les axes autoroutiers (A86 et A6), les charges constatées dépassent les 75 000 véhicules par jour, voir 100 000 sur l'A6.



Vallée Sud
Grand Paris

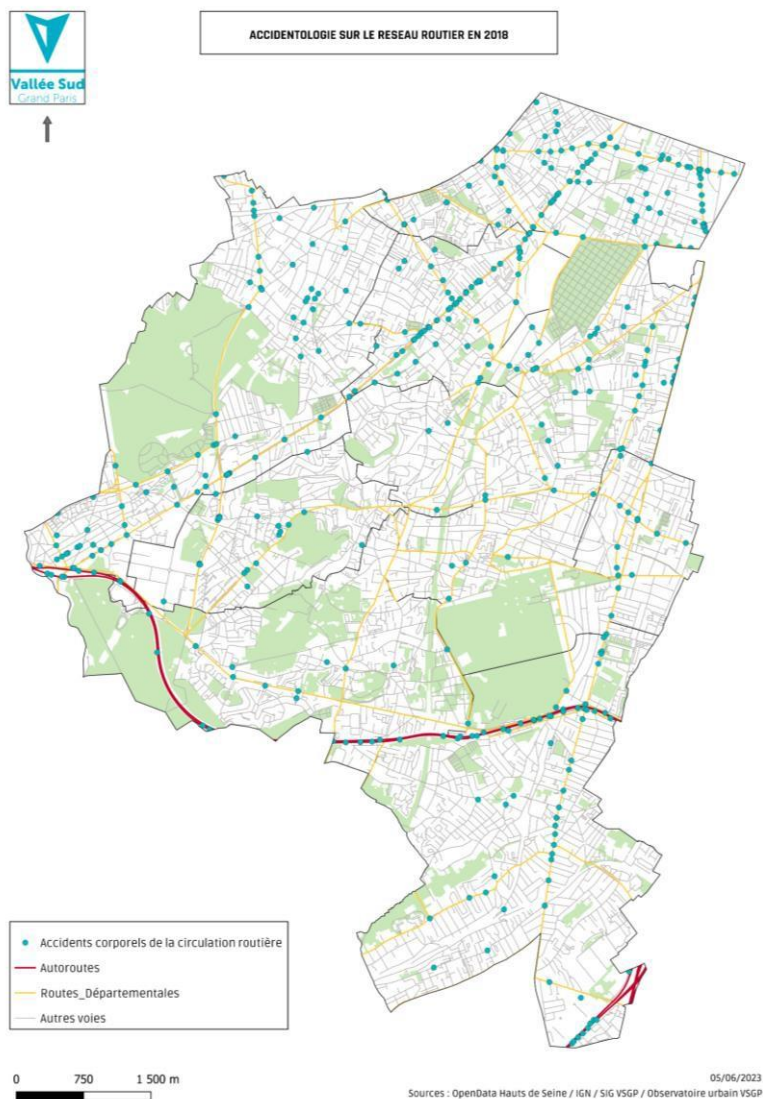
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.2. Accidentologie

Accidentologie sur le réseau routier en 2018



On dénombre 4 51 accidents sur le territoire en 2018 sur un total de 2 512 accidents qui se sont produits dans le département des Hauts-de-Seine.

Un nombre particulièrement important d'accidents se sont produits sur les routes départementales D906 et D920 et sur la D986 au sud du territoire



Vallée Sud
Grand Paris

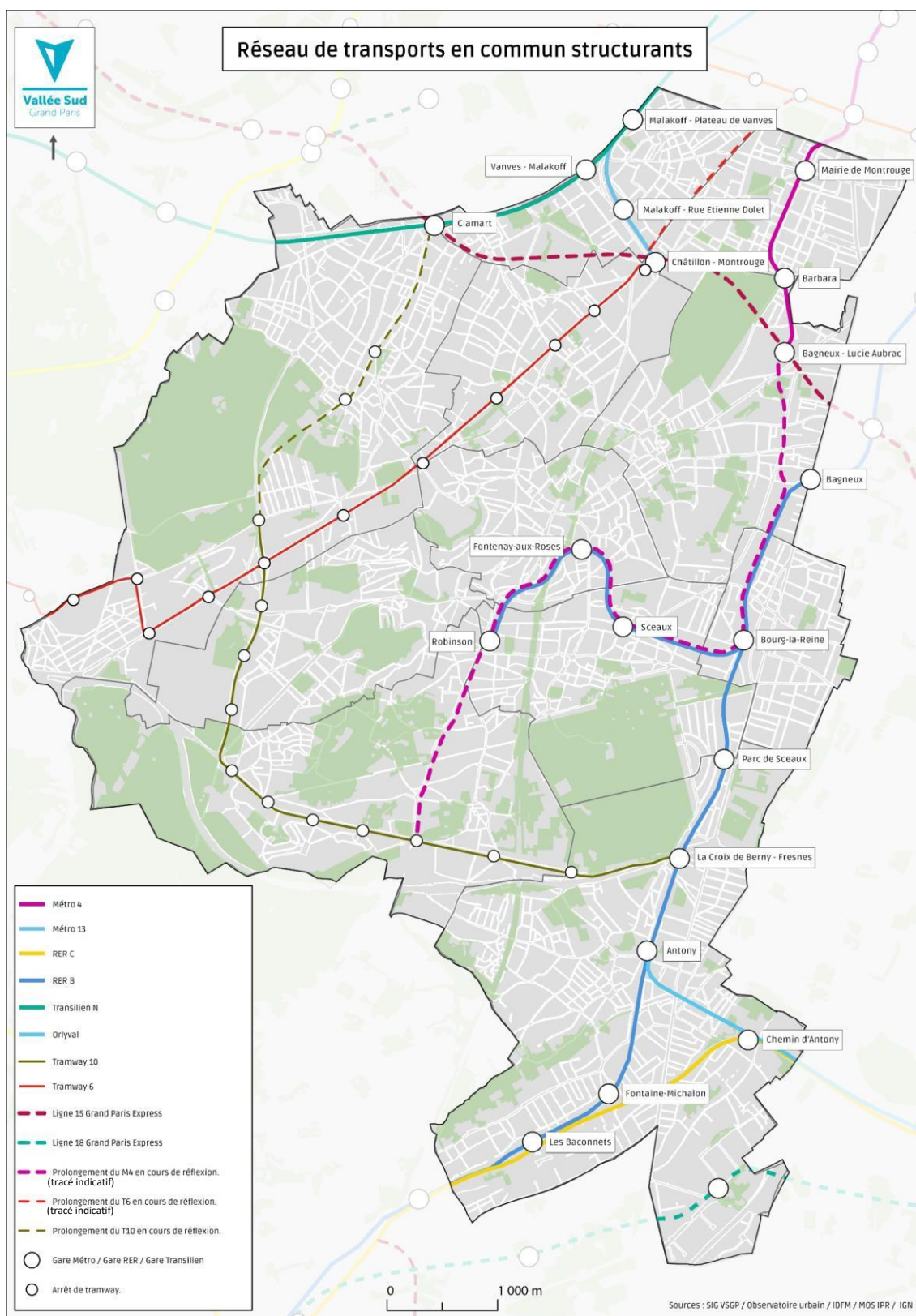
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.3. L'offre de transports en commun actuelle et future

Le réseau de transports en commun lourds, actuel et futur



III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.3. L'offre de transports en commun actuelle et future

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris est desservi par huit lignes de transports en commun.

- La **ligne N** du Transilien, qui dessert Malakoff et Clamart.
- Deux lignes de RER :
 - Le **RER B**, qui dessert les communes de Bagneux (bien que la gare soit sur le territoire de Cachan), Bourg-la-Reine, Sceaux, Fontenay-aux-Roses et Antony.
 - Le **RER C**, qui dessert le Sud d'Antony.
- L'**Orlyval**, qui mène à l'aéroport d'Orly depuis la gare d'Antony.
- Deux lignes de métro :
 - La **ligne 13**, qui dessert Malakoff, et dont le terminus se trouve à Châtillon,
 - La **ligne 4**, qui dessert Montrouge et Bagneux
- Le **tramway 6**, desservant Châtillon et Clamart.
- Le **tramway T10**, dont le tracé relie Antony à Clamart. Les communes de Châtenay-Malabry, du Plessis-Robinson, de Clamart et d'Antony sont ainsi desservies par une ligne de transport en commun lourd depuis 2023.

La desserte du territoire est principalement orientée Nord/Sud, facilitant ainsi l'accès à Paris, ou au pôle d'emplois de Vélizy (accessible par le T6).

Offre de transports en commun lourds future

Deux nouvelles lignes desserviront prochainement le territoire :

- La **ligne 15 Sud**, du Pont de Sèvres à Noisy-Champs, qui desservira Bagneux (nouvelle station), Châtillon Montrouge (en correspondance avec la ligne 13 du métro et le T6 existants) et Clamart (en correspondance avec la gare du transilien). La mise en service de cette ligne est prévue pour **2025**. Cette ligne, d'envergure métropolitaine, permettra de développer les mobilités Est-Ouest sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.
- La **ligne 18** reliera l'Aéroport d'Orly à Versailles-Chantiers, en passant par le Plateau de Saclay. La station d'Antonyville sera créée au sud d'Antony. La mise en service de cette ligne est prévue pour **2027**.

Plusieurs prolongements de lignes sont à l'étude :

- Le prolongement de la **ligne de métro 4** jusqu'à Châtenay-Malabry, dont les études font partie des financements inscrits au contrat de plan État-Région 2023-2027.
- Le prolongement de la **ligne de tramway T10** d'ici 2032. A terme, la ligne de tramway T10 devrait desservir la gare de Clamart et relier la ligne 15 du Grand Paris Express afin de découpler l'usage des transports dans le Sud du département.
- La **transformation de la navette Orlyval** desservant l'aéroport d'Orly, qui fait partie des projets pouvant faire l'objet d'études dans le cadre du contrat de plan Etat-Région 2023-2027, afin d'augmenter le nombre de stations sur la ligne et de faciliter les trajets des habitants vers Antony.

Par ailleurs, sur le territoire, deux pôles d'échanges de transport vont être sensiblement modifiés pour améliorer l'accessibilité et l'intermodalité entre les différents modes de transport : les gares de Robinson et de la Croix de Berny du RER B à Antony, avec la création d'un nouvel accès et d'une gare routière pour la première et l'agrandissement et la mise en accessibilité pour la seconde.

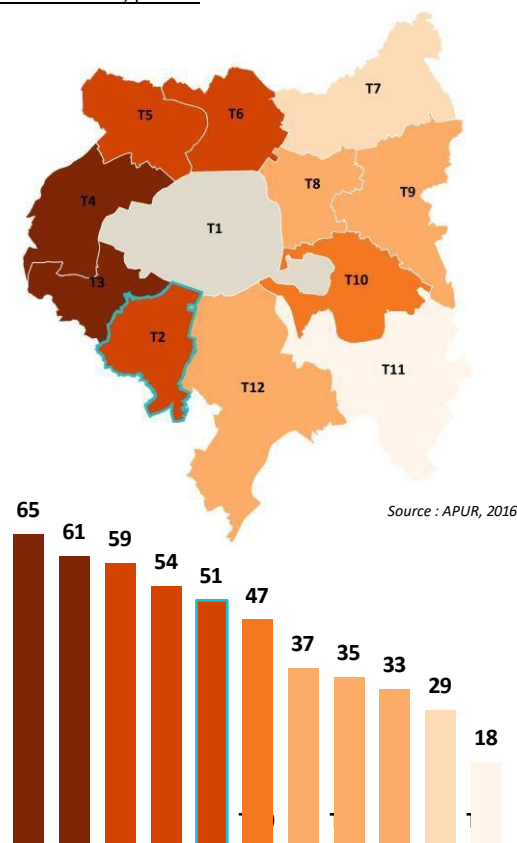
Des réflexions sont en cours sur la gare routière d'Antony, qui doit faire l'objet d'une requalification de l'espace public. La gare routière de Bourg-la-Reine, située sur le parvis de la gare RER, a fait l'objet d'une rénovation livrée en février 2020.

**Les transports lourds comprennent les lignes de métro, RER, Transilien et Tramway.*

III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.4. L'accessibilité des transports en commun

Le taux d'accessibilité* aux stations de transports en commun lourds, par EPT



En comparaison avec les autres territoires de la Métropole du Grand Paris, Vallée Sud a un bon taux d'accessibilité aux transports en commun. Il est cependant dans la moyenne basse des taux observés dans les territoires de l'Ouest parisien, pouvant atteindre 65%.

À l'échelle du territoire, l'accessibilité du territoire est hétérogène d'une commune à l'autre.

Malakoff et Montrouge disposent d'une bonne accessibilité au réseau de transports lourds, avec quasiment l'intégralité de ces territoires communaux située à moins de 800 mètres d'une station de métro ou de RER et moins de 500 mètres d'une station de tramway.

L'accessibilité aux transports en commun lourds va s'améliorer dans les prochaines années avec l'arrivée de la ligne 15 et le prolongement de la ligne 4, puis avec le prolongement de la ligne T 10 vers une gare du Grand Paris Express, dont les études ont été lancées en fin d'année 2020.

Ces projets vont améliorer l'accessibilité des communes de Bagneux, Clamart et Châtillon.

Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses, Sceaux, Bagneux et Antony, desservies par le RER B, disposent d'une bonne accessibilité. Sceaux et Fontenay-aux-Roses se trouvent cependant sur une branche du RER B disposant d'une fréquence moindre.

La partie Nord de Clamart, ainsi que les abords du T6, bénéficient d'une bonne desserte. Cependant, de nombreux quartiers restent distants de ces stations de transports lourds.

Enfin, avec l'arrivée de la ligne 10 du tramway, Châtenay-Malabry et Le Plessis-Robinson bénéficient désormais d'un accès direct aux transports en commun lourds, améliorant ainsi les conditions de déplacement pour leurs habitants. La fréquence et la fiabilité du tramway devraient inciter davantage de personnes à adopter les transports collectifs.

En dépit de l'arrivée de nouveaux transports en commun lourds, plusieurs quartiers à dominante résidentielle resteront malgré tout éloignés de stations de transport, confortant l'usage de la voiture individuelle si d'autres alternatives ne sont pas proposées (centre-ville de Bagneux, hauteurs du Plessis-Robinson et de Châtenay-Malabry, etc.).

Le rabattement vers les modes de transports lourds avec des aménagements spécifiques (liaisons cyclables, lignes de bus à haut rendement de service) est donc un sujet pour mailler finement le territoire.

* Le taux d'accessibilité correspond à la part d'habitants résidant à moins de 500 m d'un métro ou d'un tram, et à moins de 1000 m d'un RER ou train.



Vallée Sud
Grand Paris

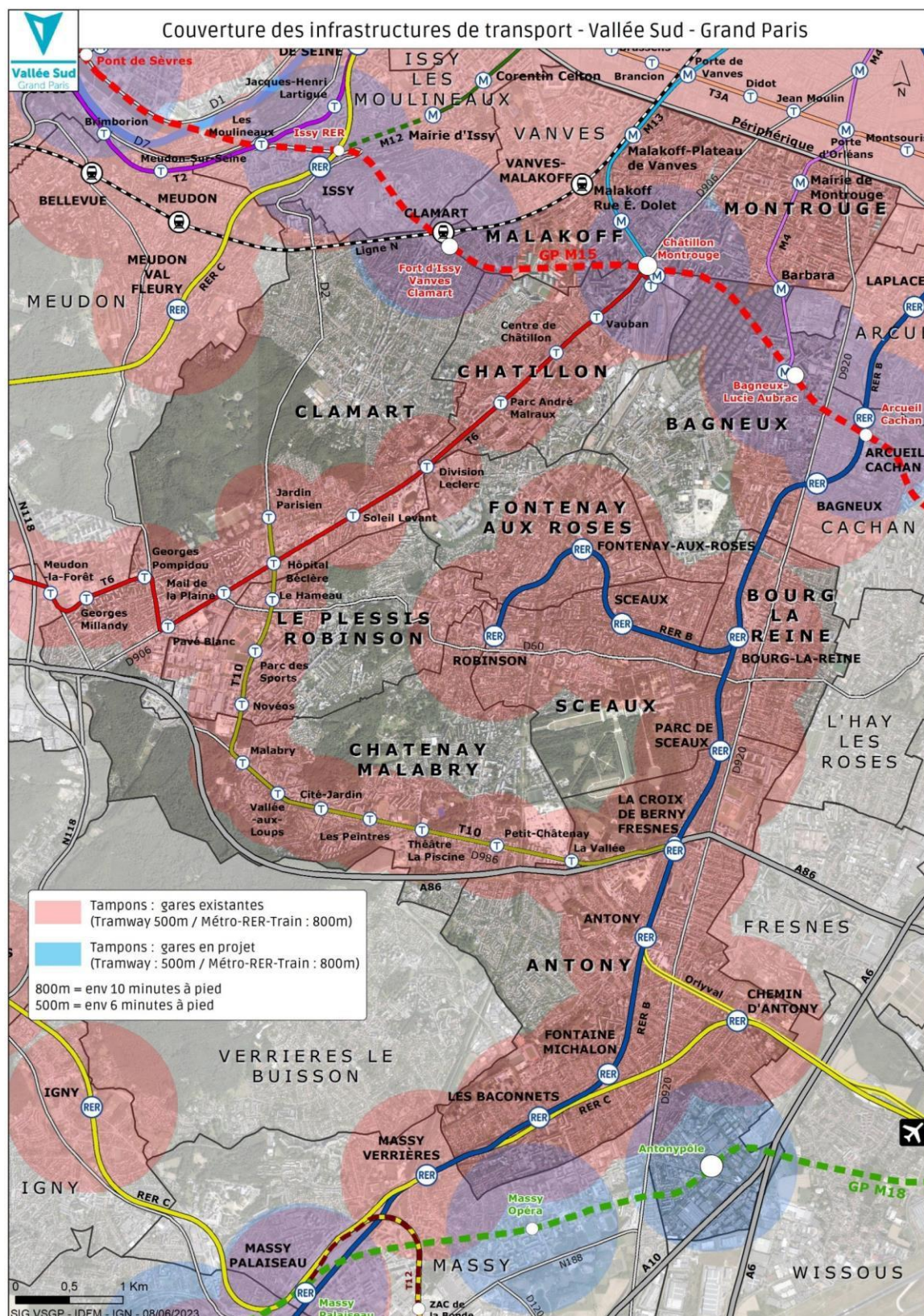
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.4. L'accessibilité des transports en commun

Accessibilité aux stations de transports en commun lourds





III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.4. L'accessibilité des transports en commun

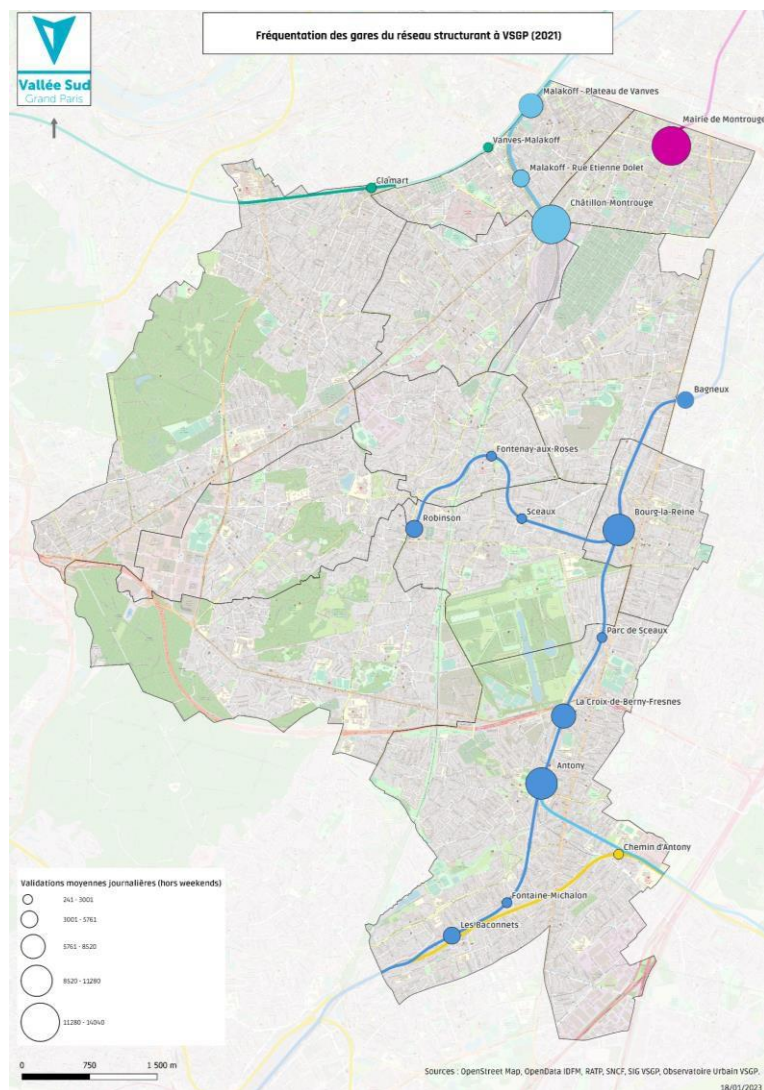
Les données sur l'accessibilité des stations de métro et RER fondées sur la proximité géographique à une de ces stations sont à pondérer avec la fréquence de desserte desdites stations.

En effet, si Sceaux semble être fortement accessible en termes de proximité aux stations de transport, il convient de relativiser ce constat avec la plus faible fréquence de desserte des stations de RER sur la branche « Robinson », par rapport à celle en direction de « Saint-Rémy-Lès-Chevreuse », où la fréquence de desserte est plus soutenue. Sur ce point, une réflexion quant au remplacement de la branche « Robinson » du RER B par un prolongement du métro 4 est en cours, et pourrait permettre d'améliorer cette accessibilité.

Les données sur la fréquentation des différentes stations du territoire confirment ce constat :

Fréquentation, des stations par modes lourds*
(2021, hors tram)

Station	Nombre de Validations en 2021	Sources
Antony	2 903 905	RATP/IDFM
Bagneux	1 571 234	RATP/IDFM
Bourg-la-Reine	2 732 994	RATP/IDFM
Châtillon-Montrouge	4 377 366	RATP/IDFM
Chemin d'Antony	69 176	RATP/IDFM
Clamart	554 870	RATP/IDFM
Fontaine-Michalon	399 328	RATP/IDFM
Fontenay-aux-Roses	861 062	RATP/IDFM
La Croix de Berny	2 133 084	RATP/IDFM
Les Baconnets	1 396 839	RATP/IDFM
Mairie de Montrouge	3 656 044	RATP/IDFM
Malakoff Plateau de Vanves	1 883 103	RATP/IDFM
Malakoff Rue Etienne Dolet	1 272 150	RATP/IDFM
Parc de Sceaux	313 697	RATP/IDFM
Robinson	1 353 502	RATP/IDFM
Sceaux	420 310	RATP/IDFM
Vancres-Malakoff	348 599	RATP/IDFM



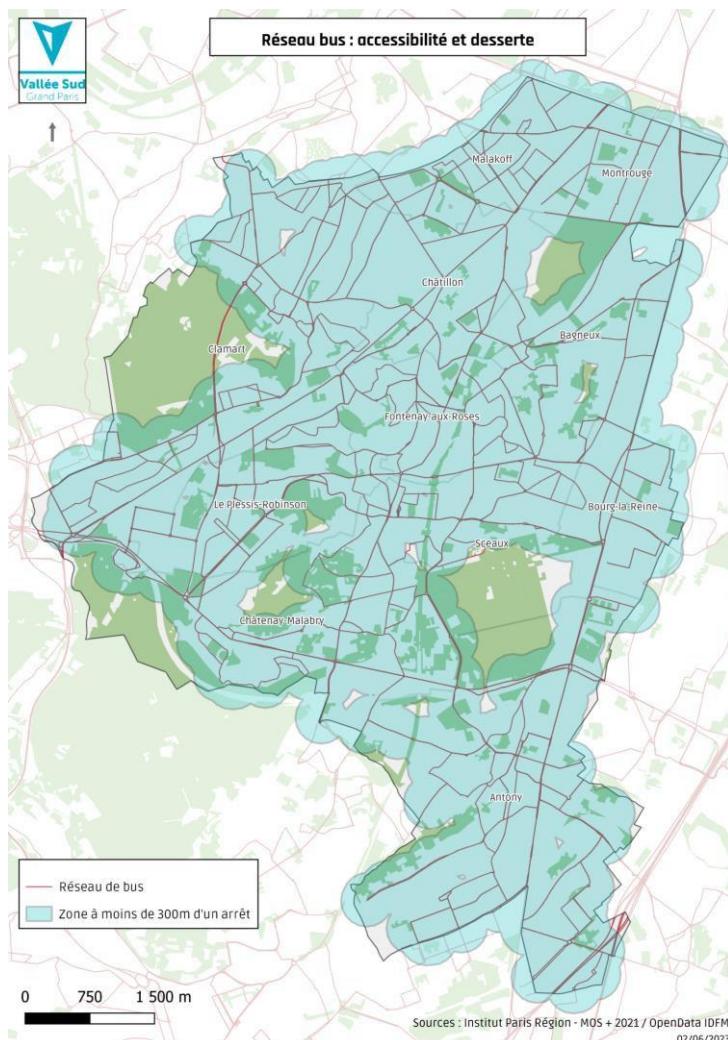
En 2021, les stations de Châtillon-Montrouge (métro 13), Mairie de Montrouge (métro 4) et Antony (RER B) enregistrent les plus fortes fréquentations. Pour les deux stations de métro, la liaison directe avec Paris explique en partie cette forte fréquentation. La station de RER d'Antony dessert quant à elle un pôle d'emplois important et assure la liaison avec l'aéroport d'Orly, expliquant cette forte fréquentation.



III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.5. Le réseau de bus

Le réseau de bus : accessibilité et desserte



Le territoire est desservi par près de **70 lignes de bus** dont la majorité est exploitée par la RATP (40 lignes).

La desserte du réseau de bus couvre finement le territoire, avec un maillage structurant Nord/Sud (lignes 125/126, 323 et 194/388) et Est/Ouest (lignes 162, 189, et 197). Ces lignes enregistrent plus de 10 000 voyageurs par jour en moyenne (2018, IDFM).

Elles assurent les liaisons internes au territoire, et beaucoup permettent de relier les arrondissements parisiens et les communes limitrophes.

Ce réseau est complété par le service de transport à la demande (TAD) PAM 92.

En janvier 2023, le réseau Vallée Sud Bus est lancé par le territoire afin de compléter l'offre existante. Repensé pour répondre aux attentes des habitants tout en améliorant la desserte locale, ce réseau se compose de 10 lignes :

- Des anciennes lignes Paladin, locales (lignes 3, 6, 7 et 14)
- De l'Amibus, du Clamibus, du ClamExpress, de l'Hirondelle, du Montbus et du Petit Fontenaisien.

La carte ci-dessus met en avant la bonne accessibilité de l'ensemble du territoire au réseau de bus. En effet, la quasi-totalité du territoire bénéficie d'un accès à un arrêt de bus à moins de 300 mètres. Il est à noter cependant que les lignes de bus RATP présentent des disparités en termes de fréquences de passage : si elles ont de fortes fréquences de passage dans le nord du territoire (afin de relier Paris et les zones d'activités), elles sont plus faibles dans le centre et le sud *.

Une étude portée par Vallée Sud* sur la restructuration du réseau de bus met en avant un certain nombre d'enjeux :

- Une meilleure connexion du territoire aux communes limitrophes ;
- Une meilleure connexion des zones d'habitat et d'emplois ;
- La prise en compte des nombreux projets urbains ;
- L'amélioration de la complémentarité des lignes et de l'intermodalité, surtout au niveau des pôles ;
- La prise en compte de la déclivité du relief dans certains secteurs, qui peut constituer un véritable frein au développement du réseau de bus ;
- Intégrer les projets de prolongement/créations de nouvelles infrastructures de transport (prolongement M4, T10 L15, L18) pour assurer des rabattements efficaces.

* Étude de restructuration du réseau de bus du territoire de VSGP – diagnostic et enjeux, Transamo, mars 2020



Vallée Sud
Grand Paris

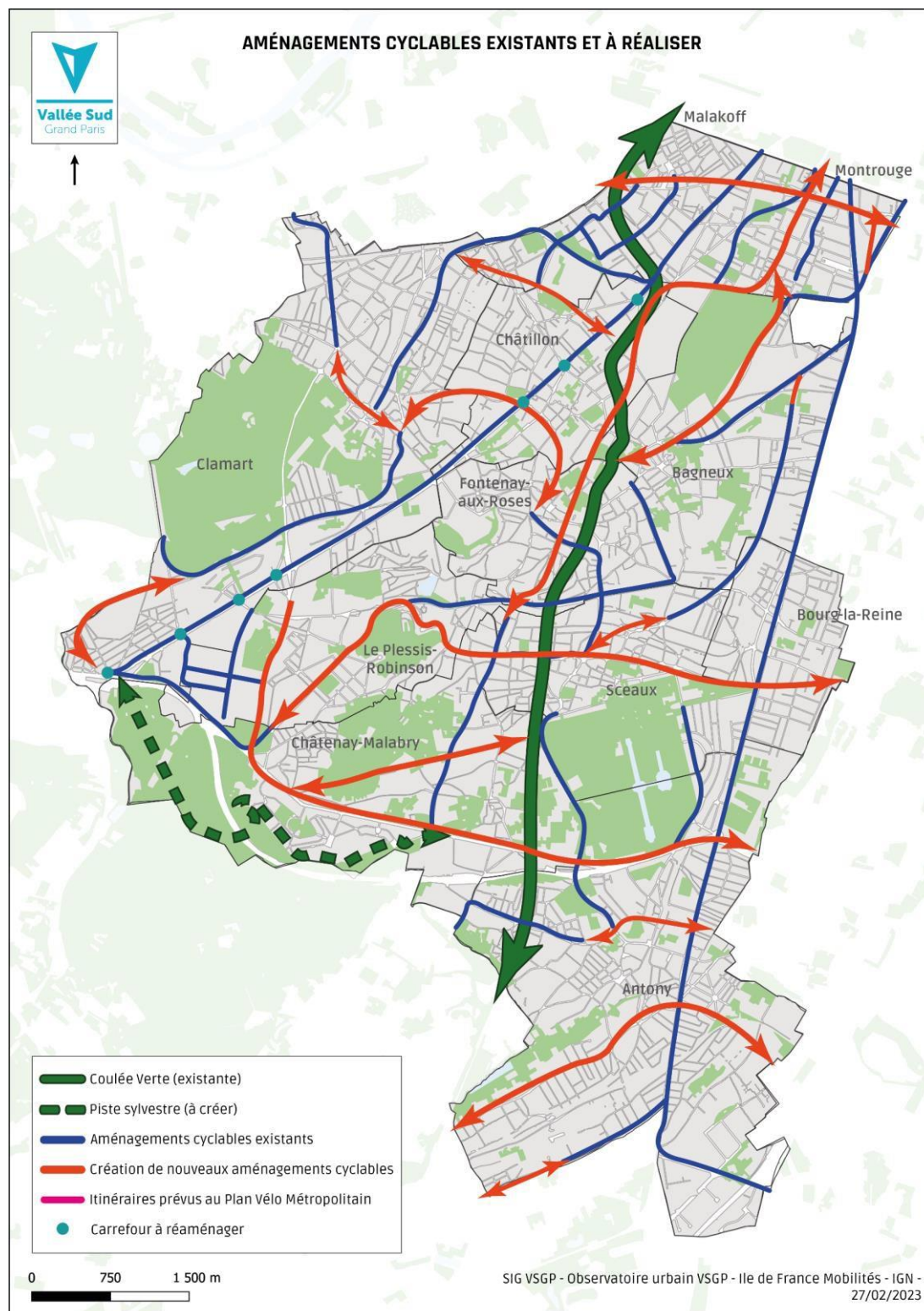
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.6. Les déplacements actifs

Les aménagements cyclables du Territoire





III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.6. Les déplacements actifs

Plusieurs documents cadres ont pour objectif le développement des mobilités actives sur le territoire :

- Le plan départemental de développement des circulations douces adopté en 2000 ;
- Le plan vélo 92 approuvé en 2009 ;
- Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée des Hauts-de-Seine approuvé en 2019 ;
- Le Schéma Directeur Cyclable de Vallée Sud - Grand Paris approuvé le 6 décembre 2022.

Plusieurs communes ont également un plan vélo, comme les villes d'Antony Bagneux, Malakoff, Montrouge et Sceaux. D'autres villes sont en train d'élaborer le leur à l'instar des villes de Bourg-la-Reine, Châtillon et le Plessis-Robinson. La Ville de Châtenay-Malabry a quant à elle identifié des aménagements cyclables à réaliser.

La région Île-de-France dispose d'un important linéaire de circulations dites « douces », piétonnes et cyclables. À ce titre, les communes de Sceaux et de Malakoff ont été respectivement sacrées comme première et troisièmes villes « les plus cyclables » d'Île-de-France. Mais ces aménagements sont inégalement répartis sur le territoire. Ils ne sont aujourd'hui pas suffisamment complémentaires avec le réseau de transports en commun pour permettre une intermodalité optimale et présentent souvent des discontinuités rendant les cheminements actifs moins fluides.

Le réseau cyclable

L'offre cyclable est estimée à 175 km d'aménagements cyclables (hors zones 30 km/h)

Il se compose :

- D'un linéaire d'environ **70 km de pistes cyclables**. La plus structurante est la Coulée Verte, qui traverse le territoire du Nord au Sud sur une distance d'environ 10 km. Nommée aussi « Promenade départementale des Vallons de la Bièvre », elle relie la gare Montparnasse à la gare TGV de Massy en longeant la ligne à grande vitesse située en souterrain sur cette portion. Cette piste cyclable, aussi praticable à pied, est jalonnée d'espaces de détente et de loisirs. Très pratiquée par les usagers du vélo, la Coulée Verte est plus adaptée à des déplacements de loisirs qu'à des flux domicile-travail, ce qui entraîne des conflits d'usages.

Une piste cyclable longe également la RD 986, et relie le Parc de Sceaux au Petit Clamart, en traversant Châtenay-Malabry sur une distance d'environ 5 km.

Le reste du réseau de pistes cyclables est plus discontinu et se compose de tronçons de pistes le long de grands axes : RD920 à Montrouge, Bourg-la-Reine et Antony, RD 906 à Clamart, RD 2 au Plessis-Robinson, desservant le Parc d'affaires Noveos.

- D'environ **55 km de bandes cyclables** : elles sont pour la plupart aménagées là où la chaussée est assez large. Là encore, les bandes cyclables sont réparties de façon hétérogène sur le territoire, et présentent de nombreuses discontinuités. Certaines communes en sont moins dotées que d'autres. Dans certains secteurs, la topographie peut contraindre les modes cyclables, comme à Châtenay-Malabry.

- De 15 km de contre-sens cyclables aménagés.

- D'environ 35 km de voies vertes, partagées avec les piétons.

- D'environ 5 km de voies bus partagées.

- Par ailleurs, une grande partie du territoire dispose de voiries communales classées en **zone 30** (ou 20 dans certains secteurs). Ce classement, outre le fait d'apaiser la circulation et la cohabitation entre les différents modes de déplacement, permet la circulation des cycles à contre sens, sur toutes les voies classées en zone 30, y compris à sens unique pour la circulation générale. Malakoff, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine, Sceaux et Antony ont étendu les zones 30 à presque l'ensemble de leur territoire communal.

Des **voies partagées** ont également été définies dans la plupart des communes, le plus souvent aux abords du centre-ville. Il s'agit de voies, où la circulation motorisée est limitée à 20km/h, et où les cycles et piétons sont prioritaires.

Enfin, il est à noter l'ensemble du tracé de la coulée verte sur Châtenay-Malabry a été classé en mars 2021 en voie verte.

Les aménagements sont inégalement répartis sur le territoire et présentent souvent des discontinuités rendant les cheminements actifs moins fluides, notamment sur les axes est-ouest.



Vallée Sud
Grand Paris

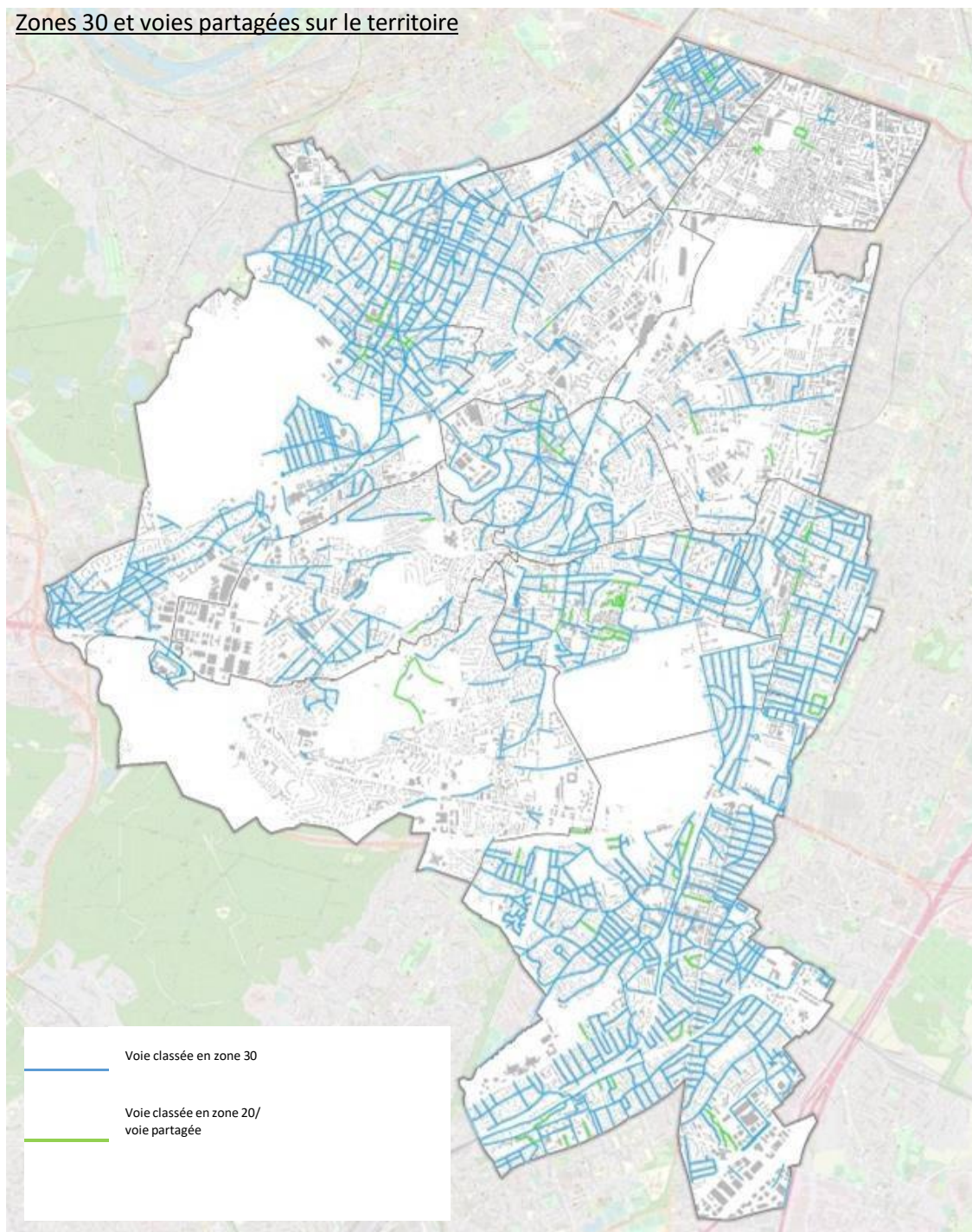
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.6. Les déplacements actifs

Zones 30 et voies partagées sur le territoire



Source : Opendata Ile de France Mobilités, 2019

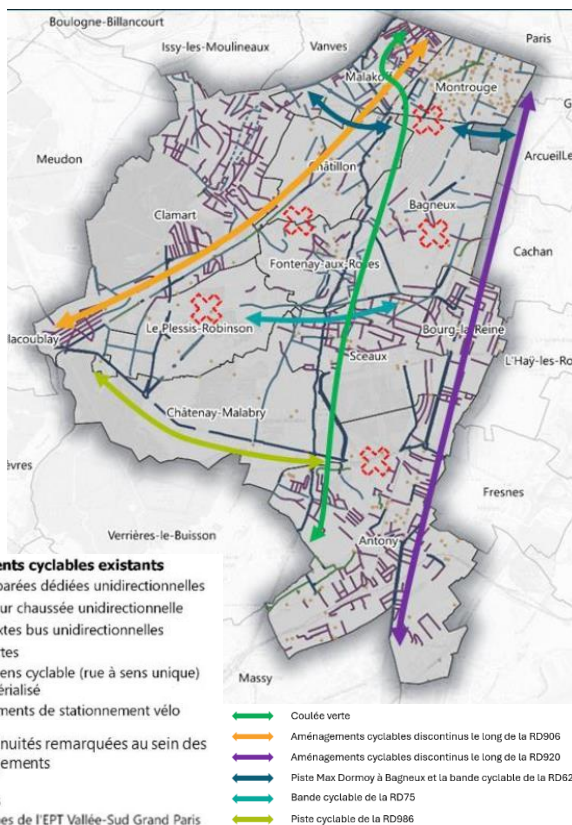


III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.6. Les déplacements actifs

Les déplacements à vélo

Le vélo, avec le développement du vélo à assistance électrique (VAE) et du vélo-cargo, est devenu un mode de déplacement urbain de plus en plus utilisé. Outre les déplacements domicile-travail, le réseau cyclable du Territoire est aussi aujourd'hui utilisé par des usagers quotidiens non-actifs. L'étude menée par Egis dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur Cyclable à l'échelle de Vallée Sud - Grand Paris évalue le niveau de cyclabilité des différents tronçons routiers du Territoire. Les axes les plus structurants du territoire (les deux pénétrantes D906 et D920 la D986 et la D2) sont identifiés comme étant les voies les plus empruntées. Le trafic au « cœur » de Vallée Sud - Grand Paris est moins dense, ce qui présuppose davantage de possibilités en matière de partage de la chaussée. A contrario, les axes les plus fréquentés ont un enjeu fort de sécurisation des aménagements cyclables si ces axes sont retenus comme axes susceptibles d'accueillir des aménagements, à l'exception de la Coulée Verte, traversant le Territoire du Nord vers le Sud, supportant un nombre conséquent de cyclistes, et étant sécurisé.



Source : Etude pour la réalisation d'un Schéma Stratégique Cyclable sur le Territoire de Vallée Sud Grand Paris, Egis, 2020

Des discontinuités sont également remarquées au sein des aménagements cyclables, notamment pour les liaisons Est-Ouest, empêchant la bonne circulation et la sécurisation des vélos sur le territoire. Ces « points noirs » sont situés aux limites communales (Montrouge/Bagneux, Châtillon/Fontenay-aux-Roses) ou encore au cœur du tissu urbain comme à Bagneux, Antony ou au Plessis-Robinson.

Selon les données Insee 2017, les habitants utilisant le plus le vélo pour leurs déplacements domicile-travail sont ceux des communes de Malakoff (8,1%) et Montrouge (5,6%). Viennent ensuite Clamart (5,0%), Châtillon (4,4%) et Sceaux (4,2%). Ces communes sont celles situées le plus au Nord du territoire, et donc les plus proches des pôles d'emplois parisiens ou les plus « plates » en termes de topographie, et donc les plus praticables à vélo. Châtenay-Malabry et le Plessis-Robinson sont les communes où le vélo est le moins utilisé pour se rendre sur son lieu de travail (2,2% et 2,3%), et dans une moindre mesure Antony (2,8%) et Bourg-la-Reine (3,6%). À l'inverse, ces communes ont une part modale dédiée à l'usage de la voiture ou des transports en commun plus importante : 55,0% des réginauburgiens et 43,5% des antoniens empruntent les transports en commun, en raison de la bonne desserte en transport lourd de ces communes. Châtenay-Malabry et le Plessis-Robinson ont une part modale dédiée à la voiture beaucoup plus importante (51,1% et 52,8%) en raison de leur moindre accessibilité en transports.

L'absence de station Vélib' dans les communes d'Antony et de Châtenay-Malabry, peut aussi être un facteur explicatif de la moindre utilisation du vélo comme mode de déplacement. Il est prévu l'installation de stations à court terme.

Enfin, le développement de l'usage du vélo peut également être freiné par les décalages dans le niveau des aménagements d'une commune à l'autre ce qui nuit au développement d'un réseau cohérent.

La Coulée Verte à Châtenay-Malabry



Source : Espace Ville 2020

III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.6. Les déplacements actifs

Les cheminements piétons

Les supports des déplacements piétons sur le territoire sont multiples :

Les communes comptent quelques **rues exclusivement piétonnes**, telles que les rues du centre-ville de Bourg-la-Reine, Sceaux, de Clamart, de Malakoff.

Par ailleurs, les différents quartiers du territoire comptent de nombreux **sentiers et chemins**, qui permettent de passer d'une rue à l'autre et de créer des porosités entre les quartiers. Ces passages permettent également la desserte des parcs, squares et grands espaces verts. Ils se matérialisent sous la forme de sentes ou d'escaliers là où le relief l'impose.

En outre, certains quartiers ont bénéficié lors de leur aménagement, d'une place donnée aux circulations piétonnes, comme la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry, la nouvelle Cité jardin du Plessis-Robinson, les Blagis à Sceaux et prochainement le quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses.

Le territoire est aussi traversé par un certain nombre de chemins de randonnée, qui ne sont pas toujours exclusivement dédiés aux piétons : le GR655 suivant pour partie la coulée verte, les chemins de petite randonnée (PR) ou de randonnée de pays (GRP) qui traversent le parc de Sceaux, la forêt de Meudon, le Parc de la Vallée aux Loups).

L'ensemble de ces cheminements piétons, associés aux trottoirs des principales voies de communication, favorisent les continuités piétonnes sur le territoire.

Toutefois, la part de promenades, voies vertes, désimperméabilisées et plantées pourrait être revue à la hausse.



III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements

III.6. Les déplacements actifs

L'accessibilité du territoire par la marche

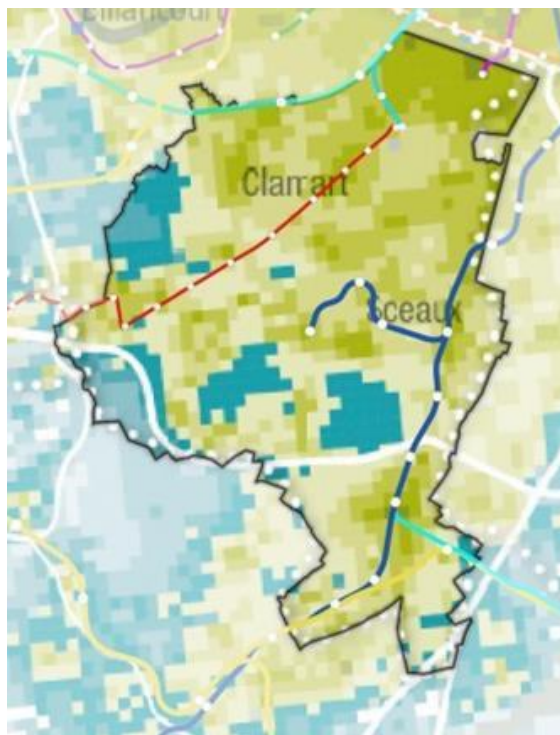
L'Institut Paris Région a établi une cartographie des territoires favorables à la marche à pied : pour cela, ont été couplés le maillage des services, équipements, gares, commerces (appelées « destinations »)... situés à moins de 3km d'un « carreau » (maillage de l'Insee, de 200m sur 200m) au temps qu'il faut pour les atteindre à pied. La finesse de la trame viaire entre ainsi en compte par le nombre d'intersections contenues dans un carreau. Les secteurs très favorables à la marche à pied disposent de plus de 100 destinations accessibles à pied en moins de 5 minutes, et les secteurs défavorables disposent de moins de 5 destinations accessibles à pied en moins de 10 minutes. Par cette méthode, on constate que le territoire de Vallée Sud - Grand Paris est inégalement accessible à pied.

La partie Nord du territoire (Malakoff, Montrouge, Châtillon) est la plus accessible et la plus praticable à pied. Les densités y sont plus importantes, y compris en termes de destinations accessibles (services, équipements, commerces, etc.). Le maillage viaire y est plus resserré, multipliant les possibilités d'accès rapide aux destinations. Les hauteurs de Clamart, toute la partie Ouest de Bagneux et Fontenay-aux-Roses, plus au Sud, le sont dans une moindre mesure. Les communes les plus au sud obtiennent des scores d'accessibilité moins favorables, se rapprochant de la moyenne d'environ 10 destinations accessibles en moins de 5 minutes. Ces communes sont plus vastes, et disposent d'une étendue de quartiers pavillonnaires plus importante.

Ces quartiers à dominante résidentielle majoritaire sont plus éloignés des « destinations ». De plus, il serait nécessaire de pondérer ces données à la topographie du territoire qui, dans certains secteurs (Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses, etc.) peut présenter un réel obstacle à la pratique de la marche à pied.

Par ailleurs, les obstacles constitués par les infrastructures de transport, les axes majeurs et secondaires de circulation, les enclaves de type cimetières, Fort... sont autant de difficultés qui compliquent les déplacements piétons et vélos.

Accessibilité du territoire à pied



Score d'accessibilité à pied



III. Analyse des infrastructures de transport et déplacements



Ce qu'il faut retenir :

80 % des habitants de Vallée - Sud Grand Paris réside aujourd'hui à **moins de 500 mètres d'une station** de métro ou de tramway, et à moins d'1 kilomètre d'une station de RER.

L'utilisation des transports est aujourd'hui **plus faible** que dans d'autres territoires de la métropole, notamment en raison d'une desserte inégale du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris, mais **l'accessibilité a été renforcée** avec l'arrivée du tramway T10 ainsi que le prolongement de la ligne 4 du métro. De même, la desserte sera renforcée avec l'arrivée des lignes 15 et 18 du Métro du Grand Paris. Cette desserte améliorée pourrait soulever des questions d'évolution urbaine des quartiers limitrophes.

Toutefois, il est à noter qu'en parallèle de ces projets de transports structurants, un rabattement vers ces modes de transports en commun lourds, avec des aménagements spécifiques (liaisons cyclables, lignes de bus à haut rendement de service) doit être mis en œuvre pour mailler finement le territoire.

D'autres projets de transports en commun sont envisagés sur le territoire, à l'instar des prolongements du tramway T6 et de la ligne 4 du métro.

Le territoire accueille aujourd'hui :

- 15 km de contre-sens cyclables aménagés,
- 68 km de pistes cyclables,
- 56 km de bandes cyclables,

Les aménagements sont inégalement répartis sur le territoire et présentent souvent des discontinuités rendant les cheminements actifs moins fluides, notamment sur les axes est-ouest.



Les principaux enjeux

Le PLUi devra **accompagner les projets de transports portés sur le territoire**, notamment pour la réalisation de nouvelles lignes structurantes (lignes 4, 15 et 18 du métro, tramway T10). Celles-ci **renforceront l'offre en transports**, en particulier pour des secteurs aujourd'hui peu desservis. Le PLUi pourra également accompagner le **développement et l'articulation de lignes de transports complémentaires**, maillant le territoire, en particulier vers les nouvelles gares du Grand Paris Express. Il devra par ailleurs **garantir une bonne intégration urbaine des nouvelles opérations** densifiant les tissus urbains à proximité de ces futures gares de transports.

Le PLUi devra également s'attacher à un **renforcement des continuités entre les villes**, notamment en termes de circulations douces, pour créer un véritable **maillage sur le Territoire**, complémentaire du réseau de transports en communs et **articulé avec lui**. La **constitution de nouvelles voies vertes** vectrices de nature en ville (dont la Coulée verte est un exemple fort), pourra également être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

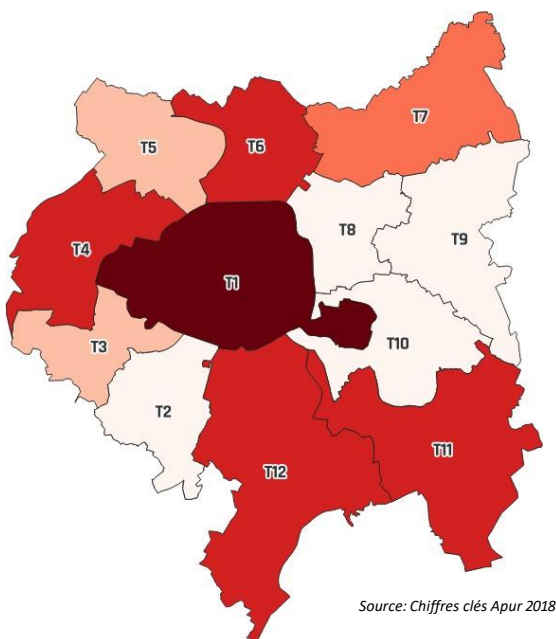
Il sera parallèlement nécessaire de **distinguer les différentes fonctions des mobilités actives** (en particulier le vélo), qui peuvent avoir une fonction utilitaire, comme de promenade. La réflexion autour de ces modes de circulation doit permettre une limitation des **risques de conflits d'usage**.



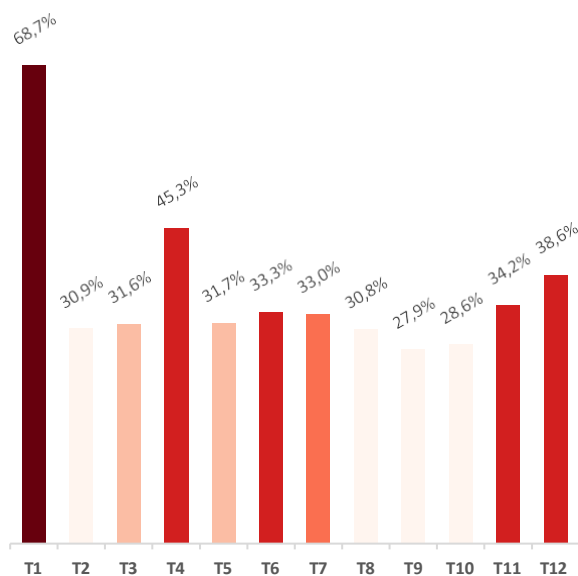
IV. Analyse des mobilités

IV.1. Les déplacements domicile-travail

Taux d'actifs travaillant dans le même territoire par EPT en 2018



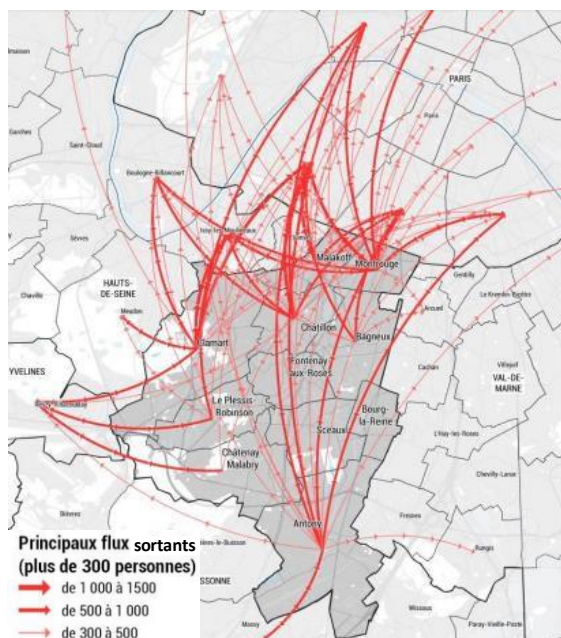
Actifs travaillant sur leur territoire de résidence (2018)



Le taux d'actifs résidant et travaillant à Vallée Sud - Grand Paris en 2018 se situe en-deçà de la moyenne des autres Établissements Publics Territoriaux avec un taux de 30,9 %.

Ce taux s'explique en partie par un taux d'emploi moins élevé comparé aux taux observés dans les territoires de la Métropole.

Principaux déplacements domicile-travail sortants



En 2016, la majorité des **déplacements domicile-travail sortants** étaient destinés à Paris, soit 48 000 actifs du territoire.

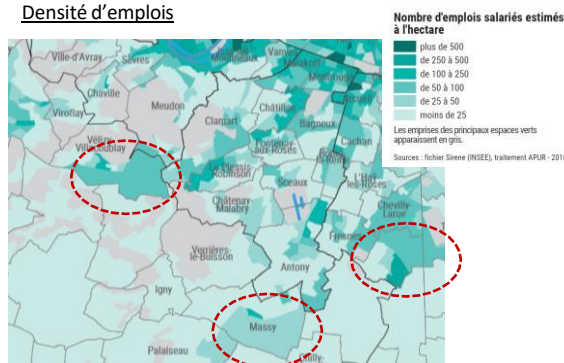
Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt attirent quasiment 10 000 actifs résidant sur le territoire.

Les autres flux vers l'extérieur se répartissent comme suit :

- Communes de la Défense : 5 700 actifs
- Vélizy-Villacoublay : 4 000 actifs
- Massy : 2 000 actifs
- Rungis : 1 300 actifs
- Orly : 500 actifs

La destination des flux sortants est étroitement liée aux grands pôles d'emplois et de services à proximité et à forte densité d'emplois (Paris, Boulogne, Issy-les-Moulineaux ...).

Densité d'emplois



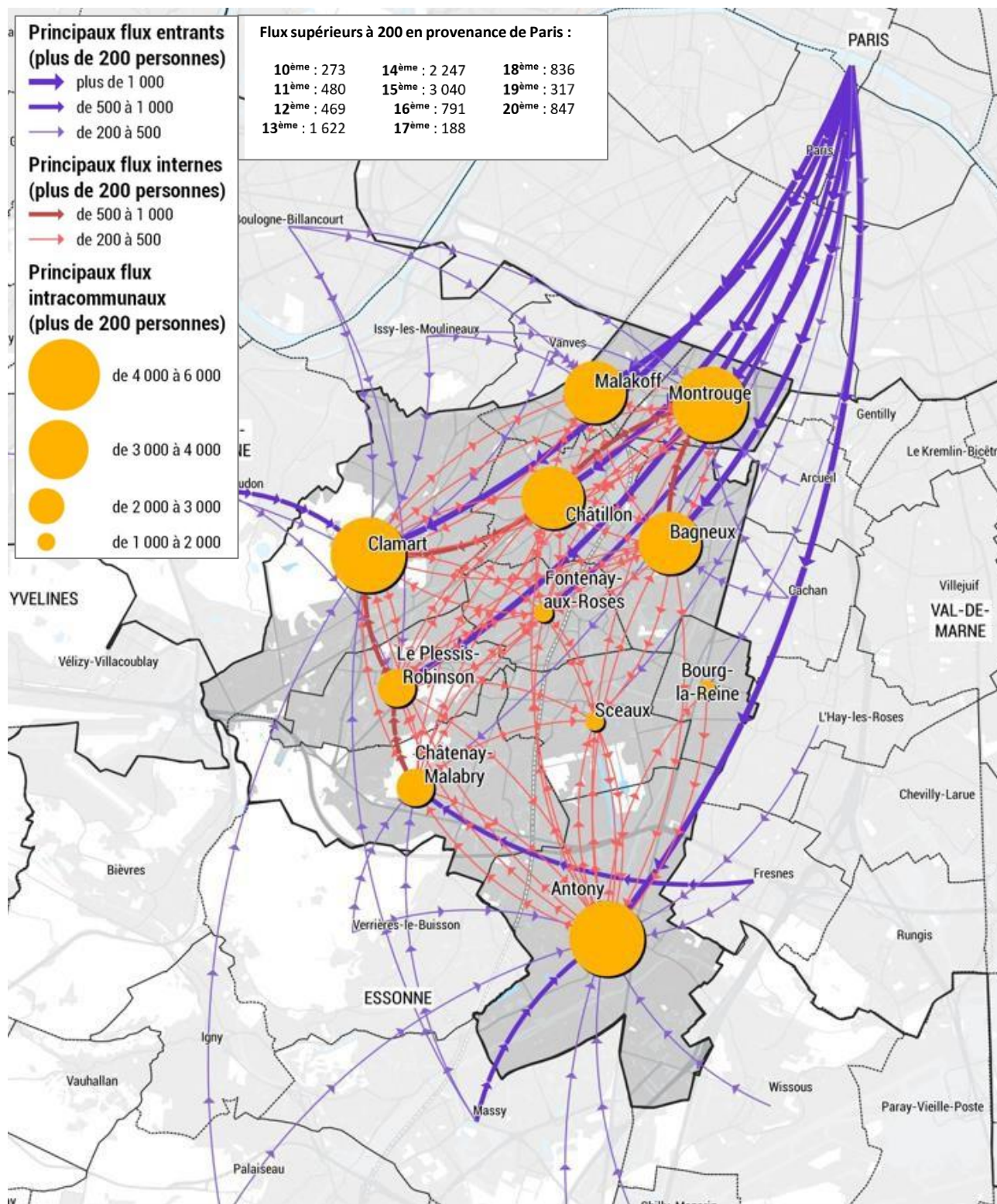
Source: Fichier Sirene (INSEE), traitement APUR 2016



IV. Analyse des mobilités

IV.1. Les déplacements domicile-travail

Principaux déplacements domicile-travail entrants et internes



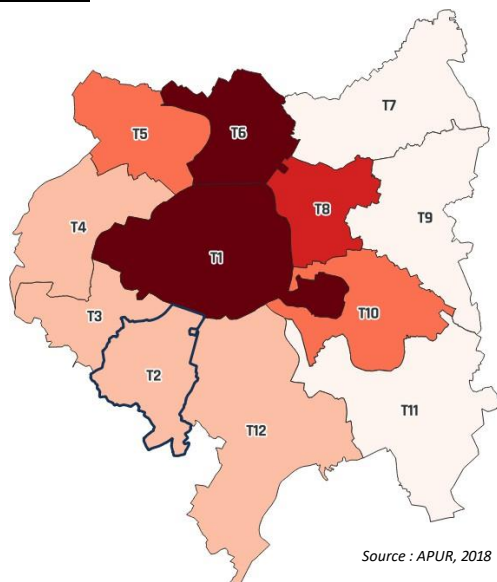
Source : Étude Inddigo 2019, suivant données Insee 2016



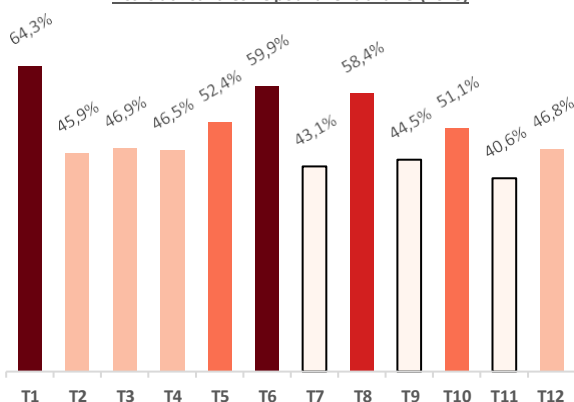
IV. Analyse des mobilités

IV.2. L'utilisation des transports en commun

Le taux d'utilisation par les actifs des transports en commun lourds, par EPT



Actifs utilisant les TC pour aller travailler (2018)

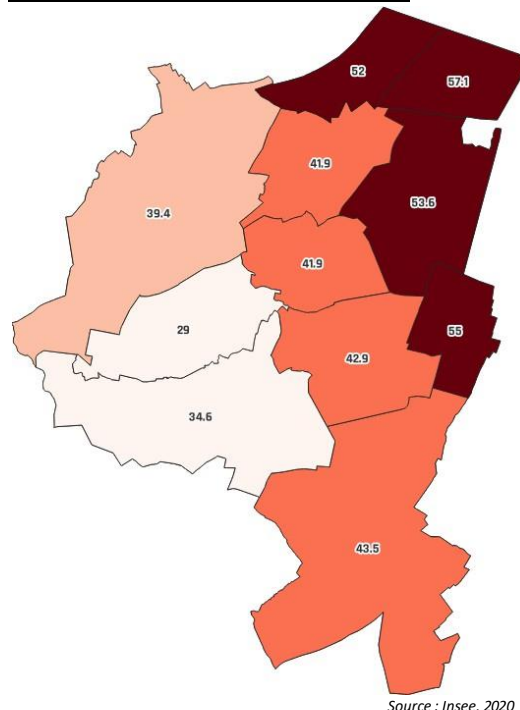


En 2018, les actifs résidant sur le territoire de Vallée Sud – Grand Paris étaient 46 % à utiliser les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail, ce qui est dans la moyenne des autres territoires de la Métropole du Grand Paris.

Ce taux reste néanmoins en deçà des 50%. Cela s'explique notamment par :

- La faible accessibilité de certains secteurs aux transports en commun (Le Plessis-Robinson, Châtenay-Malabry),
- Le passage d'infrastructures lourdes en franges du territoire,
- Le taux de motorisation des ménages du territoire relativement important
- Le relief du territoire, pas toujours propice à l'utilisation des transports en commun.

Le taux d'utilisation des transports en commun par les actifs pour se rendre au travail, par commune (2020)



L'utilisation des transports en commun par les actifs du territoire est hétérogène d'une commune à l'autre.

Les communes limitrophes à Paris, desservies par le métro, Montrouge et Malakoff, sont celles où le taux d'utilisation des transports en commun pour se rendre sur le lieu de travail est le plus important. Cela peut s'expliquer par la forte présence d'actifs travaillant à Paris, ou devant transiter par Paris pour se rendre sur leur lieu de travail.

Bourg-la-Reine et Bagneux ont également un bon taux d'utilisation des transports en commun, étant desservies par le RER B. De même, les actifs de Châtillon, dotée de la station Châtillon-Montrouge, et traversée par le T6, sont nombreux à utiliser les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (49,9 % en 2020).

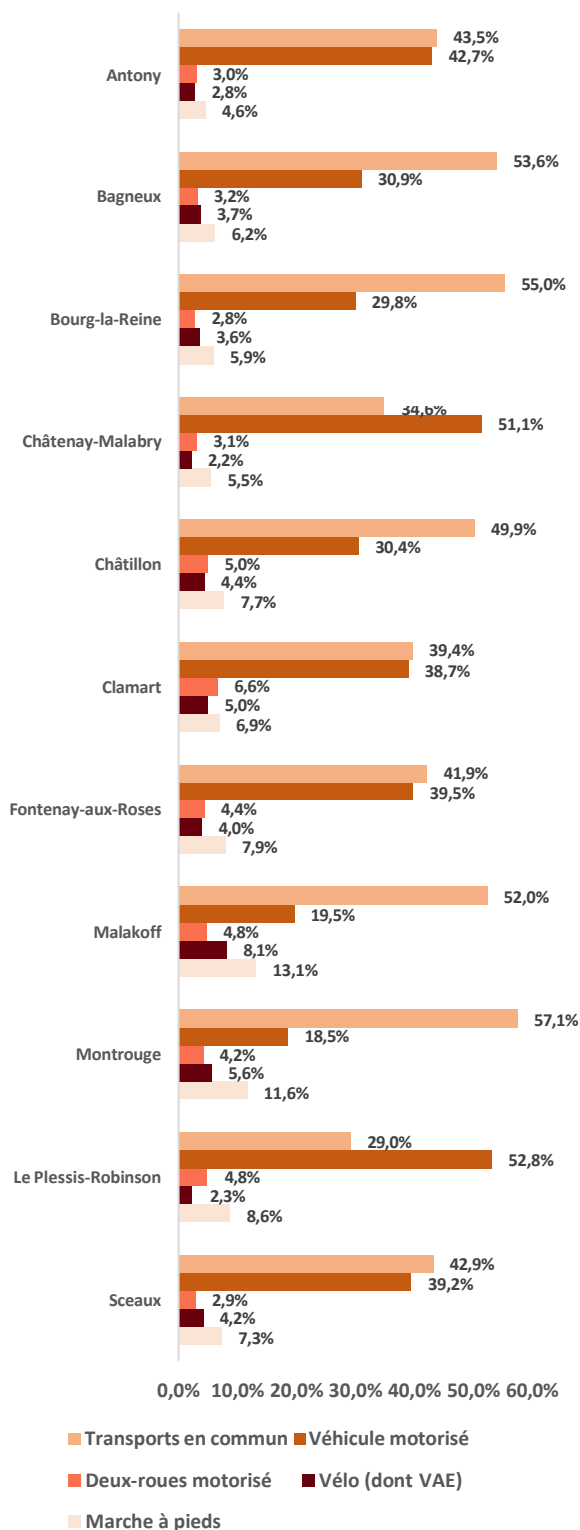
Les taux des autres communes sont moins importants, en particulier à Châtenay-Malabry et au Plessis-Robinson. L'arrivée du T10 en 2023 devrait permettre à une partie plus importante de la population active d'utiliser les transports en commun pour se rendre sur leurs lieux de travail.



IV. Analyse des mobilités

IV.2. L'utilisation des transports en commun

Part des moyens de transport utilisé par les actifs en 2016, par commune



La déclinaison des modes de transport utilisés par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail suit un gradient Nord-Sud où globalement la proportion d'utilisation de la voiture et des transports en commun s'inverse.

Au sein des communes limitrophes de Paris, et desservies par le métro, l'utilisation des transports en commun est nettement plus forte que celle de la voiture.

Ce constat se vérifie également pour les communes en frange Est du territoire, Bagneux et Bourg-la-Reine, desservies par le RER B. En revanche, il ne s'applique pas à Antony, également desservie par le RER B, mais comportant davantage de secteurs, notamment pavillonnaires à l'ouest de la commune, éloignés des stations de transports en commun, ce qui explique en partie une utilisation de la voiture plus importante que celle des transports en commun pour se rendre sur le lieu de travail.

Les communes de Sceaux, Fontenay-aux-Roses et Clamart, bien que desservies par des stations de transport en commun, affichent un taux d'utilisation des transports en commun et de la voiture globalement équivalent. L'éloignement de certains quartiers des stations de transport et la fréquence de desserte moins importante de ces stations peut expliquer ces chiffres.

Enfin, les actifs du Plessis-Robinson et de Châtenay-Malabry, où l'offre en transports lourds est plus limitée, utilisent majoritairement la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

La marche à pied ou les deux-roues (comprenant notamment le vélo) sont des modes de transport les moins utilisés pour se rendre sur le lieu de travail. Les taux les plus importants sont constatés au sein des communes limitrophes à Paris.

Cela peut s'expliquer par l'éloignement des lieux de travail (actifs travaillant à la Défense), mais aussi par l'inadaptation de certains itinéraires (discontinuité des itinéraires...), ou encore le manque de stationnement vélo privé et public sécurisés à proximité des transports en commun lourds ou la topographie du terrain. En effet, les coupures encore nombreuses sur les itinéraires cyclables, ou encore le relief du territoire, sont des freins aux déplacements vélos et piétons.

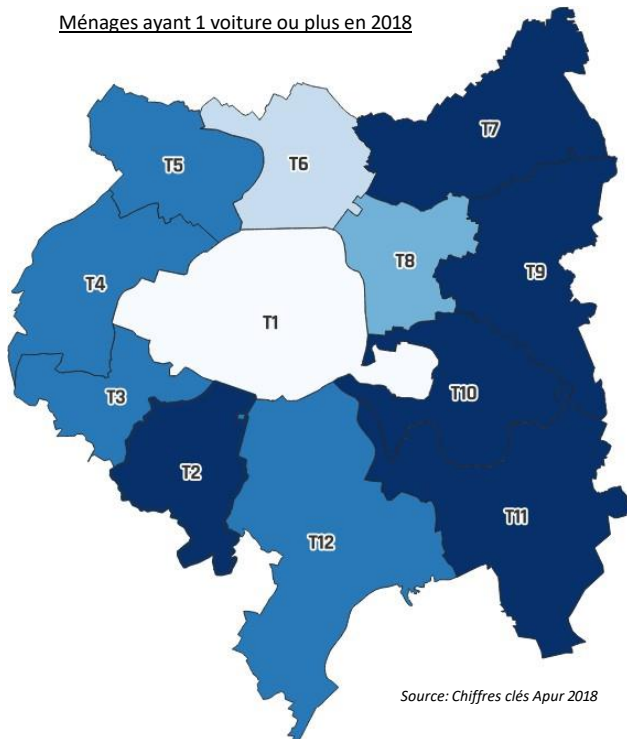
Enfin, la mise en service de location de vélos à assistance électrique Véligo en septembre 2019, par le service Île-de-France Mobilités, devrait permettre, en plus de l'amélioration du maillage des pistes cyclables, de rendre plus accessible ce mode de transport à davantage d'actifs, notamment par la diminution des temps de trajet et la possibilité donnée de louer son vélo.



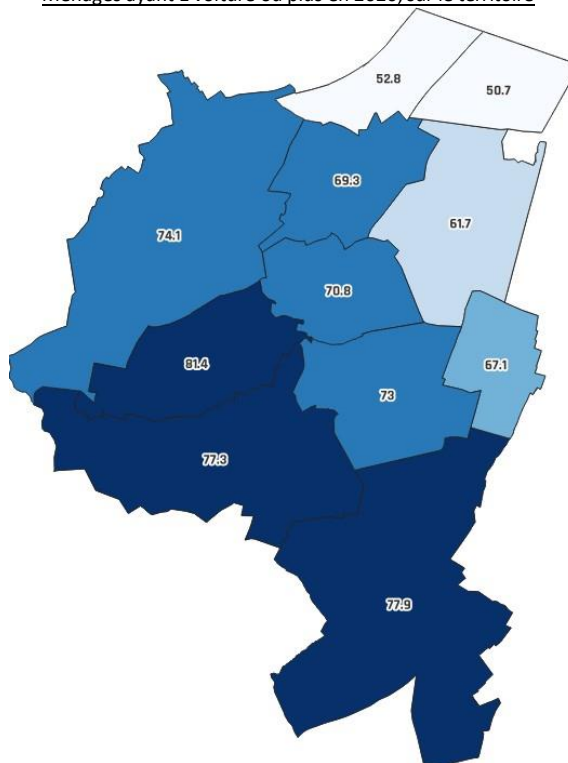
IV. Analyse des mobilités

IV.3. Le taux de motorisation

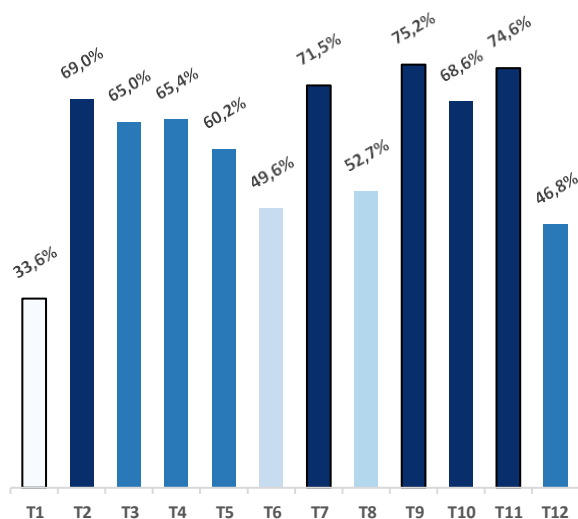
Ménages ayant 1 voiture ou plus en 2018



Ménages ayant 1 voiture ou plus en 2020, sur le territoire



Ménages possédant au moins une voiture en 2018



Le territoire présente un important taux de motorisation, avec 69 % des ménages disposant d'au moins une voiture. C'est un taux important à l'échelle de la Métropole.

Les communes du sud du territoire (Antony, le Plessis-Robinson, Châtenay-Malabry) ont les taux de motorisation les plus importants.

Il est plus faible dans les communes de Malakoff, Montrouge, limitrophes à Paris, et desservies par le métro.

Ces taux s'expliquent par plusieurs facteurs :

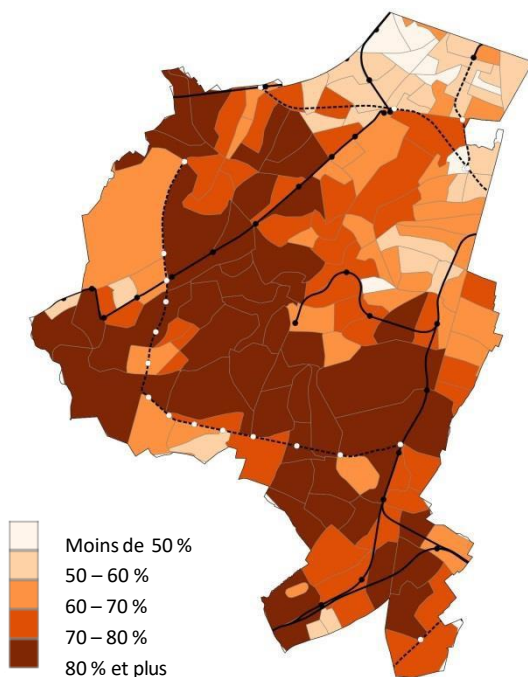
- **L'accessibilité et la desserte** par les transports en commun : les communes de Châtenay-Malabry et du Plessis-Robinson plus isolées des transports lourds, expliquant largement cette forte motorisation. De même, la commune d'Antony est desservie par le RER B sur sa frange Est, laissant une vaste partie de son territoire sans accès aux transports en commun lourds. De la même manière, les communes de Clamart, Fontenay-aux-Roses et Sceaux sont inégalement desservies selon les secteurs, ou ne profitent pas d'une fréquence de desserte suffisante.
- **Un facteur sociologique** : les communes les plus fortement motorisées sont aussi celles où le revenu médian des ménages est le plus élevé, facilitant la motorisation, voire la multi-motorisation des ménages ou bien dont le ménage a un profil plus familial.



IV. Analyse des mobilités

IV.3. Le taux de motorisation

Le taux de motorisation par IRIS



Par ailleurs, les possibilités de stationnement plus restreintes dans ces secteurs dissuadent l'acquisition de véhicules motorisés.

Desserte en transport en commun

-  Station et ligne existante
-  Station et ligne en projet

Source: Insee 2016

À une échelle plus fine, le taux de motorisation varie en fonction de la qualité de la desserte du secteur.

Au cœur du territoire, au sein des quartiers de Châtenay-Malabry et du Plessis-Robinson, le taux de motorisation est des plus élevés du territoire. Ce sont des secteurs actuellement dépourvus de desserte en transport en commun lourd à proximité. La création de la ligne T10 du tramway, qui traversera ces secteurs fortement motorisés, permettra la création d'une offre de transport alternative à la voiture, qui permettra à terme de rejoindre aisément la station RER de la Croix de Berny, et la ligne T6 du tramway.

Les quartiers de Malakoff et Montrouge sont les moins fortement motorisés du territoire, dans la mesure où ces territoires sont, d'une part, desservis par des lignes de métro, et d'autre part, présentent une proximité à Paris, mais aussi de fortes densités (d'emplois, d'équipements, de services, etc.) qui permettent de se déplacer plus facilement à pied ou à vélo, et justifient moins l'utilisation de la voiture.

IV. Analyse des mobilités



Ce qu'il faut retenir :

D'importants flux de déplacements sortants vers les pôles d'emplois et de services à proximité (vers Paris notamment).

Bien qu'une large majorité des actifs résidant sur le territoire travaille en dehors du territoire, Vallée Sud - Grand Paris n'est pas dépourvu d'attractivité en termes d'emplois, au regard des flux entrants et internes au territoire.

Un **faible taux d'utilisation des transports en commun** à l'échelle de la Métropole.

Un **important taux de motorisation** des habitants du territoire, particulièrement au sein des communes les plus au sud, sud-ouest.



Les principaux enjeux :

Le PLUi pourra s'attacher, par une **articulation fine entre évolution des tissus urbains et réseau de transports**, à renforcer l'utilisation des transports en commun. De même, la réduction de la part modale automobile pourra également être encouragée par le PLUi grâce au **renforcement des possibilités de circulations douces**.

Un des enjeux forts de **réduction de la part modale de la voiture** est de mettre en œuvre une **accessibilité aux transports en commun lourds** renforcée par les circulations douces et les transports en commun. Il est noté une problématique de **saturation des villes les plus denses par la voiture**.



Vallée Sud
Grand Paris

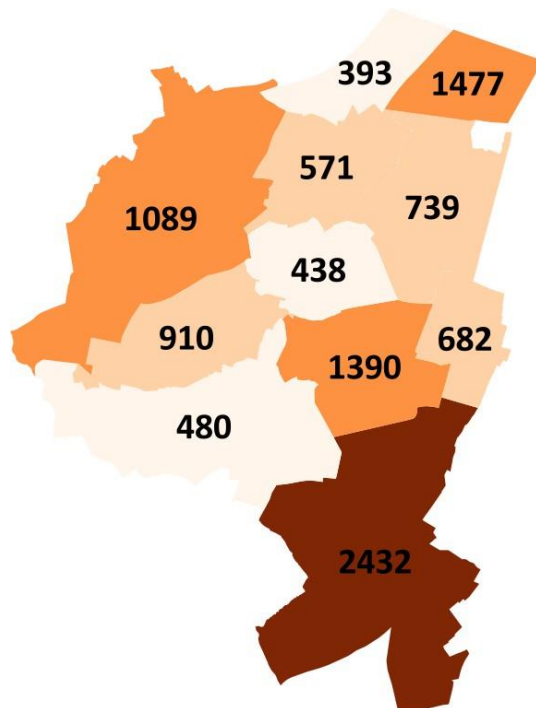
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

V. Stationnement et desserte logistique

V.1. Capacité de stationnement en parking public

Répartition des capacités de stationnement au sein de
parcs de stationnement publics sur le territoire



Source : Vallée Sud 2017

Environ 10 600 places de stationnement en parking public sont recensées sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Antony dispose de la capacité la plus importante, en raison notamment de l'importante capacité du parc de stationnement public de l'Hôpital privé (environ 800 places).

Montrouge ensuite présente un certain nombre de parcs de stationnement publics proposant une capacité de près de 1 500 places (Maurice Arnoux, Henri Ginoux, Émile Cresp, etc.).

Malakoff, Fontenay-aux-Roses et Châtenay-Malabry sont les communes les moins dotées en parcs de stationnement public.

Source: Vallée Sud - Grand Paris

V. Stationnement et desserte logistique

V.2. Mutualisation des places de stationnement

La mutualisation des places de stationnement représente un enjeu important au regard de l'aménagement du territoire et de la politique locale de stationnement.

Il s'agit de :

- mieux maîtriser la place de la voiture en ville
- assurer un équilibre plus efficace entre l'offre et la demande
- optimiser les coûts

La mutualisation du stationnement peut s'envisager de différentes manières :

- le regroupement de l'offre de stationnement dans un parking commun et dimensionné pour répondre aux besoins de plusieurs immeubles
- le regroupement de l'offre de stationnement dans un ouvrage unique, avec une gestion en foisonnement, c'est-à-dire qu'une même place sert à plusieurs usagers au fil de la journée (les places libérées par les habitants partis travailler sont utilisées par les actifs ayant un emploi dans le secteur et vice-versa)
- une réglementation plus efficace du stationnement afin d'optimiser le fonctionnement des parkings en ouvrage
- la poursuite de l'incitation à ouvrir les parkings de stationnement privés sous-utilisés à des usagers extérieurs
- le développement / renforcement d'une offre collective de véhicules

Il paraît nécessaire de préciser que le mode de gestion différencié (public ou privé) des places de stationnement rend complexe une analyse globale et objective de la mutualisation de l'offre existante sur le territoire. En effet, la collectivité ne peut proposer, à la mutualisation, que les places de stationnement disponibles dans les parcs dont elle assure la gestion, au regard des contrats d'exploitation qu'elles ont avec les exploitants.

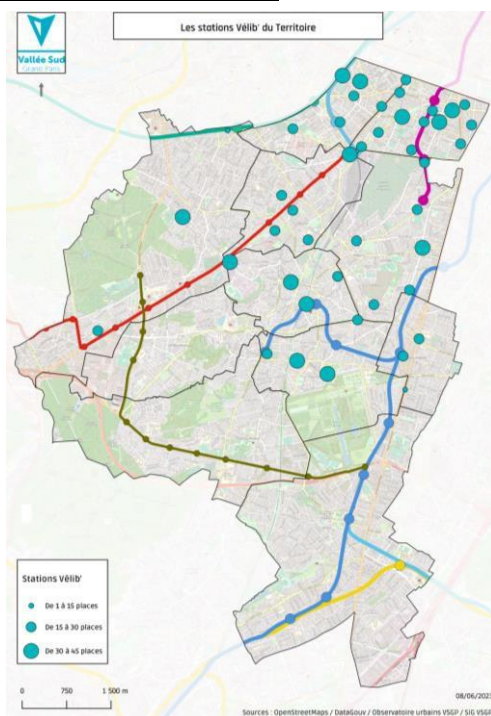
En conséquence, pour les possibilités de mutualisation, seule l'offre dont la gestion est assurée par le public peut être prise compte, sous réserve des possibilités offertes par l'exploitation et les modes de fonctionnement de ces parcs.



V. Stationnement et desserte logistique

V.3. Stationnement vélo

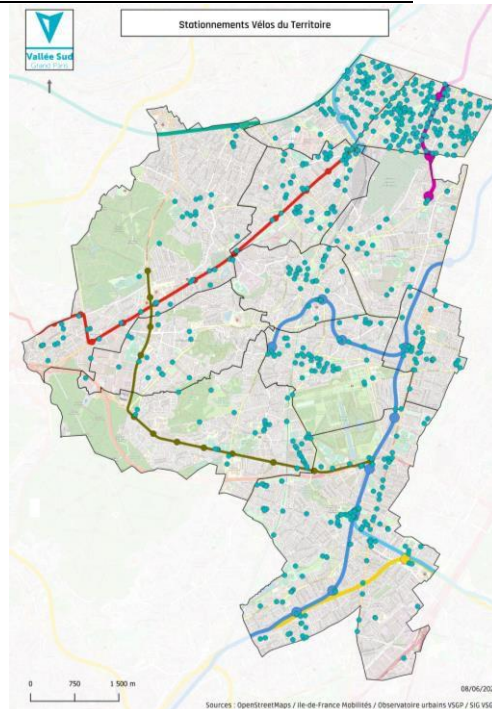
Les stations Vélib' sur le territoire



Une quarantaine de stations Vélib' sont implantées sur le Territoire, dont une dizaine à proximité d'arrêts de tramway, gares RER ou métro.

Les communes Châtenay-Malabry, le Plessis-Robinson et Antony ne disposent pas d'emplacements Vélib'. Ce sont les communes de Malakoff et Montrouge, en limite de Paris, qui sont les mieux dotées en stationnement Vélib'.

Les stationnements vélos recensés sur le territoire



Sont par ailleurs recensées plus de 1 100 places de stationnement vélo (dont stationnement Vélib') sur l'ensemble du territoire.

Il s'agit le plus souvent d'arceaux situés en centre-ville, aux abords des équipements publics ou à proximité des bureaux et entreprises.

Vallée Sud - Grand Paris recense 7 gares équipées de consignes à vélo VELIGO implantées par Ile-de-France Mobilités. La gare de Clamart compte 40 places et la gare de Bourg-la-Reine en dénombre 150. Quatorze autres gares sont à l'étude et pourraient représenter 750 places de stationnement vélo.

Le Territoire a par ailleurs pour ambition d'implanter des consignes à vélo. Deux types de consignes seront proposés :

- Des consignes en réseau qui permettent de réserver une place de stationnement pour les trajets quotidiens (gare, courses, loisirs...)
- Des consignes longue durée qui permettent de disposer d'une place de stationnement longue durée à proximité de son domicile ou de son travail.

V. Stationnement et desserte logistique



Ce qu'il faut retenir :

Des capacités de stationnement hétérogènes à l'échelle des communes du territoire.

Environ 1 100 places de stationnement vélo sur l'ensemble du territoire, principalement concentrées dans les communes limitrophes à Paris, dans les centres-villes, à proximité des pôles d'emplois.



Les principaux enjeux :

En mettant en œuvre des **règles adaptées pour le stationnement des voitures et des vélos dans les opérations de logements**, activités et équipements, le PLUi devra garantir de bonnes conditions de stationnement **en fonction de chaque contexte urbain**.

VI. Fonctionnement du territoire

VI.1. Entrées et franges du Territoire

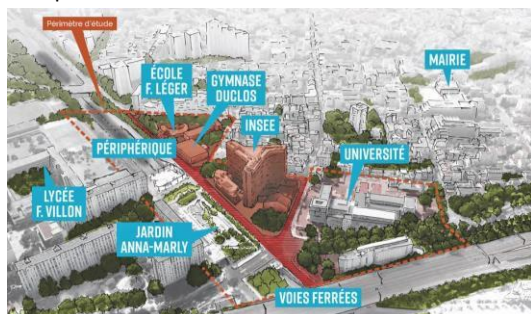
Les principales entrées de Territoire

Les principales entrées de Territoire se situent au nord, depuis Paris, au niveau du périphérique, et au sud, au niveau de l'A86.

• Les portes parisiennes :

Trois entrées de Territoire majeures se situent au niveau du périphérique à Malakoff et Montrouge. Il s'agit de la Porte de Malakoff, ainsi que des Portes de Châtillon et d'Orléans qui se prolongent sur deux axes majeurs et structurants du Territoire, à savoir la RD906 et la RD920.

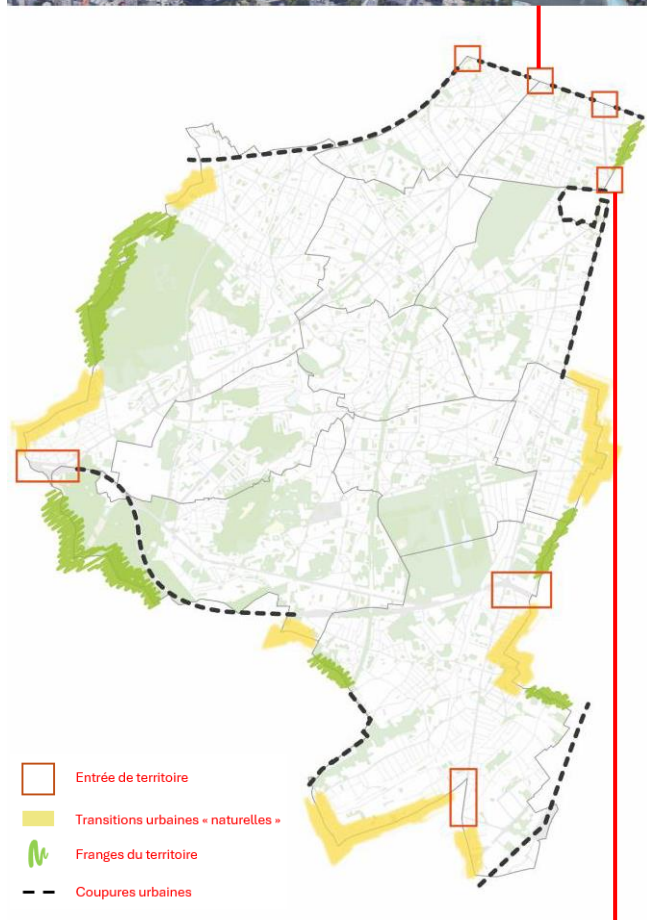
De par la présence du boulevard périphérique, l'ambiance générale est très routière. Toutefois, de nombreux points de franchissements, sur lesquels des liaisons douces ont été aménagées, sont à noter. La porte de Vanves fait l'objet d'un projet urbain d'envergure qui a notamment pour objectif de renforcer les liaisons entre Malakoff, Paris et Vanves, et maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville.



Entrée de ville de Malakoff par la porte de Vanves

• La Vache Noire :

La place de la Vache Noire est une entrée importante sur le Territoire de Vallée Sud - Grand Paris en s'ouvrant à la fois sur Montrouge et Bagneux. Cet espace a connu d'importantes évolutions aux cours des dernières années et constitue aujourd'hui une polarité commerciale et d'emplois tertiaire. Côté Bagneux, cette entrée de Territoire est concernée par un programme immobilier de plus de 55 000 m² de bureaux et services autour d'un parc paysager de 1,6 ha.



Entrée de ville de Bagneux



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

VI. Fonctionnement du territoire

VI.1. Entrées et franges du Territoire

- **Les entrées de Territoire via l'A86 :**

L'autoroute A86 borde la frange Sud du Territoire et constitue le point d'entrée majeur au Sud de Vallée Sud - Grand Paris, et tout particulièrement au niveau de la Croix de Berny, à Antony, de l'échangeur avec la RN118, à Clamart ou à Châtenay-Malabry.

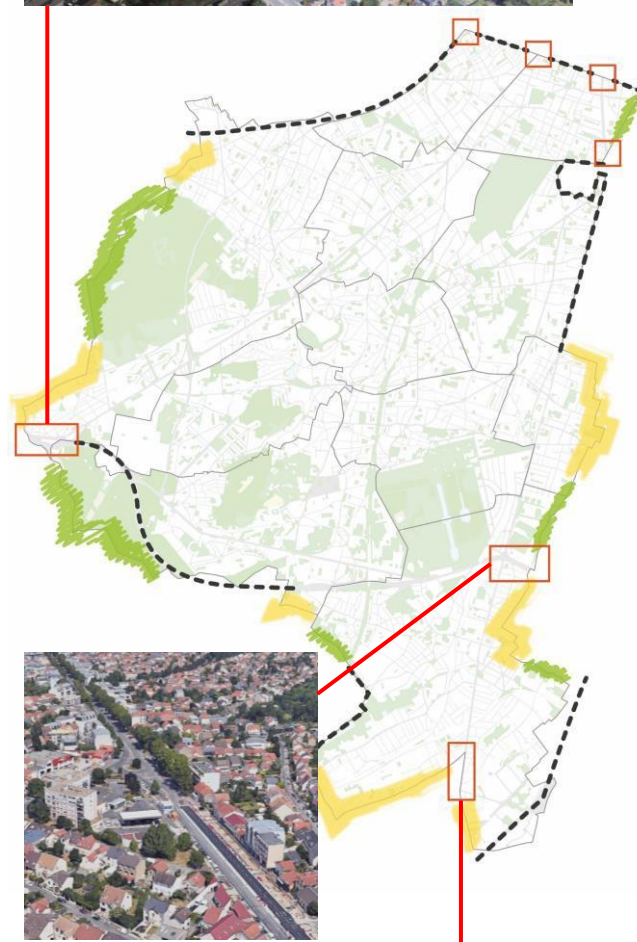
La Croix de Berny est un véritable pôle multi fonctionnel structurant à l'échelle du Territoire. Il s'agit d'une polarité d'emplois avec plus de 120 000 m² de bureaux et d'un pôle de transport majeur avec la jonction entre l'A86 et la RD920 ainsi que la présence d'une gare du RER B. Cette entrée de Territoire bénéficie également de la proximité du parc de Sceaux. Le secteur est concerné par le projet de réaménagement du quartier Jean Zay.

L'échangeur A86 / RN118 de Clamart s'ouvre également sur un axe structurant du Territoire (la RD906). Cet échangeur a fait l'objet d'un réaménagement global en 2018-2019, permettant de requalifier et d'apaiser le secteur. Il s'ouvre donc sur la RD906, axe en cours de mutation qui a également fait l'objet d'une requalification (amélioration des espaces publics, création de liaisons douces, etc.). Cet échangeur a permis d'améliorer l'entrée de ville du Plessis-Robinson.



- **L'avenue de la division Leclerc à Antony :**

Cette avenue, prolongement de la RN20, constitue la principale entrée Sud de Vallée Sud - Grand Paris. L'avenue a un profil routier prédominant jusqu'au croisement avec l'avenue du Président Kennedy. De nombreux commerces se développent de part et d'autre de cet axe.



- Entrée de territoire
- Transitions urbaines « naturelles »
- Franges du territoire
- - Coupures urbaines



VI. Fonctionnement du territoire

VI.1. Entrées et franges du Territoire

Les franges du Territoire

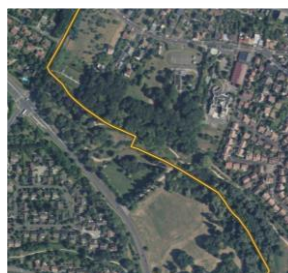
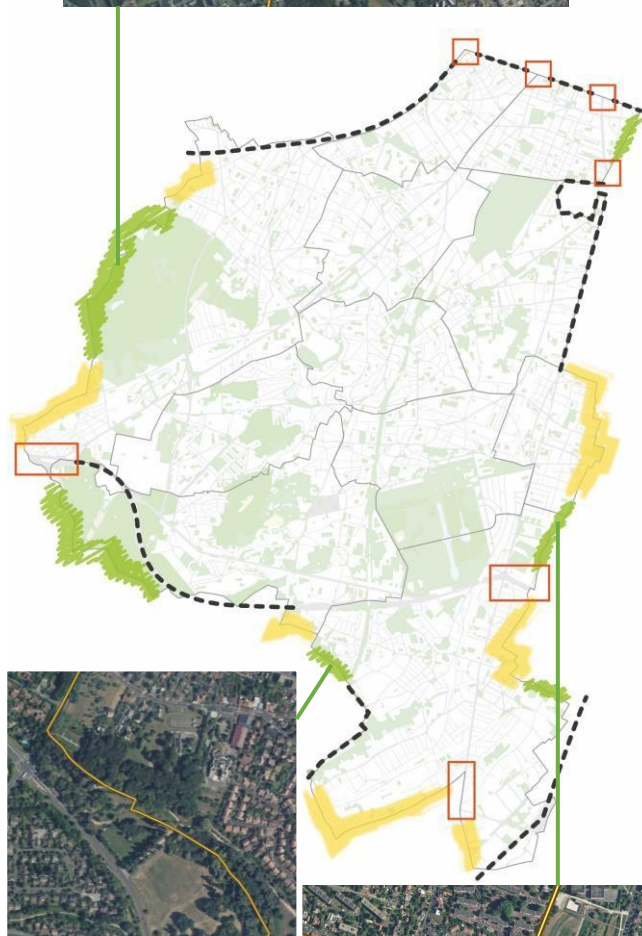
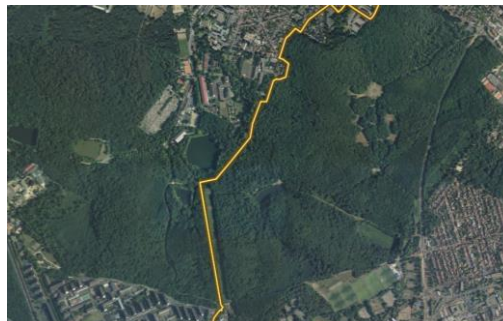
Les franges du Territoire, et les transitions avec les communes et territoires voisins peuvent se regrouper et s'analyser en trois typologies : les continuités vertes ou franges vertes, les transitions urbaines « naturelles » et les coupures urbaines.

Les continuités vertes ou franges vertes :

Ces continuités sont particulièrement présentes sur la frange Ouest du Territoire. Il s'agit du bois de Clamart qui se poursuit au-delà du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris avec la forêt domaniale de Meudon ou encore de la forêt de Verrières qui s'étend principalement sur la commune de Verrières-le-Buisson mais dont une partie est sur la commune de Châtenay-Malabry, même si son accessibilité est rendue difficile par la présence de l'autoroute A86.

On retrouve des transitions vertes avec les communes et territoires voisins également au niveau de la commune d'Antony. Celles-ci prennent davantage la forme de parcs, espaces verts, coulées vertes, etc. C'est le cas par exemple du Parc de la Noisette, entre Antony et Verrières-le-Buisson, du parc des Aulnes, à la limite entre Antony et Fresnes, ou encore des espaces verts le long de la Bièvre qui forment une transition douce entre les villes d'Antony et Bourg-la-Reine et de l'Haÿ-les-Roses.

Enfin, la limite du Territoire Vallée Sud - Grand Paris avec les communes de Gentilly et Arcueil, au niveau de Montrouge, prend la forme d'une liaison verte : la promenade des aqueducs.



-  Entrée de territoire
-  Transitions urbaines « naturelles »
-  Franges du territoire
-  Coupures urbaines

VI. Fonctionnement du territoire

VI.1. Entrées et franges du Territoire

Les transitions urbaines « naturelles » :

Les franges du Territoire prennent également la forme de tissus urbains qui se développent de part et d'autre des limites de Territoire, sans effet de coupures particulières.

On retrouve ce type de transitions au niveau des communes de Clamart, Châtenay-Malabry, Antony et Bourg-la-Reine.

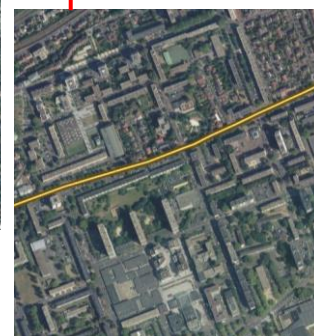
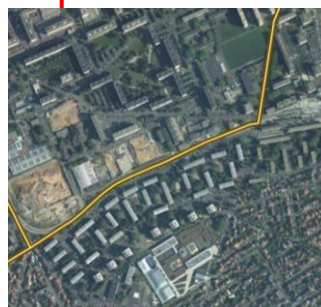
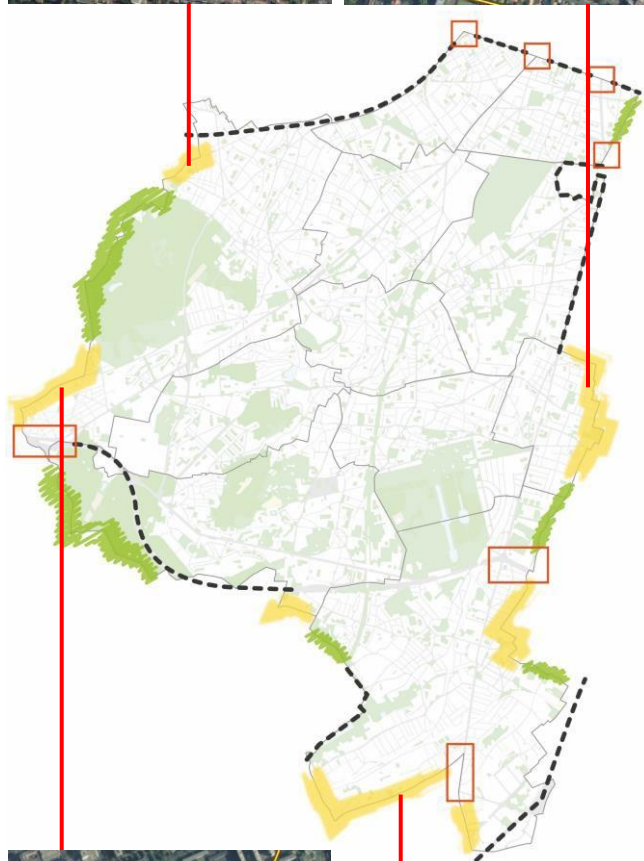
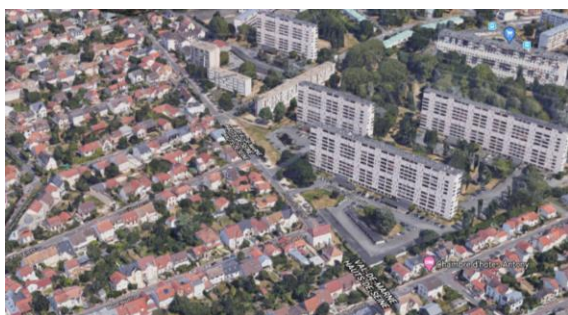
Cela peut concerner des quartiers pavillonnaires comme :

- à Clamart entre le quartier Schneider et celui du Val à Meudon,
- à Châtenay-Malabry la partie du territoire au sud de l'A86, tournée vers Verrières-le-Buisson,
- à Antony, à la limite avec Massy entre le quartier du Noyer Doré, côté Antony, et le quartier des Sablons, côté Massy.
- à Bourg-la-Reine, au niveau de la limite communale avec l'Haÿ-les-Roses

Cela concerne également des grands ensembles qui se développent parfois de part et d'autre des limites du Territoire comme c'est le cas :

- à Clamart avec les cités Trivaux-la-Garenne et Pavé Blanc côté Vallée Sud - Grand Paris et Meudon la Forêt, côté Meudon.
- à Antony, au niveau de la limite avec Massy où les grands ensembles d'Antony et de Massy se font face.

Parfois ces transitions urbaines sont moins fluides, avec des ruptures paysagères plus franches. C'est le cas par exemple à la limite entre Antony et Fresnes où la cité de la Peupleraie (Fresnes) fait face au tissu pavillonnaire d'Antony.



- Entrée de territoire
- Transitions urbaines « naturelles »
- ~ Franges du territoire
- Coupures urbaines



VI. Fonctionnement du territoire

VI.1. Entrées et franges du Territoire

Les coupures urbaines :

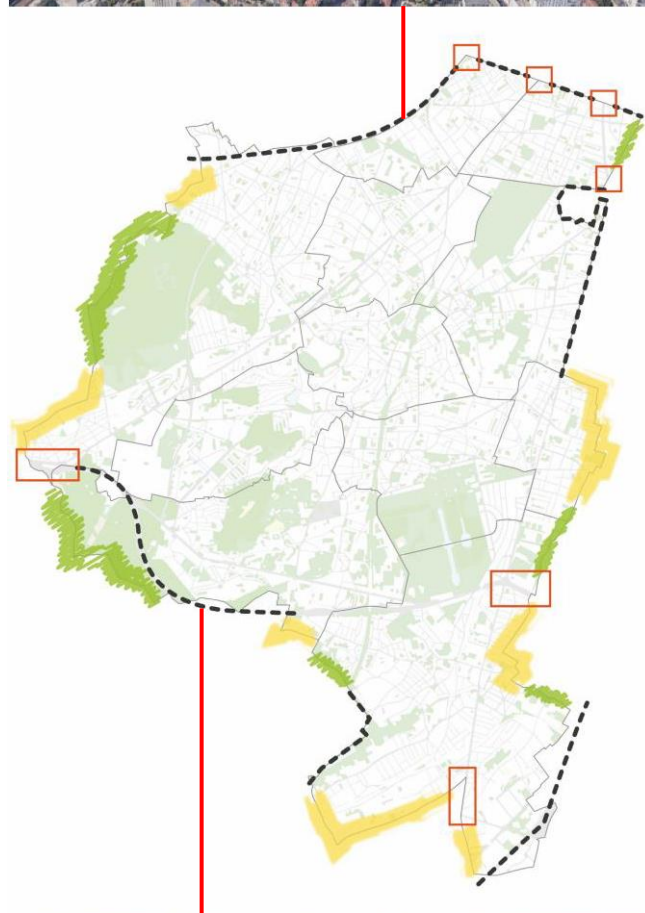
Les franges du Territoire de Vallée Sud - Grand Paris sont marquées par d'importantes coupures urbaines, principalement liées à des infrastructures de transports d'envergure. Ces infrastructures constituent parfois des barrières urbaines infranchissables et participent à la fois d'un manque de fluidité, transition, avec les communes et Territoires voisins, mais également d'un accès au Territoire rendu difficile à certains niveaux. Ces principales coupures sont :

- le périphérique entre Paris et Malakoff et Montrouge, au nord du Territoire,
- la ligne de chemin de fer (transilien ligne N), entre Malakoff, Clamart, côté Vallée Sud – Grand Paris et Vanves et Issy-les-Moulineaux, côté Grand Paris Seine Ouest,
- la RD920, axe routier très fréquenté qui sépare Vallée Sud - Grand Paris de Grand-Orly Seine Bièvre au niveau de Bagneux,
- l'autoroute A86, au sud du Territoire qui constitue également une importante coupure urbaine séparant le Territoire Vallée Sud - Grand Paris des communes situées plus au sud (Verrières-le-Buisson et Bièvres particulièrement) au niveau de Clamart et de Châtenay-Malabry,
- l'A6 et l'A10, qui longent le Territoire, au sud d'Antony et créent aussi une barrière urbaine forte.

D'autres coupures urbaines, sous d'autres formes, peuvent apparaître sur les franges du Territoire.

C'est le cas par exemple avec le Fort de Montrouge, sur la commune d'Arcueil, qui forme une enclave infranchissable entre Bagneux et Arcueil.

A Antony, enfin, c'est la présence d'une importante zone d'activités, côté Verrières-le-Buisson qui a pour conséquence de créer une forte coupure.



- Entrée de territoire
- Transitions urbaines « naturelles »
- Franges du territoire
- - - Coupures urbaines

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Les centralités identifiées par l'APUR

Les centralités sont issues d'un recensement effectué par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur). Elles représentent les emprises d'espaces publics vécus comme des lieux d'intensité urbaine*.

Les centralités recensées sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris sont essentiellement de nature locale ou mixte, dans le sens où elles sont principalement fréquentées par des habitants ou des actifs de la commune et des communes voisines. On peut mettre cela en lien notamment avec le profil commercial du territoire.

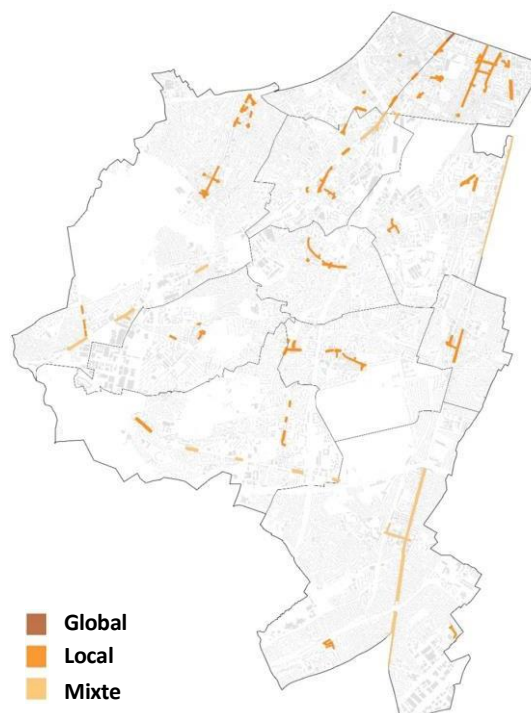
Apparaissent sur ce recensement les centres villes accueillant commerces et équipements, les abords des stations de transports en commun (notamment la gare de Clamart) et les axes structurants comme les RD 906, 920 et 986.

Certaines communes présentent un profil avec une centralité forte et marquée (Montrouge, Sceaux, Bourg la Reine, le Plessis-Robinson...) et d'autres accueillent des centralités multiples ou plus diffuses comme Antony, Clamart, Bagneux ou Fontenay-aux-Roses.

La seule centralité classée comme ayant un caractère « Global » est la porte de Châtillon, entre les communes de Montrouge et de Malakoff, lieu de passage important et accueillant une forte densité commerciale. Elle est davantage un lieu de transit qu'un réel espace de vie pratiqué.

Ces données restent tout de même à relativiser, puisqu'elles ne mettent pas en exergue l'ensemble des centralités du territoire (par exemple la place du 11 novembre de Malakoff n'y figure pas), quand d'autres sont plutôt des lieux de passage ou de transit mais ne constituant pas des destinations en tant que telles.

Les centralités identifiées par l'Apur



Source: Apur

* Les lieux d'intensité urbaine sont des lieux qui présentent à la fois une certaine qualité urbaine, une ambiance urbaine qui permet les liens, échanges, ainsi qu'une concentration de services et de fonctions, que ce soit à l'échelle de la vie quotidienne (commerces de proximité, école, services publics, arrêt d'autobus, station de tram, square, espace public, etc.), ou à une échelle plus large, métropolitaine (grands équipements culturels, de l'enseignement et de la santé, gare RER, etc.).



VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Le Territoire est caractérisé par des centres villes « vivants » et des polarités de quartiers à maintenir et à faire émerger. Ces espaces de centralité sont pour la plupart aujourd'hui teintés d'un « esprit de village » malgré leur contexte urbain parfois dense, en proposant des lieux de convivialité, de bien-être et pourvus de nombreuses aménités qu'offre leur position au sein du territoire métropolitain (services, transports, commerces, espaces publics de qualité, espaces verts, etc).

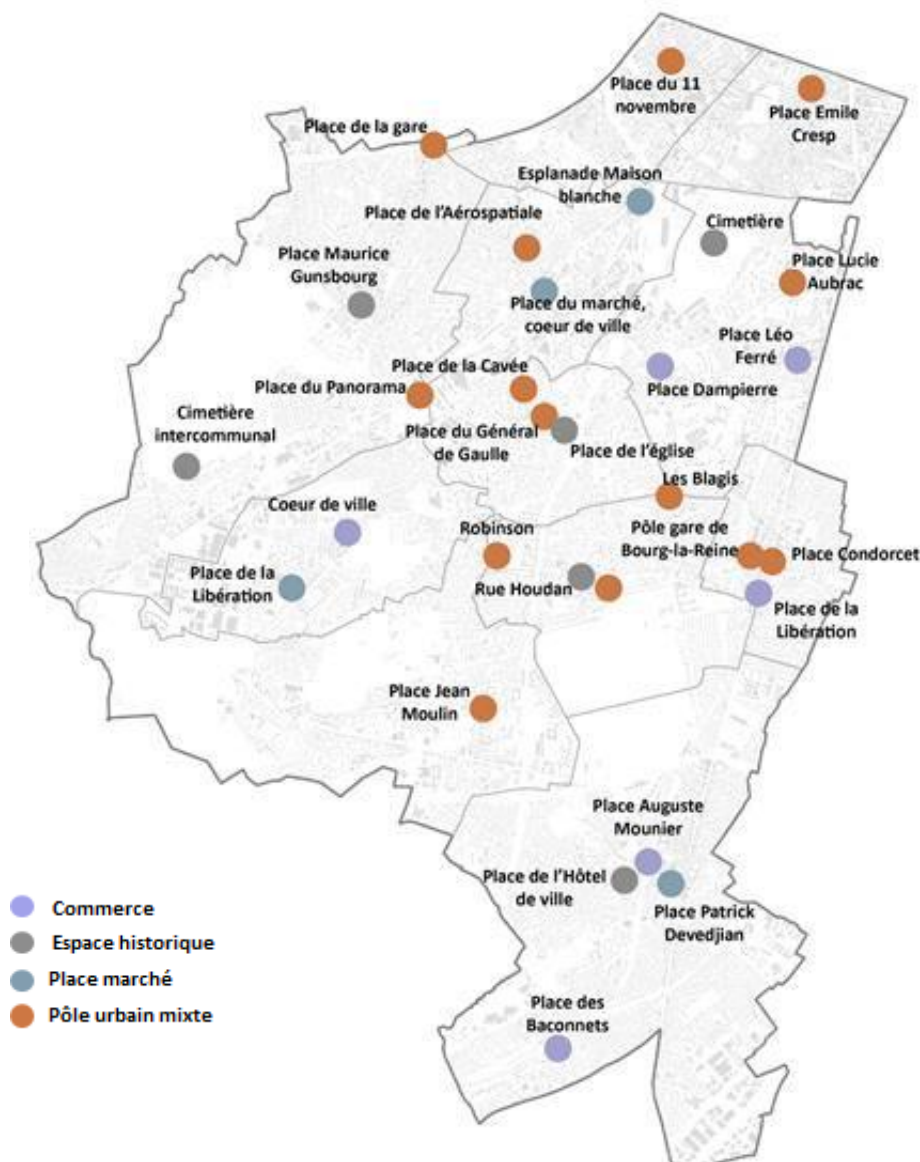
Les principaux espaces publics support de centralités

De nombreux espaces publics ponctuent le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Ils constituent des lieux ouverts à tous, sans restriction d'accès.

Les espaces publics du territoire de Vallée Sud - Grand Paris, sont multiples et variés. Ils permettent de conférer aux habitants et usagers un cadre de vie agréable et sont supports de fonctions diverses : lieux historiques et patrimoniaux, polarités commerciales, pôle urbain accueillant des services, transports, etc.

Les principaux espaces publics supports de centralités



Source : Espace ville

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Antony

La place Patrick Devedjian

Une halle est construite en 1934 sur le versant nord de la place, mais elle s'avère rapidement trop petite. Elle devient le théâtre Firmin Gémier de 1960 à 2012. Le marché couvert, lui, prend ses quartiers de l'autre côté de la place, là où il a aujourd'hui lieu. La halle moderne, qui accueille de nos jours plus de 200 commerçants, a été inaugurée en 2006.

Libre depuis le départ du Théâtre Firmin Gémier en 2012, l'espace situé en face du marché constitue un lieu idéal pour aménager une place conviviale à l'abri des voitures. Pour bâtir ce projet, la Ville a mené une concertation en ligne en 2016.

Historiquement appelée Place du marché, elle a été inaugurée en 2021 et porte désormais le nom de Place Patrick Devedjian. Elle est animée par des brasseries comprenant d'importantes terrasses ouvertes au pied du nouveau bâtiment.

La rue Auguste Mounié

La rue Auguste-Mounié est devenue à partir du début du XXe siècle une des plus animées d'Antony, grâce à une activité commerciale dynamique intensifiant par là-même l'urbanisation autour de la Place du marché.

La place de l'Hôtel-de-Ville

La place de l'Hôtel-de-Ville, située en face de l'église Saint-Saturnin a été aménagée et baptisée ainsi en 1984. La mairie était déjà située à cet emplacement depuis 1970, date de son inauguration après deux ans de travaux. La stèle à la mémoire du général de Gaulle, auparavant située place de l'Église, a été aménagée à côté du bâtiment à la même époque.

Aujourd'hui comme au début du XXe siècle, la rue de l'Église a conservé ses pavés et son caractère commerçant et villageois.

La Place des Baconnets

En 2000, un projet est adopté pour rénover le quartier du Noyer Doré caractérisé par ses grands-ensembles.

Les circulations piétonnes sont repensées pour éviter les détours et les culs-de-sac. Le mobilier urbain est également remplacé pour améliorer le cadre de vie. La place des Baconnets est devenue le cœur du quartier du Noyer Doré depuis sa rénovation. Des nouveaux commerces s'y sont implantés, comme un supermarché.



Place Patrick Devedjian – Commune d'Antony



Rue Auguste Mounié – Commune d'Antony



Place de l'Hôtel-de-Ville – Commune d'Antony



Source: Place des Baconnets – Commune d'Antony

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Bagneux

La Place Dampierre

Le centre ancien est le principal lieu de centralité de la commune et conserve un esprit village. Il concentre 19% des commerces de la commune, l'église Saint Hermeland ainsi que plusieurs grands équipements (Maison des Arts, Maison de la Musique et de la Danse, Médiathèque Louis Aragon) organisés autour de la place Dampierre. Celle-ci a fait l'objet d'un réaménagement courant 2019.



Source: Place Dampierre – Google Maps

Place Léo Ferré : espace public de quartier

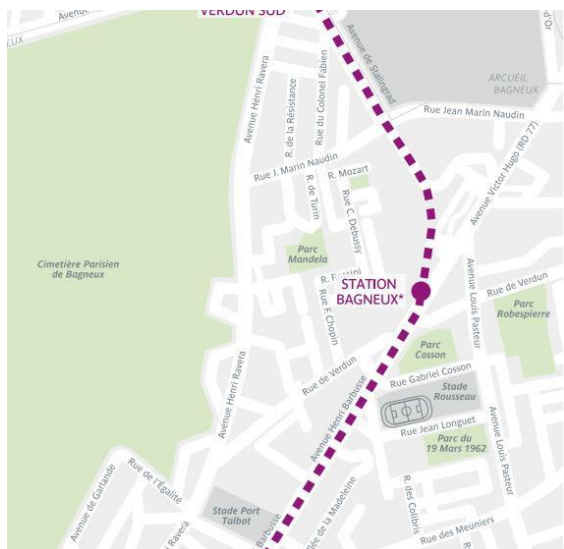
La place Léo Ferré accueille le marché Léo-Ferré composé de 170 étals différents. Ce marché vivant, dynamique et diversifié, constitue ainsi un espace public de quartier important pour la commune de Bagneux.



Source: Place Léo Ferré – Commune de Bagneux

Future station du Métro 4

L'implantation de la nouvelle station de métro Lucie Aubrac dans le quartier des Martyrs de Chateaubriand s'accompagne d'un enjeu de développement de cette nouvelle polarité située dans un quartier d'habitat collectif et d'équipements, tout en maintenant celle du centre historique et de la place Dampierre.



Source: Projet de prolongement de la ligne 4 du métro à Bagneux – prolongement-m4.fr

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Bourg-la-Reine

Si deux polarités principales peuvent être identifiées à l'échelle de la commune, on constate une mixité fonctionnelle importante sur l'ensemble du territoire communal.

Pôle gare et rue piétonne

Le secteur de la gare de Bourg-la-Reine est un espace naturellement très fréquenté. Il constitue à la fois :

- une entrée majeure de la ville avec la gare RER ;
- un lieu d'échanges des transports en commun avec les « interconnexions » entre le réseau ferré et les lignes de bus ;
- un pôle d'animation avec, en particulier, la rue René Roeckel qui rejoint la RD920 à 100 mètres de la gare et qui est un axe piéton et commerçant très fréquenté.

La place rénovée a été inaugurée en février 2020. Le projet avait pour but d'apaiser la circulation des véhicules et des piétons, de mieux gérer le stationnement des bus, de rendre la place praticable pour les PMR, d'accorder davantage de place aux vélos et de rendre cet espace plus qualitatif. La mairie de Bourg-la-Reine recense une fréquentation de 22 000 personnes par jour à la gare.



Source: Commune de Bourg-la-Reine

Av. du Général Leclerc / Boulevard du Maréchal Joffre / rue René Roeckel / Boulevard Carnot / Place de la Résistance / Place de la libération

L'essentiel des commerces de Bourg-la-Reine sont répartis le long de l'avenue du Général Leclerc et le long du Boulevard du Maréchal Joffre entre la place de la libération et la rue du 8 mai 1945, ainsi que de part et d'autre de la rue piétonne René Roeckel. Le centre-ville a une trame de commerces de bouche. Un pôle secondaire de commerces se distingue également à l'intersection entre l'avenue Galois et le Boulevard Carnot.

La place Condorcet située en plein cœur de ville est un lieu d'animation.

Un autre pôle secondaire de commerces se situe au nord de la commune au niveau de la place de la Résistance.



Avenue du Général Leclerc – Espace Ville

Châtenay-Malabry

Centre-ville

La conception des espaces publics du centre-ville de Châtenay-Malabry a fait suite à la mise en place du Plan Directeur des Espaces Publics. La fontaine à trois bassins de 400 m² en est la pièce maîtresse et constitue une séquence de la promenade vers le centre historique. De nombreux commerces de proximité animent le quartier. Enfin, l'aménagement de la place du marché a permis de redonner accès au bâtiment patrimonial de l'ancienne Mairie et d'accueillir le marché. Il transforme également un espace sur dalle en jardin foisonnant.



Centre-ville Châtenay-Malabry

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Châtillon

Trois polarités sont identifiées à l'échelle de la commune. Un enjeu d'amélioration de l'animation de certains quartiers est identifié.

Esplanade Maison Blanche

L'esplanade Maison Blanche accueille le marché Maison Blanche, rue André Gide, qui est ouvert le mercredi et le vendredi.

Place du marché Cœur de Ville

Le Marché Cœur de ville, situé rue Gabriel Péri est ouvert le mercredi, le vendredi et le dimanche de 8 heures à 12 heures 30. Une place est adossée à ce marché participant au cadre de vie des habitants du territoire. Elle accueille régulièrement des événements culturels et festifs (spectacles, etc.).

Place de l'Aérospatiale

Située allée Edgar Brands, la place de l'Aérospatiale a été créée dans le cadre de la ZAC Aérospatiale. Cette place accueille différents commerces et restaurants ou encore une crèche.

Clamart

Place de l'Hôtel de Ville et rue piétonne

Trois corps de bâtiment composent aujourd'hui l'Hôtel de Ville de Clamart : l'ancien Château de Barral, la Tour Ronde et une ancienne maison bourgeoise. Une grande esplanade est présente devant l'Hôtel de Ville. Celle-ci a été aménagée il y a une petite dizaine d'années. Une rue piétonne et commerçante part de cette esplanade pour rejoindre la rue Paul Vaillant Couturier, autre rue structurante du centre-ville autour de laquelle commerces et équipements se développent, dont le marché et le théâtre / cinéma Jean Arp, actuellement en cours de requalification.

Le quartier gare

La place de la gare à Clamart constitue un pôle de centralité important avec, outre la gare, la présence de commerces et la proximité du marché de la Fourche qui a récemment été réhabilité. Cet espace est en cours de requalification dans le cadre du projet urbain qui accompagne l'arrivée de la ligne 15 du Métro du Grand Paris. Sont notamment prévus : le réaménagement de la place de la gare, la création d'un grand parvis devant la nouvelle gare, ou encore l'aménagement d'une promenade plantée le long des voies ainsi qu'un carré verger.



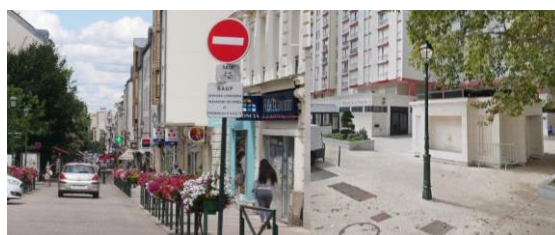
Marché cœur de ville – Commune de Châtillon



Place du marché Cœur de Ville – Châtillon



Place Maurice Gunsbourg – Clamart



Rue piétonne du centre ville et marché de la Fourche (quartier gare) – Clamart



Projet autour de la future gare – Clamart

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Fontenay-aux-Roses

La place de l'église

D'avril à décembre 2016, la place de l'église a fait l'objet d'importants travaux afin de créer un lieu plus confortable et plus accessible avec un espace public pouvant accueillir des animations.

La place rénovée a été inaugurée début 2021 et accueille la sculpture « les trois Figures » du Fontenaisien René Letourneur.



Place de l'église – Commune de Fontenay-aux-Roses

Place de la cavée

Un nouvel aménagement a été imaginé pour transformer le carrefour de la Cavée aux nombreuses problématiques en une place urbaine qui accueille la sculpture d'Olivier Duhec « Atome », en référence à la pile atomique Zoé rappelant l'histoire de la ville. Les Fontenaisiens ont choisi le scénario intitulé « Projet de place avec un axe central traversant ».

Projet Place de la Cavée – Commune de Fontenay-aux-Roses

Place du Général De Gaulle

Cette place, centralité importante de la commune, vient d'être rénovée. Les travaux ont eu pour objectifs de renforcer l'identité de la place et de la transformer en un véritable lieu de vie aux usages variés, de la reconnecter à la mairie et au château Laboissière tout en l'ouvrant sur le reste de la ville, de redonner la priorité aux piétons et, enfin, de valoriser le patrimoine urbain. La place accueille le « Coq aux montres » de Thierry Benenati sur le parvis de la Mairie, représentant le coq républicain.



Place du Général de Gaulle – Commune de Fontenay-aux-Roses

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Le Plessis-Robinson

Marché place de la libération

La Halle inspirée du style Baltard inaugurée en 2006, est composée d'étals des 95 commerçants présents à l'intérieur de l'édifice et des 90 stands à ciel ouvert.



Marché – Commune du Plessis-Robinson

Cité jardin

La nouvelle Cité-Jardin a bénéficié, lors de son aménagement d'un traitement très qualitatif des espaces publics avec une large place donnée aux circulations douces, et notamment piétonnes. Ce secteur forme une aire de promenade agréable, bucolique, avec la présence de cheminements piétons et de zones d'eau.



Nouvelle cité jardin – PLU du Plessis-Robinson

Malakoff

Si une polarité se détache à l'échelle de la commune, il existe une mixité fonctionnelle importante sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, l'aménagement de la porte de Malakoff constituera une nouvelle polarité.

Place du 11 novembre

La place du 11 Novembre (anciennement place des écoles) est l'espace public structurant du cœur de ville, on trouve la mairie, le théâtre 71 (scène nationale), le cinéma, une école maternelle, une crèche, le marché couvert et des bars et restaurants.

La place et les rues adjacentes (Béranger, Raymond Fassin, Jean Jaurès, Augustine Variot) font l'objet depuis une dizaine d'année d'une piétonnisation, qui devrait se poursuivre avec la restructuration d'une partie de la rue Gabriel Crié, en lien avec les travaux de rénovation de la façade du marché.

La place dispose d'un aménagement majoritairement minéral, lié à sa fonction de support du marché et des diverses manifestations culturelles de la ville.



Source: Place du 11 novembre

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Montrouge

Si une polarité se détache à l'échelle de la commune, il existe une mixité fonctionnelle importante sur l'ensemble du territoire communal. En effet plusieurs polarités intermédiaires, pratiquement une par quartier, viennent compléter l'offre et l'animation du centre-ville. La place Cresp constitue la polarité centrale du fait de la présence des équipements administratifs majeurs, mais également de sa desserte par la ligne 4. Elle est complémentaire par exemple de la place du Maréchal Leclerc, plus commerçante.

La place Emile Cresp

la place Emile Cresp, au croisement des deux axes structurants de la commune, et lieu central de la vie culturelle et associative de Montrouge abrite 3 édifices majeurs de la commune :

- Le Beffroi de Montrouge (bâtiment Art-déco conçu par l'architecte Henri Decaux)
- L'Hôtel de Ville (date des années 1880-1890) qui a été construit sur le terrain du Duc de la Vallière
- L'Eglise Saint-Jacques-le-Majeur construite en béton armé de 1934 à 1940, dans le cadre des Chantiers du Cardinal, par l'architecte Erik Bagge



Source : Place Emile Cresp – Alamy image

Sceaux

La rue Houdan

La rue Houdan se distingue entre deux tronçons : l'une piétonne et l'autre ouverte à la circulation motorisée. Sur le tronçon piéton, l'axe historique entre le marché et la place du Général de Gaulle, a un rôle primordial dans l'armature de la ville.

La Ville ambitionne d'étendre la notion de « centralité » à l'ensemble de l'axe historique de la rue Houdan, le long duquel il s'agit d'accompagner l'organisation urbaine pour en faire un espace cohérent, un « boulevard urbain », de convivialité, de promenade et de services. La ville souhaite relier la rue Houdan à la centralité de Robinson (secteur des Quatre-Chemins).



Source : rue Houdan – Commune de Sceaux

La Halle du marché

Située en cœur de ville, elle a été réhabilitée en 2003 en restituant l'esthétique de l'ancienne halle de 1895, de l'époque Baltard. Ses verrières et ses structures métalliques incarnent une architecture urbaine qui a contribué, parallèlement, à la mise en valeur de la place de l'Eglise. La ville organise trois marchés par semaine qui témoignent de la vitalité du tissu commercial. Une soixantaine de stands de qualité font la réputation gastronomique de la ville.



Source : Halle du marché – Commune de Sceaux

L'ancienne mairie

En 1840, la construction d'un hôtel de ville est confiée à l'architecte Claude Naissant. L'édifice, situé à proximité du jardin de la Ménagerie, est donc aujourd'hui connu sous le nom d'Ancienne mairie et accueille de très nombreuses manifestations et réunions.



Source : Ancienne mairie – archive Sceaux



Vallée Sud
Grand Paris

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

B. Fonctionnement urbain

VI. Fonctionnement du territoire

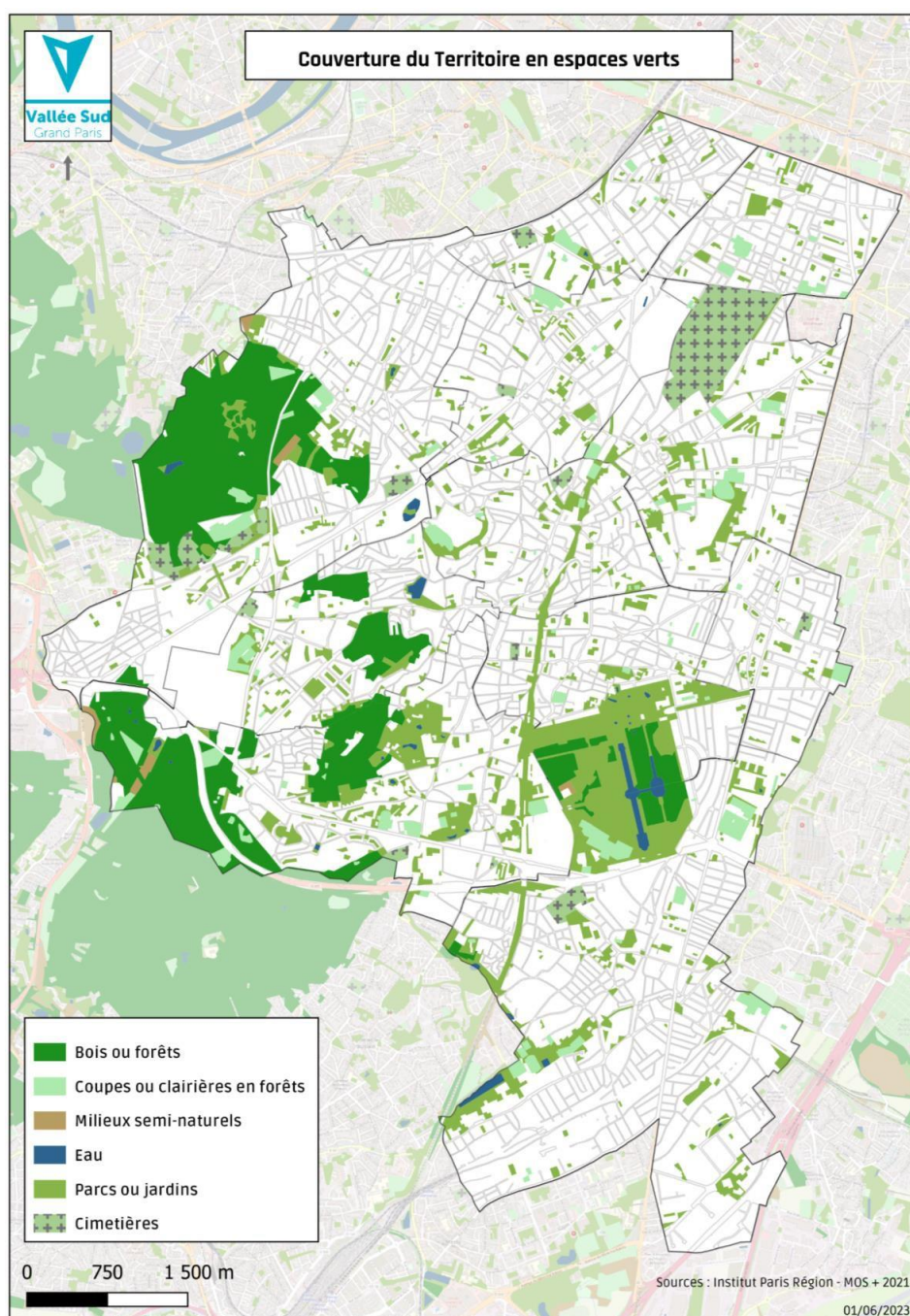
VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Les espaces publics de loisirs

De nombreux espaces verts de loisirs ont été recensés (parcs, jardins, squares, forêts, promenade, etc.) sur le territoire.

Ces espaces, qui prennent des formes différentes, variées, ont de nombreuses fonctions : lieux de respiration qui ponctuent le tissu urbain, espaces de loisirs, espaces supports de biodiversité, etc.

Une grande partie du Territoire bénéficie d'espaces verts. Le Nord, plus dense, est néanmoins moins pourvu.



VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Parc de Sceaux : Antony et Sceaux

Le parc de Sceaux, site classé, situé dans les communes de Sceaux et d'Antony, est l'un des plus beaux parcs de la région parisienne. Il s'inscrit dans la pure tradition des « jardins à la française » du XVII^e siècle qui offrent au promeneur la symétrie d'une nature domestiquée. Le parc de Sceaux comporte aussi des parties plus sauvages qui apportent une diversité dans le traitement des espaces.



Parc de Sceaux

Coulée verte : Antony

Depuis 1965, trois coulées vertes ont été aménagées à Antony : la coulée verte des Godets, la coulée verte du Paradis et la coulée verte « promenade des Vallons de la Bièvre ». Ces espaces, qui se distinguent par leur longueur bien supérieure à leur largeur, permettent de faire de belles promenades dans la verdure, le long des chemins que l'on peut parcourir à pied et à vélo.



Source: Coulée verte – Tourisme 92

Le parc Heller : Antony

Espace de détente proche du centre-ville de 9 hectares, le parc Heller est le poumon vert d'Antony.

Il existe également les parcs Sibille et Bourdeau situés en plein centre-ville.



Antony- parc Heller

Les espaces verts : Bagneux

Avec 47,35 hectares (hors cimetière), plus de 11% du territoire communal sont occupés par des espaces verts publics. Le parc François-Mitterrand, plus grand espace vert avec 6,6 hectares.

Neuf parcs couvrent 15 hectares dont le parc paysager François-Mitterrand, plus grand espace vert avec 6,6 hectares. Le pré de la Lisette, en illustration, couvre une surface d'un hectare.



Bagneux – Pré de la Lisette

Les squares de cœur d'îlot : Bourg-la-Reine

Le réaménagement du centre-ville de Bourg-la-Reine s'est décliné en deux opérations de ZAC situées le long de la RD920.

Les deux opérations ont permis la requalification des espaces publics autour de l'axe principal de la ville, avec la création d'une contre-allée arborée et de trottoirs plus agréables pour les usagers, et la création d'espaces verts publics en cœur d'îlot. Trois espaces verts fonctionnent ainsi sur ce modèle et viennent conforter les cheminements piétons :

L'îlot Jacques Margottin avec création du square Jean-Baptiste Colbert, l'îlot Françoise Dolto, Le Clos Saint Jacques.



Bourg-la-Reine

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Parcs, squares et jardins publics : Bourg-la-Reine

La commune de Bourg-la-Reine quant à elle, dispose d'une dizaine d'espaces verts publics répartis sur l'ensemble de son territoire dont :

- Le square Carnot
- Le parc de la Villa Saint-Cyr
- Le square André Meunier
- Le square Jean-Baptiste Colbert
- Le jardin découverte Hoffman
- Le square des Vergers du Château
- Le square de la Fontaine du Moulin
- Le square Theuriet
- Un espace ouvert central sur la place Concordet



Parc de la Villa Saint-Cyr

Parc de la Vallée aux Loups : Châtenay-Malabry

Situé à Châtenay-Malabry, le parc de la Vallée-aux-Loups est un ensemble de parcs et jardins de 56 hectares. Aujourd'hui propriété du département des Hauts-de-Seine, cet espace vert et patrimonial, au rayonnement intercommunal, constitue un véritable poumon vert à l'échelle de la commune de Châtenay-Malabry, et plus généralement de Vallée Sud - Grand Paris.



Parc de la Vallée aux loups – Châtenay-Malabry

Les espaces verts : Châtillon

Châtillon possède de nombreux parcs et squares, des serres municipales et est traversée par la Coulée verte.

Ce sont des lieux de convivialités, de détente où chacun trouve son espace de loisirs : aires de jeux, terrains de boules, bacs à sable, bancs de repos...

Les services de la ville travaillent pour offrir un fleurissement et un cadre de détente et de promenades sur près de 27 hectares pour l'ensemble des Châtillonnais.



Parc des Pierrettes – Commune de Châtillon

La Coulée verte : Châtillon

La Promenade des Vallons de la Bièvre est le nom donné à la partie de la Coulée verte qui traverse les Hauts-de-Seine.

La Ville de Châtillon bénéficie de ce corridor écologique.

L'espace aménagé comprend une piste cyclable, des cheminements piétonniers, des aires de jeux pour enfants et des terrains de sport.

Après avoir traversé l'espace Léo-Malet, la promenade s'enfonce dans la zone industrielle, cachée par un véritable écrin de verdure.



Coulée verte – Commune de Châtillon

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Les espaces verts : Clamart

Les parcs et jardins municipaux ne représentent que 4 hectares à Clamart.

Toutefois, la surface totale des espaces verts du territoire couvre 34% du territoire. En effet, Clamart bénéficie de la présence de la forêt domaniale, gérée par la Subdivision de Versailles de l'Office National des Forêts, qui recouvre 210 hectares, dont 19,5 hectares aménagés en parc forestier



Forêt de Clamart - clamart.fr

Le parc de la Maison Blanche : Clamart

Conçu dans les années 1830 sur un terrain de 1,5 ha, il s'étendait face à une maison de maître.

Au centre du jardin public, la pièce d'eau est animée d'un petit pont et d'arbres majestueux (chêne chevelu, marronnier d'Inde, if d'Irlande, etc.). Avec une seconde extension de 1200 m² en 2007, le parc offre désormais de nouvelles essences d'arbres, des pelouses, des aires de jeux pour enfants et un manège.

La Ferme de Clamart, ex-Ferme du Piqueur, y est implantée.



Le parc de la Maison Blanche – Clamart

Le parc Robert Auzelle : Clamart

Ce parc de 10 000 m² s'étend dans le quartier de la Plaine, dans l'esprit de la coulée verte conçue par Robert Auzelle dans les années 1950. Il est organisé autour d'un plan d'eau de 2000 m² et comprend des aires de jeux pour enfants.



Parc Robert Auzelle - Clamart

Parcs et jardins : Fontenay-aux-Roses

La Ville dispose de 29 hectares d'espaces verts publics dont :

Parc Saint Barbe (18 000 m²) : ancien parc du château du même nom. Bassin hexagonal de 9 m

Site du Panorama : square du Panorama (16 800 m²) et coteaux boisés (6 000 m²)

Parc Laboissière : espace vert public, agrémenté d'une sculpture d'Adomas Samogitas, créé en 2019 reliant le centre ville au pôle culturel

La Roseraie : le parc est composé d'environ 630 pieds de roses issus de 27 espèces, d'arbres fruitiers et de mobiliers urbains.



Parc Sainte-Barbe - Hauts-de-Seine Tourisme

Coulée verte : Fontenay-aux-Roses

A Fontenay-aux-Roses la coulée verte constitue un véritable espace vert structurant. D'une superficie de 10 hectares, avec sa piste cyclable, elle traverse la ville du nord au sud. Elle offre des espaces verts variés, trois sculptures et des équipements sportifs s'y développent et s'y rattachent.



Roseraie, le long de la coulée verte – Fontenay-aux-Roses

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

Espaces verts : Le Plessis-Robinson

121 hectares d'espaces verts, soit un tiers de la ville dont :

Le bois de Garenne (8 hectares)

Depuis 1998, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine en est le propriétaire et a mis en place des actions visant à conserver, valoriser et maintenir l'ouverture au public.

Le Parc Henri-Sellier (27 hectares)

Suite à des réaménagements, de nouveaux cheminements facilitent des liaisons inter quartiers pour les riverains. Ces sentiers permettent également de diversifier l'offre des circuits pédestres.

Autrefois masqué par la forêt, un grand cirque naturel s'est révélé face à la rue Jean Jaurès. Ce secteur deviendra à terme une prairie fleurie offrant des espaces clairs, à l'image d'un puits de lumière, avec une vue sur le bois de la Garenne.

L'étang Colbert (3,3 hectares)

Laissé à l'abandon durant de nombreuses années, des travaux ont été nécessaires pour rendre au public cet espace de détente. Après la réfection des berges et le curage de l'étang, une promenade a été aménagée sur son pourtour.

Le bois de la Solitude (2,3 hectares)

Ce bois est constitué essentiellement d'un boisement ancien de chênes et de châtaigniers.

Le jardin de Robinson (1,7 hectare)

Ce jardin public dessiné sur l'emplacement d'une partie de l'ancienne cité-jardin haute a été inauguré en 1999. Son nom rend hommage au quartier de Robinson dont les guinguettes firent la renommée de la commune.

Promenade de la Cité et ses jardins familiaux

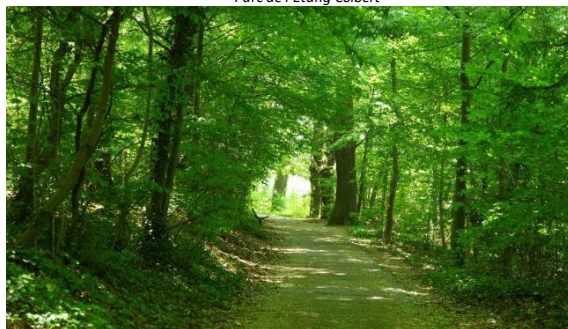
La nouvelle Cité-jardin a été conçue autour d'une promenade paysagère parcourue par une rivière sinueuse. Les jardins familiaux occupent une place importante dans la vie des habitants.

Parc des sports : Le Plessis-Robinson

Le Parc des Sports, à l'Ouest du territoire, est devenu un lieu d'animation et de détente. Il a été réaménagé comme un espace public urbain en lien avec la ville.



Parc de l'Étang Colbert



Parc Henri Sellier – Ville du Plessis-Robinson

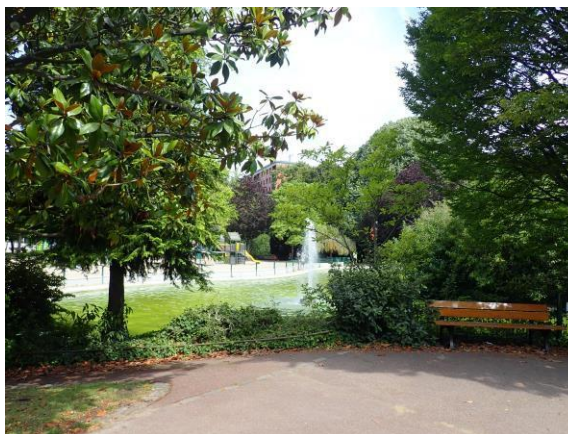


Parc des sports – Ville du Plessis-Robinson

Espaces verts aménagés : Malakoff

La ville compte 24 espaces verts aménagés en jardins et squares accessibles au public. Leur taille varie entre 1.000 et 10.000 m². Ces espaces sont pour la plupart aménagés avec un mobilier urbain composé notamment de bancs et de jeux pour enfants.

Le patrimoine vert de la commune est donc principalement constitué de squares, jardins et alignements de superficies réduites.



Source: Parc Léon Salagnac

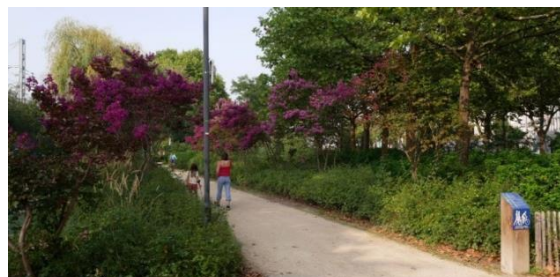
VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

La Coulée verte : Malakoff

La promenade départementale des Vallons-de-la-Bière, longue de 14 km, surnommée « Coulée verte du sud parisien », est un parc linéaire situé au-dessus ou à côté des voies du TGV atlantique entre le boulevard périphérique de Paris et Massy. Cette emprise, occupée aujourd'hui par le TGV, avait été initialement réservée pour la ligne de chemin de fer de Paris à Chartres par Gallardon, jamais achevée, puis pour le prolongement de l'autoroute A10 vers Paris (porte de Vanves), qui a été abandonnée.

Elle est entretenue depuis 2003 par le conseil départemental des Hauts-de-Seine, sur la partie située dans ce département, de Malakoff à Antony.



Source : Coulée verte – Tourisme 92

La promenade des Aqueducs : Montrouge

On distingue en limite Est de la commune un élément de Trame Verte linéaire intéressant constituant un corridor écologique. Il s'agit de l'aqueduc de la Vanne, qui achemine en souterrain jusqu'à Paris des eaux prises à 110 km, en région Bourgogne. Une zone non aedificandi est constituée à sa surface, bénéficiant d'un traitement végétalisé accompagné de liaisons douces, constituant ainsi une continuité écologique située dans l'axe de la Cité Internationale Universitaire, favorable aux échanges et déplacements de la faune et de la flore.



Source: Promenade des Aqueducs

Les espaces verts : Montrouge

La commune dispose de 26 parcs, squares et jardins.

Un nouveau parc d'un hectare a été créé : le parc Jean-Loup Metton des Allées Jean Jaurès.

Le projet des Allées Jean Jaurès a consisté en l'aménagement d'une promenade arborée d'un kilomètre entre la mairie et la place Jean-Jaurès, avec d'un côté un espace dédié la circulation des véhicules, et de l'autre un large trottoir donnant accès à plusieurs espaces verts.

Des projets d'espaces verts sont prévus à court terme :

- extension square Boileau (+ 800m²)
- extension du square Robert Schuman (+1600m²)



Allée Jean Jaurès

VI. Fonctionnement du territoire

VI.2. Centralités et principaux espaces publics

La Coulée verte : Sceaux

Cet axe structurant à l'échelle du Territoire Vallée Sud - Grand Paris et plus globalement du Sud francilien, traverse également la ville de Sceaux, sur la partie Ouest de son territoire. Elle constitue un espace vert majeur pour la commune et est support de liaisons douces.



Coulée verte – Sceaux

Le jardin de la Ménagerie : Sceaux

Site classé, le jardin de la Ménagerie a été conçu au XVIII^e siècle dans l'esprit des grands parcs classiques. Jusqu'en 1930, il fut le seul parc public à disposition des Scéens, c'était ce parc là qui était appelé le « Parc de Sceaux ».

Avec ses 3,5 ha en plein centre-ville, le jardin de la Ménagerie, propriété du département des Hauts-de-Seine, qui en a confié la gestion à la ville, occupe aujourd'hui encore une place essentielle dans la vie de Sceaux. Facilement accessible, lieu de promenade, de jeu et de repos, le jardin de la Ménagerie est aussi, tout au long de l'année, le théâtre de nombreuses activités pour toutes les tranches d'âge de la population scéenne : manifestations culturelles ou festives, animations occasionnelles, activités sportives.



Jardin de la Ménagerie - Sceaux

Espace de loisirs des Blagis : Sceaux

Les espaces extérieurs sont ouverts au public et s'étendent sur plus de 2 000 m². Ils comprennent la création d'un terrain multisports avec piste d'athlétisme, l'installation d'agrès en extérieur et la réalisation d'une aire de loisirs pour enfants intégrée au sein d'un jardin public.



Espace de loisirs des Blagis - Sceaux



VI. Fonctionnement du territoire

VI.3. Coupures urbaines

Les principales coupures urbaines identifiées par la région Ile-de-France :

La région Île-de-France a identifié 100 principales coupures urbaines selon les critères suivants :

- Discontinuité, insécurité et inconfort dans les itinéraires cyclables
- Discontinuité, insécurité et inconfort dans les itinéraires piétons
- Difficulté d'accès au réseau de transports collectifs à pied ou à vélo

Sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris, 3 coupures urbaines principales sont identifiées à :

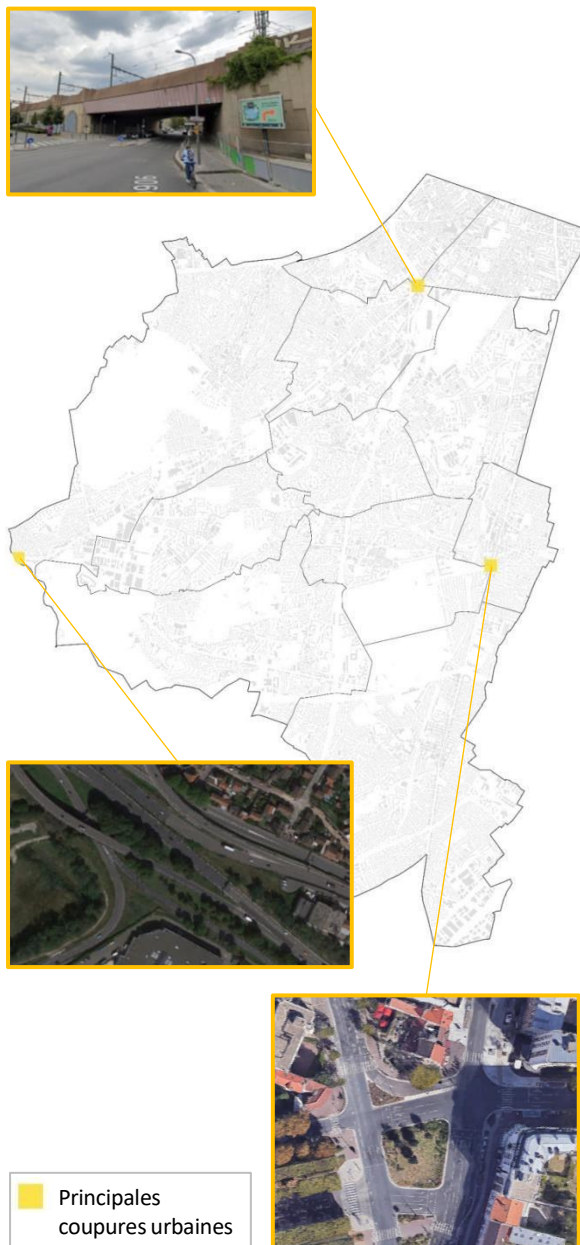
- Châtillon sur la Coulée verte du sud Parisien par les voies TGV qui génèrent une coupure entre Malakoff et Montrouge
- Bourg-la-Reine par le franchissement de la RD 920 qui complexifie le passage en provenance de Sceaux et au parc de Sceaux. Cette coupure est toutefois à relativiser. En effet, ce carrefour a fait l'objet d'interventions et de réaménagements successifs au cours des 5 dernières années qui ont permis d'apaiser les circulations, de mieux gérer le partage de la voirie, ou encore de développer les espaces verts.



- Clamart sur la portion RD986 / RN118 qui crée une coupure urbaine au sud de son territoire liée à la présence de l'échangeur autoroutier. De la même manière qu'à Bourg-la-Reine, ce carrefour a fait l'objet d'une requalification complète en 2018-2019. Les espaces publics ont été requalifiés et les usages mieux gérés grâce aux aménagements opérés.



Les principales coupures urbaines identifiées par la région IDF



Source: IDF - 2014



VI. Fonctionnement du territoire

VI.3. Coupures urbaines

Autres coupures urbaines recensées :

Au-delà des coupures recensées par la région Île-de-France, d'autres coupures apparaissent sur le territoire. Elles sont dues essentiellement à deux types d'infrastructures : des infrastructures de transports qui constituent des coupures urbaines et des emprises foncières importantes infranchissables.

Des infrastructures de transports qui constituent des coupures urbaines

L'autoroute A86 et le périphérique :

L'autoroute A86 traverse le sud du Territoire. Elle constitue une coupure essentiellement pour les villes de Châtenay-Malabry (accès difficile à la forêt de Verrières et quartier pavillonnaire isolé, au sud de la commune) et d'Antony (extrémité Nord de la commune et domaine de Sceaux coupés du reste du territoire).

Le périphérique, au nord du Territoire, crée une coupure importante entre les communes de Malakoff et Montrouge et la ville de Paris



Les voies ferrées :

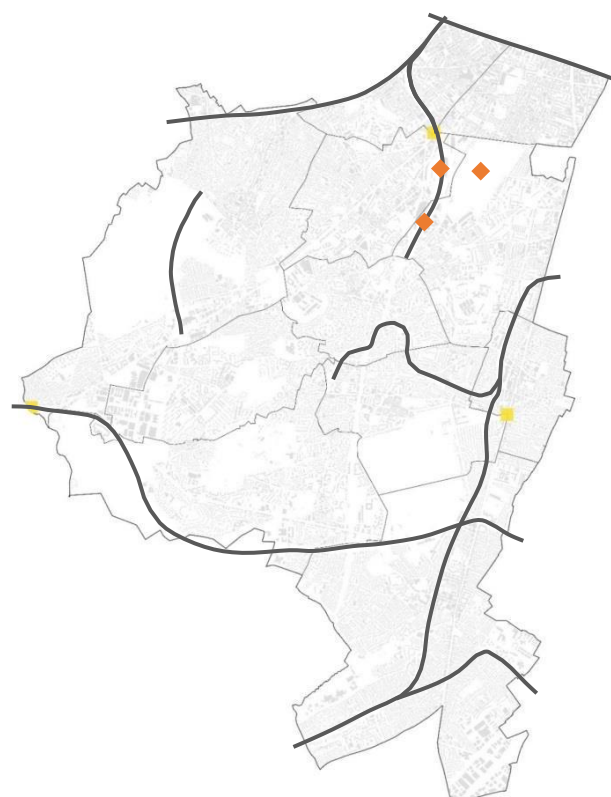
Les lignes B et C du RER impactent particulièrement les villes de Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses, Sceaux et Antony. Elles créent des coupures importantes sur leur territoire ou isolent des quartiers et ensembles du reste du territoire communal. Rappelons toutefois qu'au niveau des gares des points de centralité, au contraire, se développent.

Au nord du Territoire, la ligne TGV et en parallèle la ligne 13 du métro, à Malakoff, constituent une coupure importante entre les parties nord et sud de la commune. Quant à la ligne de transilien, celle-ci forme une coupure entre Vallée Sud - Grand Paris (ici Malakoff et Clamart) et Grand Paris Seine Ouest (Vanves et Issy-les-Moulineaux).



Les grands axes (RD) :

Les principales routes départementales du Territoire (RD920, RD906, RD986 et RD2), historiquement très routières dans leur traitement, peuvent également créer des coupures. C'est notamment le cas de la RD2 qui crée une coupure au sein du bois de Clamart. Toutefois, a été amorcée depuis quelques années une dynamique de mutation de ces voies de manière à disposer d'un traitement davantage urbain qui a pour vocation de gommer ces effets de coupure. C'est le cas par exemple de la requalification de la RD920 à Bourg-la-Reine ou encore de la mutation en cours de la RD906 suite à l'arrivée du T6 à Clamart et Châtillon. D'autres projets en cours ou à venir vont dans ce sens. C'est notamment le cas le long de la RD936 / RD2 avec l'arrivée du T10.



- Principales coupures urbaines identifiées par la Région IDF
- ◆ Principales emprises foncières infranchissables
- Infrastructures de transports constituant des coupures importantes



VI. Fonctionnement du territoire

VI.3. Coupures urbaines

Emprises foncières importantes infranchissables :

Le cimetière Parisien et le technicentre SNCF :

Le cimetière parisien de Bagneux occupe une emprise importante sur le territoire, au nord-ouest de la commune de Bagneux. Délimité par un long mur d'enceinte, des traversées sont possibles mais demeurent difficiles à encadrer.

Le technicentre SNCF de Châtillon recouvre également une large emprise. Situé en limite nord/est de la commune de Châtillon, il constitue une emprise infranchissable.

Ces deux éléments forment une coupure forte à l'échelle de Vallée Sud - Grand Paris, particulièrement entre les communes de Montrouge, Châtillon et Bagneux.



Autres emprises importantes :

Le Territoire est ponctué par d'autres emprises foncières importantes, publiques ou privées, qui créent des points de coupure dans le tissu urbain, à l'image par exemple, du fort de Vanves, sur la commune de Malakoff ou encore de l'hôpital Béchère à Clamart. Certaines de ces emprises font l'objet de projets de reconversion (exemple : Panorama sur l'ancien site EDF à Clamart ou O'Mathurins sur l'ancien site de la DGA à Bagneux) qui permettront de recréer du lien. Le secteur Novéos au Plessis-Robinson constitue également une coupure urbaine ; l'un des enjeux de renouvellement urbain est de raccrocher ce secteur au reste de la ville.



Les coupures urbaines pour les cyclistes et de manière générale les modes actifs :

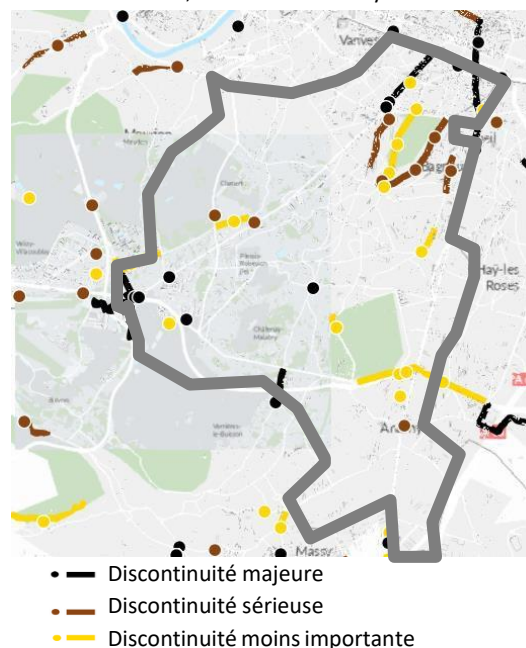
Les éléments recensés par l'Institut Paris Région sont des discontinuités sur les liaisons douces qui constituent des coupures urbaines pour les cyclistes (échangeur autoroutier, infrastructures ferroviaires, défaut d'aménagement, etc.).

Les coupures urbaines majeures sont particulièrement localisées au Nord-Est du territoire et notamment :

- **Avenue de la République entre Paris et rue Gabriel Péri (Montrouge) :** une coupure urbaine est présente dans le sens Paris Montrouge avec une interdiction pour les cyclistes de Montrouge de remonter la rue
- **RD 906 entre Montrouge et Malakoff** (avenue Pierre Brossolette). L'absence d'aménagement cyclable entraîne une coupure urbaine entre Paris et Châtillon
- **La RD 920**, qui ne comporte dans les communes de Bagneux, et Montrouge, aucun aménagement cyclable constitue ainsi une coupure importante.

D'autres coupures urbaines majeures sont notamment localisées :

- **Sur le chemin de la Sablonnière** entre Verrières-le-Buisson et Châtenay-Malabry, la traversée de cet échangeur est dangereuse et dissuasive
- **Sur l'itinéraire cyclable le long du tram T6/RD906** avenue du Général de Gaulle à Clamart, constitue une coupure urbaine où les alternatives sont la RD 906, la voie de tramway ou les trottoirs



Source: IPR - 2016

VI. Fonctionnement du territoire



Ce qu'il faut retenir :

Les polarités du Territoire prennent la forme de centres villes « vivants » et de pôles de quartier secondaires représentant des potentiels intéressants en termes d'usages. **Les espaces publics sont multiples** et aux fonctions variées, et l'on recense de nombreux **espaces verts accessibles** au public offrant un cadre de vie particulièrement qualitatif. Le Territoire accueille également des **espaces verts et naturels d'ampleur régionale** (Coulée Verte, Parc de Sceaux, Parc de la Vallée au Loup...).

Cinq **portes d'entrées** principales au territoire :

- Les portes parisiennes,
- La Vache Noire,
- Les entrées de Territoire via l'A86,
- L'avenue de la Division Leclerc (RD 920).

Des **franges du territoire** et transitions urbaines « vertes » et « naturelles »... et d'importantes coupures urbaines principalement liées à des infrastructures : le périphérique, la ligne de chemin de fer, la RD920, l'A86, l'A6 et l'A10.



Les principaux enjeux :

Le PLUi devra s'attacher à **valoriser les continuités urbaines** à l'échelle du territoire dans son ensemble et la **résorption des coupures urbaines, paysagères et fonctionnelles**. Le territoire est notamment confronté, par sa densité, à la problématique d'une fragmentation des espaces de nature, que les espaces publics peuvent permettre de connecter.

L'élaboration du PLUi doit permettre une **réflexion d'ensemble sur les espaces de franges** et la valorisation des **continuités urbaines** au sein du territoire, ainsi qu'aux limites de celui-ci, avec les territoires voisins. Les principales **portes d'entrée du territoire** sont, dans cette perspective, des espaces d'enjeux majeurs.

Pour cela, **l'amélioration de la qualité des espaces publics** permettra de conforter les différentes centralités du territoire comme **espaces de convivialité**, au service d'un **bien-être pour les habitants**. Il s'agira notamment de **conforter la diversité de leurs usages**, et la **bonne cohabitation des différents modes de transport et de stationnement**.

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

A. Population – page 235

B. Logement – page 270

C. Economie – page 303

A. Population

A. Population

I. Évolution et densités - page 237

- I.1. Positionnement dans la Métropole – page 237
- I.2. Évolution – page 241
- I.3. Densités – page 246

II. Structure de la population – page 248

- II.1. Positionnement dans la Métropole – page 248
- II.2. Structure par âge – page 249
- II.3. Composition des ménages – page 252

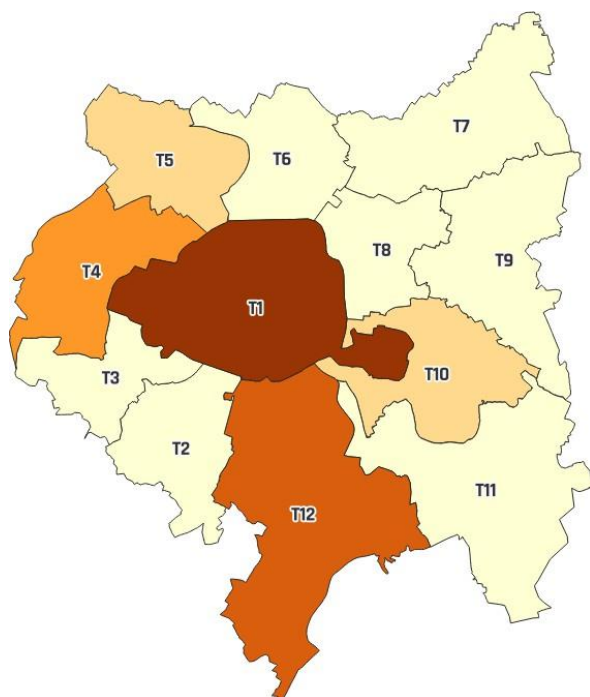
III. Profil socio-économique – page 255

- III.1. Positionnement dans la Métropole – page 255
- III.2. Catégories socio-professionnelles – page 257
- III.3. Niveau de formation – page 261
- III.4. Niveau de vie – page 265

I. Évolution et densités

1.1. Positionnement dans la Métropole

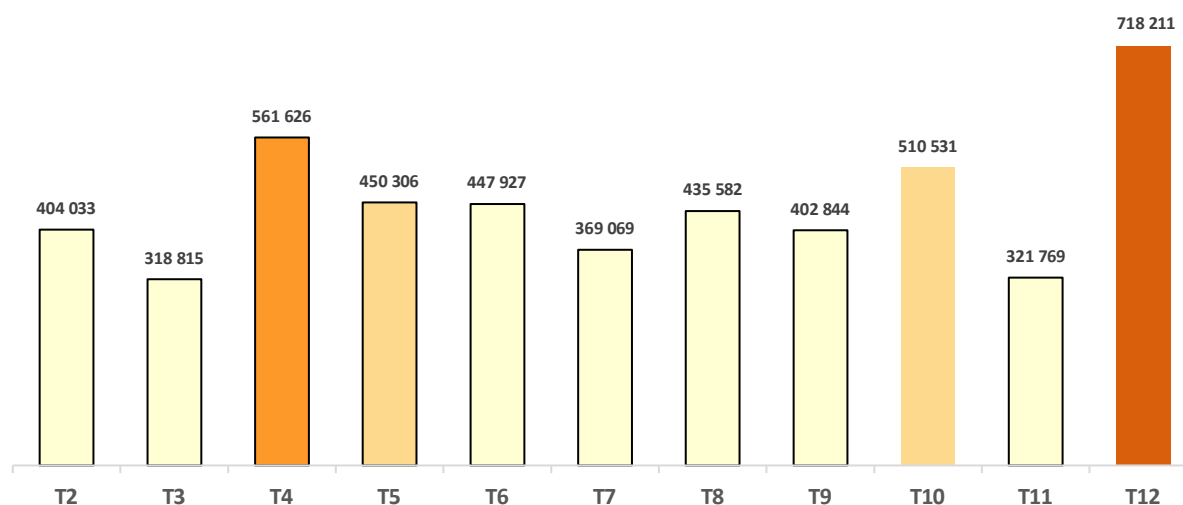
Nombre d'habitants par EPT en 2020 :



Le nombre d'habitants

En 2020, le territoire est dans la moyenne des EPT de la Métropole parisienne, avec 404 033 habitants.

Population des EPT (hors Paris) en 2020

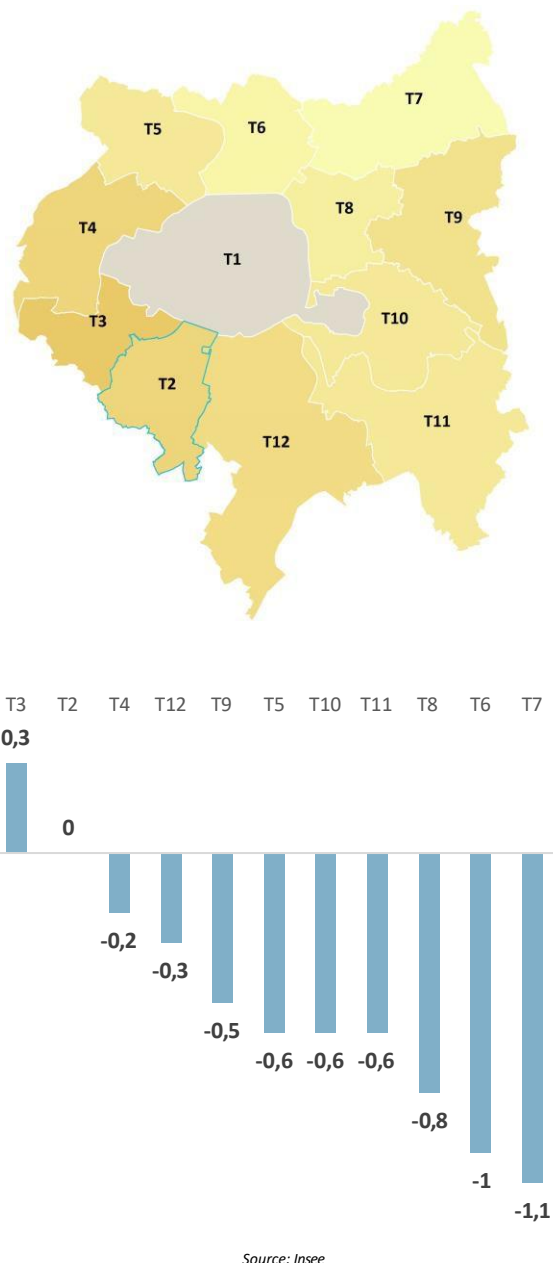


Source – INSEE 2020

I. Evolution et densités

1.1. Positionnement dans la Métropole

Solde migratoire par EPT entre 2010 et 2015 :



Le solde migratoire

Vallée Sud - Grand Paris avait un solde migratoire nul entre 2010 et 2015, c'est-à-dire que, pendant cette période, il y a eu autant de personnes qui se sont installées sur le Territoire que de personnes qui l'ont quitté, ce qui est une exception, pour cette période, à l'échelle de la Métropole.

En effet, hormis Grand Paris Seine Ouest (seul Territoire avec un solde migratoire positif) et Vallée Sud - Grand Paris, l'ensemble des Territoires de la Métropole a un solde migratoire déficitaire.

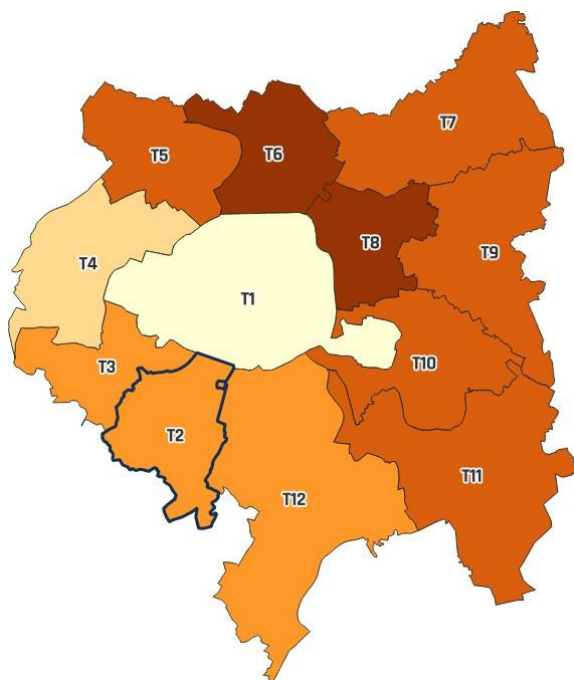
Le solde migratoire négatif est un phénomène constaté à l'échelle de l'ensemble de l'Île-de-France, marqué principalement par le départ des ouvriers et des retraités vers la province (*Rapport d'information, Sénat, septembre 2020*), en raison des prix élevés de l'immobilier et de la recherche d'un cadre de vie plus clément.

La croissance démographique des territoires franciliens est principalement soutenue par l'excédent naturel, en raison de la jeunesse de la population qui soutient les naissances et limite les décès (*Insee, Flash Ile-de-France, janvier 2019*).

I. Évolution et densités

1.1. Positionnement dans la Métropole

Évolution de la population municipale par Territoire, en %, entre 2015 et 2020



Source: INSEE

Évolution de la population

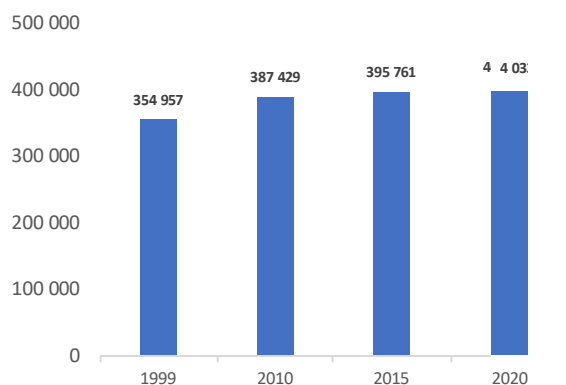
Vallée Sud - Grand Paris fait partie des territoires de la Métropole du Grand Paris ayant connu une évolution moyenne depuis 2010 (2,1%), légèrement inférieure à celles de Boucle Nord de Seine (2,4%) et de Grand Paris Grand Est (2,5%)

Evolution de la densité de population (2015-2020)



Source: INSEE

Evolution de la population de VSGP entre 1999 et 2020 :



Source: INSEE

Le nombre d'habitants à l'échelle territoriale ne cesse de croître.

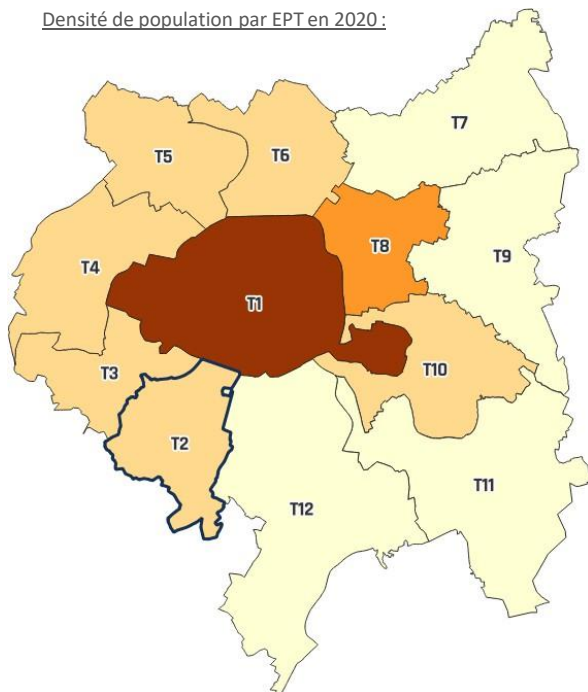
L'augmentation est relativement constante même si un léger ralentissement est visible depuis 2010. En effet, l'augmentation de la population sur la période 1999-2010 se situait à +0,8% par an alors qu'elle est de +0,4 % par an en moyenne entre 2010 et 2020.

Toutefois, au vu des opérations de logements récentes et en cours de réalisation conformément au SDRIF, une accélération du rythme de croissance démographique est prévisible dans les prochaines années.

I. Evolution et densités

1.1. Positionnement dans la Métropole

Densité de population par EPT en 2020 :



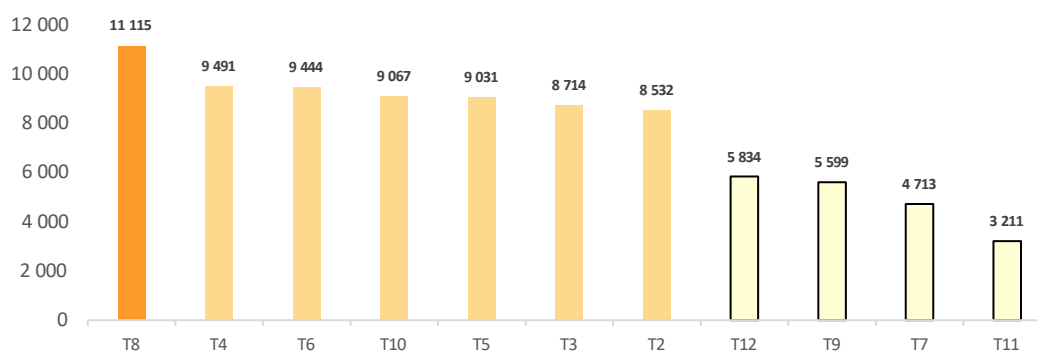
La densité de la population

Vallée Sud - Grand Paris présente l'une des densités les plus faibles à l'échelle de la métropole du Grand Paris parmi les Territoires de la première couronne (à savoir, hors T7, 9 et 11). En effet, seul le T12 présente une densité plus faible.

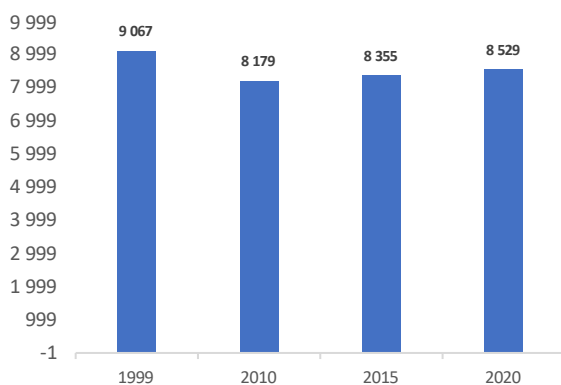
Toutefois avec 8 500 habitants / km² celle-ci reste relativement proche des autres densités constatées dans cette première couronne, dont la plupart se situent autour des 9 000 habitants / km².

L'importante couverture du territoire en habitat de type pavillonnaire explique cette densité moins importante.

Densité de population / km² par EPT en 2020



Evolution de la densité de population à VSGP entre 1999 et 2020



L'évolution de la densité de population

En un peu plus de 20 ans, la densité de population est passée de 9 067 à 8 529 habitants / km², soit une baisse de 538 habitants par km².

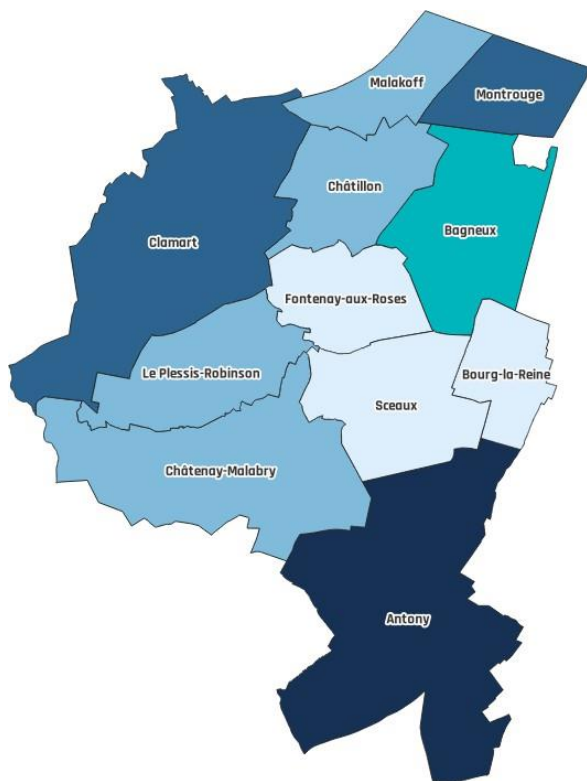
La densité de population a d'abord baissé entre 1999 et 2010 (- 9,8%), avant d'augmenter de manière continue depuis 2010 (+0,4% par an en moyenne).

Source- insee / Espace Ville

I. Evolution et densités

1.2. Evolution

Nombre d'habitants par commune en 2020 :



Le nombre d'habitants

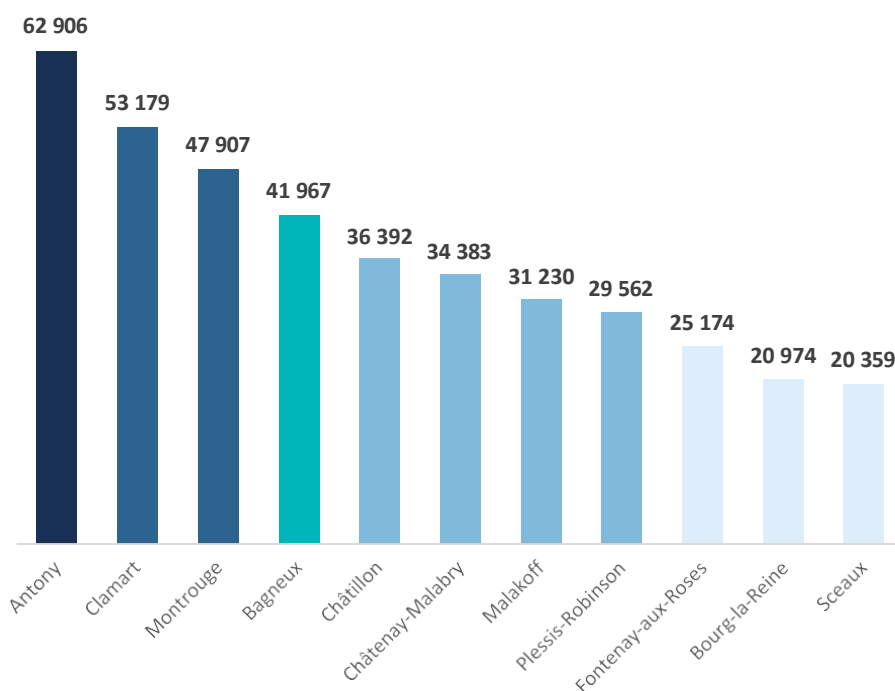
Le nombre d'habitants varie de manière importante d'une commune à l'autre.

Les communes les plus peuplées sont les deux communes les plus étendues : Clamart et Antony.

Montrouge, malgré un territoire parmi les moins étendus de Vallée Sud – Grand Paris, arrive juste derrière et présente un poids démographique important, ce qui traduit une densité importante (23 143 habitants/km²).

Les communes de Bagneux, Châtillon, Châtenay-Malabry, Malakoff, le Plessis-Robinson, Fontenay-aux-Roses et Bourg-la-Reine ont une population échelonnée entre 20 900 et 41 900 habitants.

La commune la moins peuplée est Sceaux avec un peu plus de 20 350 habitants. Ce chiffre peu élevé en comparaison avec les autres communes du territoire s'explique en partie par le fait que le territoire communal est en grande partie occupé par le Parc de Sceaux.

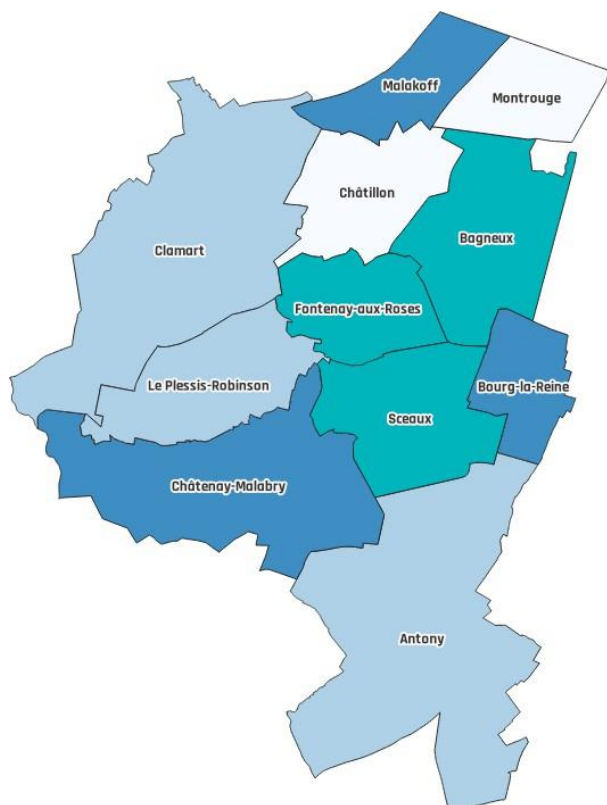


Source : INSEE

I. Evolution et densités

1.2. Evolution

Taux de variation du nombre d'habitants par commune entre 2015 et 2020 (en %) :



L'évolution de la population depuis 2015

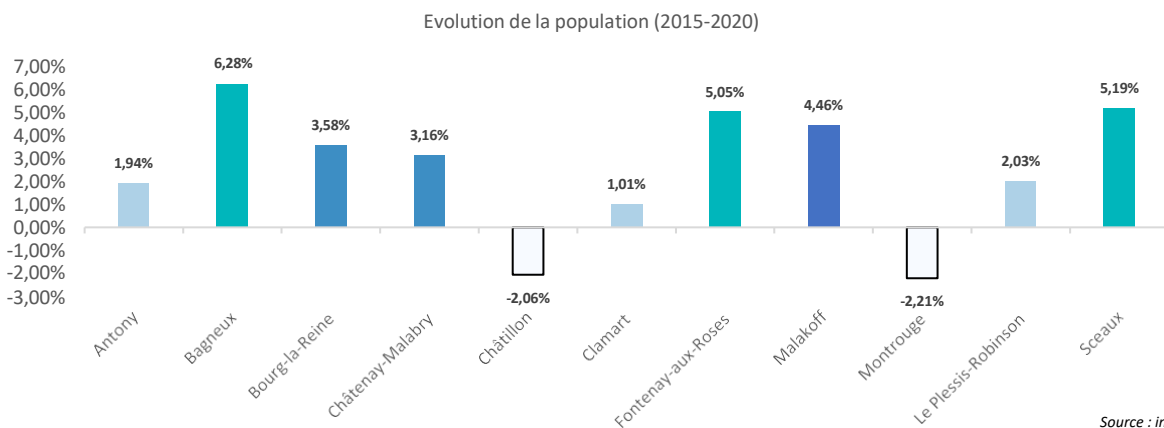
Bagneux est la commune qui enregistre la plus forte croissance démographique entre 2015 et 2020 (+6% en 5 ans).

La dynamique est similaire à Sceaux et Fontenay-aux-Roses qui enregistrent également une forte croissance démographique avec + 5 % d'augmentation de leur population sur la même période.

Cinq communes (Malakoff, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry et Le Plessis-Robinson) ont un taux de croissance démographique situé entre 2 % et 4,5 % traduisant une croissance continue de leur population. Il s'agit essentiellement de communes accueillant de grands projets de construction ou bien desservies par les réseaux de transports en commun.

Enfin, quatre communes ont une croissance démographique faible (autour de 1%) ou en baisse sur la période 2015-2020. Il s'agit de :

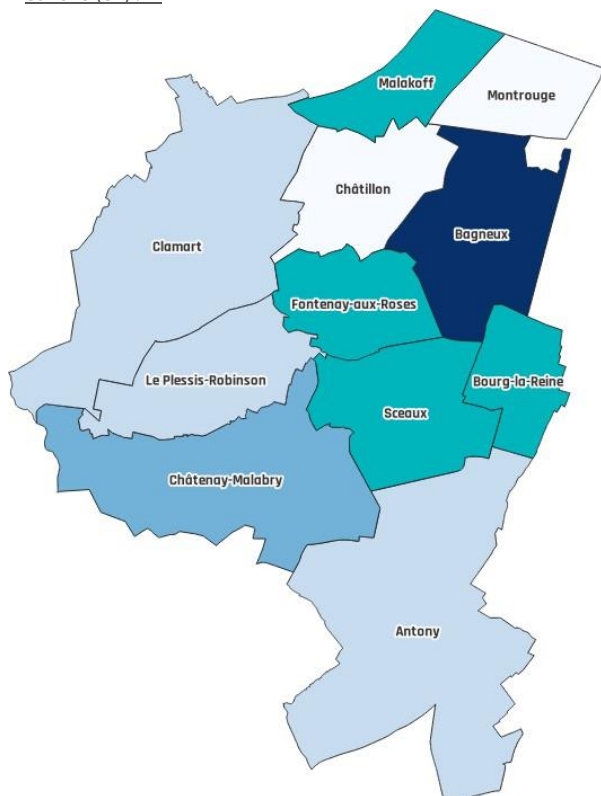
- Antony et Clamart, avec une légère croissance située entre 1% et 2%
- Châtillon et Montrouge, qui présentent une légère baisse de leur population (-2,1% et -2,2%)



I. Evolution et densités

1.2. Evolution

Taux de variation annuel moyen par commune entre 2015 et 2020 (en) % :



Le taux de variation annuel

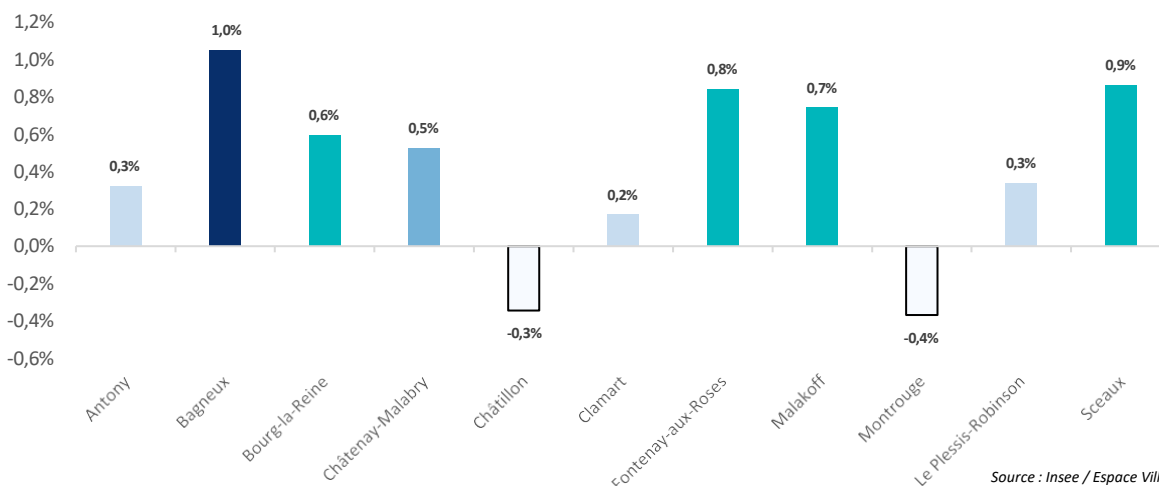
Bagneux est la commune qui enregistre la plus forte croissance annuelle démographique sur la période 2015-2020 (+1,0 % par an en moyenne), suivie de Sceaux et Fontenay-aux-Roses (+0,9 % et +0,8 % par an en moyenne).

Viennent ensuite Malakoff (0,7%) et Bourg-la-Reine (0,6%), qui connaissent des augmentations relativement soutenues, et qui sont suivies de près par Châtenay-Malabry (0,5 %).

Antony, Clamart et le Plessis-Robinson connaissent une variation annuelle de la population située entre 0,2 et 0,3 % de variation par an traduisant une stabilité, voire une très légère croissance de leur population.

À l'inverse, Châtillon et Montrouge enregistrent une légère baisse de population entre 2015 et 2020 (-0,3 et -0,4 % par an en moyenne).

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2015 et 2020

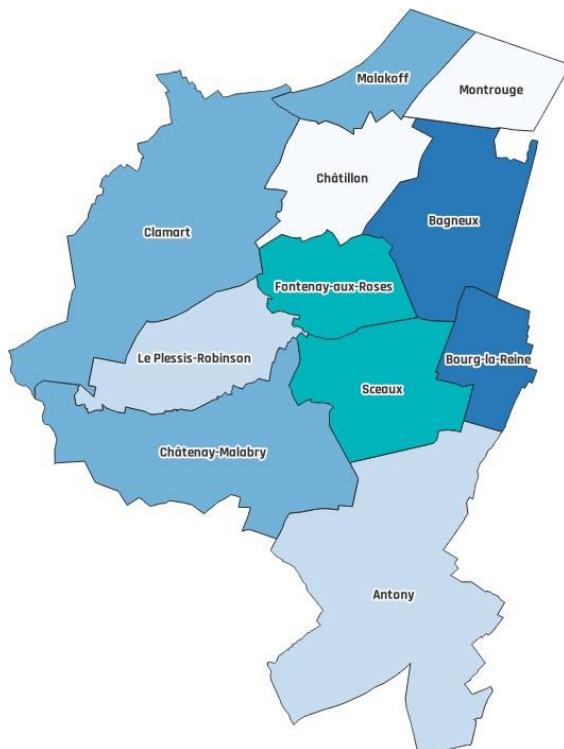


Source : Insee / Espace Ville

I. Evolution et densités

1.2. Evolution

Solde migratoire annuel moyen entre 2014 et 2020 (en %) :



Le solde migratoire

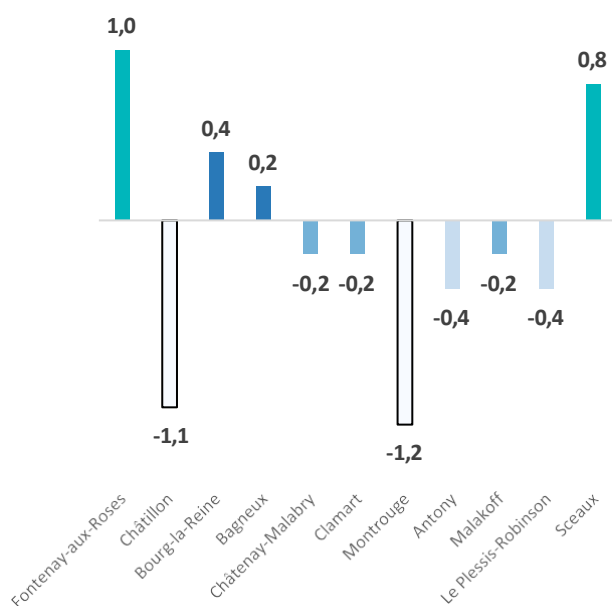
À l'exception de Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine, Bagneux et Sceaux, l'ensemble des communes du Territoire voit davantage d'habitants quitter la commune que d'habitants s'y installer. Il s'agit pour la plupart de soldes migratoires qui restent proches de 0.

Le solde migratoire négatif peut s'expliquer par la combinaison de plusieurs facteurs :

- Le coût élevé du logement, conduisant les ménages à quitter le territoire et à s'éloigner de Paris pour acquérir un bien correspondant à leurs besoins et à leurs moyens,
- Les départs de jeunes actifs et de ménages retraités à la recherche d'un autre cadre de vie,
- Une part importante de locataires dans la population, moins ancrés au territoire,
- Des typologies de logements inadaptées au parcours résidentiel des ménages,
- La progression des offres de locations saisonnières ou touristiques de courte durée, via les plates-formes en ligne telles que Airbnb, qui amenuise l'offre de logements à la location de longue durée, et freine l'accueil d'une population nouvelle.

Toutefois, les taux de variation n'étant ici mesurés qu'entre 2014 et 2020, ils ne tiennent pas compte des opérations de logements plus récentes et encore en cours attirant de nouveaux habitants sur le territoire.

C'est notamment une des raisons pour laquelle Bagneux enregistre un solde migratoire positif : de nombreux logements ont été construits au cours de cette période conduisant ainsi à l'accueil des nouveaux habitants. Le taux positif de Fontenay-aux-Roses s'explique quant à lui par une mise à jour des bases de données recensant l'ensemble des logements (répertoire d'immeubles localisés).

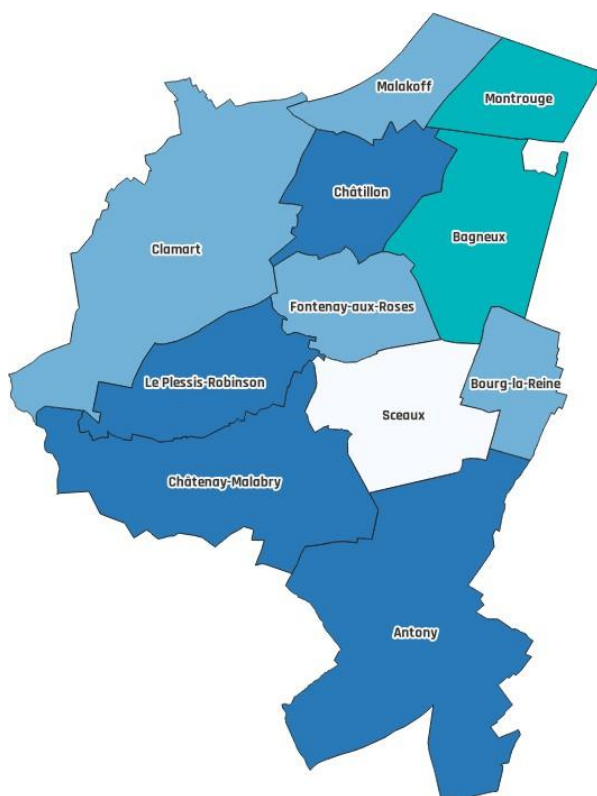


Source: Insee

I. Evolution et densités

1.2. Evolution

Solde naturel moyen entre 2014 et 2020 (en %) :



Le solde naturel

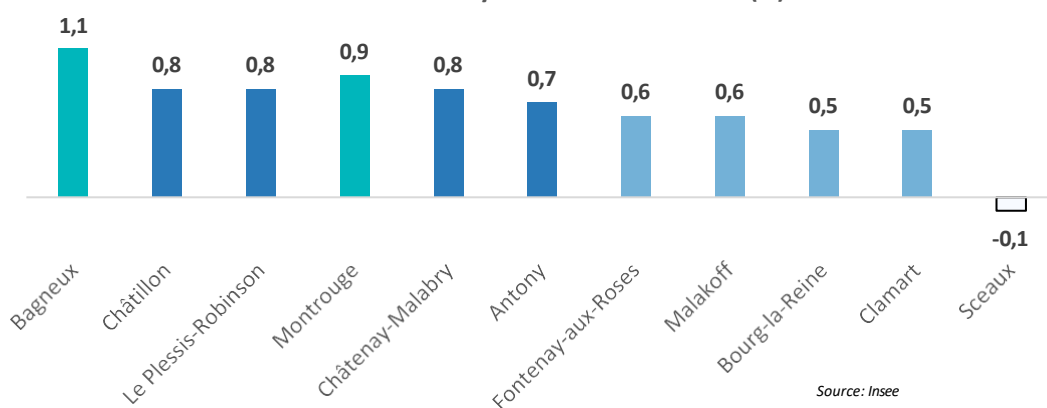
À l'exception de la commune de Sceaux qui se démarque par son solde naturel négatif sur ces 6 années, l'ensemble des communes présente un solde naturel aux alentours de 1 % par an en moyenne, oscillant entre 0,5 % et 1,1 %. Sceaux est aussi la commune qui concentre la part de la population âgée de 65 ans ou plus la plus importante, ce qui explique ce faible solde naturel.

Bagneux, Montrouge, Châtillon, le Plessis-Robinson et Châtenay-Malabry enregistrent les taux les plus importants.

À l'échelle de Vallée Sud – Grand Paris, le solde naturel annuel est de 0,7% entre 2014 et 2020. Ce taux, bien qu'excédentaire, est inférieur à la moyenne de la Métropole du Grand Paris, qui est de 0,9%,

À l'instar de l'Île-de-France, l'excédent naturel soutient la croissance de la population territoriale, traduisant la présence d'une population jeune, en âge de faire des enfants (bien que Vallée Sud – Grand Paris soit un des territoires les moins jeune de la Métropole). En parallèle, le vieillissement de la population est moins prononcé qu'au niveau national, expliqué en partie par les flux migratoires : les seniors sont plus nombreux à quitter la région qu'à venir s'y installer (*Insee, Flash Ile-de-France, janvier 2019*). La combinaison de ces deux facteurs explique, en partie, le solde naturel positif.

Solde naturel moyen entre 2014 et 2020 (%)

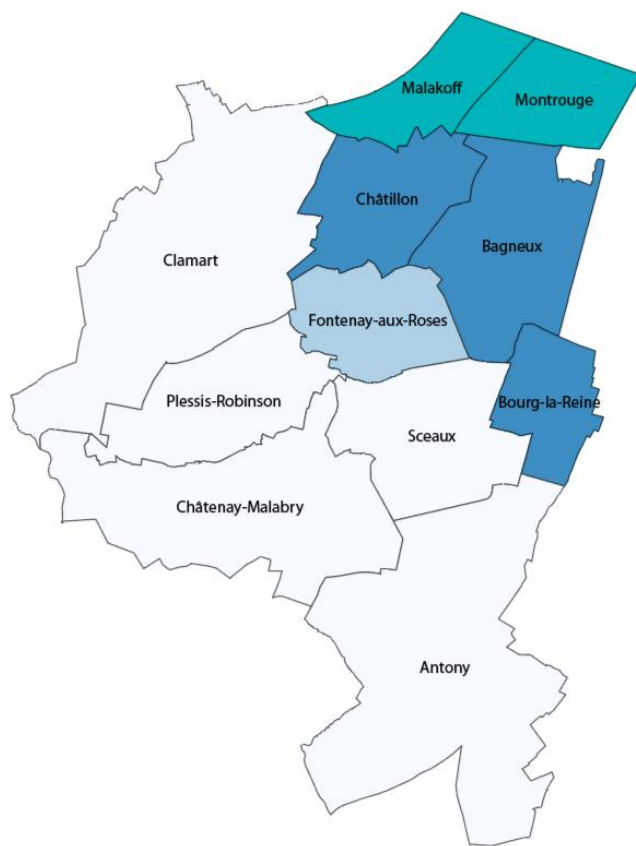


Source: Insee

I. Evolution et densités

I.3. Densités

Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2020 :



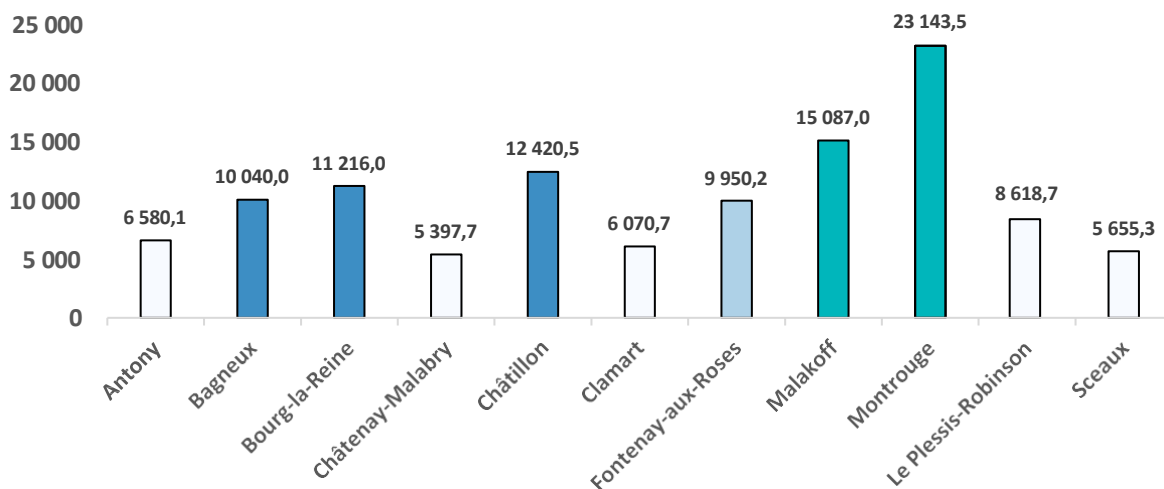
Les densités de population à l'échelle communale

On observe une gradation vers Paris en termes de densité de population.* En effet, les communes les plus éloignées sont également les moins denses (Châtenay-Malabry, Sceaux, Clamart, Antony...), alors que celles situées au plus près de Paris enregistrent des taux records.

6 communes (Montrouge, Malakoff, Châtillon, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses, Bagneux) ont une densité au-dessus de la moyenne à l'échelle du Territoire (8 529 hab. / km²) et 5 en dessous (Le Plessis-Robinson, Antony, Clamart, Sceaux, Châtenay-Malabry).

Montrouge a une densité de plus de 23 000 habitants au kilomètre carré, pour une surface de 2,07 km², ce qui en fait la 5^e commune la plus densément peuplée de France.

Densité de population en 2020 (hab/km²)



Source: Insee

* La densité de population est le rapport entre le nombre d'habitant et la superficie de la commune.

I. Evolution et densités

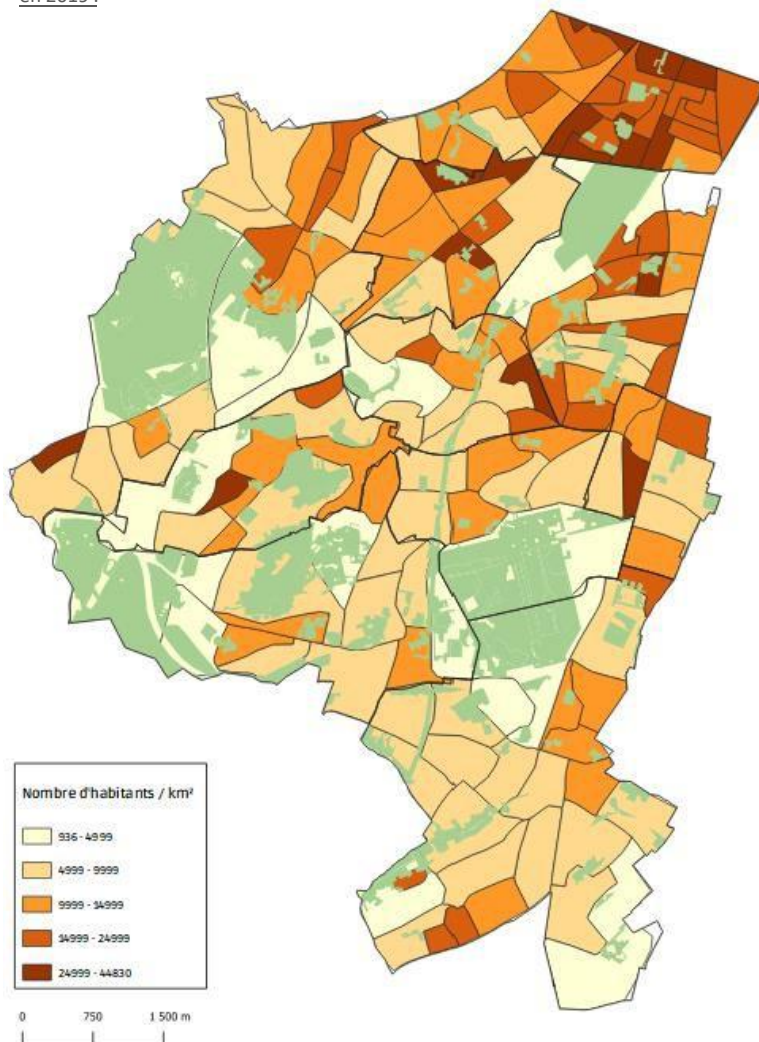
I.3. Densités

La densité de population à l'iris

La densité décroissante de population vers l'extérieur de Paris se confirme, avec des densités de plus de 20 000 habitants sur la quasi-totalité des communes de Montrouge et Malakoff, et des densités inférieures à 5 000 habitants dans les communes les plus éloignées.

Quelques poches font exception, correspondant le plus souvent à des secteurs de logement de grands collectifs (quartier le Noyer Doré à Antony, quartier de la gare à Bourg-la-Reine...) ou à des centralités. Les espaces les moins densément peuplés (entre 0 et 5 000 habitants) correspondent souvent aux grands espaces ouverts du territoire (cimetière de Bagneux, bois de Clamart, Parc de Sceaux, zones d'activités du Plessis-Robinson et d'Antony, etc.).

Densité de la population à l'Iris (nombre d'habitants au km²) en 2019 :

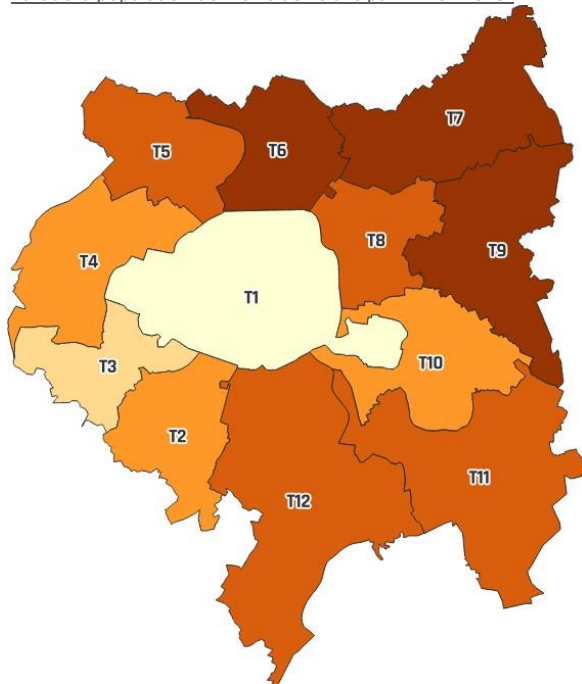


Source: INSEE 2019

II. Structure de la population

II.1. Positionnement dans la Métropole

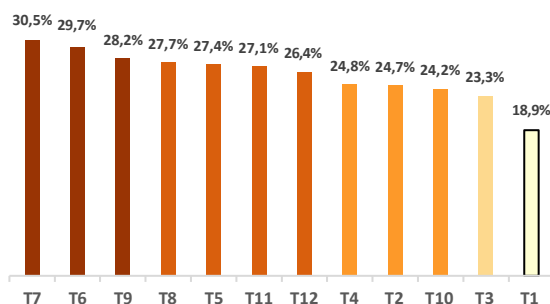
Part de la population de moins de 20 ans par EPT en 2018 :



Part des moins de 20 ans dans la population

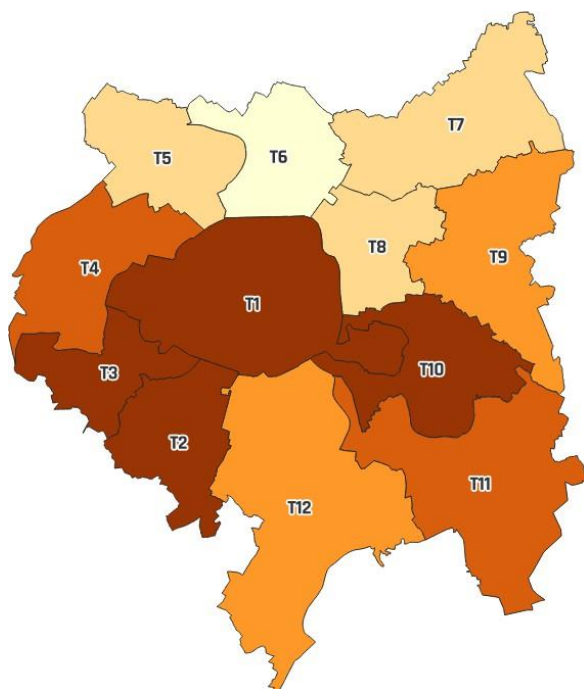
Vallée Sud - Grand Paris est un des territoires où les enfants et les jeunes sont les moins représentés, avec seulement 24,7% de la population ayant moins de 20 ans.

Seuls GPSO (T3) et Paris Est Marne et Bois (T10) ont des taux inférieurs.



Source: Chiffres clés-Apur- Janvier 2019

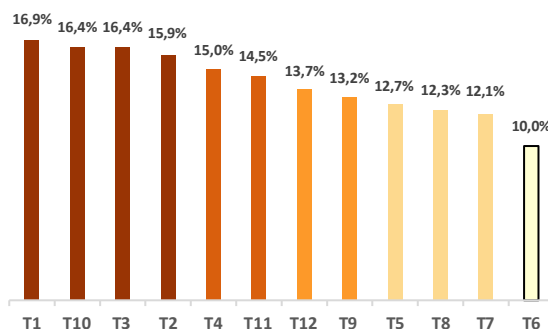
Part de la population de 65 ans ou plus en 2018 :



Part des plus de 65 ans dans la population

A contrario, les personnes de plus de 65 ans représentent 15,5% en 2015, soit une part de la population bien plus importante que dans beaucoup de territoires de la Métropole.

Là aussi, seuls GPSO (T3) et Paris Est Marne et Bois (T10) ont des taux supérieurs.

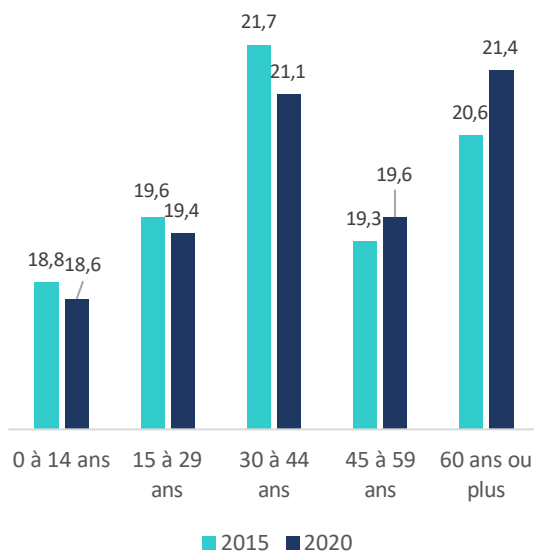


Source: Chiffres clés-Apur- Janvier 2019

II. Structure de la population

II.2. Structure par âge

Évolution de la population par tranche d'âge entre 2015 et 2020 (en %)



Source: Insee

Évolution des tranches d'âge

La structure de la population à l'échelle de Vallée Sud - Grand Paris est équilibrée entre les différentes tranches d'âge. Les parts des personnes âgées de 30 à 44 ans (21,1 % en 2020) et des personnes de plus de 60 ans (21,4 % en 2020) sont légèrement dominantes.

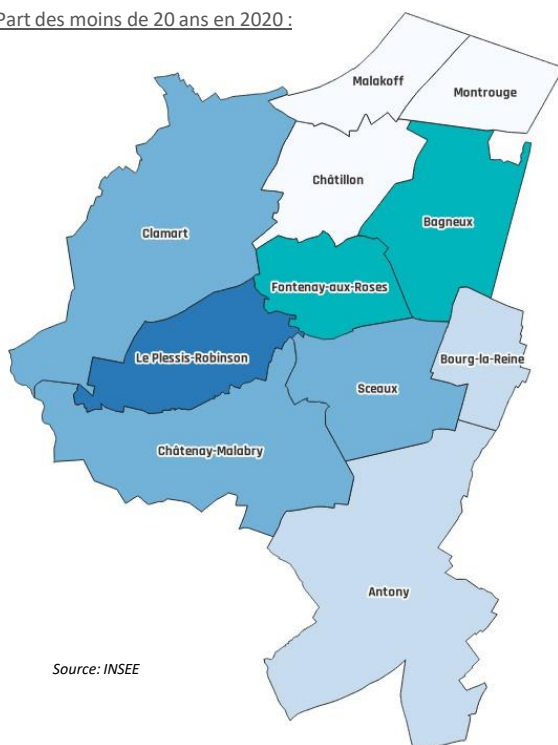
On note également un vieillissement de la population entre 2015 et 2020, avec une baisse de la part des 15-29 ans et des 30-44 ans, et, à l'inverse, une hausse de la part des plus de 60 ans (+0,8 pts).

La part des 14 ans et moins reste stable, ainsi que la part des personnes âgées de 45 à 59 ans.

II. Structure de la population

II.2. Structure par âge

Part des moins de 20 ans en 2020 :



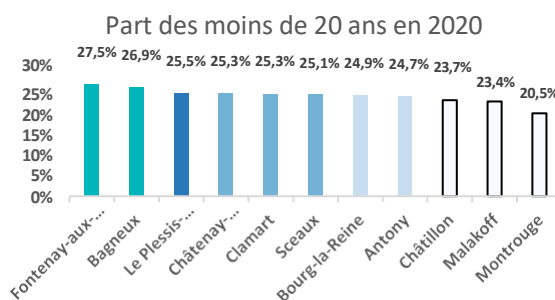
Source: INSEE

Part des moins de 20 ans dans la population

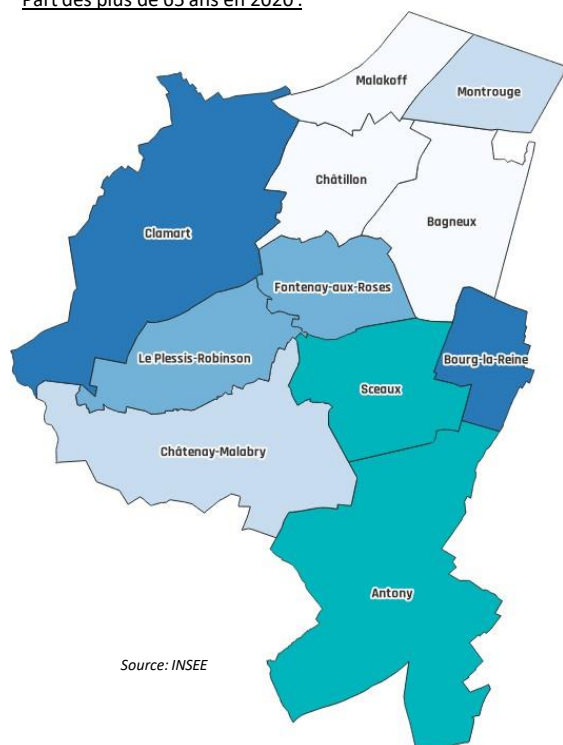
À l'échelle communale, on décèle une corrélation entre âge de la population et situation géographique puisque les communes limitrophes de Paris (Montrouge et Malakoff) ont la plus faible part de personnes de moins de 20 ans.

Les communes de Clamart et Sceaux se situent dans la moyenne alors que les analyses précédentes ont montré qu'il s'agissait également des communes dont le solde naturel était le plus bas.

Quant aux communes présentant le plus fort solde naturel, ce sont également celles ayant le plus d'individus de moins de 20 ans : Bagneux et Fontenay-aux-Roses.



Part des plus de 65 ans en 2020 :

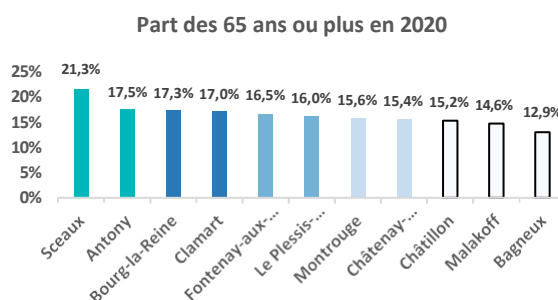


Source: INSEE

Part des plus de 65 ans dans la population

La confrontation des deux graphiques permet d'établir des profils de population plus précis à l'échelle des communes :

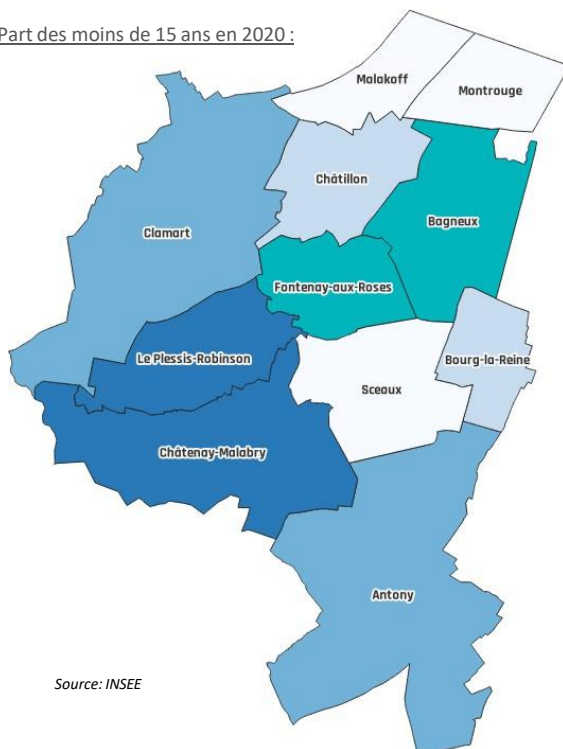
- Bagneux, Châtillon sont caractérisées par une population jeune, et concentrent notamment une part importante d'enfants.
- Le Plessis-Robinson et Fontenay-aux-Roses ont des profils plus familiaux.
- Sceaux, Bourg-la-Reine et Antony semblent concentrer davantage de personnes âgées, et ont une part de jeunes enfants moins importante.
- Montrouge et Malakoff, du fait de leur proximité avec Paris, semblent accueillir d'avantage de jeunes actifs.



II. Structure de la population

II.2. Structure par âge

Part des moins de 15 ans en 2020 :



Source: INSEE

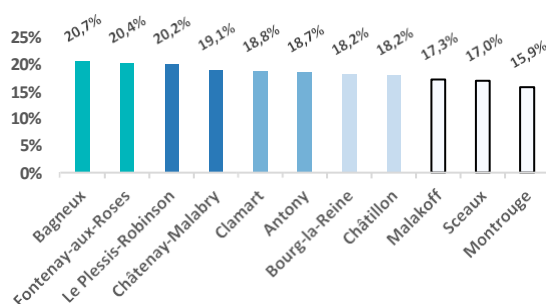
Part des moins de 15 ans dans la population

Les communes limitrophes de Paris (Montrouge et Malakoff) et Sceaux ont la plus faible part de personnes de moins de 15 ans.

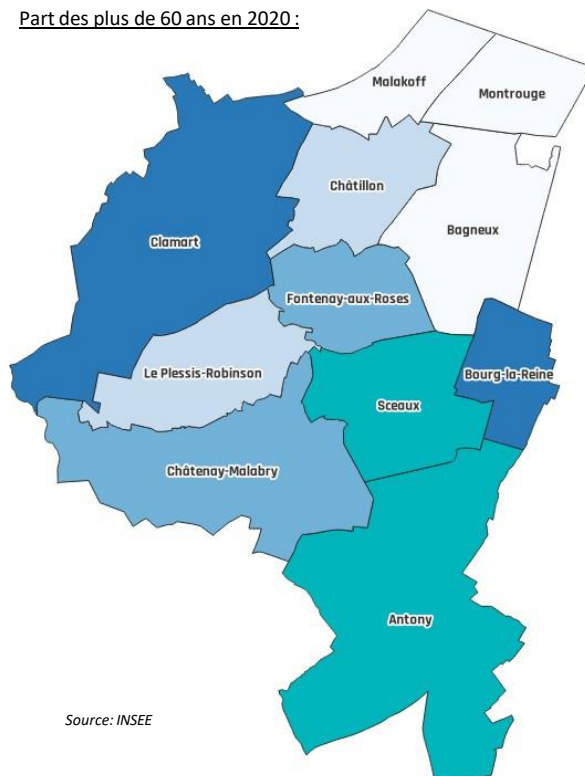
Viennent ensuite les communes de Châtillon, Bourg-la-Reine, et Antony dont le solde naturel se situe dans la moyenne.

Quant aux communes présentant le plus fort taux naturel, ce sont celles ayant le plus d'individus de moins de 15 ans : le Plessis-Robinson, Bagneux, Fontenay-aux-Roses.

Part des moins de 15 ans en 2020



Part des plus de 60 ans en 2020 :



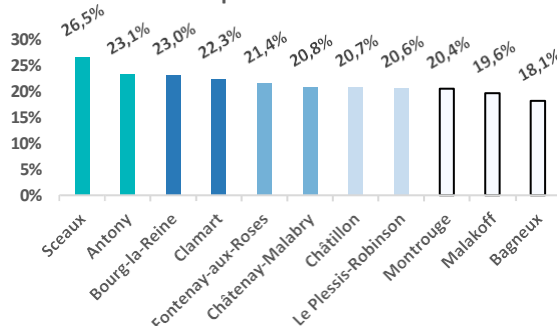
Source: INSEE

Part des plus de 60 ans dans la population

L'association des deux graphiques permet d'établir des profils de population plus précis à l'échelle des communes :

- Bagneux, Malakoff et Montrouge concentrent une part moins significative de personnes âgées,
- Le Plessis-Robinson, Clamart, Châtenay-Malabry ont des profils plus familiaux,
- Sceaux, Antony et Bourg-la-Reine semblent concentrer davantage de personnes âgées, en particulier à Sceaux où de plus, la part de jeunes est moins importante.

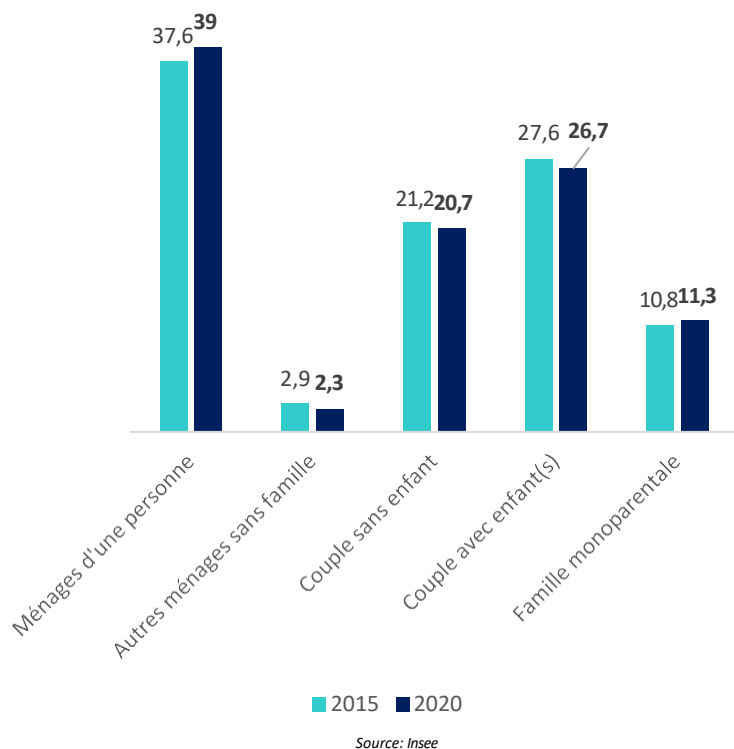
Part des plus de 60 ans en 2020



II. Structure de la population

II.3. Composition des ménages

Evolution de la structure familiale des ménages entre 2015 et 2020 (en %) :



Structure des ménages

Depuis 2015, la structure familiale des ménages a peu évolué. La part de couples (avec ou sans enfant) a légèrement diminué au profit des ménages composés d'une personne et des familles monoparentales (les évolutions sont de l'ordre d'un point).

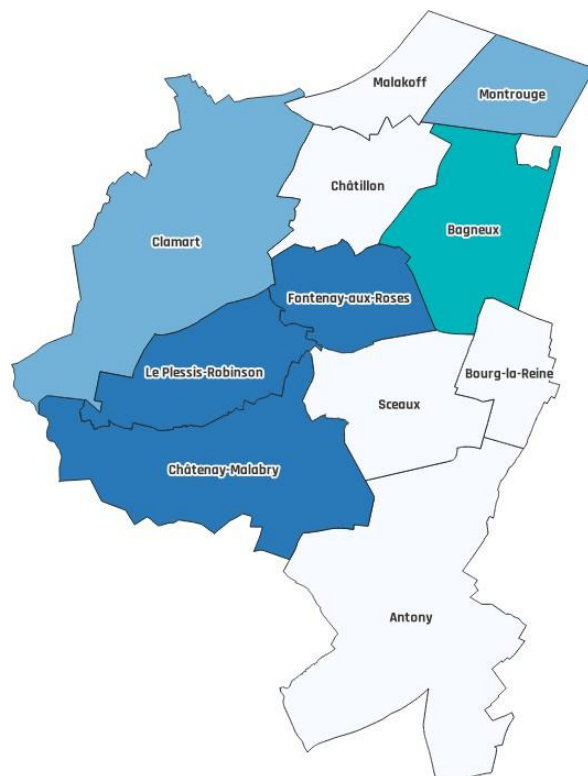
La structure familiale des ménages corrobore les analyses précédentes. Près de 40 % des ménages de Vallée Sud - Grand Paris sont composés d'une seule personne, dans lesquels on peut à la fois retrouver les personnes célibataires de 30-44 ans et les personnes âgées seules.

Les couples avec enfants sont également nombreux, au regard de la configuration globale des ménages du Territoire, et confirment ainsi la dimension familiale de ce territoire.

II. Structure de la population

II.3. Composition des ménages

Part des familles monoparentales en 2020 (en %) :



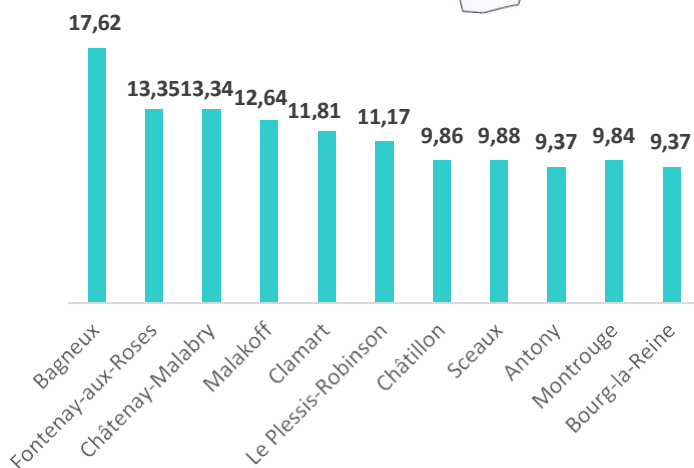
Familles monoparentales

Bagneux est la commune qui concentre le plus de familles monoparentales, avec plus de 17,6 %.

À l'inverse, Sceaux, Châtillon, Montrouge, Antony et Bourg-la-Reine se distinguent par leur plus faible nombre de familles monoparentales, inférieur à 10 % sur l'ensemble de leurs ménages qui pourrait s'expliquer par le coût élevé de l'immobilier (achat ou location).

Fontenay-aux-Roses, Châtenay-Malabry, Malakoff, Clamart, et Le Plessis Robinson ont un taux modéré de familles monoparentales (11,17 % à 13,35%).

L'Insee associe la monoparentalité à un niveau de vie plus faible que dans les autres ménages et montre que les parents de familles monoparentales sont deux fois plus touchés par le chômage. Ces hypothèses sont à confirmer pour les présentes communes. (Source : insee.fr - « Les familles monoparentales, souvent en situation de précarité » - 2015)



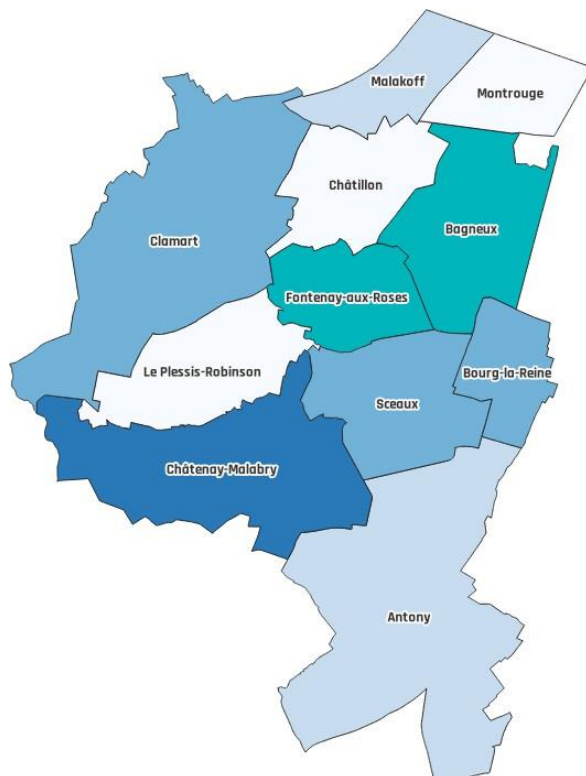
Source: Insee

Source: Insee 2020

II. Structure de la population

II.3. Composition des ménages

Familles nombreuses (3 enfants ou plus) en 2020 (en %) :



Familles nombreuses

Bagneux se distingue des autres communes par sa part importante de familles nombreuses (14,3 %).

Montrouge est également à part, avec seulement 7,1 % de familles nombreuses parmi ses ménages.

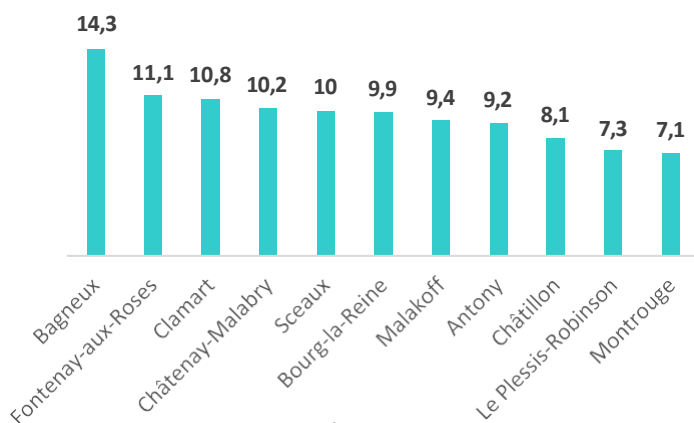
Fontenay-aux-Roses, Clamart, Châtenay-Malabry et Sceaux ont un taux de familles nombreuses avoisinant les 10 %, ce qui vient conforter leur présumé profil familial.

Bourg-la-Reine, Malakoff et Antony ont un taux légèrement plus bas, aux alentours de 9%. Châtillon et le Plessis-Robinson ont un taux se rapprochant de 8%.

À noter que l'Insee associe en partie la présence de familles nombreuses à un niveau de vie relativement bas, qui s'expliquerait grâce à des mouvements de recomposition familiale et/ou de grossesse précoce et par conséquent à un niveau de diplôme peu élevé. Ces hypothèses sont à confirmer pour les présentes communes.

(Source : insee.fr - « Avoir trois enfants ou plus à la maison » - 2015)

Famille nombreuses en 2020



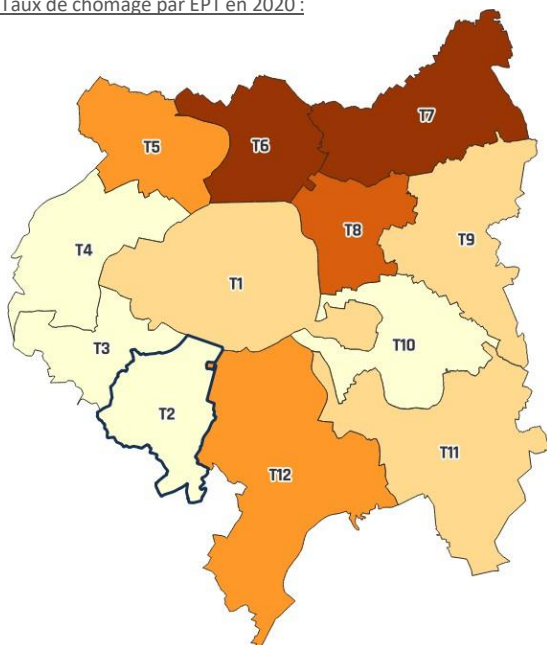
Source: Insee

Source: Chiffres clés-Apur- Janvier 2019

III. Profil socio-économique

III.1. Positionnement dans la Métropole

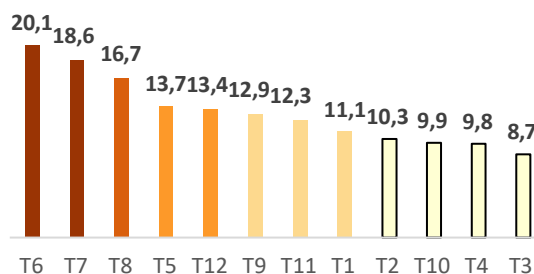
Taux de chômage par EPT en 2020 :



Taux de chômage

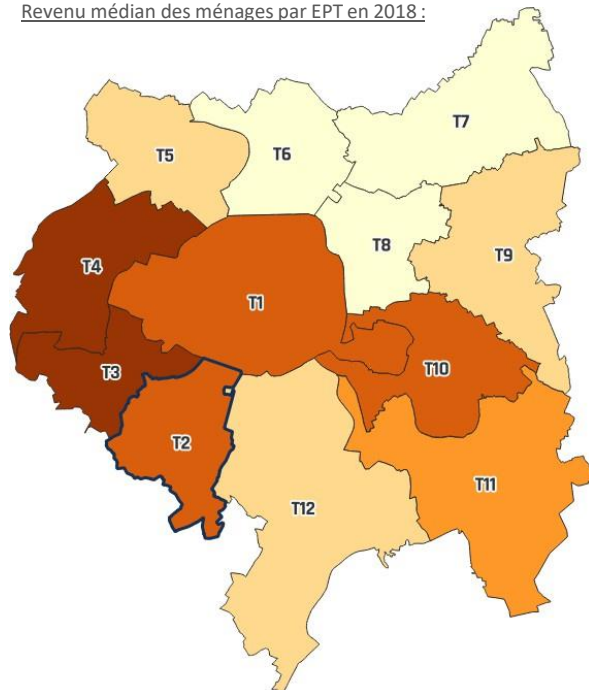
Tout comme ses voisins Grand Paris Seine Ouest et Paris Ouest La Défense, accueillant beaucoup d'activités, Vallée Sud - Grand Paris est caractérisé par son taux de chômage relativement faible.

Ces observations corroborent l'hypothèse d'un territoire composé d'une population majoritairement qualifiée et active.



Source: INSEE

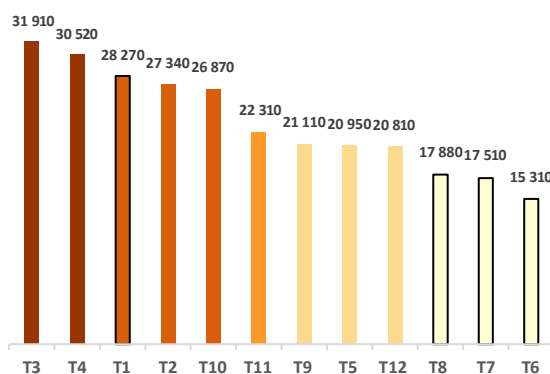
Revenu médian des ménages par EPT en 2018 :



Le revenu médian des ménages par EPT

Vallée Sud - Grand Paris est le troisième territoire (hors Paris) au sein duquel le revenu médian est le plus élevé après Paris Ouest La Défense et GPSO.

Le profil des actifs, majoritairement représenté par des cadres et professions intellectuelles supérieures, explique ce revenu médian élevé.

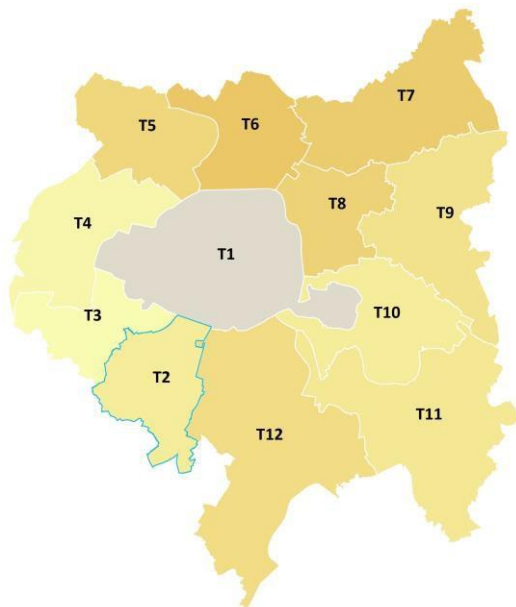


Source: chiffres clés- Apur- Janvier 2019

III. Profil socio-économique

III.1. Positionnement dans la Métropole

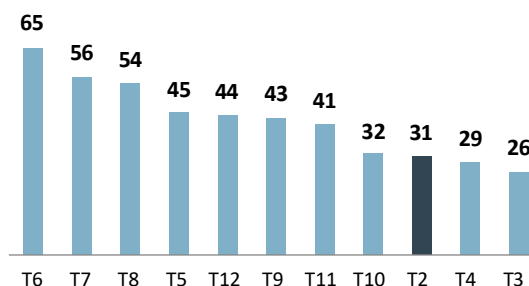
La part des ménages non imposables sur le revenu par EPT en 2015 :



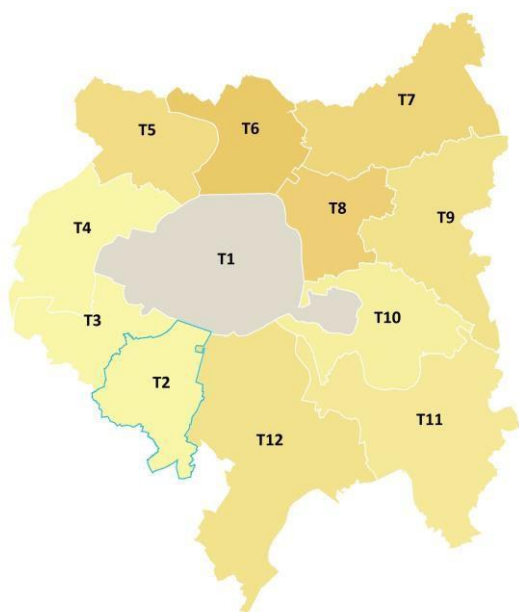
Ménages non-imposables

À l'échelle métropolitaine, Vallée Sud - Grand Paris fait partie des territoires où la population est la plus imposable, avec seulement 31 % des ménages non imposables.

Le profil majoritaire de la population du territoire, actif et aisé, explique ce faible taux à l'échelle de la Métropole.



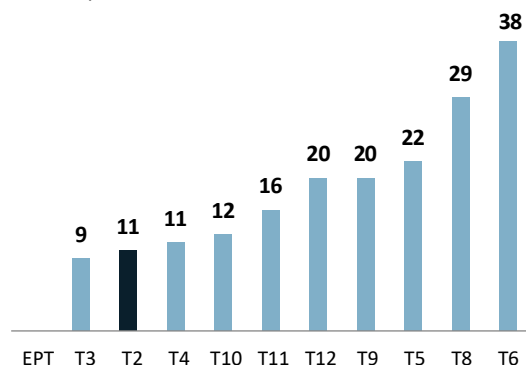
Source: chiffres clés- Apur



Taux de pauvreté

À égalité avec Paris Ouest la Défense, Vallée Sud - Grand Paris a le deuxième plus bas taux de pauvreté des EPT franciliens (11 %).

À l'instar des indicateurs décrits précédemment, le profil de la population du territoire explique ce faible taux de pauvreté.

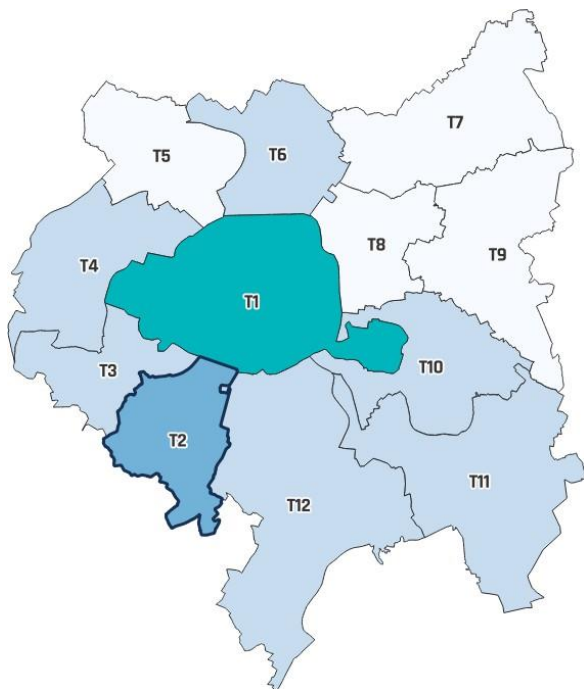


Source: chiffres clés- Apur

III. Profil socio-économique

III.2. Professions et catégories socio-professionnelles (PCS)

Part des étudiants résidents dans la population en 2018 :



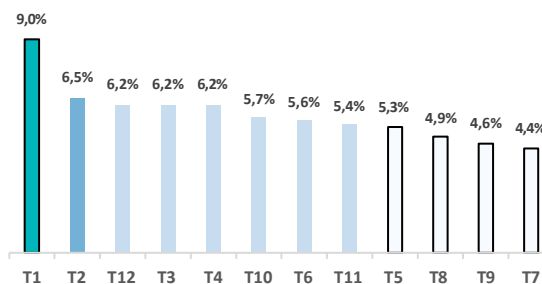
Source: Fiches des EPT - Apur- 2018

Part des étudiants résidents dans la population :

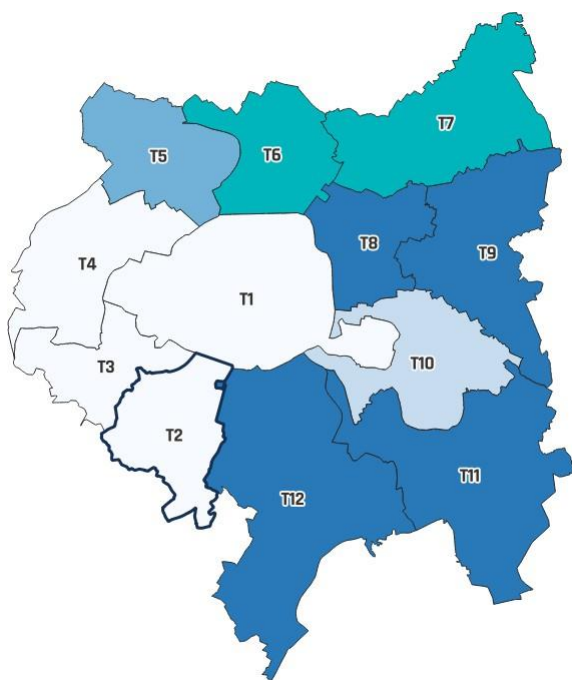
À l'échelle de la métropole, les étudiants sont davantage représentés dans les EPT du Sud-ouest parisien.

Vallée Sud - Grand Paris est le territoire hors Paris où les étudiants sont le plus représentés, ils constituent 6,5 % de la population totale de l'EPT.

Cette part importante est due notamment au bon niveau d'équipement scolaire et de formation avec la présence d'établissements tels que l'École Normale Supérieure à Montrouge, l'université Paris V à Malakoff, le lycée Lakanal et la Faculté de Droit Jean Monnet à Sceaux, etc. mais aussi à la présence de nombreuses résidences universitaires.



Part des employés et ouvriers dans la population en 2018 :



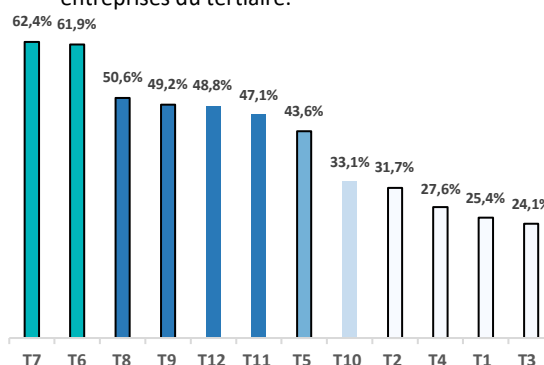
Source: Fiches des EPT - Apur- 2018

Part des employés et ouvriers dans la population :

À l'échelle de la métropole, les employés et ouvriers sont historiquement davantage représentés au Nord de Paris, ce qui se confirme avec les chiffres de 2018. En revanche, le secteur Ouest en accueille moins.

Vallée Sud - Grand Paris est un des territoires où ils sont le moins représentés (31,7%).

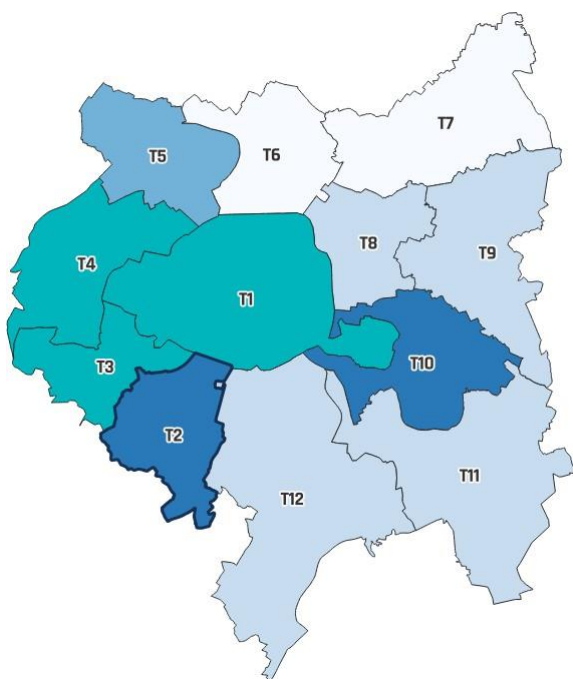
La faible représentation de cette catégorie socio-professionnelle peut notamment s'expliquer par la faible présence d'industrie dans cette partie de la métropole qui accueille davantage de grandes entreprises du tertiaire.



III. Profil socio-économique

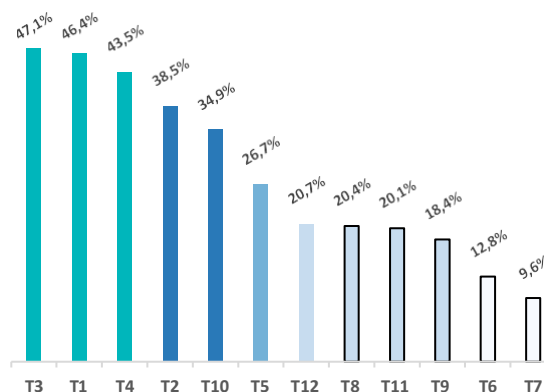
III.2. Professions et catégories socio-professionnelles (PCS)

Part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population en 2018 :



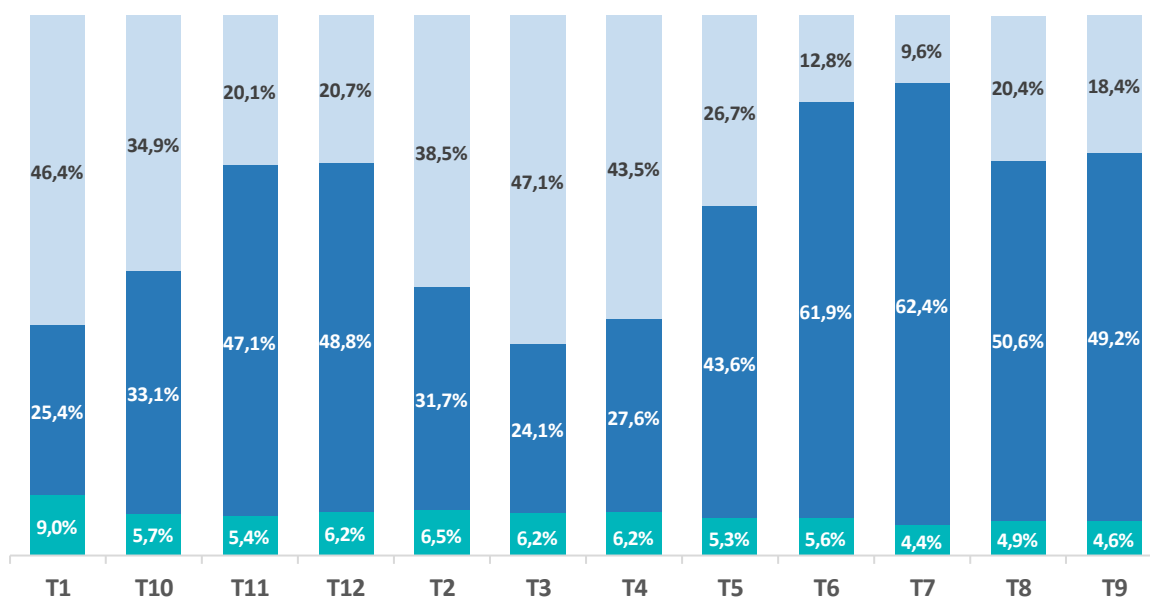
Part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population :

À l'échelle de la métropole, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont davantage représentés dans l'Ouest parisien. Vallée Sud - Grand Paris est un des territoires où la catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures est la plus représentée (38,5 % des habitants). Seuls GPSO (T3) et Paris Ouest la Défense (T4) ont des taux supérieurs (hors Paris).



Source: Fiches des EPT -Apur- 2018

Répartition des PCS par EPT en 2018 :



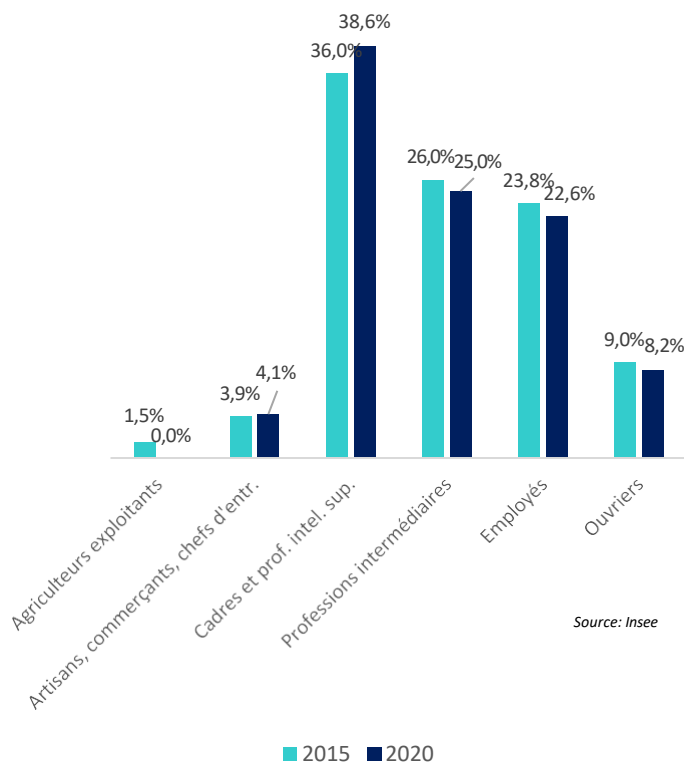
■ Cadres et profession intellectuelles supérieures ■ Employés et ouvriers ■ Etudiants résidents

Source: Fiches des EPT -Apur- 2018

III. Profil socio-économique

III.2. Professions et catégories socio-professionnelles (PCS)

Évolution de la répartition des PCS entre 2015 et 2020 :



Évolution et répartition des PCS

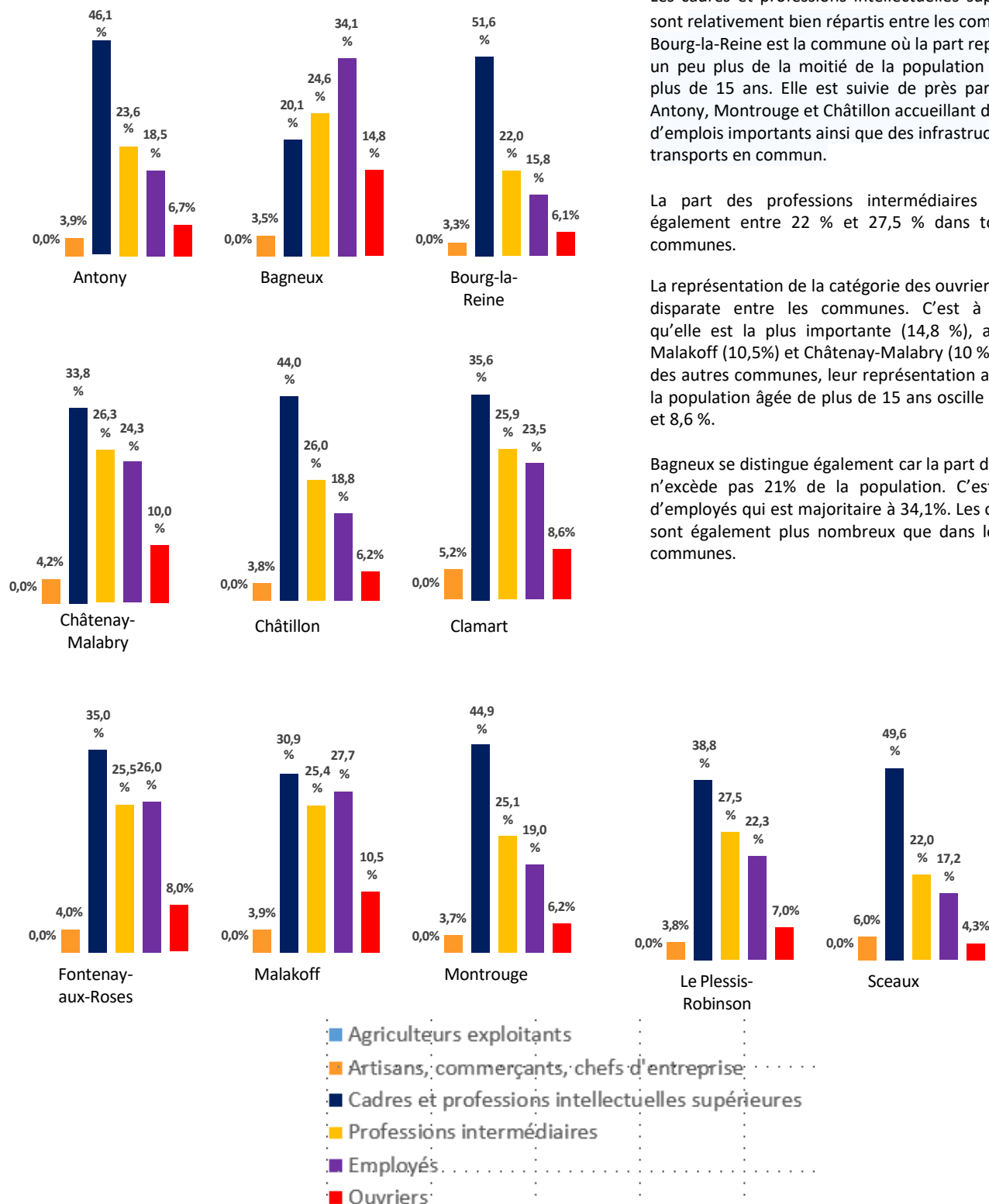
La part de cadres et de professions intellectuelles supérieures est plus importante que les autres PCS à l'échelle du Territoire. Il s'agit de la catégorie qui a le plus progressé, avec + 2,6 points entre 2015 et 2020.

La part des professions dites moins qualifiées (employés, ouvriers) est minoritaire et a diminué sur ces mêmes 5 années au profit de la part de la PCS professions intellectuelles supérieures. Le nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises a lui aussi augmenté sur la période, passant de 3,9 à 4,1% des actifs de 15 à 64 ans.

III. Profil socio-économique

III.2. Professions et catégories socio-professionnelles (PCS)

Répartition des PCS au sein des communes en 2020 :



Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont relativement bien répartis entre les communes. Bourg-la-Reine est la commune où la part représente un peu plus de la moitié de la population âgée de plus de 15 ans. Elle est suivie de près par Sceaux, Antony, Montrouge et Châtillon accueillant des pôles d'emplois importants ainsi que des infrastructures de transports en commun.

La part des professions intermédiaires se situe également entre 22 % et 27,5 % dans toutes les communes.

La représentation de la catégorie des ouvriers est plus disparate entre les communes. C'est à Bagneux qu'elle est la plus importante (14,8 %), ainsi qu'à Malakoff (10,5%) et Châtenay-Malabry (10 %). Au sein des autres communes, leur représentation au sein de la population âgée de plus de 15 ans oscille entre 4,3 et 8,6 %.

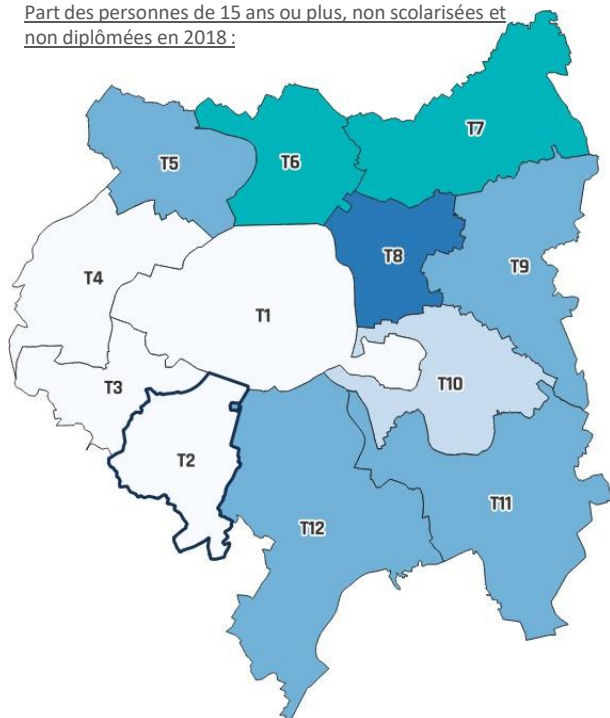
Bagneux se distingue également car la part des cadres n'excède pas 21% de la population. C'est la part d'employés qui est majoritaire à 34,1%. Les ouvriers y sont également plus nombreux que dans les autres communes.

Source: Insee

III. Profil socio-économique

III.3. Niveau de formation

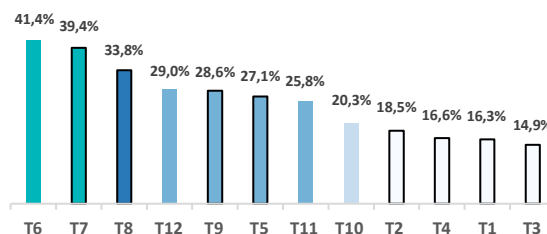
Part des personnes de 15 ans ou plus, non scolarisées et non diplômées en 2018 :



Part des personnes de 15 ans ou plus, non scolarisées et non diplômées :

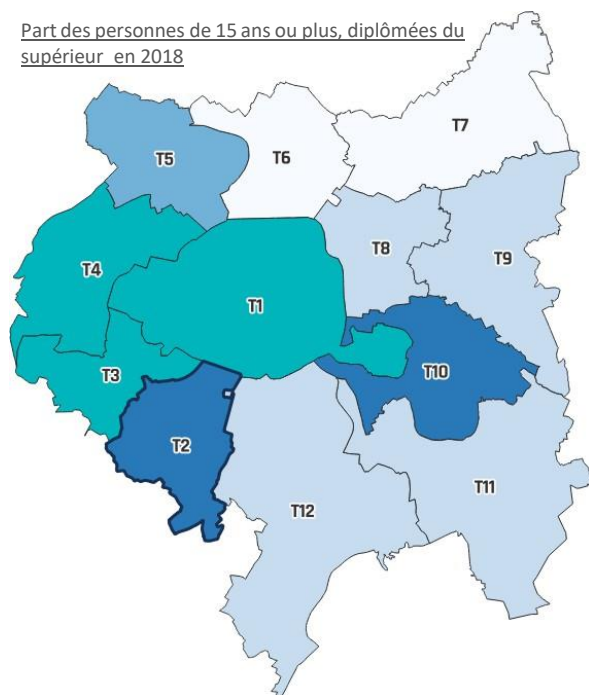
À l'échelle de la métropole, concernant la part des personnes de 15 ans ou plus, non scolarisées et non diplômées, les EPT de l'ouest métropolitain (T3, T4 et T2) présentent de faibles taux, compris entre 15 % et 20 %.

Vallée Sud - Grand Paris est un des territoires où la représentation des personnes non diplômées est la plus faible (18,5 %).



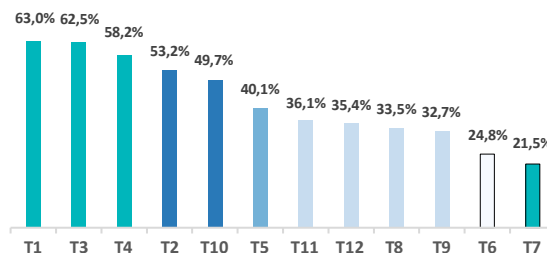
Source: Fiches des EPT -Apur- 2018

Part des personnes de 15 ans ou plus, diplômées du supérieur en 2018



Part des personnes de 15 ans ou plus diplômées du supérieur :

Le décalage entre l'Est et l'Ouest métropolitain se confirme avec les chiffres concernant la part des personnes de 15 ans ou plus diplômées du supérieur. Ainsi, Vallée Sud - Grand Paris est un des territoires où elles sont le plus représentées avec, en 2018, près de 53% de ses habitants de plus de 15 ans, non scolarisés qui sont diplômés du supérieur. Cette forte représentation peut être mise en corrélation avec la forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures et d'étudiants sur le territoire ainsi qu'un tissu économique axé vers le tertiaire.

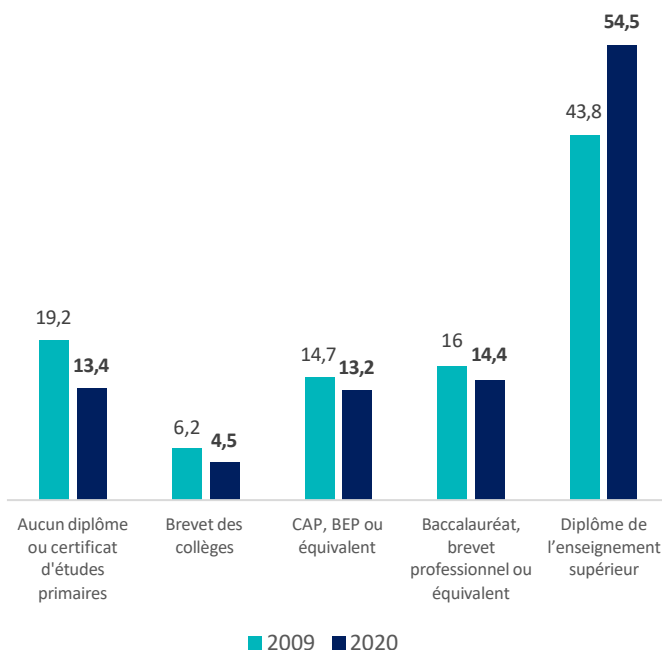


Source: Fiches des EPT -Apur- 2018

III. Profil socio-économique

III.3. Niveau de formation

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus entre 2009 et 2020 :



Source: Insee

Diplôme le plus élevé

En 2020, plus de la moitié de la population âgée de plus de 15 ans (54,5 %) dispose d'un diplôme de l'enseignement supérieur. Cette part a augmenté de plus de 10 points en 10 ans, traduisant l'attrait du territoire pour les populations qualifiées, en lien avec le profil des emplois locaux.

Par ailleurs, la part de la population dont le diplôme le plus élevé est le baccalauréat ou un brevet professionnel, ou un CAP, BEP tend à diminuer sensiblement (de l'ordre d'un point pour ces deux catégories).

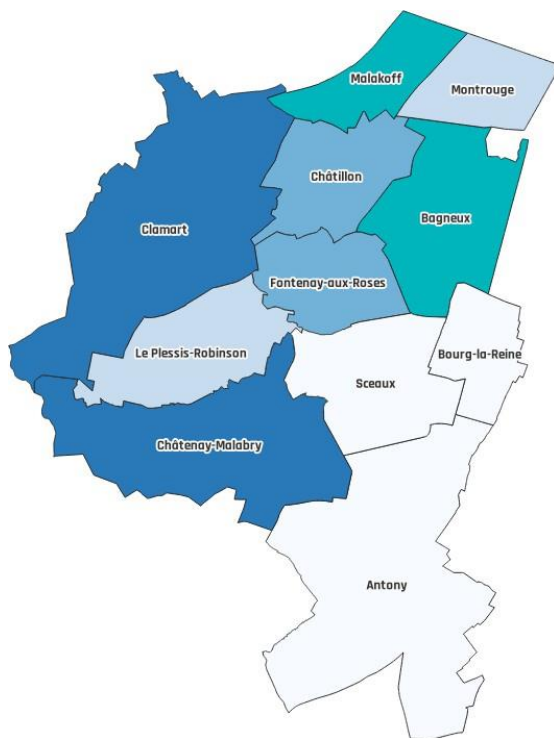
Les personnes disposant d'un certificat d'études primaires ou d'aucun diplôme représentent 13,4 % de la population de plus de 15 ans. Leur part a significativement diminué en une décennie (- 5,8 points).

Enfin, la part des personnes disposant d'un brevet des collèges comme diplôme le plus élevé est faible (4,5 %) et a diminué (-1,7 points) entre 2009 et 2020.

III. Profil socio-économique

III.3. Niveau de formation

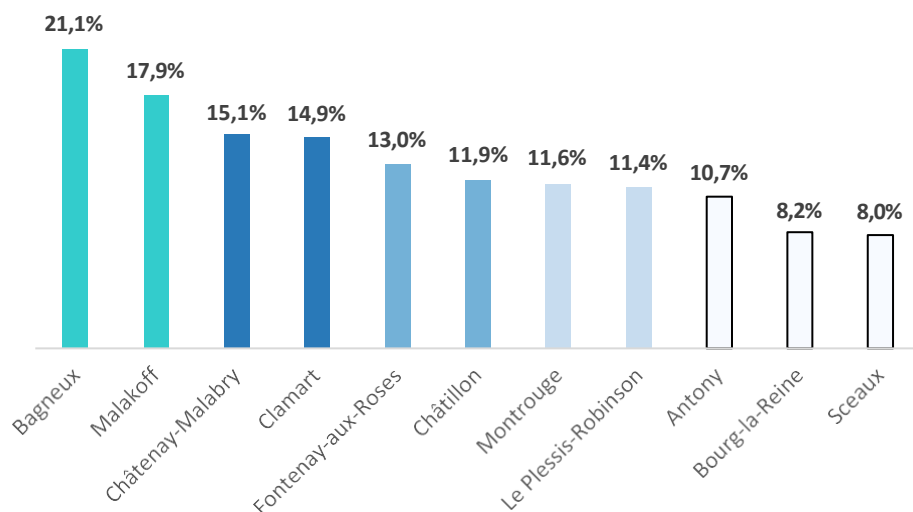
Population non diplômée des personnes de 15 ans ou plus,
en 2020 :



Personnes non-diplômées

La part de personnes non-diplômées représente près de 21 % de la population non scolarisée à Bagneux et 18 % à Malakoff, pour moitié moins dans des communes telles que Bourg-la-Reine (8,2 %) ou Sceaux (8%). Châtenay-Malabry et Clamart enregistrent des taux proches de 15%, tandis que Fontenay-aux-Roses, le Plessis-Robinson, Montrouge et Antony ont des taux légèrement inférieurs.

Ces différences illustrent la diversité des profils des communes qui composent Vallée Sud - Grand Paris et des caractéristiques socio-économiques de leurs populations respectives.

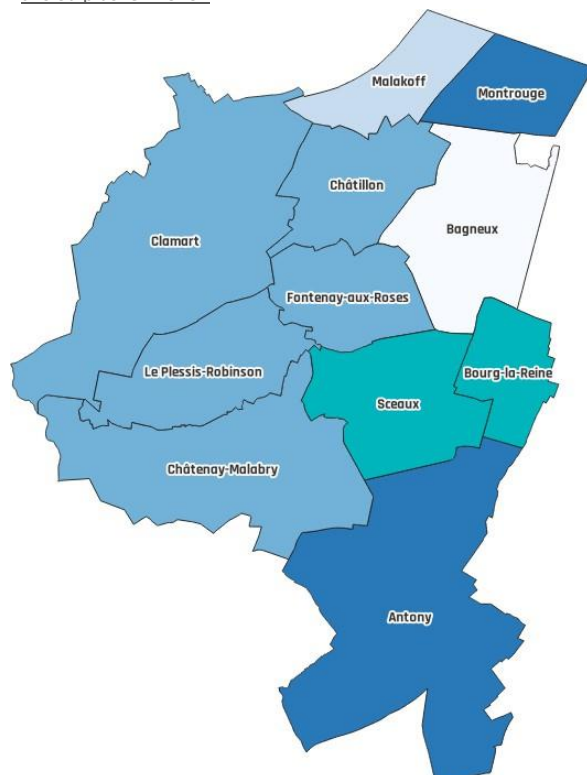


Source: Insee

III. Profil socio-économique

III.3. Niveau de formation

Part de diplômées du supérieur pour les personnes de 15 ans ou plus en 2020 :



Personnes diplômées du supérieur

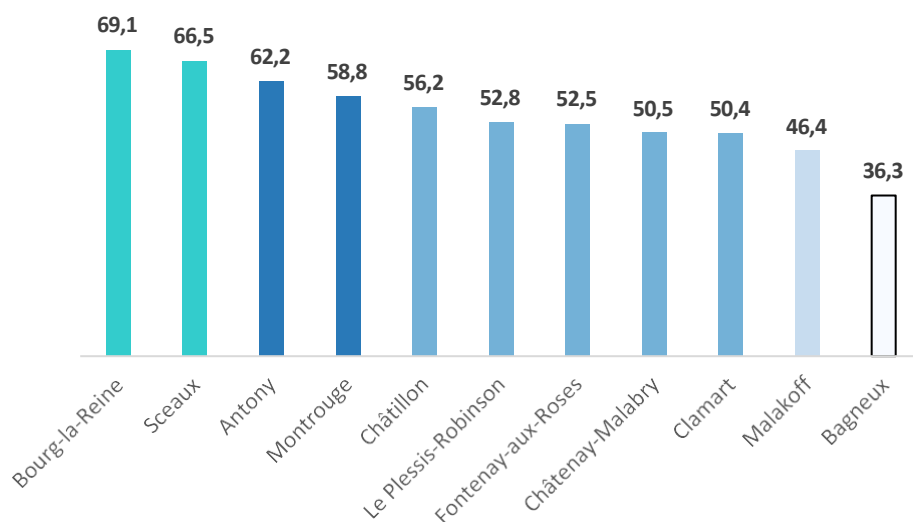
La part de personnes de 15 ans ou plus diplômées du supérieur représente plus de la moitié des habitants pour l'ensemble des communes du territoire, à l'exception de Bagneux et Malakoff.

Sceaux et Bourg-la-Reine enregistrent les plus forts taux avec respectivement 66,5 % et 69,1 % de diplômés du supérieur. Cette différence pourrait s'expliquer par la présence de grands équipements scolaires et de formation (l'école d'ingénieurs EPF, lycée Lakanal, IUT de Sceaux...) et par le taux le plus important de cadres et professions intellectuelles supérieures sur le territoire.

L'ensemble des autres communes de Vallée Sud - Grand Paris présente un taux qui est compris entre 36 % et 63 %.

Le Plessis-Robinson, Châtillon, Montrouge et Antony ont des taux de diplômés du supérieur plus importants que la moyenne territoriale.

À l'inverse, Bagneux est la commune qui en comprend le moins, avec 36,3 % de diplômés du supérieur, en lien avec le profil plus modeste de sa population. Malakoff compte 46,4 % de diplômés du supérieur, ce qui peut s'expliquer par le passé ouvrier de la commune, qui tend progressivement à s'estomper. Châtenay-Malabry et Clamart ont des taux en dessous de la moyenne territoriale, aux alentours de 50 % de la population communale.

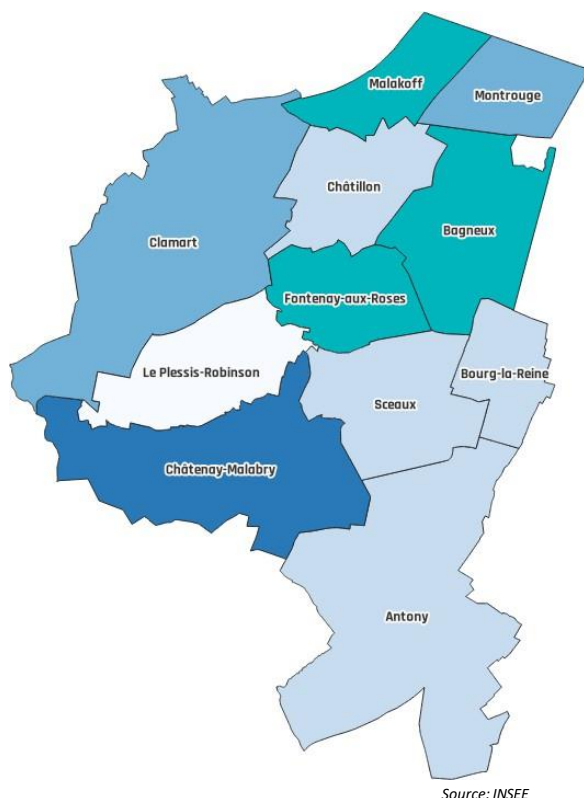


Source: Insee

III. Profil socio-économique

III.4. Niveau de vie

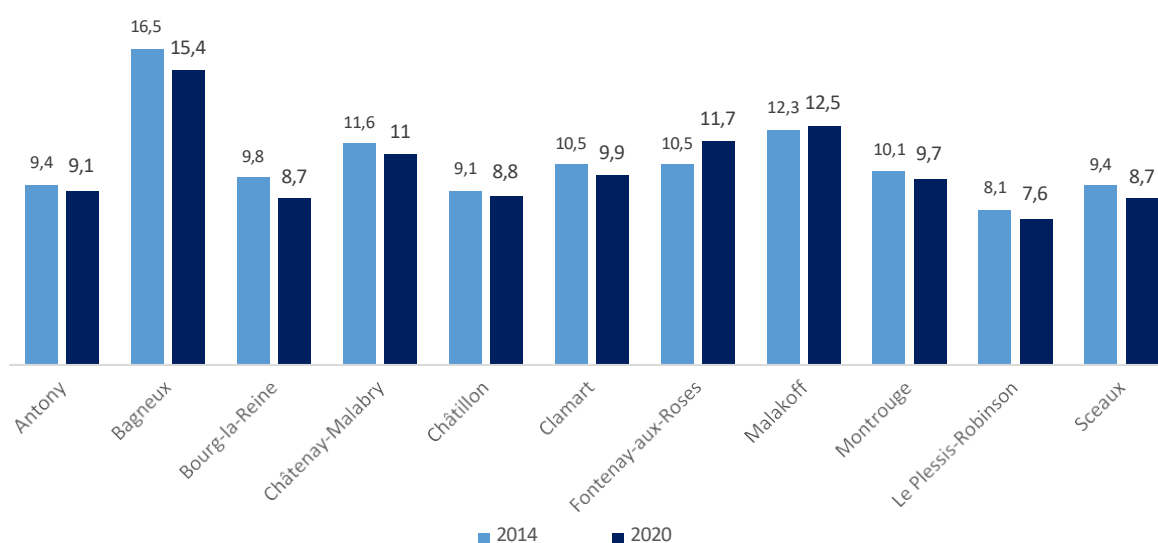
Taux de chômage par commune en 2020 :



Taux de chômage

La plupart des communes ont connu une baisse du chômage entre 2014 et 2020. Le Territoire ne déroge donc pas à la trajectoire nationale, puisque le taux de chômage en France était de 14 % en 2014 et est passé à 12,7 % en 2020.

Des disparités sont toutefois à noter entre les communes. Ainsi, le taux de chômage est resté élevé dans des communes comme Bagneux et Malakoff. Il a augmenté de manière relativement importante à Fontenay-aux-Roses. Il a diminué dans les autres communes du Territoire.

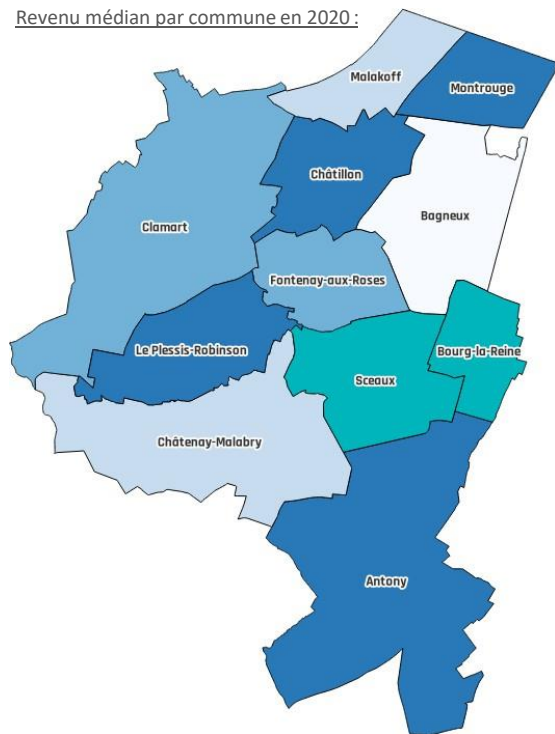


Source: Insee, taux de chômage au sens de recensement

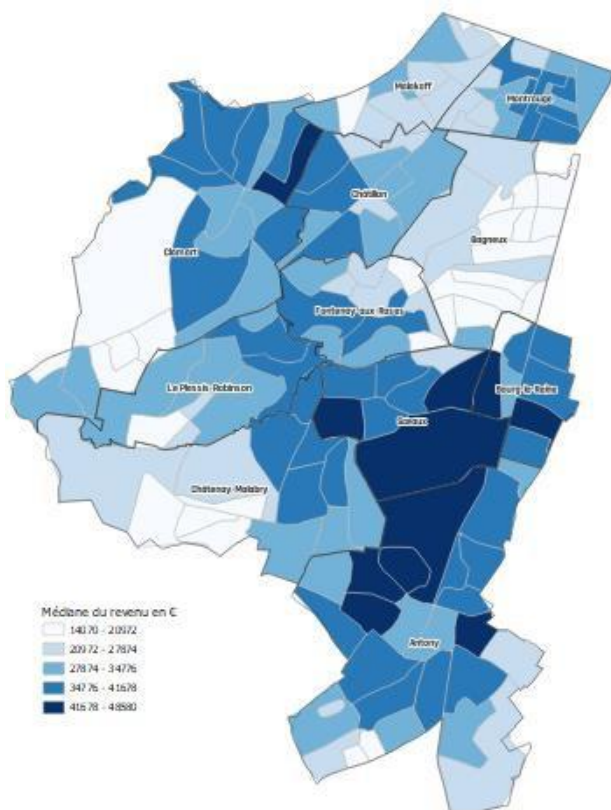
III. Profil socio-économique

III.4. Niveau de vie

Revenu médian par commune en 2020 :

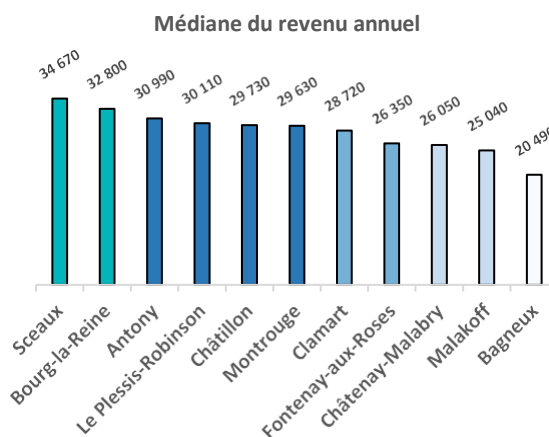


Revenu médian par iris en 2020



Revenu médian à l'échelle communale

Les médianes des revenus s'échelonnent régulièrement entre toutes les communes. Sceaux et Bourg-la-Reine ont des revenus médians les plus élevés du territoire. Le revenu médian à échelle territoriale est de 27 340 €. la plupart des communes à l'exception de Fontenay-aux-Roses, Châtenay-Malabry, Malakoff et Bagneux sont au-delà de ce revenu. Bagneux a un écart de plus de 4 500 € avec Malakoff, et de près de 15 000 € avec les communes aux revenus les plus élevés.



Source: Insee

Revenu médian à l'Iris

L'échelle de l'Iris permet de mieux appréhender la répartition de la population au sein d'une commune.

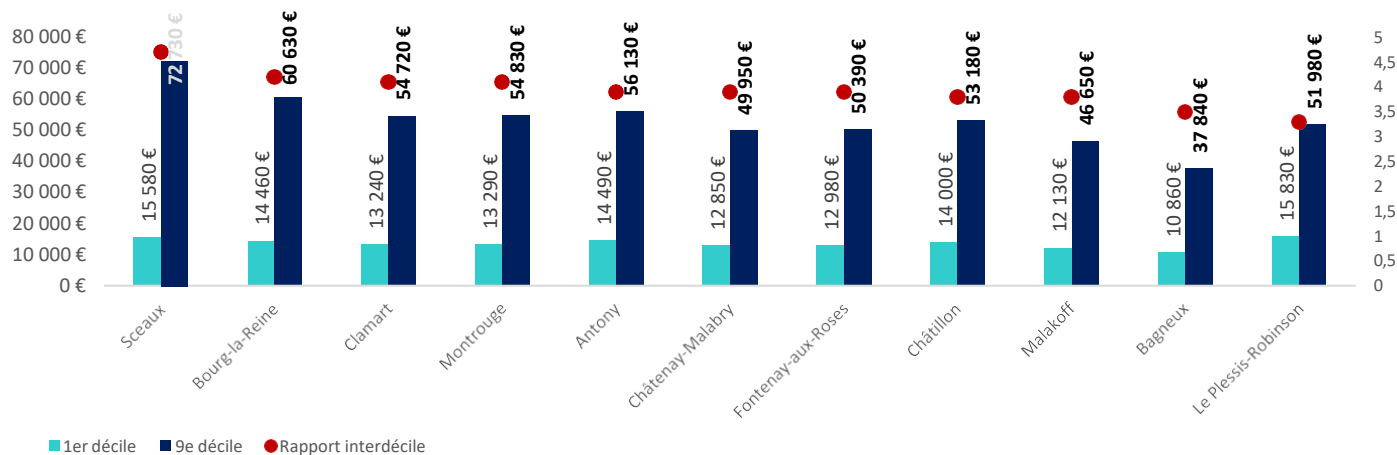
Certaines communes ont ainsi des profils très tranchés, à l'instar de Clamart dont la moitié Nord jouit de revenus a priori plus élevés que dans la moitié Sud concentrant des revenus plus faibles. Il en va de même pour Bourg-la-Reine dont la quasi-totalité de la commune dispose de revenus entre 28 000 € et 66 000 € annuels, mais dont une poche au Nord-Ouest, le quartier des Bas Coquarts, fait exception avec des revenus inférieurs à 17 000€ annuels. Ce phénomène de « poche » au sein d'un environnement aisé se retrouve également dans les communes de Châtenay-Malabry au niveau de la Cité-Jardin de la Butte Rouge, à Antony dans le quartier Noyer Doré ou encore au Sud-Ouest de Malakoff ou encore à Sceaux dans le quartier des Blagis.

D'autres communes ont des profils plus homogènes. La quasi-totalité de la population Scéenne dispose ainsi d'un revenu médian compris entre 34 000 € et 66 000 €, et celle de Bagneux inférieure à 27 000 €.

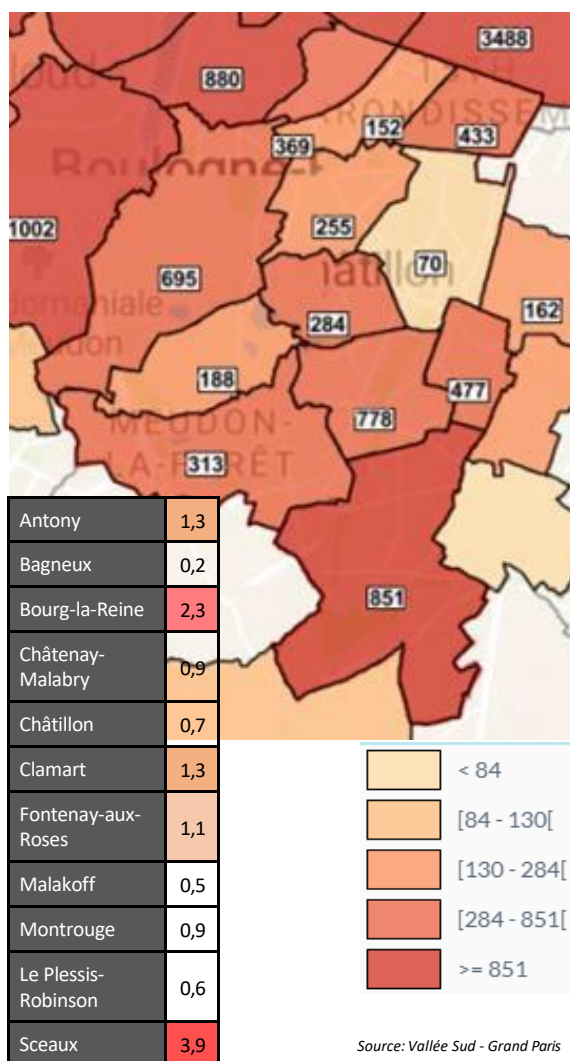
III. Profil socio-économique

III.4. Niveau de vie

Rapports interdéciles (1er et 9ème) par commune en 2020 :



Nombre de redevables à l'Impôt sur la Fortune en 2016 :



Inégalités de revenu intra-communales

Ce graphique permet d'étayer la répartition de la richesse au sein et entre les communes du Territoire.

- Loin devant, la commune de Sceaux a les déciles les plus élevés. Elle concentre également les personnes aux revenus les plus hauts. Les inégalités de revenus sont aussi plus marquées.
- Bagneux et Malakoff ont les déciles les plus bas. Malakoff a cependant plus d'écart entre ses revenus les plus bas et les plus hauts.
- Châtenay-Malabry fait partie des communes se situant dans la moyenne territoriale en termes de revenus. Les détails statistiques ci-contre permettent de constater un écart interdécile moyen mais un premier décile relativement bas, témoin d'une partie de la population moins aisée que la moyenne.
- D'autres communes telles Clamart et Montrouge ont des écarts interdéciles importants, tandis que le Plessis-Robinson ou Châtillon ont une répartition de leurs revenus plus égalitaires.

Impôt sur la Fortune (ISF)

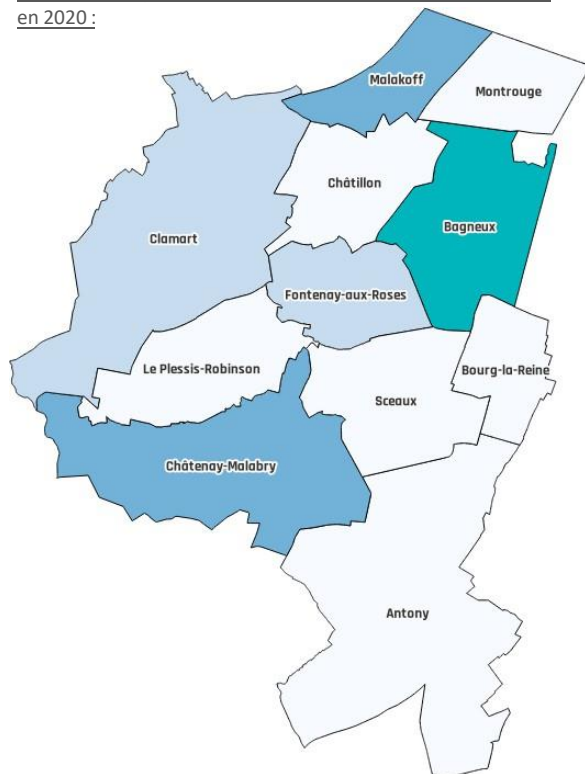
Même s'il a été supprimé en 2018, l'étude des personnes redevables de l'ISF en 2016 permet de constater leur nombre important situé à Antony ou Clamart.

Rapporté à la population communale, 4% des habitants de Sceaux sont éligibles à l'ISF, 2,3% des réginaubourgiens, et 1,3% pour Clamart et Antony. Ces chiffres renforcent l'hypothèse de diversités de revenus importantes intra-communales.

III. Profil socio-économique

III.4. Niveau de vie

Part des ménages non imposables sur le revenu par commune en 2020 :

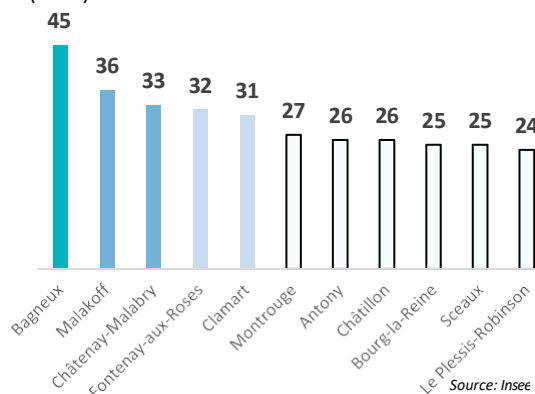


Ménages non-imposables sur le revenu

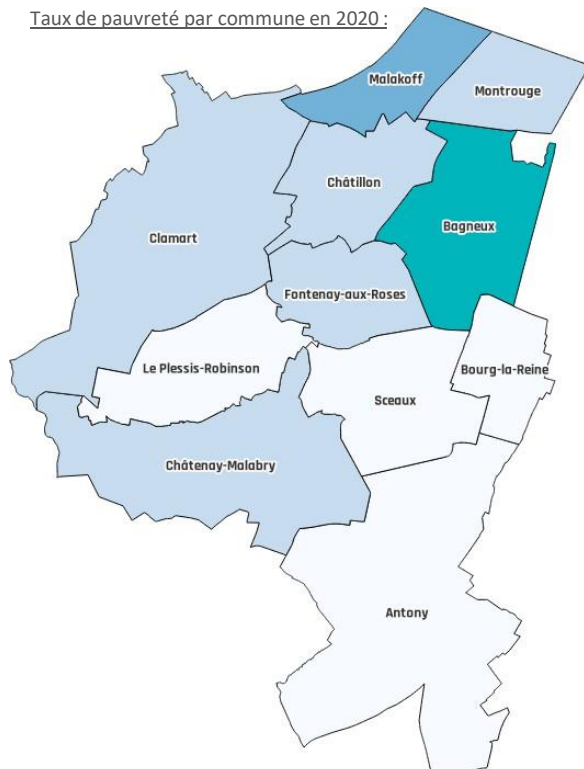
À l'échelle communale, ce sont Bagneux et Malakoff qui ont le plus haut taux de ménages non-imposables, avec respectivement 45 % et 36 %.

En lien avec les résultats de l'analyse des inégalités intra-communales, Châtenay-Malabry et Fontenay-aux-Roses font également partie des communes comptant le plus de ménages non imposables.

Le Plessis-Robinson a le moins de ménages non-imposables (24 %), suivi de Sceaux et Bourg-la-Reine (25 %).

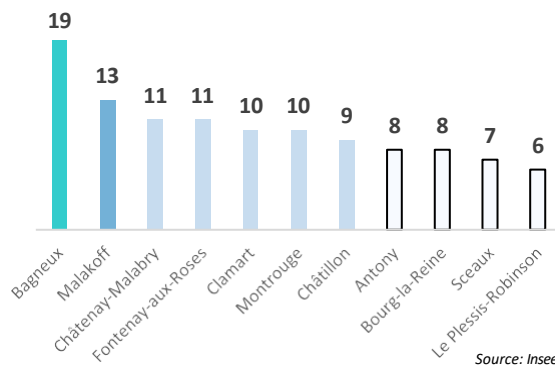


Taux de pauvreté par commune en 2020 :



Taux de pauvreté

Bagneux concentre le plus fort taux de pauvreté (19 %), suivi de Malakoff, Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses, Clamart et Montrouge où ce taux est de 10 % à 13 %. Châtillon, Antony et Bourg-la-Reine, ont un taux de pauvreté de 8 % à 9 %. Les taux de pauvreté les plus faibles sont constatés dans les communes de Sceaux et du Plessis-Robinson et avec des taux qui s'élèvent à 7 et 6 %. L'explication de ces taux de pauvreté renvoie au nombre de ménages non-imposables ainsi qu'aux revenus médians étudiés plus haut.





Ce qu'il faut retenir :

La **population croît constamment**, ce qui traduit l'attractivité du Territoire, mais moins fortement depuis 2015. En parallèle, les densités de population sont également croissantes, avec des concentrations plus importantes aux franges de Paris.

Le **profil des ménages est familial**, bien que les enfants et les jeunes restent peu représentés dans Vallée Sud-Grand Paris par rapport aux autres territoires de la Métropole. On relève une tendance au vieillissement de la population.

Les **cadres et professions intellectuelles supérieures sont fortement représentés** sur le territoire, avec une forte proportion de la population diplômée de l'enseignement supérieur. Par ailleurs, Vallée Sud - Grand Paris est le troisième territoire de la Métropole (hors Paris) au sein duquel le **revenu médian est le plus élevé. Des disparités sont relevées au sein des communes.**

Le territoire se caractérise aussi par un faible taux de chômage et un faible taux de pauvreté.

Le solde migratoire quasi nul sur le territoire est une particularité de Vallée Sud – Grand Paris au sein de la Métropole du Grand Paris, les autres territoires ayant un solde migratoire déficitaire (hors GPSO).



Les principaux enjeux :

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris est **très attractif**, notamment pour des catégories de population aux **revenus élevés**. Un des enjeux du PLUi sera de **conforter l'offre de logements à même de répondre aux besoins des « classes moyennes »**, qui peuvent avoir tendance à quitter le territoire. Une **diversification de l'offre de logements** pourra ainsi répondre à ces enjeux.

Les objectifs démographiques poursuivis par le PLUi pourront ainsi s'attacher à **limiter les écarts entre les différentes catégories de populations du territoire.**

De plus, une paupérisation des quartiers de logements sociaux a été constatée sur le territoire. Le PLUi pourra ainsi viser un renforcement de l'attractivité de ces logements, notamment pour des « classes moyennes ».

B. Logement

B. Logement

I. Caractéristiques et occupation du parc de logements – page 272

- I.1. Positionnement dans la Métropole – page 272
- I.2. Nombre et évolution du parc de logements – page 276
- I.3. Occupation du parc de logements – page 278
- I.4. Typologie du parc de logements – page 281
- I.5. Mal logement – page 284
- I.6. Marché du logement – page 286

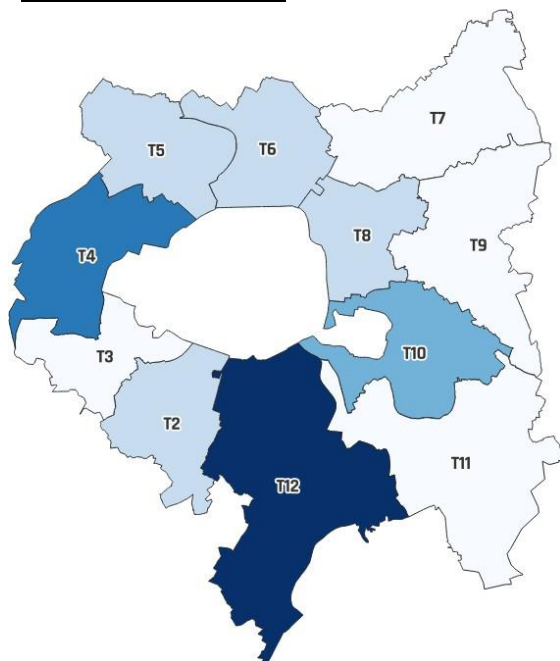
II. Équilibre social de l’habitat – page 288

- II.1. Positionnement dans la Métropole – page 288
- II.2. Caractéristiques du parc social – page 290
- II.3. Analyse des besoins – page 293
- II.4. Logements et hébergements spécifiques – page 295
- II.5. Politique de la Ville – page 298

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.1. Positionnement dans la Métropole

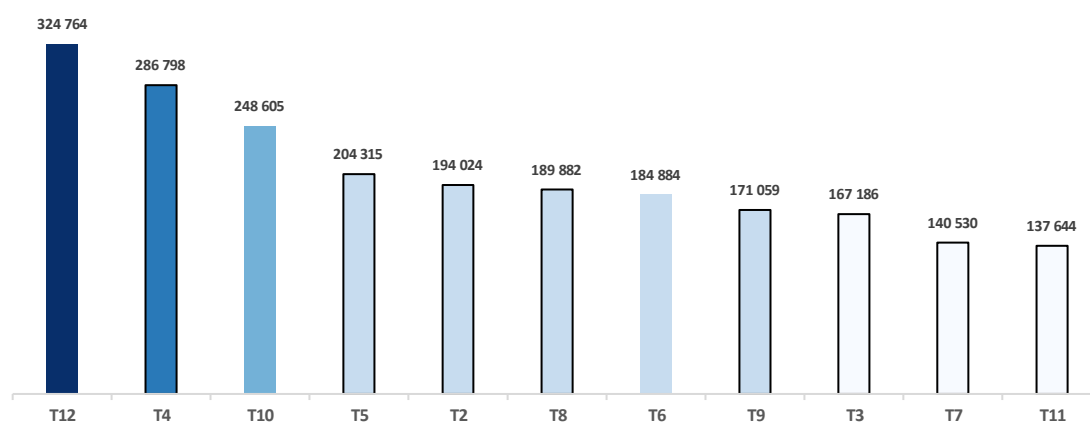
Nombre de logements en 2019



Le nombre de logements par EPT

Vallée Sud - Grand Paris comptait environ 194 000 logements en 2019, ce qui situe son parc de logements dans la moyenne des territoires de la Métropole.

Toutefois, une hausse conséquente du nombre de logements à l'échelle du territoire a eu lieu depuis. Ainsi, le parc estimé aujourd'hui (en 2023) dépasse les 200 000 logements (cf. chapitre suivant).

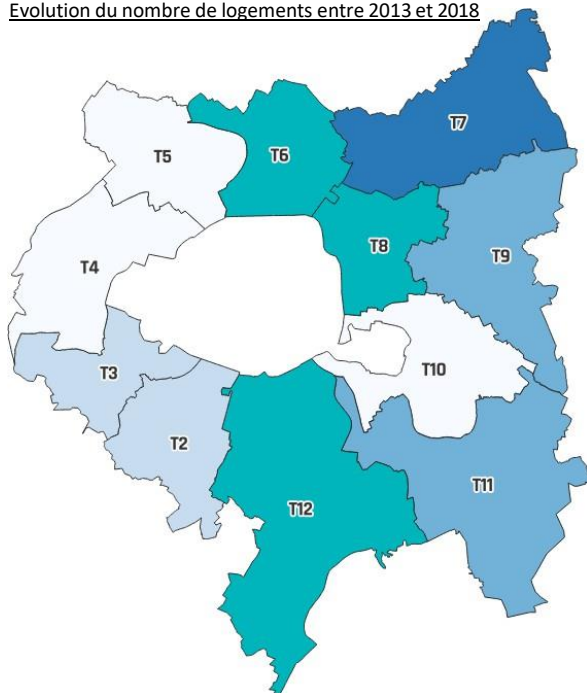


Source : IPR 2019

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.1. Positionnement dans la Métropole

Evolution du nombre de logements entre 2013 et 2018



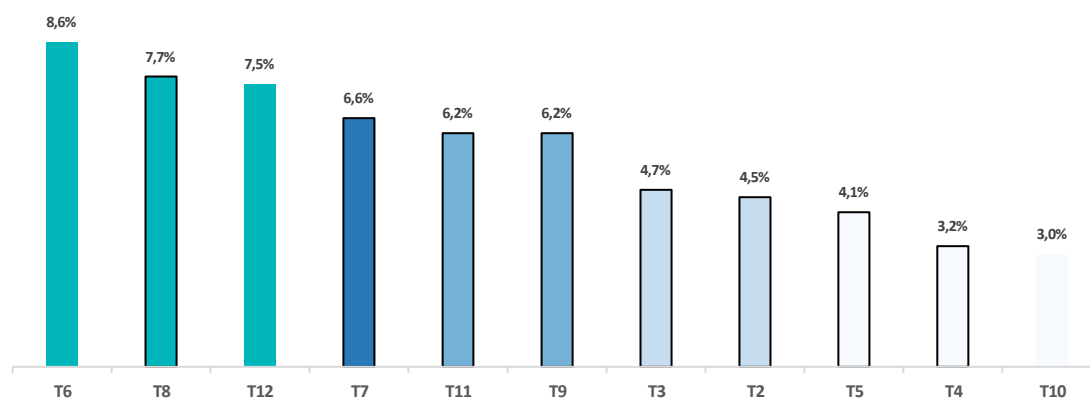
Évolution du nombre de logements

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris a bénéficié d'une croissance en logements significative entre 2013 et 2018 (+ 4,7 %), même si elle reste en-deçà de la moyenne métropolitaine.

Toutefois, notons que le rythme de construction s'est accéléré depuis, comme le montrent les chiffres à suivre.

Ce rythme de construction, à l'échelle métropolitaine, traduit d'importants besoins en logements à satisfaire.

Evolution du nombre de logements par EPT entre 2013 et 2018 (en %)

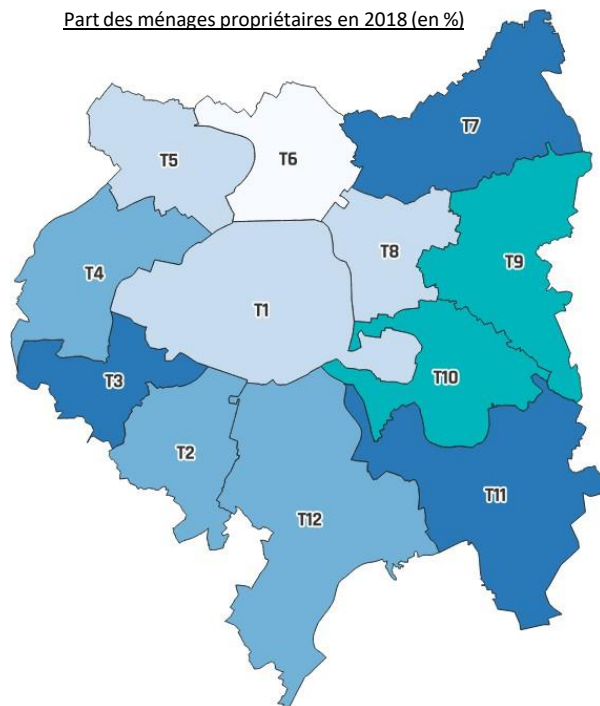


Source : Apur- Chiffres clés- janvier 2021

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

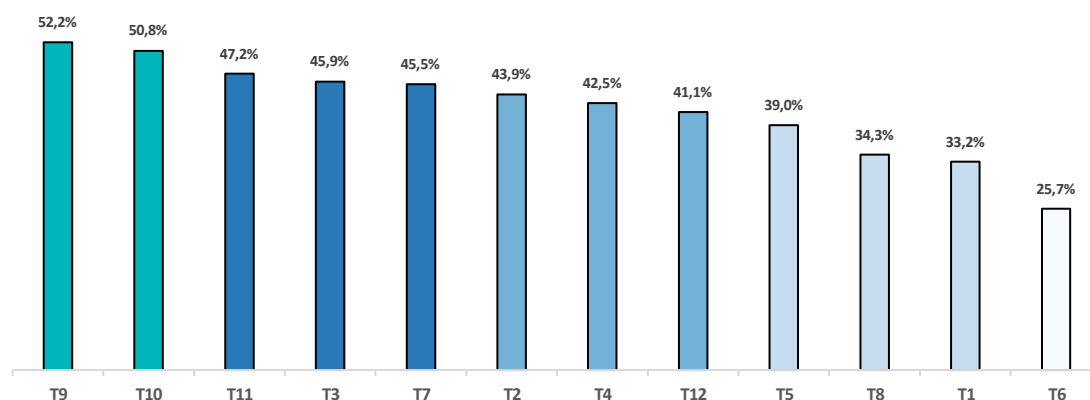
I.1. Positionnement dans la Métropole

Part des ménages propriétaires en 2018 (en %)



Part des ménages propriétaires

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris se situe dans la moyenne des autres EPT avec 44% de ménages propriétaires.



Source : Apur- Chiffres clés- janvier 2019



I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.1. Positionnement dans la Métropole

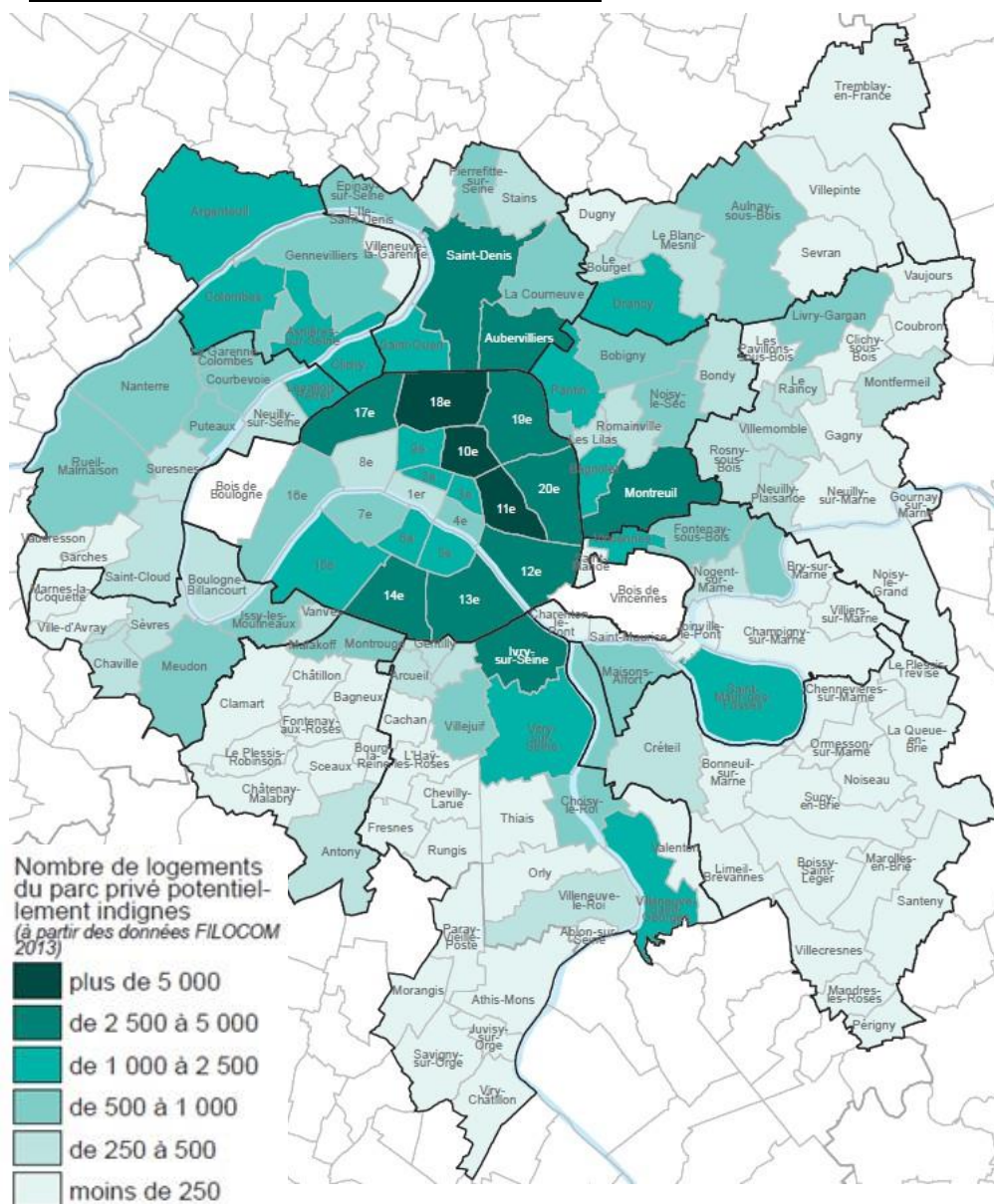
Nombre de logements indignes

Constituent un habitat indigne : « les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (Loi du 31 mai 1990).

Le nombre de logements indignes sur le territoire est estimé entre 750 et 3 500, soit entre 0,3% et 1,9% du parc total de logements, ce qui est relativement faible, et dans la moyenne basse comparé aux autres EPT de la Métropole.

Le territoire dispose du deuxième taux le plus faible de population vivant en situation de mal logement (5,1%).

Logements du parc privé de la Métropole potentiellement indignes

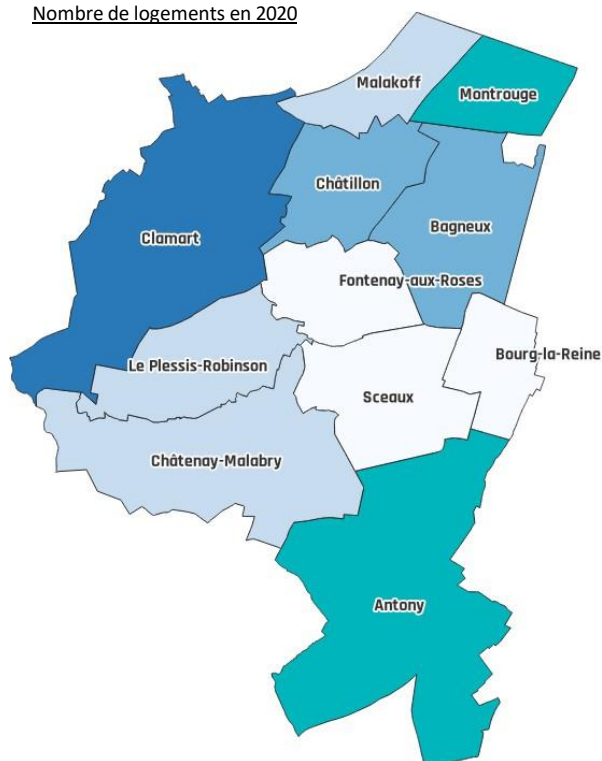


Source: Apur

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.2. Nombre et évolution du parc de logements

Nombre de logements en 2020

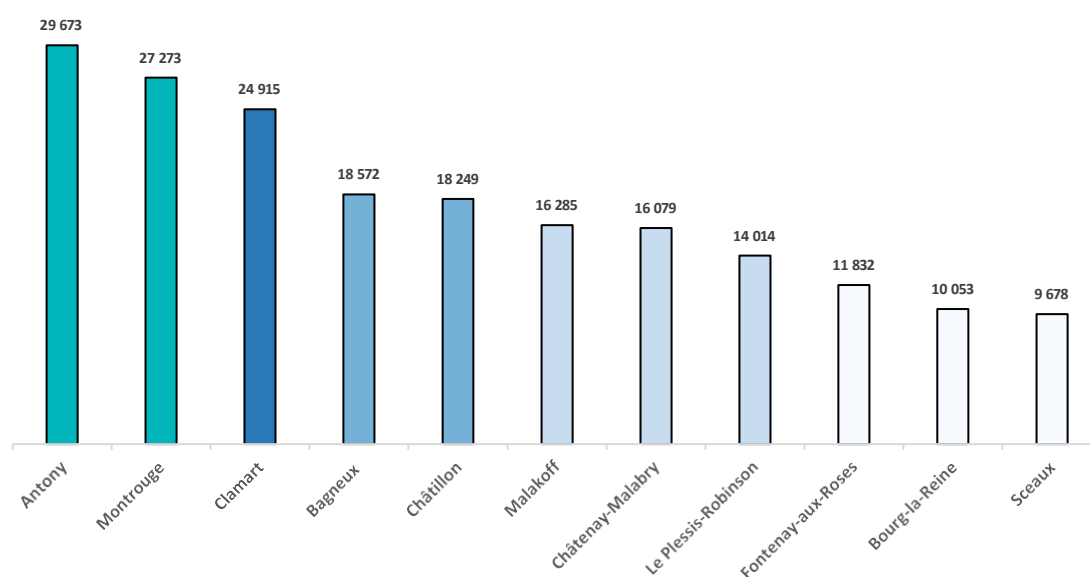


Nombre de logements

Les communes de Montrouge, commune la plus dense de la première couronne, Antony et Clamart, communes étendues, disposent des parcs de logements les plus importants en 2020.

À l'inverse, Sceaux, dont une partie importante du territoire est occupée par le Parc de Sceaux, ou encore Bourg-la-Reine, commune la moins étendue du Territoire, sont les communes aux parcs de logements les moins importants.

D'autres communes, dotées de grandes emprises non-construites (Parc de la Vallée aux Loups, zone d'activités) comme le Plessis-Robinson ou Châtenay-Malabry, ont un nombre de logements dans la moyenne basse du territoire.

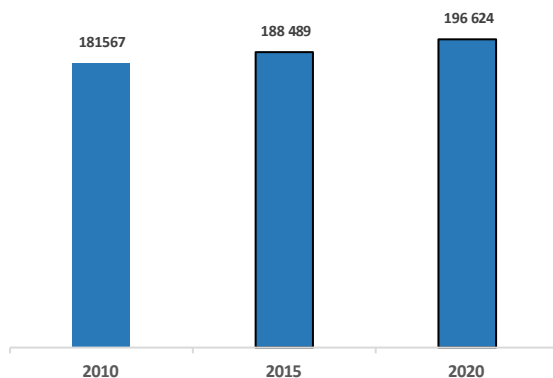


Source: Insee

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.2. Nombre et évolution du parc de logements

Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2020

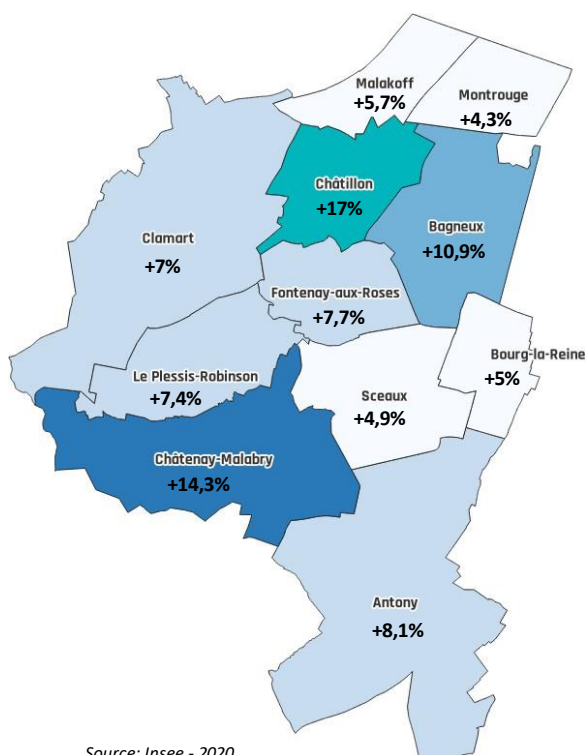


Source: Insee

Évolution du nombre de logements

Entre 2010 et 2020, le territoire de Vallée Sud - Grand Paris a connu une hausse de 15 057 logements.

Évolution du nombre de logements (2010 – 2020)



Source: Insee - 2020

La hausse du parc de logement est disparate à l'échelle des communes.

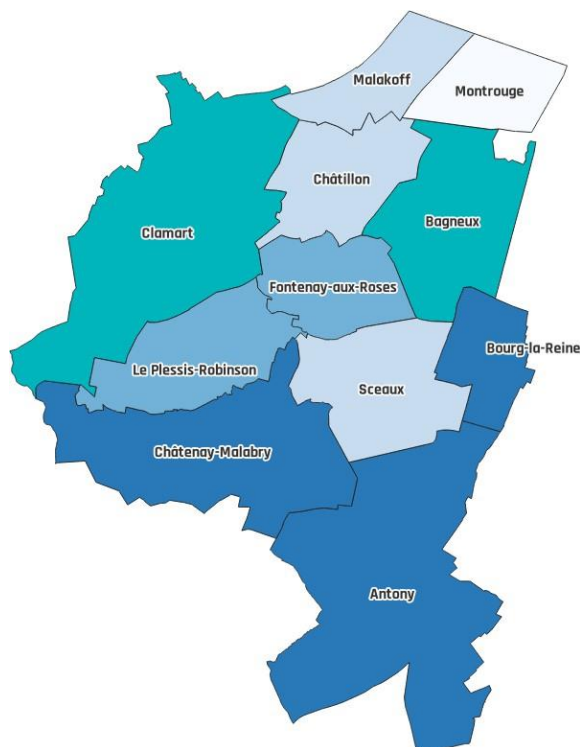
Entre 2010 et 2020, la commune enregistrant la plus forte hausse du nombre de logements est celle de Châtillon, avec 17%. Viennent ensuite les communes de Châtenay-Malabry (+14,3%) et Bagneux (+10,9%).

Les communes les moins constructrices durant cette période sont Montrouge (+4,3%) et Sceaux (+4,9%).

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.3. Occupation du parc de logements

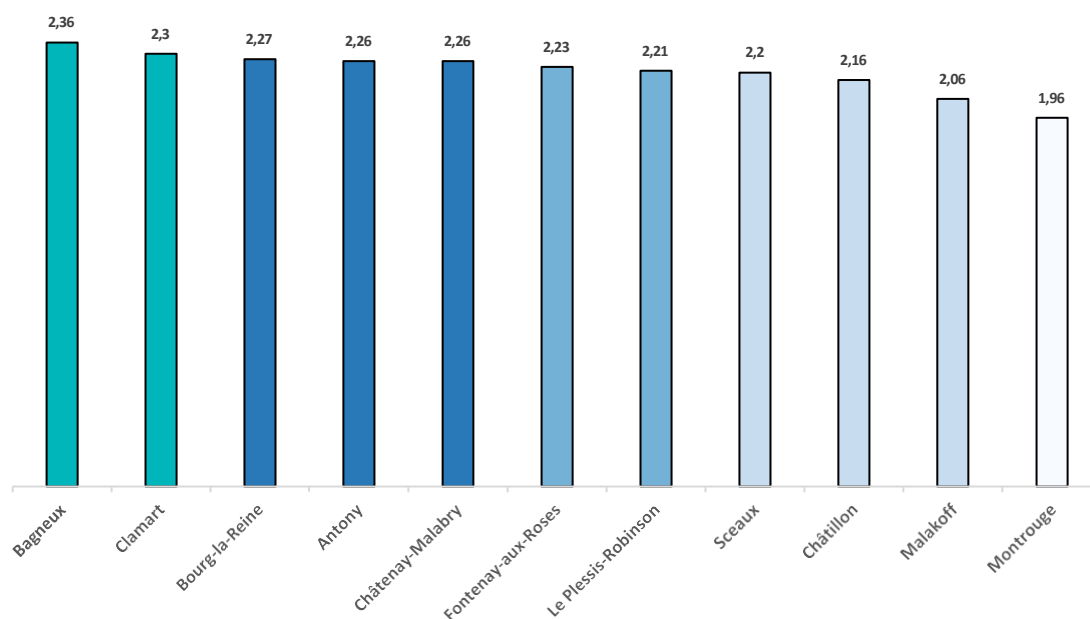
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2020



Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2020

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est relativement homogène sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris, même si quelques tendances et caractéristiques ressortent :

- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est globalement de plus en plus important à mesure que l'on s'éloigne de la capitale.
- Malakoff et Montrouge, les deux communes au contact de Paris présentent également le nombre d'occupants par résidence principale le plus faible.
- Bagneux et Clamart présentent le nombre d'occupants par résidence principale le plus important.
- Enfin, la grande majorité des communes dispose d'un nombre de personnes par logement situé entre 2,20 et 2,30.

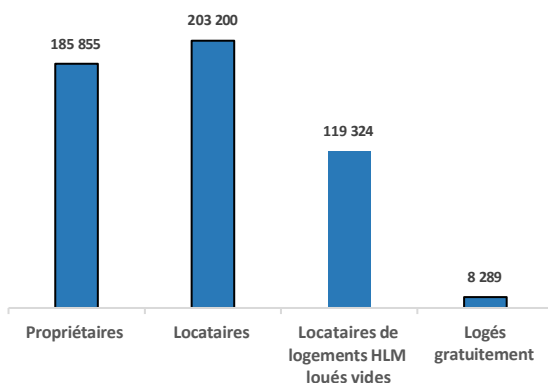


Source: Insee

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.3. Occupation du parc de logements

Résidence principale selon le statut d'occupation en 2020



Source: Insee

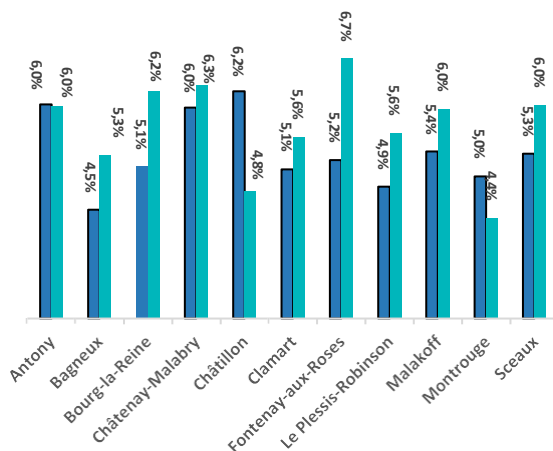
Résidence principale selon le statut d'occupation

Un territoire où la part de locataire est particulièrement importante :

- 60,6 % de locataires sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris contre 56,3% à l'échelle de la Métropole.
- 55,4 % de propriétaires sur le territoire en 2017 contre 40,9% à l'échelle de la Métropole.

À noter que la problématique de mise en location de meublés touristiques (type Airbnb) est présente sur ce Territoire, tout particulièrement dans les communes limitrophes à Paris, à Montrouge et Malakoff, et dans une moindre mesure à Antony et Clamart.

Évolution des logements vacants entre 2010 et 2020 (en %)



Source: Insee

Évolution de la part de logements vacants

Le taux de vacance est globalement peu élevé sur le territoire. Il est proche de 5 % ce qui correspond à un taux jugé incompressible.

Toutefois, 6 communes en 2020 ont un taux de logements vacants de 6 % ou plus : Antony (6%), Bourg-la-Reine (6,2 %), Châtenay-Malabry (6,3%), Fontenay-aux-Roses (6,7%), Montrouge (6%) et Sceaux (6%)/

La commune du Plessis-Robinson (4,4%), présente le taux le plus bas du territoire.

8 communes ont connu une hausse de la part de logements vacants entre 2010 et 2020. Parmi elles, les plus fortes hausses concernent les communes de Fontenay-aux-Roses (+1,5 point) et Bourg-la-Reine (1,1 points).

A l'inverse, les communes d'Antony et Châtillon ont vu leur taux de logements vacants stagner et baisser.

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.3. Occupation du parc de logements

Calcul du point mort

Tous les logements construits ne permettent pas d'augmenter la population d'un territoire, certains permettent de compenser d'autres phénomènes :

- L'augmentation du nombre de ménages à populations égale, due au vieillissement de la population et à l'évolution des structures familiales : c'est ce qu'on appelle le phénomène de desserrement.
- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.
- Le renouvellement du parc de logements démolis, changeant d'usage ou restructurés, qu'absorbe une part de la construction neuve.

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est à dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte les phénomènes précédemment exposés.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Constructions neuves	Population	Taille des ménages
2015	173 977	3 795	10 719	188 491		395 761	2,23
2020	180 570	5 170	10 884	196 624		404 033	2,20
2012-2017	6 593	1 375	165	8 134	13 639	8 272	-0,03

Sources :

- Évolution du nombre de logements : Insee 2012-2017, arrondissement d'Antony
- Constructions neuves : Sidatel, logements commencés entre 2013 et 2017

Renouvellement	5 505
Desserrement	2 420
Variation résidences secondaires/logements vacants	1 534
Point mort	9 460
Point mort annuel	1 577

Renouvellement = constructions neuves – évolution du total des logements

Desserrement = (Population T0/Taille des ménages T1) – (Population T0/Taille des ménages T0)

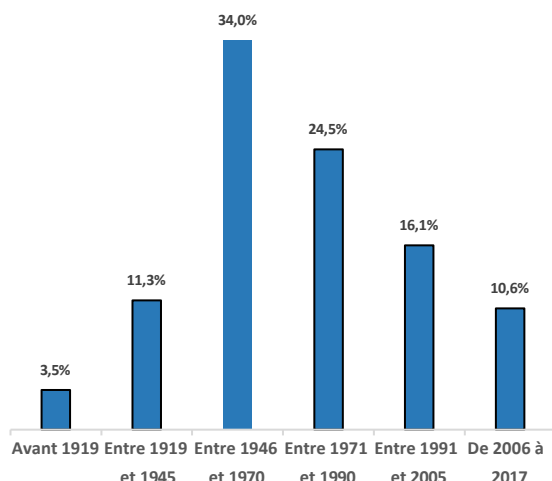
À partir de l'évolution des paramètres liés au logement, à la population et la taille des ménages, le point mort calculé est de 1 577 logements supplémentaires par an pour la période 2015-2020.

Dans le cas de Vallée Sud – Grand Paris, on constate une diminution de la taille des ménages depuis 2015. La construction de nouveaux logements permet donc d'absorber la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, et d'assurer le renouvellement du parc de logements démolis.

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.4. Typologie du parc de logements

Résidence principale selon la période d'achèvement en 2020 sur le territoire (en %)



Source: Insee

Ancienneté du parc de logements

La plus importante période de construction correspond à l'après-guerre avec 34% des logements qui ont été construits entre 1946 et 1970.

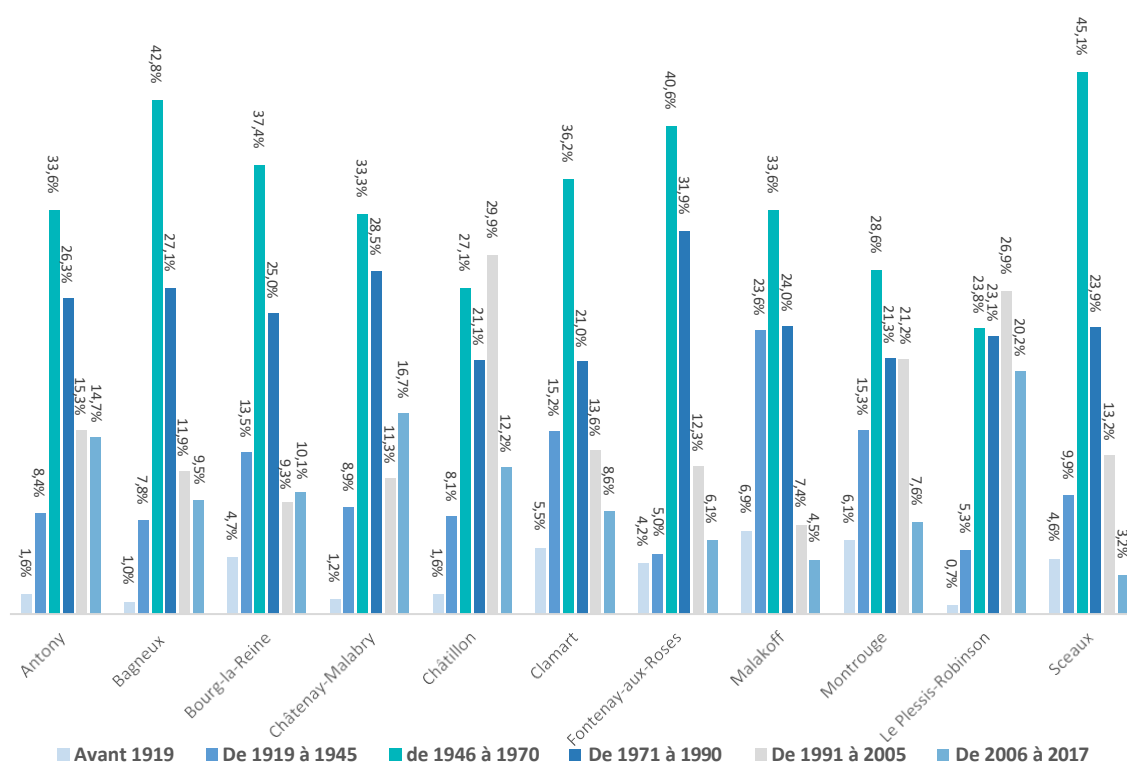
La majorité des logements ont été construits au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. 7 logements sur 10 du Territoire ont été construits entre 1946 et 1990. Les communes les plus représentatives de cette dynamique sont Bagneux et Sceaux avec environ deux tiers de leur parc de logements construits durant cette période.

Cependant, il existe des communes avec des dynamiques différentes dont notamment deux communes :

Fontenay-aux-Roses avec environ un tiers de son parc de logements qui a été construit entre 1970 et 1990.

- Le Plessis-Robinson avec 45% de son parc de logements qui a été construit après 1991.
- Châtillon avec autant de logements construits pendant les périodes 1946-1970 et 1991-2005.

Résidence principale selon la période d'achèvement en 2020 par commune (en %)

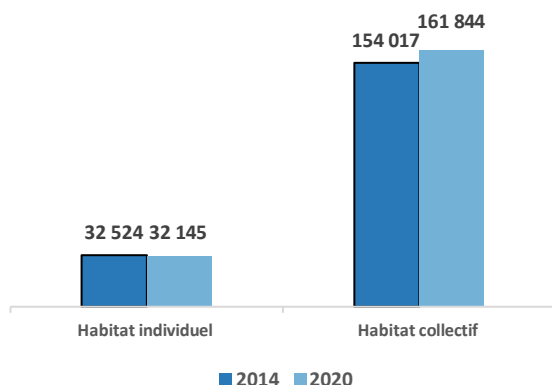


Source: Insee

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.4. Typologie du parc de logements

Évolution de la répartition habitat individuel / collectif entre 2014 et 2020



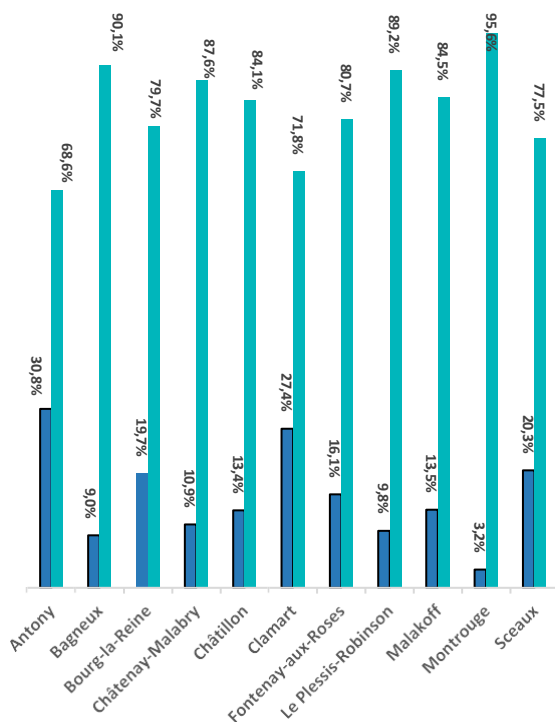
Source: Insee

Évolution de la répartition par type de logement

Le nombre de logements individuels a légèrement diminué entre 2014 et 2020 (-1,2%), alors que le nombre de logements collectifs a augmenté de manière significative (+5,1%). Ce phénomène s'explique par le fait que la production de nouveaux logements sur le territoire se fait en grande majorité sous la forme de collectifs.

83,4 % du parc de logements est composé de logements collectifs à Vallée Sud - Grand Paris pour 86 % à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

Répartition maisons / appartements par commune en 2020



Source: Insee

Évolution de la répartition par type de logement

Le logement collectif est majoritaire dans l'ensemble des communes du territoire.

Le pourcentage de logements collectifs varie de 68,6%, à Antony, à près de 96 % pour Montrouge.

Il représente près ou plus de 85 % dans 6 communes, à savoir : Bagneux, Châtillon, Châtenay-Malabry, Malakoff, Montrouge et Le Plessis-Robinson

L'habitat individuel reste minoritaire dans l'ensemble des communes.

Les communes où il est le plus représenté sont Antony (30,8 %) et Clamart (27,4%).

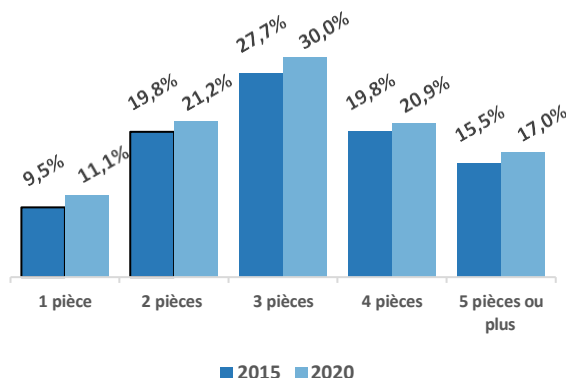
Il représente également une part importante de l'habitat à Sceaux et Bourg-la-Reine (autour de 20 %).

La proximité à Paris et la taille de la commune sont deux facteurs expliquant en partie cette répartition entre les communes : Antony et Clamart sont des communes étendues et éloignées de Paris, et disposent de la part la plus importante de maisons sur leur territoire. Le constat est inversé pour la commune de Montrouge. Outre la proximité à Paris, plusieurs communes disposent de grandes résidences d'habitat collectif (Bagneux, Fontenay-aux-Roses, le Plessis-Robinson, Châtenay-Malabry, Châtillon), expliquant l'importante représentation des appartements.

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.4. Typologie du parc de logements

Résidence principale selon le nombre de pièces entre 2015 et 2020



Source: Insee

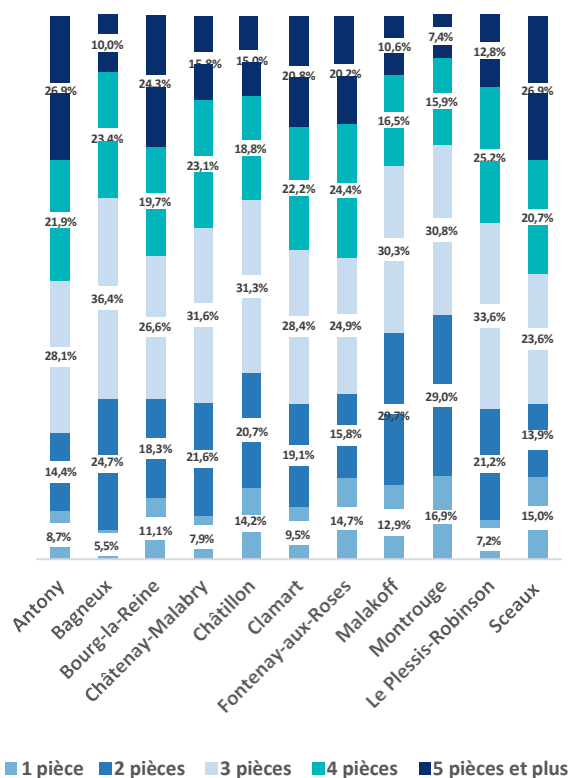
Évolution des résidences principales selon le nombre de pièces

La répartition des typologies de logements est équilibrée et a peu évolué depuis 2015

Le parc de logements est dominé par les logements de taille moyenne : les logements composés de 2 et 3 pièces, représentent près de la moitié du parc de logements total en 2016, avec 51 %.

Les grands logements de 4 pièces et plus représentent 38 % du parc de logements. Les petits logements et studios représentent 10 % du parc de logements.

Taille des résidences principales par commune en 2020



Source: Insee

Résidence principale selon le nombre de pièces en 2020

Une répartition des typologies de logements relativement homogène entre les différentes communes du territoire est constatée.

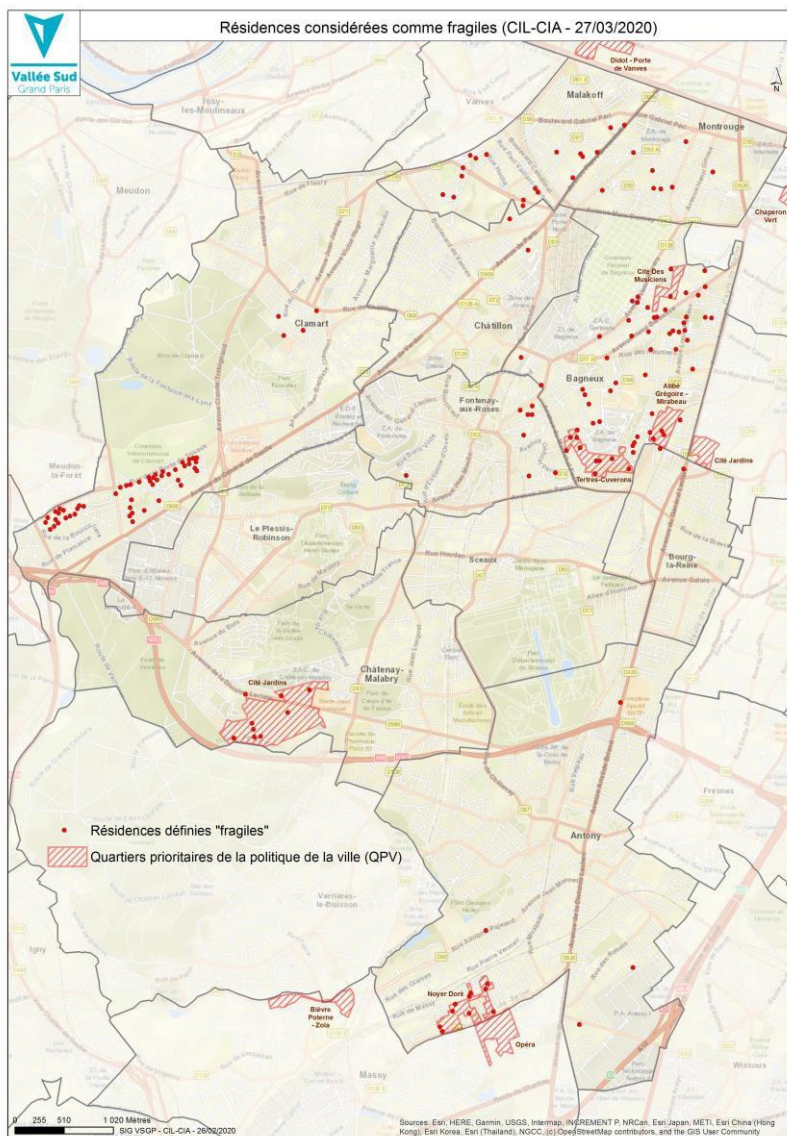
Des spécificités et caractéristiques propres à chaque commune sont toutefois à noter :

- Des communes présentent peu de petits logements (Antony et Le Plessis-Robinson par exemple) alors que d'autres, et notamment les plus proches de Paris (Montrouge, Malakoff) disposent d'une part importante de petits logements (1 ou 2 pièces) au sein de leur parc.
- Plusieurs communes ont une part significative de grands logements (Antony, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine, Sceaux). Ces communes correspondent aux profils familiaux identifiés précédemment. Ce sont aussi des communes qui comptent pour la plupart une certaine part de maisons qui souvent, sont de grands logements. À l'inverse, Montrouge et Malakoff connaissent une sous-représentation de ces grands logements.

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.5. Mal logement

Les résidences fragiles sur le Territoire



Source: Vallée Sud - Grand Paris

Les résidences fragiles sur le territoire

Les résidences fragiles ont été définies dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution des logements sociaux (CIA). Les résidences fragiles sont les résidences dans lesquelles plus de la moitié des ménages ont des ressources < à 60% du plafond PLUS (équivalent plafond PLAI) et plus du quart ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS. A partir de cette approche, chaque ville de Vallée Sud - Grand Paris a affiné la liste du parc considéré comme fragile (résidences dont la situation se serait améliorée, ajout de résidences en fonction de la situation locale).

Parmi les résidences fragiles, la très grande majorité, représentant 88 % des logements, répond à l'un (au moins) des critères suivants :

- Sur la base de l'enquête OPS (occupation du parc social), les résidences dans lesquelles **plus de la moitié des ménages ont des ressources < à 60% du plafond PLUS** (équivalent plafond PLAI) **et plus du quart ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS** ;
- Les résidences situées dans un **IRIS à faibles revenus** (deux premiers déciles des IRIS sur la base du revenu moyen des ménages par UC)
- Les résidences situées dans un **quartier de la politique de la ville (QPV)**

Les résidences fragiles se concentrent principalement dans les secteurs suivants :

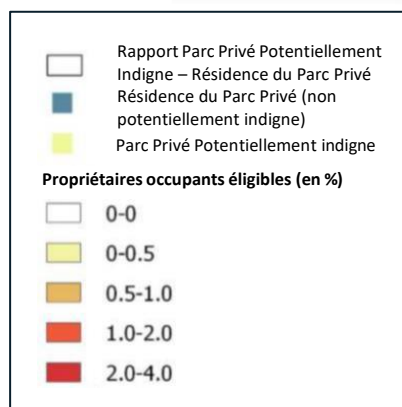
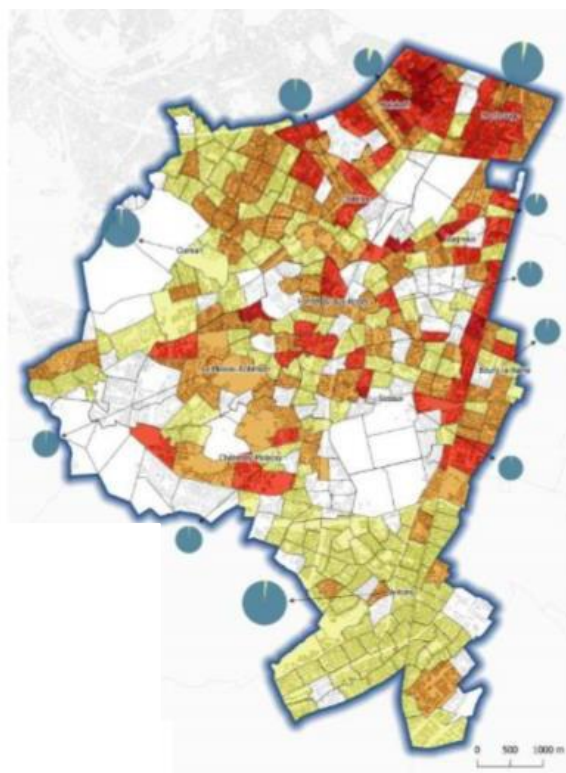
- Malakoff / Montrouge, au nord du Territoire ;
- Bagneux ;
- Fontenay-aux-Roses, quartiers des Blagis, Scarron-Sorrières.
- Clamart, au niveau du quartier de la Cité de la Plaine ;
- Châtenay-Malabry, quartier de la Butte Rouge ;
- Antony, au niveau de ses Grands Ensembles.

Dans les secteurs de Bagneux, Châtenay-Malabry et Antony, les résidences fragiles ou en difficulté se localisent principalement dans ou aux alentours des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.5. Mal logement

Part de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH et rapport entre les Résidences du Parc Privé (RPP) et le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)



Source: ANAH

La concentration de logements du parc privé potentiellement indignes sur le territoire

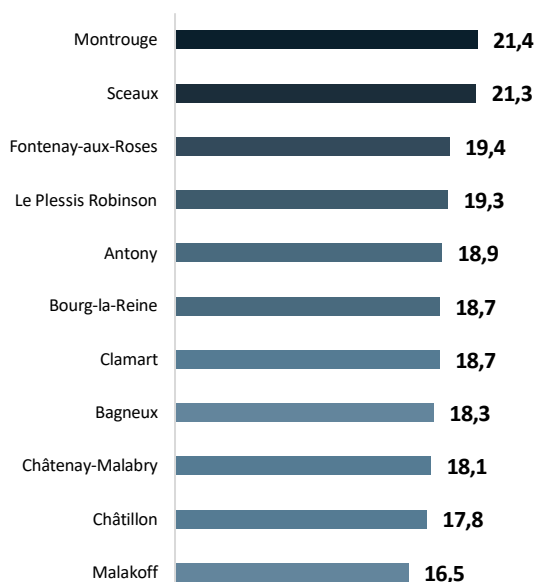
Les logements des communes de Montrouge, Malakoff, et les logements implantés le long de la RD920, concentrent une forte proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH. D'autres secteurs plus ponctuels sont concernés, tels qu'à Clamart, à Antony, à Châtillon ou à Châtenay-Malabry.

Ce parc privé ancien, potentiellement indigne, peut par ailleurs représenter des opportunités de développement de l'offre sociale dans le diffus via le conventionnement ANAH avec ou sans travaux, l'intermédiation locative ou encore l'acquisition-amélioration.

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

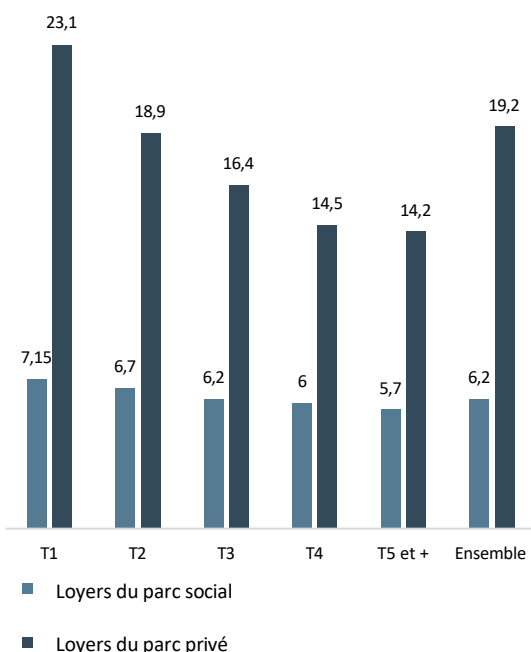
I.6. Marché du logement

Moyenne des loyers en euros / m² par commune
en 2017



Source: Vallée Sud - Grand Paris

Comparaison des loyers du parc social et du parc
privé de VSGP en euros / m²



Source: Vallée Sud - Grand Paris

Les prix du parc locatif privé

En locatif privé, on observe sur Vallée Sud - Grand Paris des loyers plutôt homogènes compris entre 18 et 21 €/m² (20,30 €/m² en moyenne pour le département des Hauts de Seine), à l'exception de Malakoff qui propose une offre plus abordable. Ces niveaux de loyers restent néanmoins élevés.

Montrouge, située à proximité immédiate de Paris et accessible directement en métro, propose les loyers les plus élevés du territoire. Sceaux a un niveau de loyer équivalent, qui pourrait s'expliquer en raison du cadre de vie privilégié de la commune, de ses gares sur la ligne B du RER et par la demande importante en logements pour étudiants du fait des établissements d'enseignement supérieur présents sur la commune, ce qui a tendance à faire grimper le niveau des loyers. Viennent ensuite Fontenay-aux-Roses, le Plessis-Robinson, Antony, Bourg-la-Reine et Clamart autour de 19€/m².

Les données montrent quant à elles que sur les dix communes des Hauts-de-Seine ayant les loyers privés les plus bas, sept sont situées sur VSGP.

Les prix du parc locatif

Vallée Sud-Grand Paris présente des écarts de loyers entre parc social et parc privé importants, avec des écarts allant parfois du simple au triple.

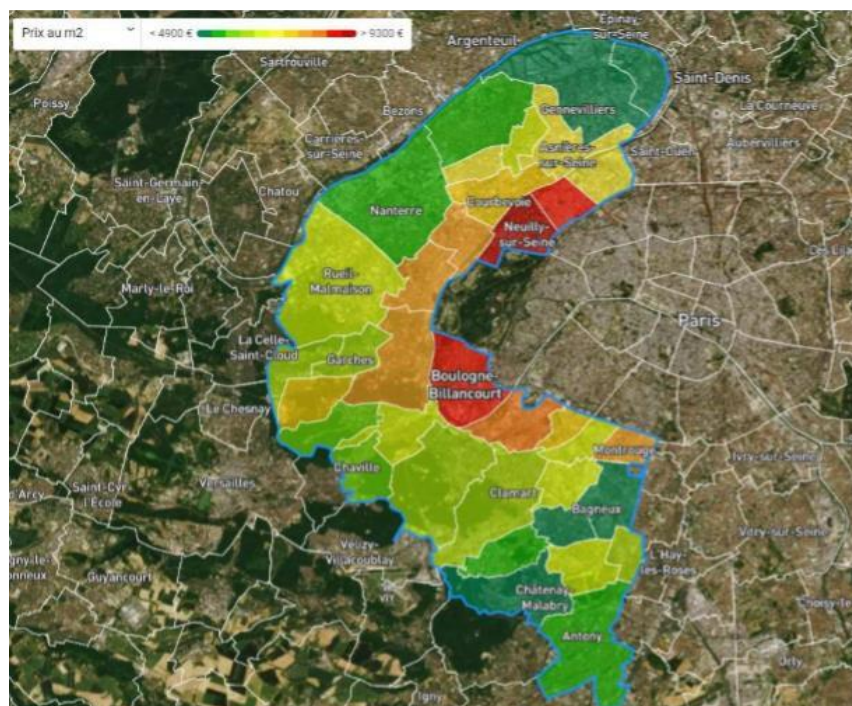
Les loyers du parc privé à Vallée Sud-Grand Paris sont légèrement inférieurs à l'ensemble de la Métropole du Grand Paris, avec 18,9 € / m² pour 19,2 € / m².

En revanche les loyers du parc social sont en moyenne à 6,7 € / m², soit plus élevés qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

I. Caractéristique et occupation du parc de logements

I.6. Marché du logement

Carte des prix du marché de l'ancien dans les Hauts-de-Seine



Source : Vallée Sud - Grand Paris

Les prix de l'accession au logement privé du marché de l'ancien

Les Hauts-de-Seine restent le département le plus cher de la petite couronne parisienne avec un prix moyen de 7 061 €/m² en 2018 (source : ADIL).

Le prix moyen sur le marché immobilier en collectif ancien début 2021 pour le territoire est de 5 743€/m². Cependant, on observe des disparités entre communes avec des prix compris entre 7 780 €/m² à Montrouge et 4 080 €/m² à Châtillon-Malabry.

Bagneux s'est doté d'une charte de la promotion et de la construction afin de minimiser les coûts de sortie des logements neufs.

Données du marché immobilier en collectif ancien en janvier 2021

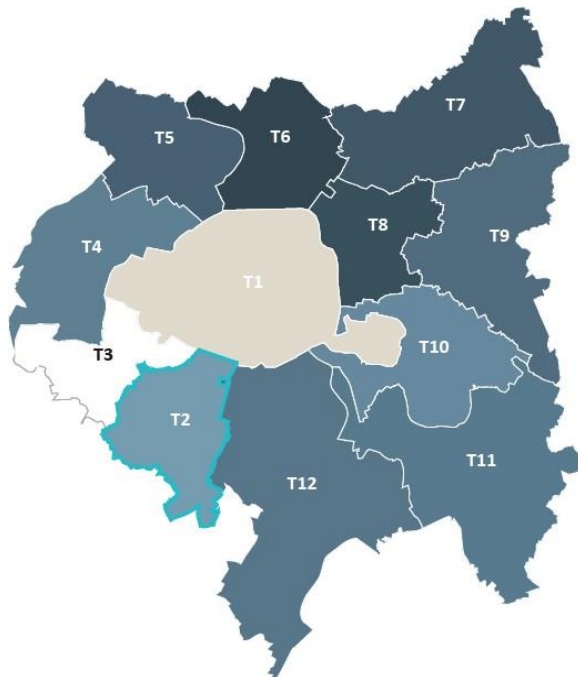
Commune	Prix moyen en euros / m²	Évolution sur 5 ans (en %)
Antony	5210	+24.3
Bagneux	4820	+32.7
Bourg-la-Reine	5880	+22.1
Châtillon-Malabry	4080	+1.1
Châtillon	5810	+18.1
Clamart	5710	+24
Fontenay-aux-Roses	4850	+29.6
Malakoff	7110	+34.4
Montrouge	7780	+33.6
Le Plessis-Robinson	5150	+8.3
Sceaux	6780	+33.4

Source : Chambre des notaires de Paris, fin janvier 2021

II. Equilibre social de l'habitat

II.1. Positionnement dans la Métropole

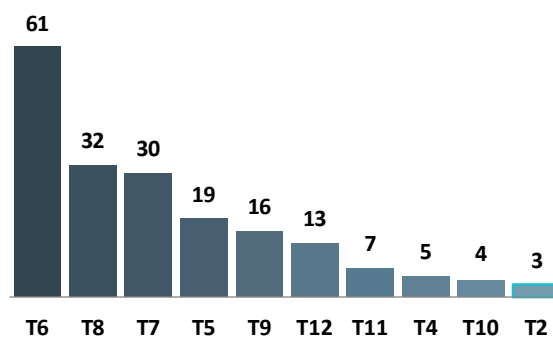
Part de la population vivant dans un QPV par EPT



Part de la population vivant dans un QPV au sein de la métropole

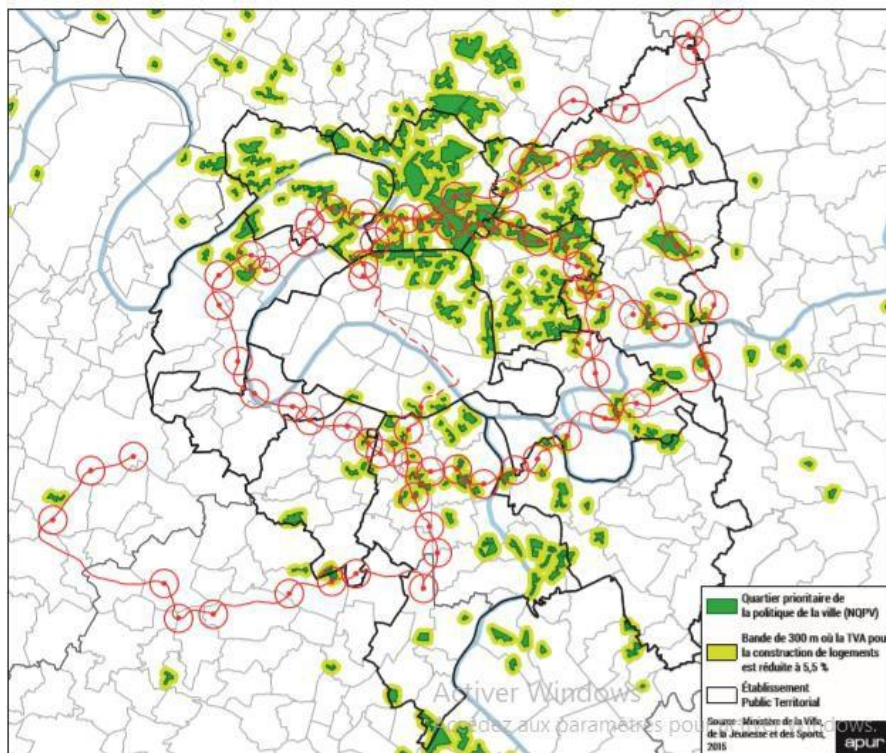
Vallée Sud - Grand Paris dispose du plus faible taux de population vivant dans un QPV de la Métropole avec 3 % seulement du nombre total de ménages qui vivent en Quartier Politique de la Ville.

Seul Grand Paris Seine Ouest (T3) n'a aucun périmètre QPV sur son territoire



Source: Chiffres clés Apur - 2019

Carte des quartiers QPV sur la métropole



Une concentration de QPV est remarquable au Nord de la Métropole.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du Ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires. L'identification des quartiers prioritaires a été réalisée à partir des données carroyées de l'Insee

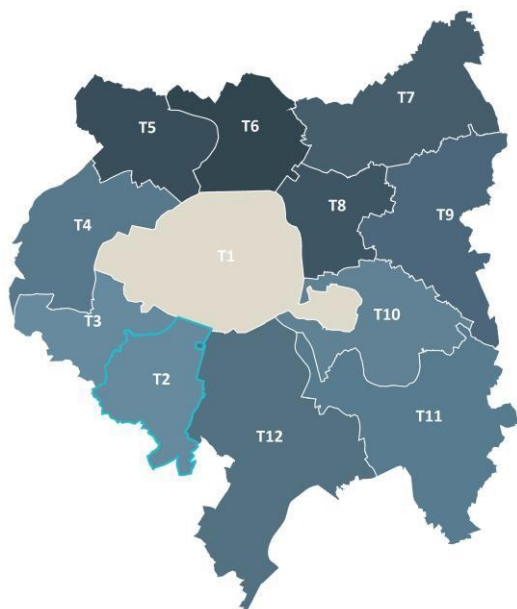
Source : Insee, 2017

Source : les Quartiers Politiques de la Ville- Décembre 2018- Apur

II. Equilibre social de l'habitat

II.1. Positionnement dans la Métropole

Population en situation de mal logement en 2015

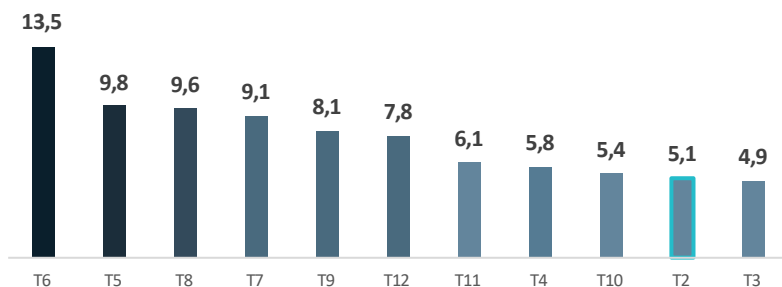


Part de la population en situation de mal logement

Selon la Fondation Abbé Pierre, le mal logement prend différentes formes. Il concerne les personnes n'ayant pas accès à un domicile personnel (hébergement contraint chez des tiers, habitation de fortune, personnes sans domicile, hébergement en chambre d'hôtel), les personnes ayant des problèmes d'accès au logement et les personnes logeant dans de mauvaises conditions d'habitat (mauvaise qualité des logements, insalubrité et indécence, copropriétés dégradées, passoires thermiques...).

Vallée Sud - Grand Paris représente le deuxième plus faible taux de population vivant en situation de mal logement (5,1 %), en dessous de la moyenne métropolitaine (8,8 %).

Ce taux est corrélé avec celui du logement indigne, qui représentent 2 % du parc de logements du territoire.

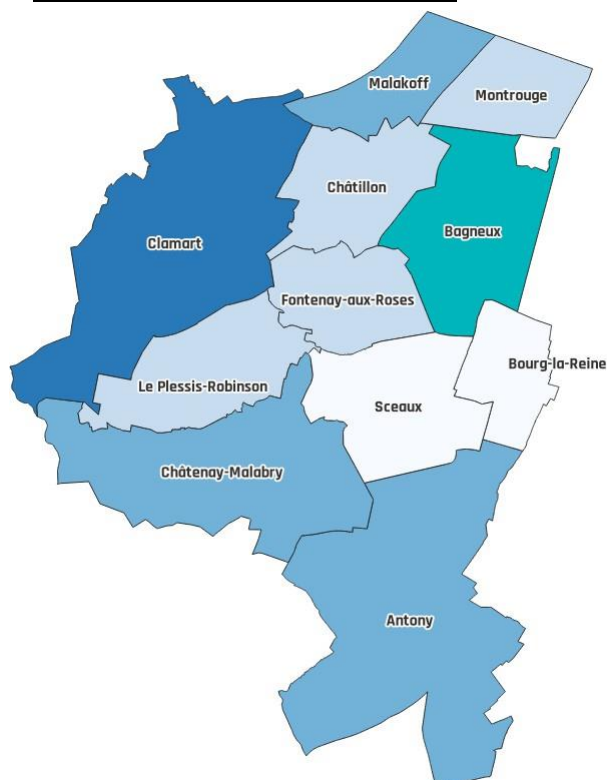


Source: Chiffres clés Apur - 2019

II. Equilibre social de l'habitat

II.2. Caractéristiques du parc social

Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022

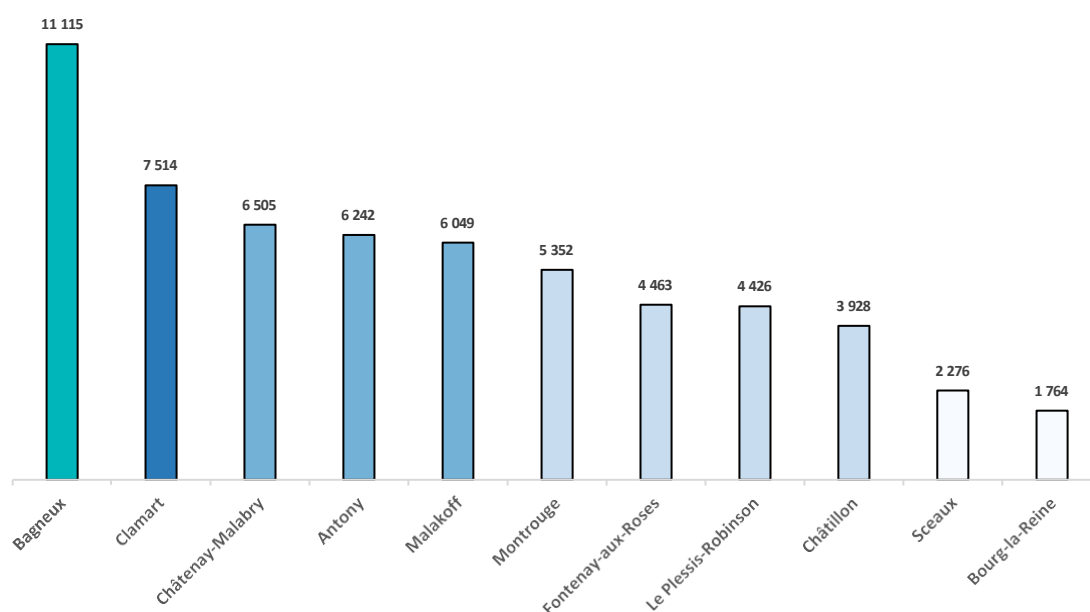


Nombre de logements locatif sociaux selon le décompte SRU

Bagneux, a le parc de logements sociaux le plus important du territoire en quantitatif (environ 11 100 LLS).

Avec un nombre de logements sociaux estimé entre 7 514 et 6 505 logements, suivent les communes de Clamart et Châtenay-Malabry. Il s'agit de deux communes parmi les plus étendues du territoire, avec un parc de logements total important et qui accueillent des ensembles de logements locatifs sociaux d'ampleur (Cité de la Plaine, Trivaux la Garenne à Clamart ou encore la Butte Rouge à Châtenay-Malabry).

Les communes de Bourg-la-Reine et Sceaux, avec moins de 2 400 logements locatifs sociaux, ont un nombre de logements sociaux moins important, ce qui peut s'expliquer notamment par certains facteurs : taille des communes, composition urbaine, histoire, etc.

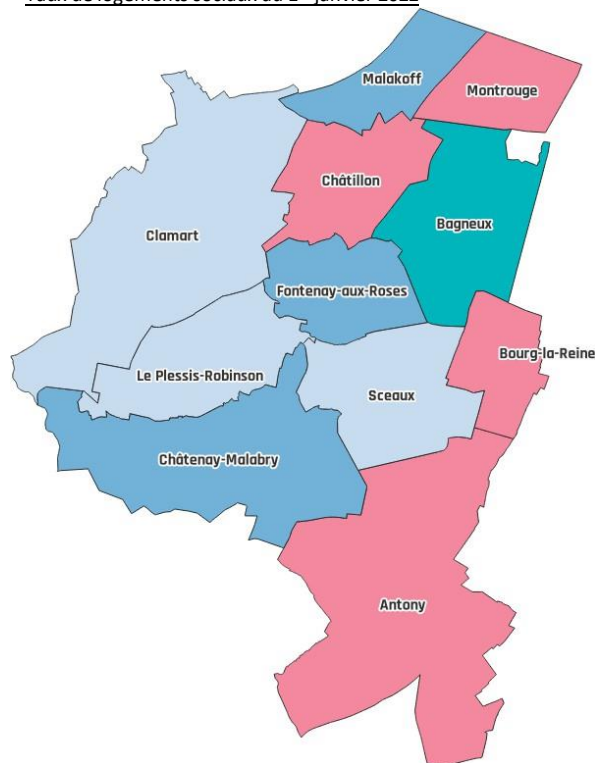


Source: Vallée Sud - Grand Paris

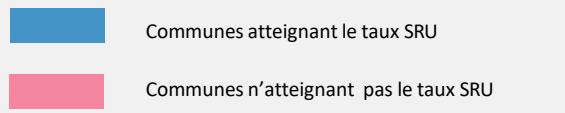
II. Equilibre social de l'habitat

II.2. Caractéristiques du parc social

Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022



Source: DRIHL 92, 1er janvier 2022



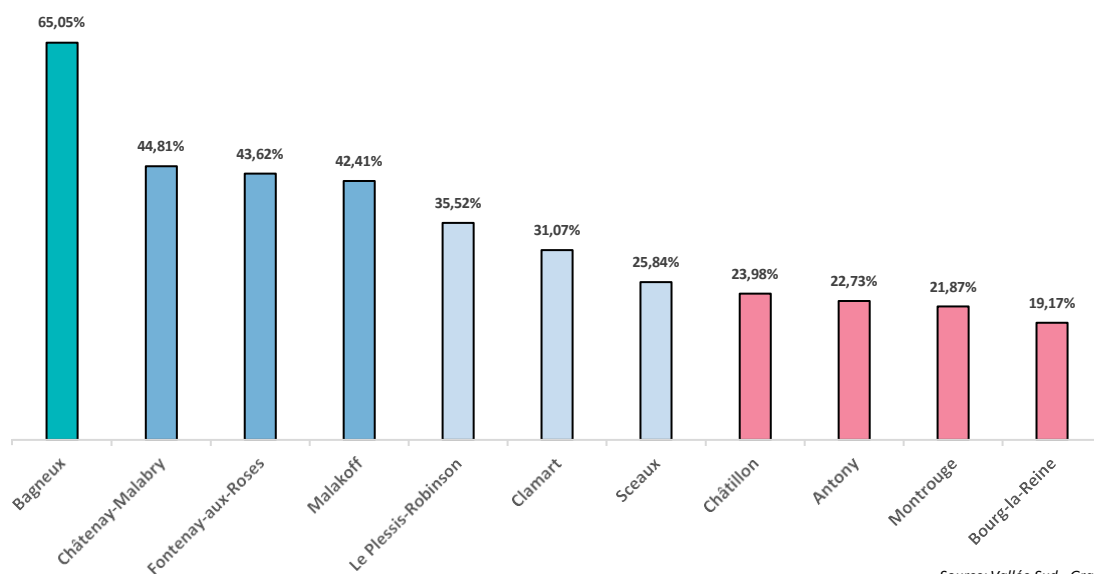
Taux de logements sociaux selon le décompte SRU

Le parc social est important et présent sur l'ensemble des communes de l'EPT. Il est de 33,30 % en 2022.

Bagneux dispose du plus fort taux de logements sociaux, représentant 65,05 % du parc de logements.

4 communes ne disposent pas d'un taux de logements sociaux correspondant au seuil imposé par la loi SRU, à savoir 25 %. Il s'agit des communes de Châtillon, Antony, Montrouge et Bourg-la-Reine. Cependant, la plupart de ces communes, avec plus de 20 % de logements locatifs sociaux, sont proches de ce seuil de 25 %.

Les communes respectant la loi SRU ont un taux de logements sociaux bien au-delà des 25 % requis, allant de 31,1 % à Clamart, 35,52 % au Plessis-Robinson, 42,41 % à Malakoff, 43,62 % à Fontenay-aux-Roses, 44,81 % à Châtenay-Malabry.



Source: Vallée Sud - Grand Paris

II. Equilibre social de l'habitat

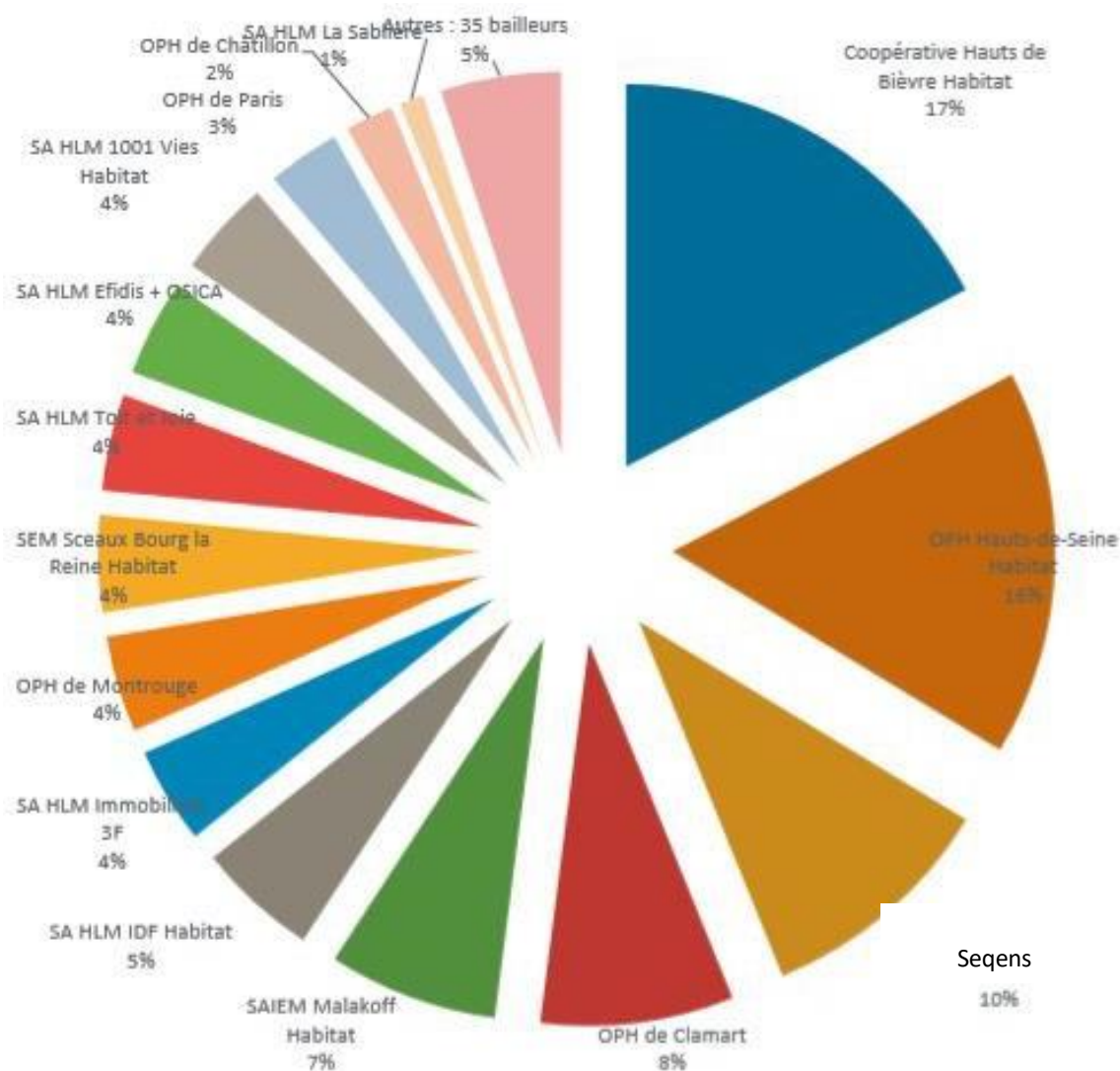
II.2. Caractéristiques du parc social

Les bailleurs

Le parc de logements locatifs sociaux est géré par un nombre important de bailleurs (56 au total).

La majorité des bailleurs sont communaux et traduisent une gestion du logement social portée en grande partie à l'échelle de la commune même si d'autres acteurs régionaux, départementaux, ou même privés, interviennent sur le territoire.

Répartition des bailleurs sur le Territoire :

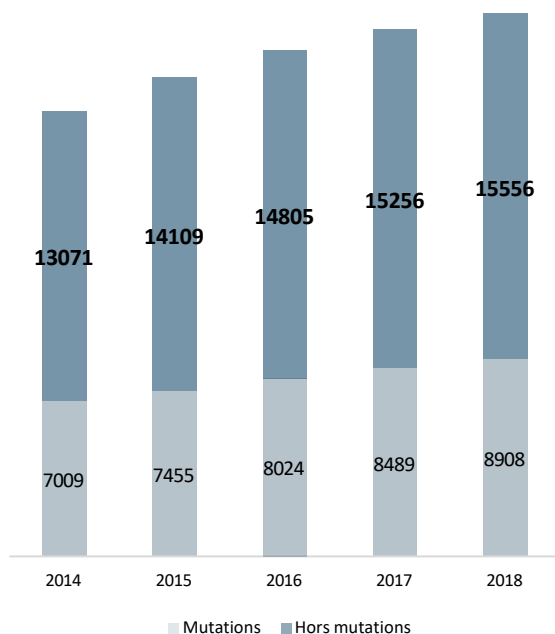


Source : DRIHL 2019 - Vallée Sud - Grand Paris

II. Equilibre social de l'habitat

II.3. Analyse des besoins

Évolution de la demande de logements sociaux sur Vallée Sud - Grand Paris de 2014 à 2018



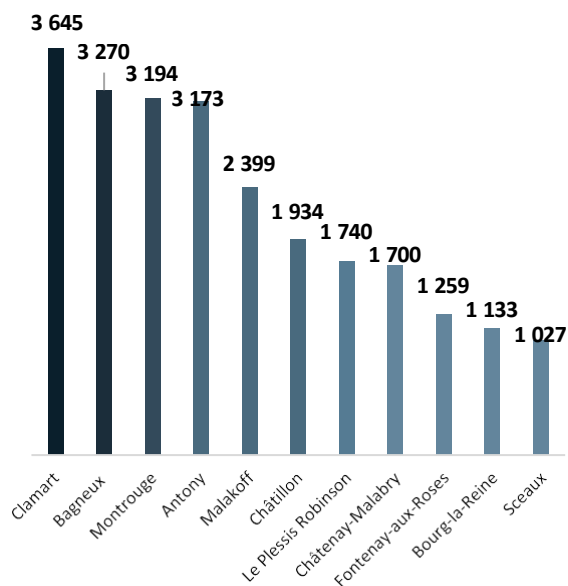
Source: DRIHL 92 - Vallée Sud - Grand Paris

Évolution des demandes de logements sociaux

Un nombre de demandes de logements sociaux en augmentation continue depuis 2014.

Vallée Sud - Grand Paris comptait ainsi 24 474 demandeurs en 2018, soit une augmentation de 22 % par rapport à 2014.

Demande de logements sociaux par commune en 2018



Source: SNE - SYPLO - Vallée Sud - Grand Paris

Nombre de demandes de logements sociaux sur le territoire

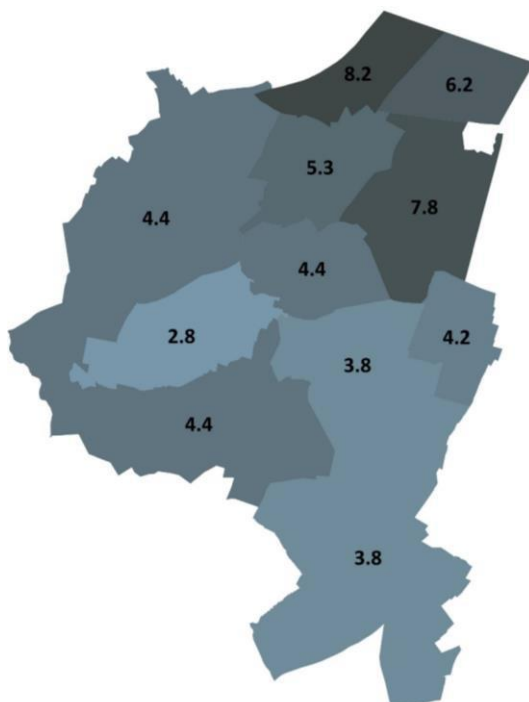
Les demandes se concentrent à Clamart, Antony ou encore Bagneux, ou bien dans les communes limitrophes à Paris (Malakoff et Montrouge).

Sceaux et Bourg-la-Reine concentrent les nombres les plus faibles de demandes.

II. Equilibre social de l'habitat

II.3. Analyse des besoins

Part de la population en situation de mal logement en 2015 :



Population en situation de mal logement*

Les taux d'habitants en situation de mal logement (logement inconfortable et/ou sur-occupé) sont relativement bas sur le Territoire.

Ainsi, la majorité des communes (7 sur 11) a un taux d'habitants en situation de mal logement inférieur à 5 %.

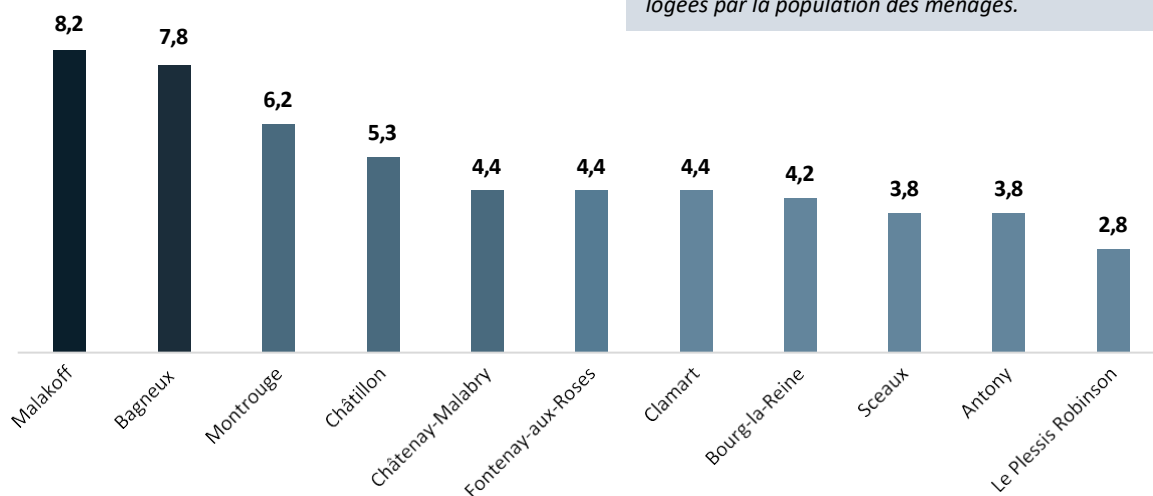
Des disparités apparaissent toutefois entre les différentes communes de VSGP :

- Le Plessis-Robinson bénéficie d'un taux d'habitants en situation de mal logement particulièrement bas (moins de 3 %).
- La majorité des communes est située entre 4 et 5 %, avec des taux moins importants dans les communes de Sceaux, Bourg-la-Reine et Antony.
- Les taux les plus importants d'habitants en situation de mal logement se concentrent au sein des communes proches de Paris : Malakoff, Bagneux et Montrouge. Ce taux peut monter jusqu'à environ 8 % (Malakoff et Bagneux).

*Définition Population en situation de mal logement (APUR) :

Sont considérées comme « mal logées », les personnes vivant dans un logement suroccupé (plus de 2 personnes par pièce) et/ou inconfortable (sans pièce réservée à la toilette).

La part de la population en situation de mal logement est obtenue en divisant le nombre de personnes mal logées par la population des ménages.



Source: Apur chiffres-clés- Janvier 2019

II. Equilibre social de l'habitat

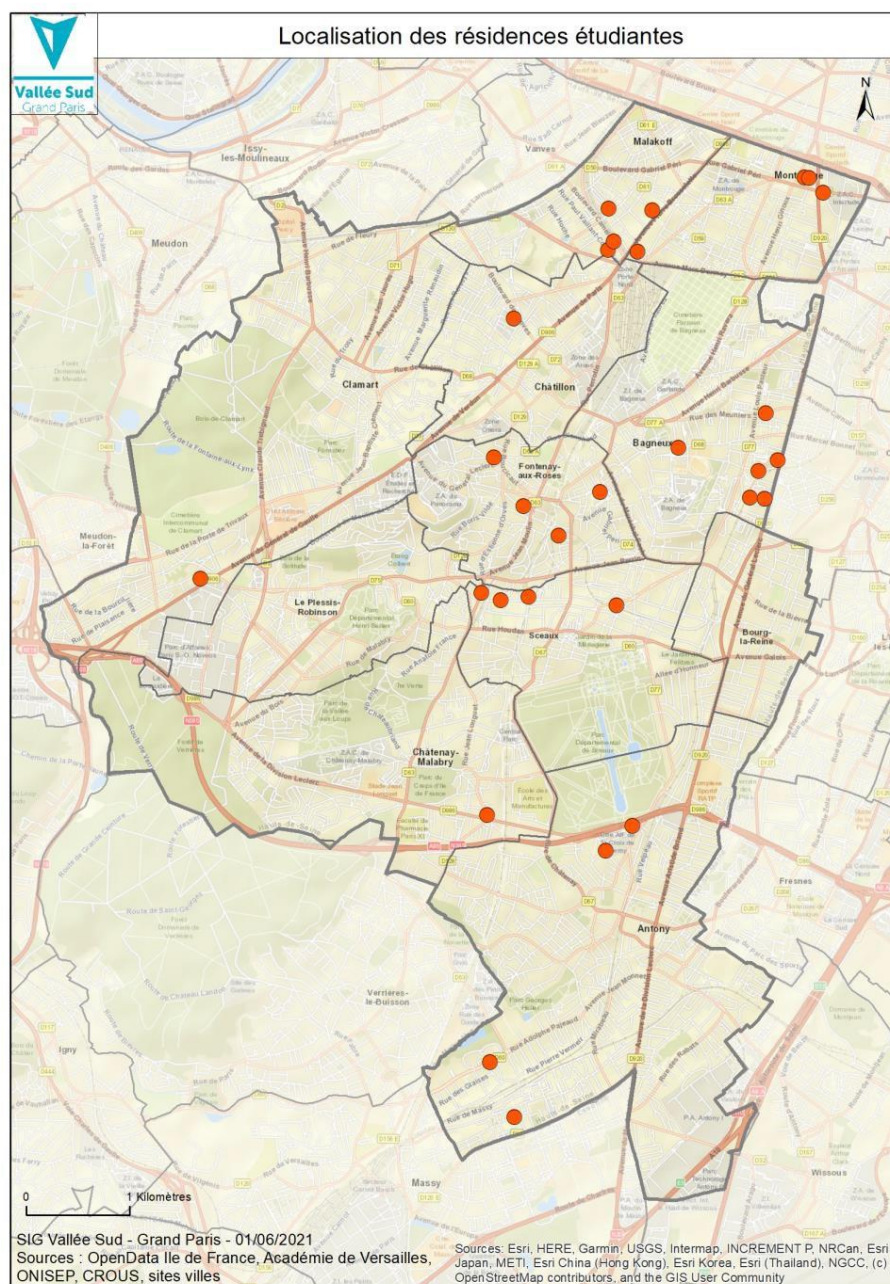
II.4. Logements et hébergements spécifiques

Les résidences étudiantes

23 résidences étudiantes sont recensées au total sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

L'offre est répartie de manière relativement homogène sur le Territoire avec toutefois quelques disparités qui ressortent, à savoir :

- Une offre localisée principalement en première couronne (Malakoff, Montrouge) Sceaux et sur la partie Est du territoire (Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Antony).
- Un arc composé des communes de Clamart, du Plessis-Robinson et de Châtenay-Malabry présentant moins de résidences étudiantes.

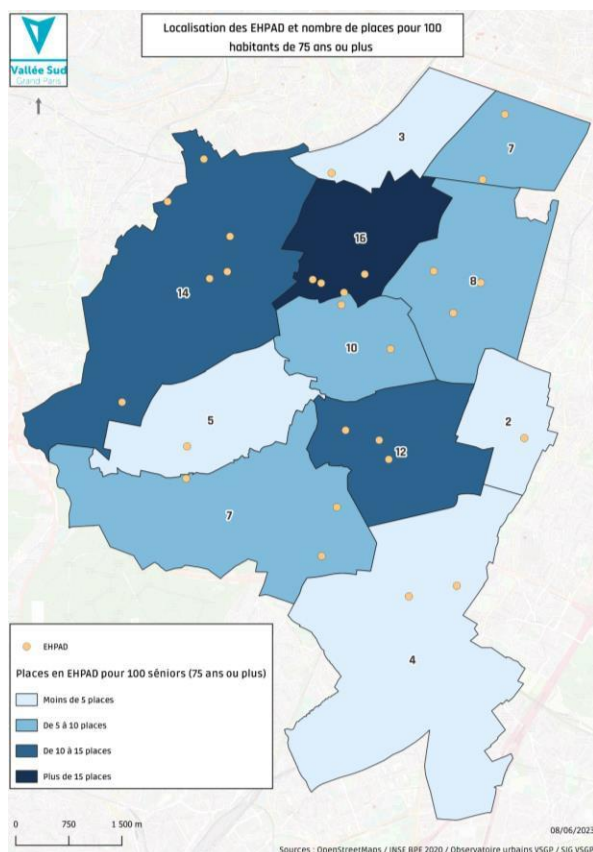


Source: Vallée Sud - Grand Paris

II. Equilibre social de l'habitat

II.4. Logements et hébergements spécifiques

Places en EHPAD en 2020 (pour 100 habitants de 75 ans ou plus) :

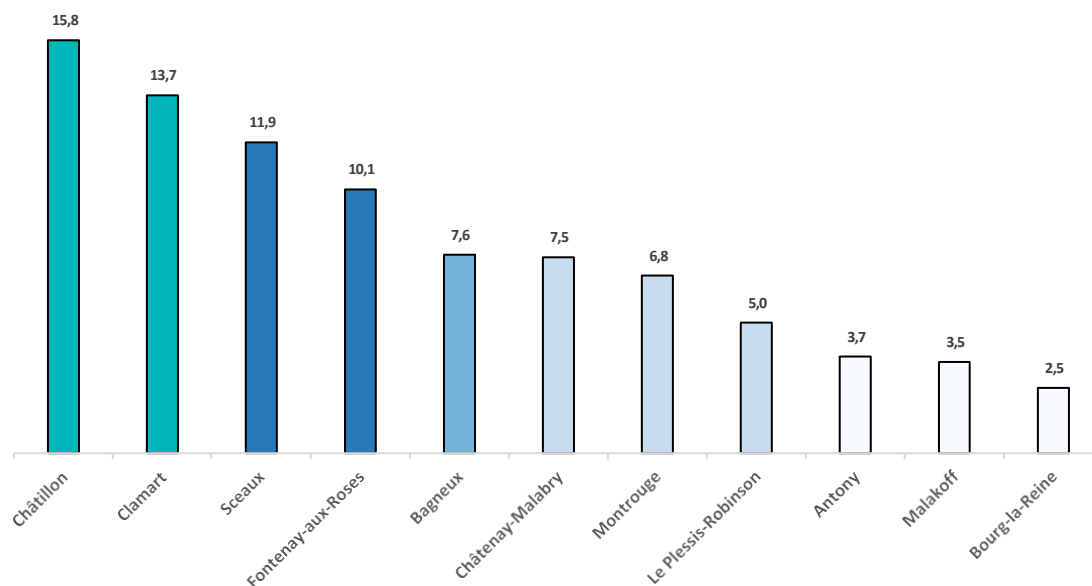


Les places en EHPAD en 2020

La plupart des communes disposent d'un nombre important de places en EHPAD pour 100 habitants de 75 ans et plus.

Des disparités importantes apparaissent néanmoins entre les communes.

- 2 communes (Châtillon et Clamart) ont un taux important, respectivement 16 et 14 places en EHPAD pour 100 habitants de 75 ans ou plus.
- 4 communes disposent d'un taux situé aux alentours de 10 places pour 100 habitants : Sceaux (12), Fontenay-aux-Roses (10), Bagneux et Châtenay-Malabry (7).
- 2 communes qui présentent un taux entre 7 et 5 places pour 100 habitants : Montrouge et le Plessis-Robinson
- 3 communes (Antony, Malakoff et Bourg-la-Reine) avec un taux plus bas, entre 4 et 2 places en EHPAD pour 100 habitants de 75 ans ou plus.

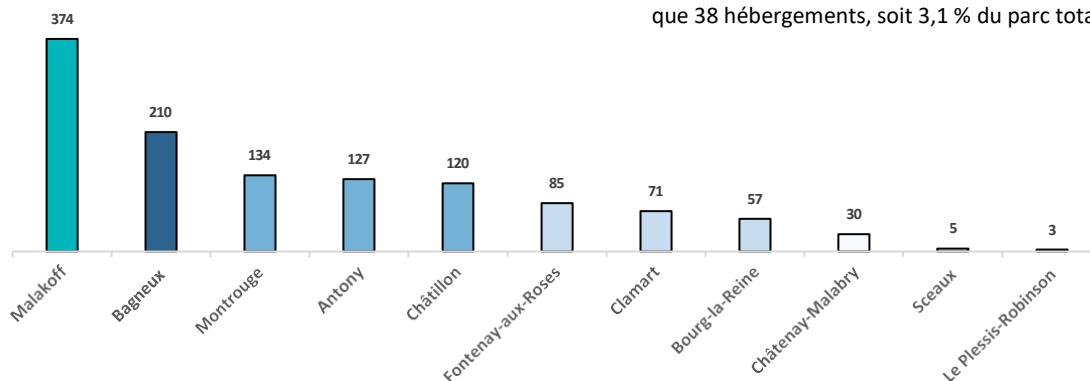
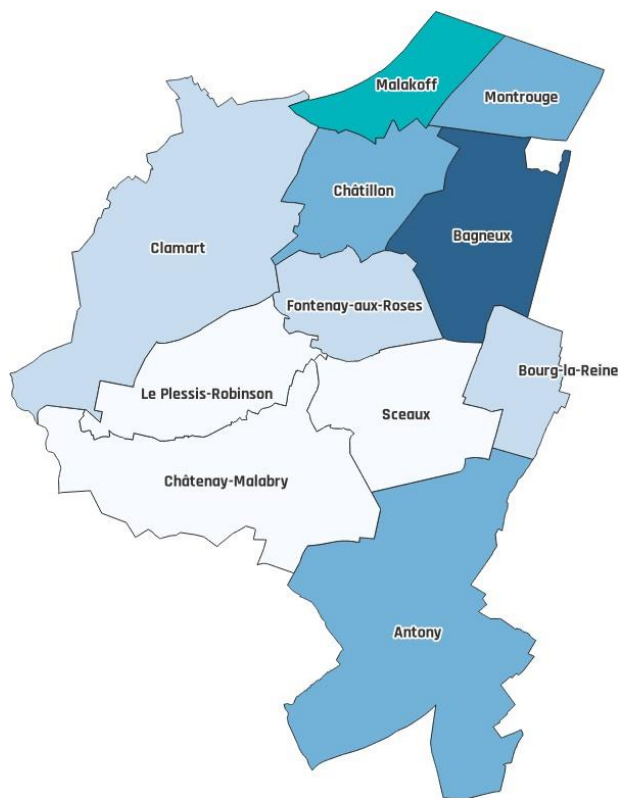


Source: Chiffres clés Apur - 2020

II. Equilibre social de l'habitat

II.4. Logements et hébergements spécifiques

Places en hébergement d'urgence en 2020 (hors hôtel) :



Source: Chiffres clés Apur - 2020

Les places en hébergement d'urgence en 2020*

On relève 1 219 places en hébergement d'urgence au total en 2020 sur le Territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

La répartition de ces logements est dégressive depuis les communes du Nord du Territoire, au contact de Paris, qui concentrent le plus d'hébergements d'urgence, vers les communes plus éloignées de la capitale à l'exception d'Antony.

- Avec près de 600 hébergements, les communes de Malakoff et Bagneux concentrent près de 5 hébergements d'urgence sur 10 du Territoire (47,9%),
- Suivent ensuite les communes de Montrouge, Antony, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Clamart, et Bourg-la-Reine qui totalisent 594 hébergements d'urgence, soit 48,7 % du total à l'échelle de VSGP.
- Les communes de Sceaux, du Plessis-Robinson et Châtenay-Malabry sont beaucoup moins dotées en hébergements d'urgence. Elles ne totalisent que 38 hébergements, soit 3,1 % du parc total.

Définition Places en hébergement d'urgence (APUR) :

Le dispositif d'hébergement d'urgence pour personnes sans domicile est composé de places d'hébergement pérenne hors nuitées hôtelières auxquelles s'ajoutent des places correspondant aux dispositifs saisonniers (Plan hivernal et plan grand froid). Les données présentées dans les chiffres clés ne prennent pas en compte les places saisonnières.

Les données présentées proviennent de l'exploitation de la base Finess au 31 décembre 2016, gérée par la Drihl et complétée par une enquête sur la localisation des places en diffus pour le dispositif d'hébergement pérenne. L'enquête Flash Hôtel 2016 réalisée au cours de la nuit du 29 au 30 novembre 2016 permet de recenser un nombre et des profils de personnes hébergées à l'hôtel une nuit donnée.

II. Equilibre social de l'habitat

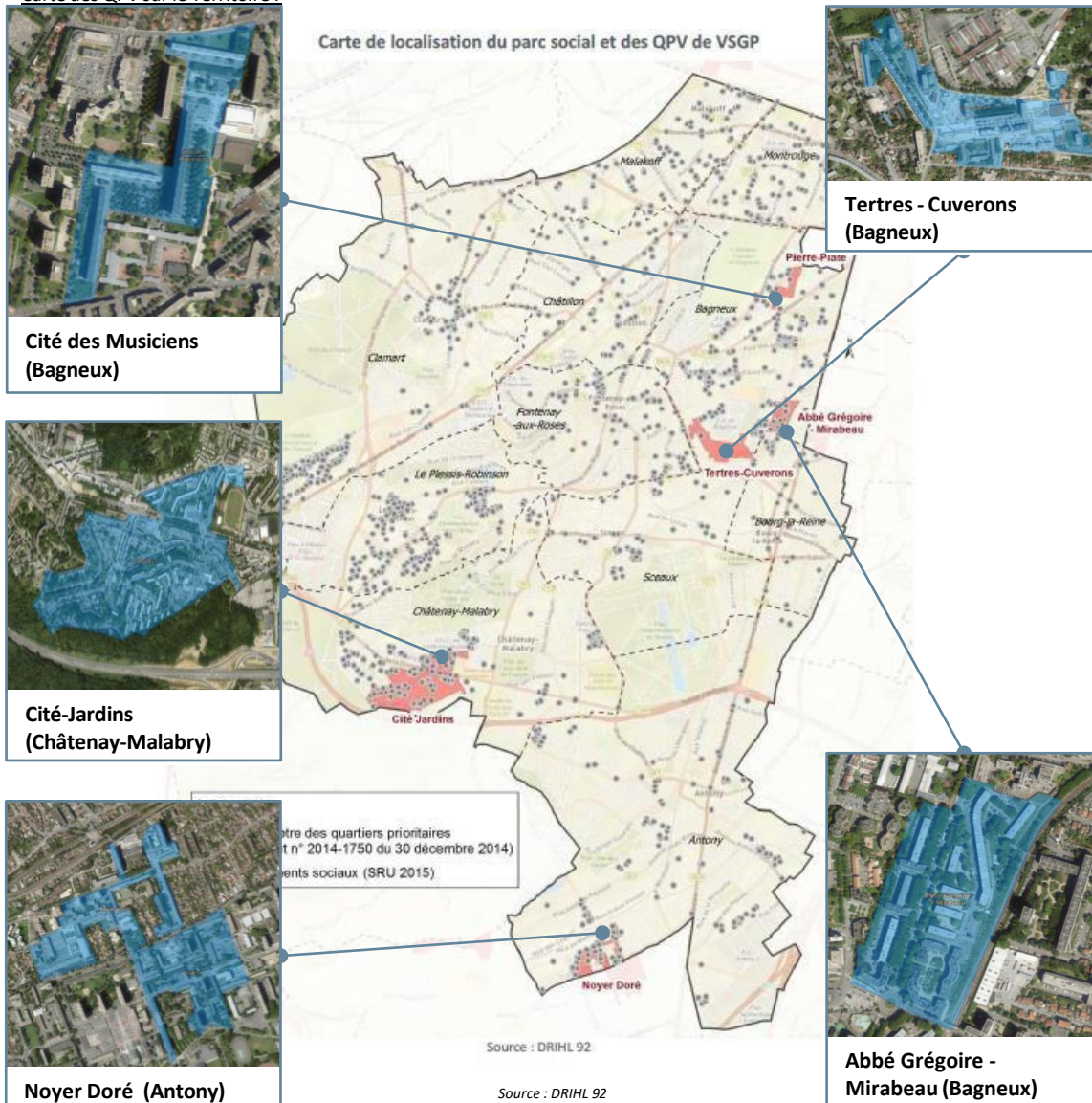
II.5. Politique de la ville

Les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) sur le territoire

En 2015, les zones urbaines sensibles (ZUS) et les zones de redynamisation urbaine (ZRU) ont été supprimées et remplacées par les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

Carte des QPV sur le Territoire :



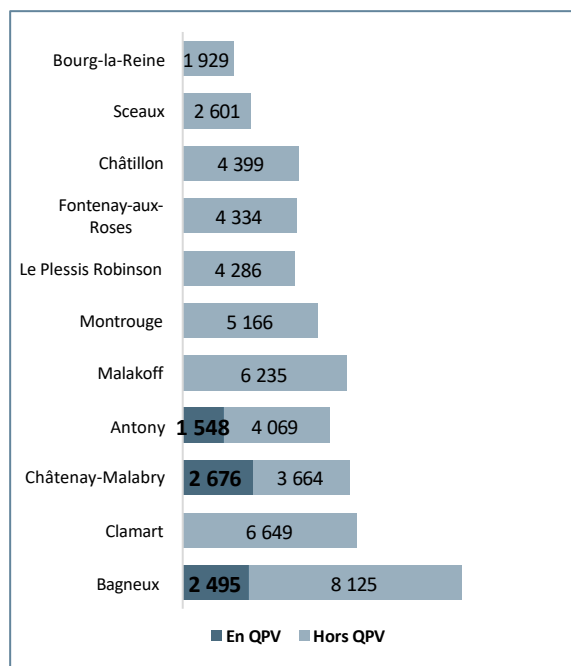
Peu de quartiers sont déclarés QPV sur le Territoire de VSGP. En effet, seuls 5 répartis sur 3 communes sont à dénombrer. Il s'agit :

- Des quartiers de la Cité des Musiciens (Pierre Plate), Abbé Grégoire - Mirabeau et Tertres - Cuverons sur la commune de Bagneux
- De la Cité-Jardins (Butte Rouge) à Châtenay-Malabry
- Du quartier du Noyer Doré à Antony

II. Equilibre social de l'habitat

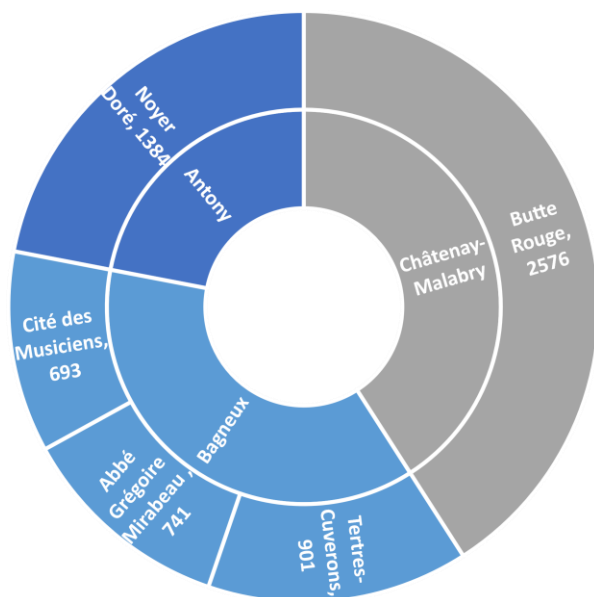
II.5. Politique de la ville

Répartition du parc social QPV / hors QPV en 2017 :



Source : Vallée Sud - Grand Paris

Nombre de logements sociaux par QPV de VSGP :



Source : DRIHL 92, Vallée Sud - Grand Paris

Les 1300 quartiers prioritaires de France métropolitaine bénéficient de dispositifs et crédits spécifiques pour réduire les inégalités sociales et territoriales que subissent leurs habitants. Certains bailleurs sont notamment exonérés d'une part de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en échange de la mise en œuvre d'actions visant à améliorer le cadre de vie des habitants. A la suite de la prorogation des contrats de ville par le Pacte de Dijon en 2018, la loi de finances pour 2019 a également prolongé ces avantages fiscaux jusqu'au 31 décembre 2022.

Les QPV sur le territoire

Sur le territoire, trois communes sont donc concernées par la présence de quartiers prioritaires. Ces quartiers concentrent une part importante du parc de logements locatifs sociaux de ces communes :

- Antony : 28% de son parc locatif social se situe en QPV
- Bagneux : 23% de son parc locatif social se situe en QPV
- Châtenay-Malabry : 42% de son parc locatif social se situe en QPV

Si chaque QPV dispose de son identité propre, des caractéristiques souvent relativement proches peuvent être observées. Outre la concentration de l'offre locative sociale, ces quartiers accueillent une population précarisée et fragilisée.

Plusieurs projets en lien avec la politique de la ville ont été lancés sur l'EPT afin notamment de répondre à des problématiques diverses rencontrées au sein des QPV. L'EPT Vallée Sud - Grand Paris compte ainsi :

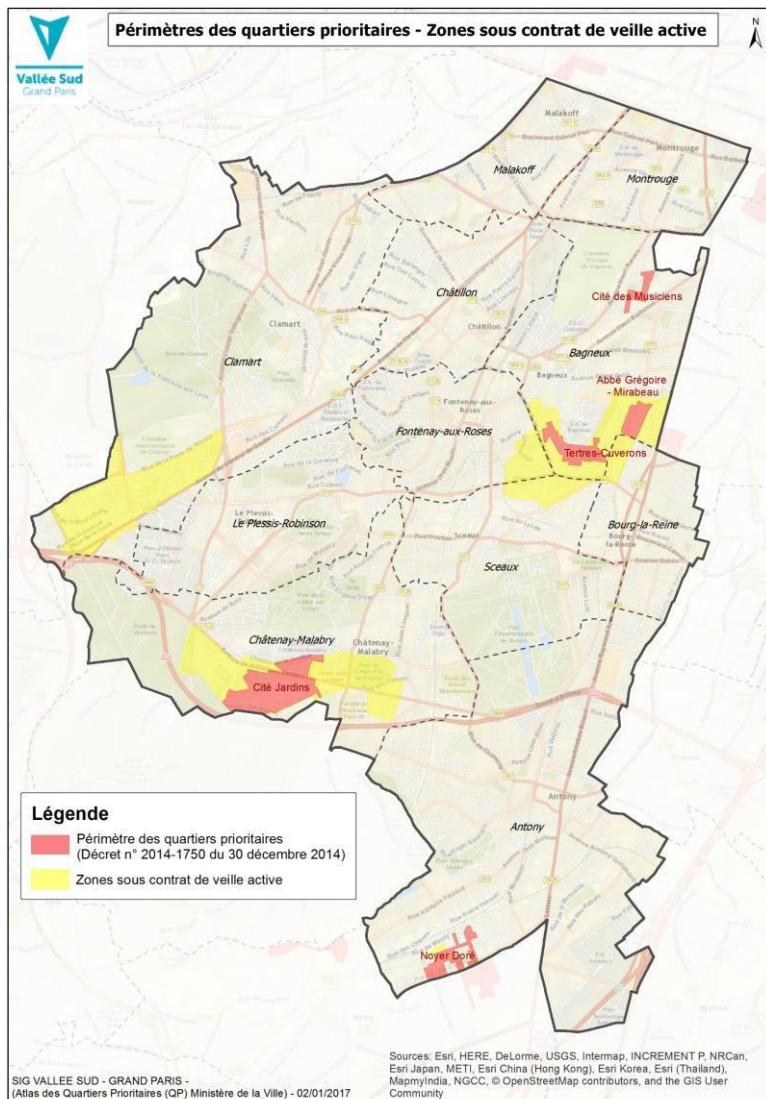
- 2 projets ANRU sur la période 2004-2020 sur les quartiers du Noyer Doré à Antony et Tertres-Cuverons à Bagneux ;
- 1 projet ANRU d'intérêt National (PRIN) sur le quartier Cité des Musiciens à Bagneux
- 1 projet ANRU d'intérêt régional (PRIR) sur le quartier Cité Jardins à Châtenay-Malabry
- Plusieurs projets de requalification urbaine, notamment à Clamart (Pavé Blanc), Fontenay-aux-Roses (Paradis) et au Plessis-Robinson (Ledoux)

Les quartiers prioritaires occupent donc une place non négligeable sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

II. Equilibre social de l'habitat

II.5. Politique de la ville

Périmètres des quartiers prioritaires – Zones sous contrat de veille active :



Une politique publique contractuelle

Les Contrats de ville sont portés par les intercommunalités. Signés par les anciennes communautés d'agglomération avant la création de l'Etablissement public territorial, deux contrats de ville régissent la politique de la ville sur le Territoire de VSGP.

Le contrat de ville est le cadre global de mise en œuvre de la Politique de la ville. Son objectif est d'articuler de façon cohérente les enjeux de cohésion sociale, de développement économique et de renouvellement urbain à l'échelle d'un territoire. Il coordonne ainsi les politiques de droit commun et les dispositifs spécifiques qui visent en particulier les publics fragilisés habitant dans les quartiers.

Le Protocole d'engagements réciproques et renforcés a été signé en 2019 à la suite du Pacte de Dijon de 2018. Cette annexe unique portée par le Territoire a été ajoutée aux contrats de ville. Elle proroge les contrats de ville jusqu'au 31 décembre 2022 et redéfinit les engagements des grands acteurs institutionnels de la politique de la ville : l'Etat, les communes, l'EPT et le Conseil Départemental.

Les contrats de veille active permettent un accompagnement dégressif des anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) sorties de la géographie prioritaire à la suite de la réforme de la politique de la ville en 2014.

Les quartiers en veille active sont localisés à :

- Bourg-la-Reine, Les Bas-Coquards
- Clamart, quartier du Plateau (Trivaux-Garenne, 3F, La Plaine)
- Fontenay-aux-Roses, Blagis et Secteur Sorrières-Scarron
- Sceaux, Les Blagis

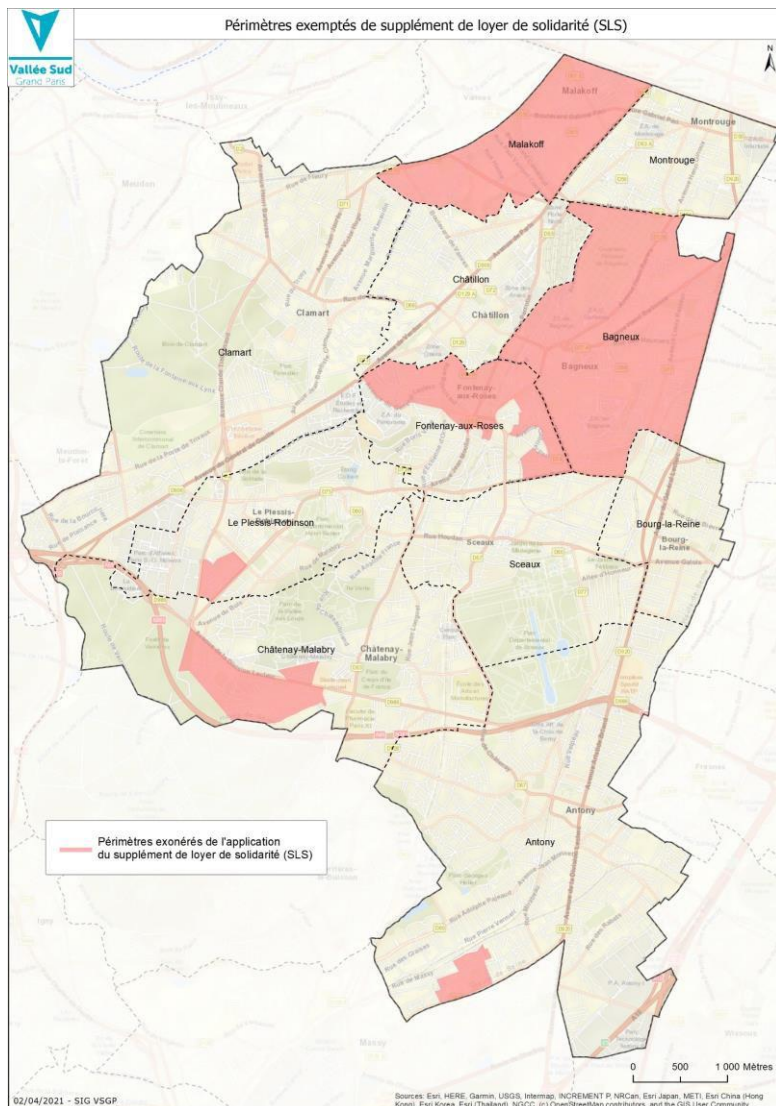
Les zones urbaines sensibles (ZUS) et les quartiers en contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) qui ne sont pas remplacés par les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont placés sous le dispositif quartier de veille active (QVA) à condition que leurs contours ne soient pas attenants à ceux des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

« A ce titre et à la demande du président de l'établissement public de coopération intercommunale et des maires concernés, les quartiers placés en dispositif de veille active font l'objet d'un contrat de ville selon les modalités prévues au I de l'article 6. Le contrat de ville définit les moyens mobilisés dans le cadre des politiques de droit commun de l'Etat et des collectivités territoriales afin de conforter la situation de ces quartiers »

II. Equilibre social de l'habitat

II.5. Politique de la ville

Carte des périmètres d'exonération au SLS :



Les périmètres d'exonération au Supplément Loyer Solidarité (SLS)

Un supplément de loyer de solidarité (SLS) dit surloyer peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Le PLH de Vallée Sud - Grand Paris offre deux possibilités concernant le SLS : augmenter le taux d'effort maximum (loyer hors charges + SLS) de 25 % à 35 % ,

- exonérer certains secteurs dès lors que cela est justifié par des indicateurs de fragilité socio-économique.

Sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris, sont notamment exonérés :

- le Noyer Doré à Antony
- la Butte Rouge à Châtenay-Malabry.

Bagneux et Malakoff bénéficient de cette exonération sur la totalité de leur territoire.

D'autres secteurs du territoire sont concernés par ces exonérations et notamment, au Plessis-Robinson et à Fontenay-aux-Roses.

Le décret faisant suite à la loi du 13 juillet 2006 dite « ENL » rend le SLS exigible pour tous les locataires des organismes d'HLM dont les ressources, de l'année n-2, excèdent d'au moins 20% les plafonds d'accès au logement locatif social. Le montant du SLS ne peut dépasser, cumulé avec le loyer, 25% des ressources du locataire. Des exonérations du SLS sont mises en place dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS)



Ce qu'il faut retenir :

Le **rythme de construction de logements** est globalement élevé au cours des 10 dernières années, mais on observe des disparités communales.

La forte attractivité résidentielle du territoire pose également la question du **coût de l'immobilier**. La hausse des prix peut interroger sur la **possibilité de maintenir la diversité de l'offre de logements**, entre logements sociaux auxquels tous les profils de population ne sont pas éligibles, et offre de **logements libres de moins en moins accessibles aux classes moyennes**.

Le parc de logements est composé d'une **majorité de logements collectifs**, mais la **typologie de logements est variée** à l'échelle du territoire. Dans certaines villes, l'offre peut être inadaptée, par exemple aux grands ménages, ce qui peut poser problème dans le parcours résidentiel de certains ménages contraints de quitter la commune.

La **demande en logements sociaux est importante et en progression**. Une partie du parc est identifiée comme **vieillissant** et nécessitant des interventions importantes.

Le territoire dispose d'une **offre en logements spécifiques**, pour lesquels les besoins devraient s'accroître notamment au regard du vieillissement de la population. En revanche, il est à noter le départ de plusieurs grandes écoles, ce qui aura un impact sur les besoins en logements étudiants.

Des problématiques relatives au développement des **locations saisonnières** ainsi que de lutte contre **l'habitat indigne** dans certaines communes sont identifiées.



Les principaux enjeux :

L'attractivité résidentielle de Vallée Sud - Grand Paris induit une hausse du coût de l'immobilier qui est renforcée par la typologie actuelle des logements. Un des enjeux du PLUi est ainsi de **poursuivre la diversification de l'offre**, et notamment par un **renforcement de l'offre en logements intermédiaires**. Cette évolution nécessaire du parc de logements est par ailleurs encouragée par le phénomène de **desserrement des ménages**.

Par ailleurs, l'enjeu de **mixité sociale** est important à l'échelle du territoire, et **se décline de différentes manières en fonction des villes et des contextes urbains locaux**. Au sein des quartiers accueillant une part importante de logements sociaux, la mixité sociale pourra être renforcée par **l'entretien et le renouvellement du parc de logements locatifs sociaux**, parfois devenus vieillissants.

Enfin, le PLUi sera une occasion importante pour intégrer l'enjeu des **logements spécifiques et l'articulation de l'offre en fonction de l'évolution des besoins** (logements étudiants, logements adaptés aux personnes âgées...), ainsi que l'objectif de résorption de l'habitat indigne, problématique identifiée dans certaines communes.

C. Économie

C. Économie

I. Emplois – page 305

- I.1. Nombre d’emplois – page 305
- I.2. Localisation des emplois – page 309
- I.3. Profil des emplois – page 310

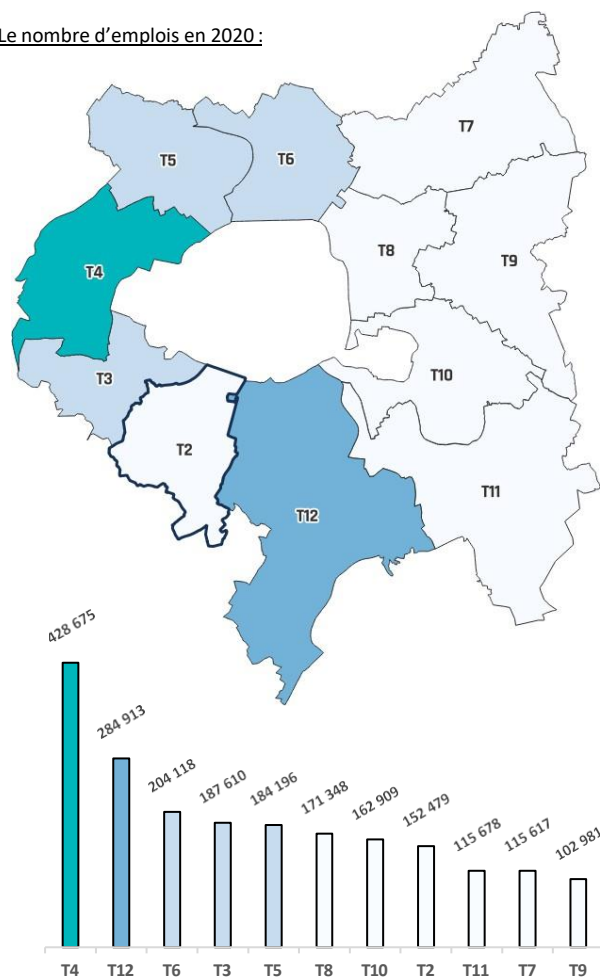
II. Le tissu économique – page 312

- II.1. Nombre et densité d’établissements – page 312
- II.2. Secteurs d’activités – page 315
- II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises page 319
- II.4. Commerces – page 330
- II.5. Agriculture urbaine – page 334

I. Emploi

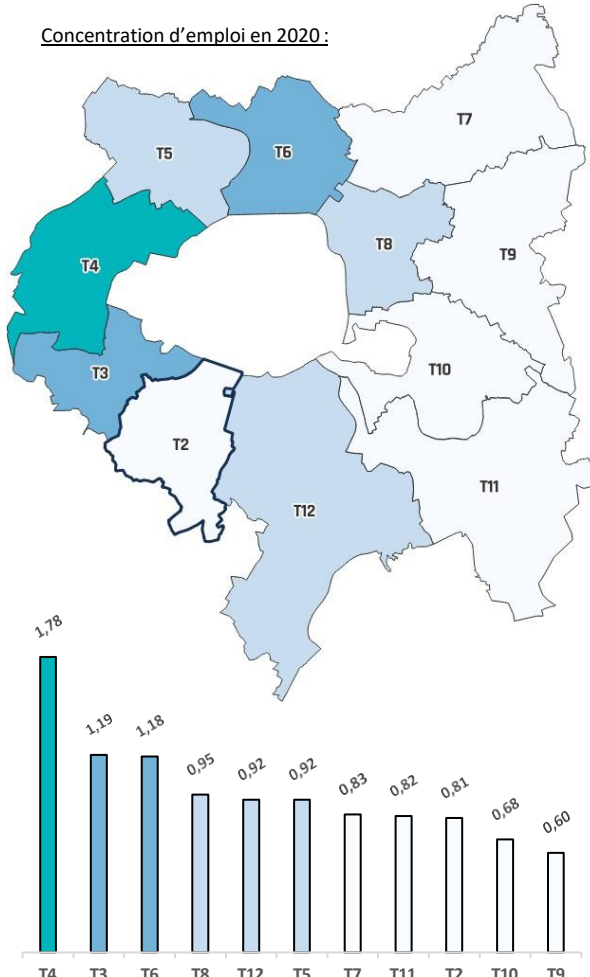
I.1. Nombre et taux d'emploi

Le nombre d'emplois en 2020 :



Source: INSEE 2020

Concentration d'emploi en 2020 :



Source: INSEE 2020

Le nombre d'emplois par EPT* en 2020

Vallée Sud - Grand Paris compte plus de 150 000 emplois sur son Territoire en 2020.

Même en excluant le cas particulier du T4 (Paris Ouest La Défense), Vallée Sud - Grand Paris se situe légèrement en-deçà de la moyenne des autres EPT en termes de nombre d'emplois. C'est en outre le territoire de la petite couronne présentant le plus faible nombre d'emplois, à proportion démographique équivalente.

La concentration d'emplois par EPT* en 2020

La concentration d'emplois du territoire est inférieure à celle de la Métropole, avec environ 8 emplois pour 10 actifs résidant à Vallée Sud - Grand Paris contre 1,2 emploi par actif à l'échelle de l'ensemble de la Métropole**. Cette concentration, bien qu'elle traduise l'existence notable d'un tissu économique local, reste l'une des moins importantes de la petite couronne par rapport au nombre d'actifs résidents. Cela engendre de fait d'importants flux domicile-travail sortants du territoire.

Le territoire présente à cet égard un potentiel de création d'emplois non négligeable, en dépit de la proximité des grands pôles d'emplois de Paris, Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt.

*Hors Paris.

**Moyenne métropolitaine incluant la commune de Paris et le T4.

I. Emploi

I.1. Nombre et taux d'emploi

Le territoire dispose d'atouts considérables quant à l'attrait et l'implantation de nouveaux emplois :

- Vallée Sud – Grand Paris fait partie des territoires qui dispose d'une ligne de transports en commun (RER B) qui relie les deux aéroports Paris – Charles de Gaulle et Orly via Antony, ce qui est un atout pour professionnels en déplacements, amenés à se déplacer régulièrement par avion, et pour l'attractivité économique du territoire ;
- Les loyers sont attractifs (en comparaison avec Paris, Issy-les-Moulineaux ou Boulogne-Billancourt). On note cependant une dichotomie entre le nord et le sud du territoire en termes de valeurs locatives. Les valeurs locatives sont en progression avec une moyenne de 375 € HT/m² dans la partie nord du territoire tandis qu'elles sont plutôt stables dans le sud avec un niveau compris entre 230 et 240 € HT/m², correspondant à des prix de deuxième couronne parisienne.*

- Les nouveaux bureaux offrent de nombreux services et aménités : terrasses, espaces verts, conciergerie, garderie, cafétéria. La part de la surface de bureau est réduite au profit des espaces communs dédiés aux services.
- Le prolongement de la ligne 4 et l'arrivée des lignes 15 et 18 doivent contribuer à l'attractivité économique future du territoire ;
- La ligne T6 empruntée par de nombreux actifs et prochainement l'arrivée de la ligne T 10 ;
- Un cadre de vie de qualité d'un point de vue résidentiel;
- Une densité d'équipements publics : culture, sport, petite enfance ;
- Un cadre de vie attractif.

Comparatif des loyers moyens de bureaux :

	Loyer moyen (€/m ² /an)
Antony	180
Boulogne-Billancourt	310
Issy-les-Moulineaux	331
Montrouge	251
Paris	534

Source: Bureaux locaux – septembre 2020

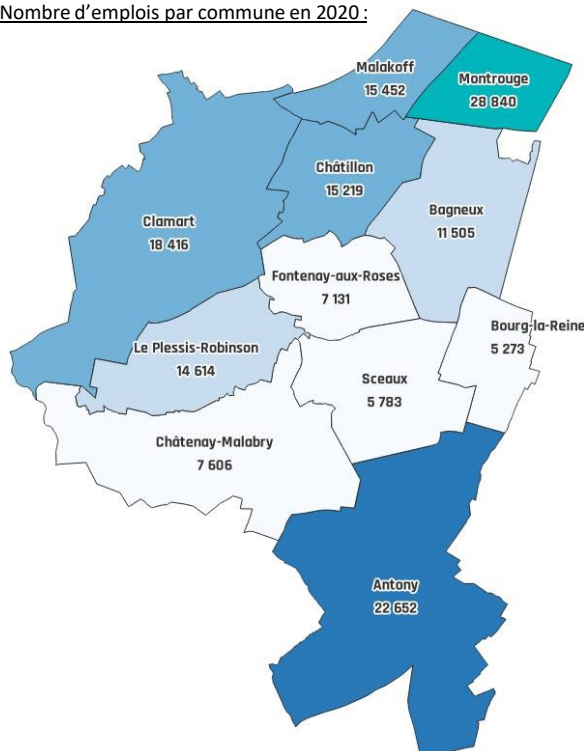
- Vallée Sud - Grand Paris dispose de locaux modernes, aux standards internationaux. Les mutations que connaît le territoire (émergence de projets tertiaires nouveaux et d'envergure) ont permis de proposer une offre de parc de bureaux moderne, énergétiquement performant et de bonne facture répondant donc favorablement aux exigences des grands groupes : les transactions de première main (indicateur de la bonne qualité de l'offre) représentent 12 % des transaction contre 6 % à l'échelle de l'Ile-de-France. Depuis 2011, 26 projets tertiaires ont vu le jour sur le territoire créant 35 000 emplois, soit une croissance de 30 % entre 2007 et 2017, ce qui représente une augmentation de 9 000 emplois. Ces emplois correspondent à du renouvellement du tissu d'emploi local.*

*source étude JLL.

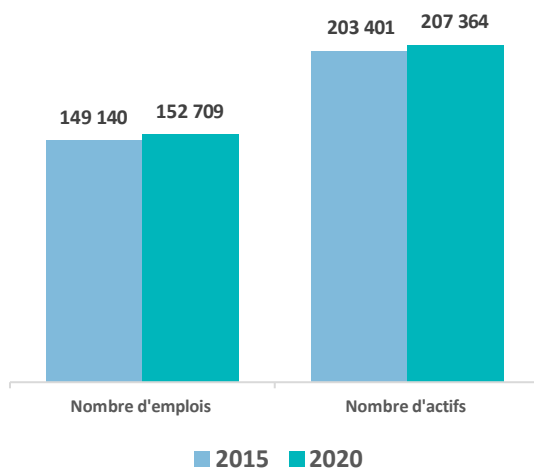
I. Emploi

I.1. Nombre et concentration d'emplois

Nombre d'emplois par commune en 2020 :



Évolution du nombre d'emplois et d'actifs entre 2015 et 2020



Source: Insee, 2020

Le nombre d'emplois

Les grandes polarités d'emplois se trouvent à la frange Nord avec Paris, en particulier à Montrouge qui dispose d'un important parc tertiaire, générateur de nombreux emplois. Le Plessis-Robinson avec le Parc d'activités Noveos, Antony et les abords de la RD906 (notamment Clamart) sont les autres polarités d'emplois du territoire, les autres communes étant plus résidentielles.

Entre 2015 et 2020, le nombre d'emplois a progressé (environ + 3 000 emplois), ainsi que le nombre d'actifs sur le territoire (+ 4 000 actifs).

Depuis 2015, la croissance de Vallée Sud - Grand Paris en matière de développement économique se poursuit avec l'implantation de nombreuses entreprises parmi lesquelles, notamment :

- la Croix Rouge, renforcement de la présence du Crédit Agricole, Edvance, Chronopost, Brink's, INSEE, ADEME à Montrouge,
- Compass, Orano, Siemens, MAIF, BNP PARIBAS REIM... à Châtillon,
- TDF et SPIE à Montrouge
- Dekra et MBDA au Plessis Robinson,
- Etc.

Ce dynamisme de croissance est à mettre en parallèle avec les projets d'immobilier de bureau d'importance, supérieurs à 15 000 m², livrés au cours de cette période.

- Immobilier neuf ou restructuré ;
- Résonance pour Orange,
- Network 1 pour Mondadori,
- Ipso Facto pour Croix Rouge etc.

Plus généralement, depuis quelques années un certain nombre de grandes entreprises génératrices d'emplois se sont implantées sur le Territoire :

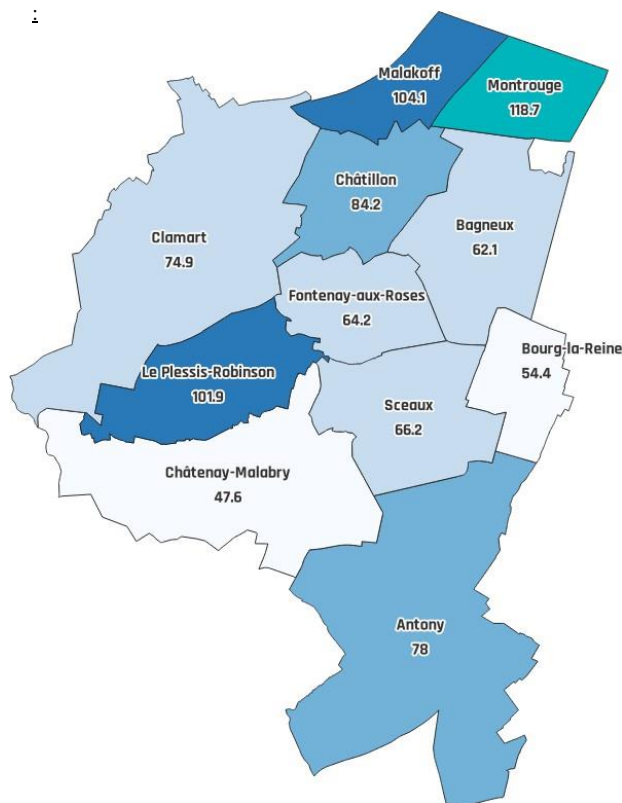
- Orange Gardens à Châtillon qui regroupe 2 000 chercheurs,
- le Crédit Agricole à Montrouge qui accueille 9 000 salariés,
- Etc.

Sur le marché du tertiaire, ce constat est à nuancer pour l'année 2020 au vu du contexte sanitaire qui a engendré une baisse de 81 % de transactions, avec un rebond sur le 4^e trimestre. Le Parc d'affaires Noveos connaît par exemple de nombreux départs d'entreprises. Ce constat étant cependant plus mesuré pour les locaux d'activités

I. Emploi

I.1. Nombre et concentration d'emplois

Indicateur de concentration d'emploi par commune en 2020



L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Il est de 80,6 emplois pour 100 actifs sur le territoire.

L'indicateur de concentration d'emploi sur le territoire varie fortement d'une commune à l'autre, de 45 à plus de 100 emplois pour 100 actifs.

Montrouge, Malakoff, Clamart, Le Plessis-Robinson, Antony et Châtillon, disposent de plus de 70 emplois pour 100 habitants, renvoyant en partie à la présence de zones d'activités diverses sur ces territoires communaux. Montrouge, Le Plessis-Robinson et Malakoff se distinguent dans ce groupe avec une concentration d'emploi supérieure à 100.

Les autres communes offrent entre 45 et 65 emplois pour 100 actifs. Ce nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs engendre nécessairement des déplacements domicile-travail sortants pour les communes.

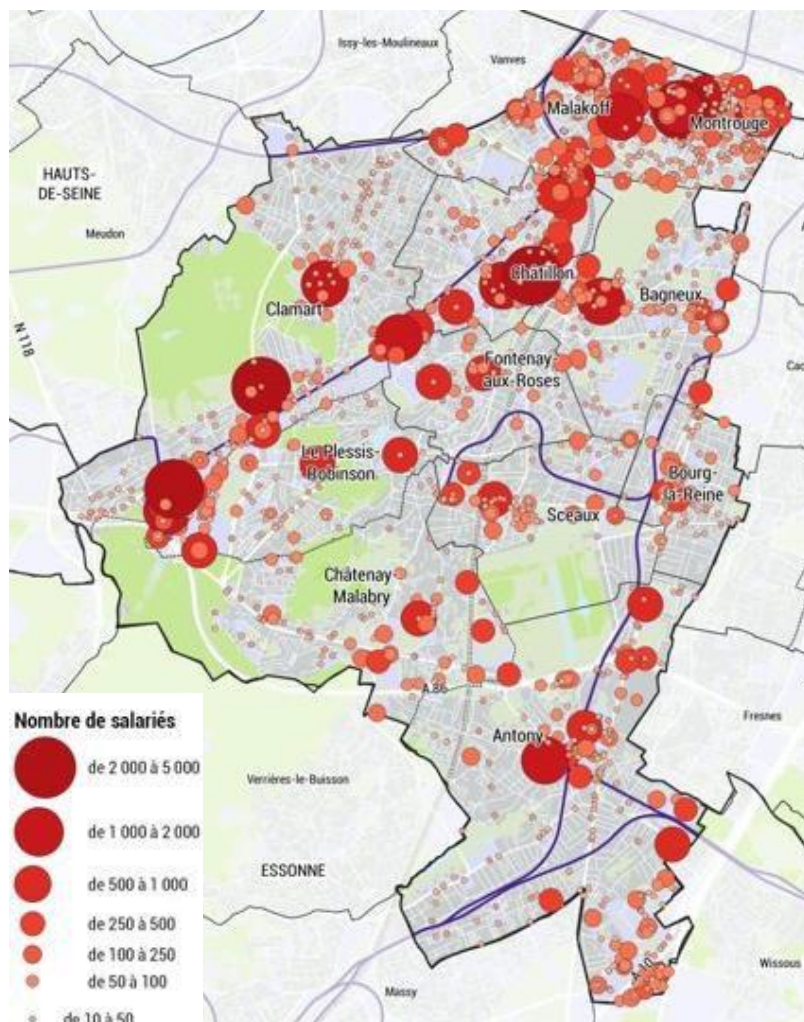
Flux de mobilité - déplacements domicile-lieu de travail - 2020

Ville	Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi	Nombre d'actifs travaillant dans la commune de résidence		Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune	
Antony	29 040	5 488	18,9%	23 553	81,1%
Bagneux	18 486	3 074	16,6%	15 412	83,4%
Bourg-la-Reine	9 648	1 258	13%	8 391	87%
Châtenay-Malabry	15 947	2 838	17,8%	13 109	82,2%
Châtillon	18 030	2 609	14,5%	15 421	85,5%
Clamart	24 722	5 121	20,7%	19 602	79,3%
Fontenay-aux-Roses	11 029	1 653	15%	9 376	85%
Malakoff	14 796	2 573	17,4%	12 223	82,6%
Montrouge	24 429	4 064	16,6%	20 365	83,4%
Le Plessis-Robinson	14 489	2 587	17,9%	11 902	82,1%
Sceaux	8 727	1 329	15,2%	7 398	84,8%
VSGP	189 342	32 592	17,2%	156 750	82,8%

I. Emploi

I.2. Localisation des emplois

Les pôles d'activités :



Source: Étude prospective du réseau de bus, Inddigo, 2019

Les pôles d'emplois

Les pôles d'emplois du Territoire sont schématiquement répartis en « triangle » : frange de Paris, RD906 et RD920 et axe division Leclerc de Châtenay-Malabry au Plessis-Robinson. Ce sont les secteurs les mieux desservis par les transports en commun structurants (RER / Métro / tram) et leur desserte va encore se renforcer dans les années à venir avec l'arrivée de la ligne 15 et du tramway T10.

Un pôle d'emplois majeur s'est développé à proximité de Paris, principalement à Montrouge. Dans cette commune, toute la partie Nord-Est est occupée par un important parc tertiaire et le campus du Crédit Agricole se situe également à l'Ouest de la commune.

Les zones d'emplois sont ensuite globalement réparties à proximité de l'axe RD906, avec d'importantes zones d'emplois à Châtillon, Clamart et au Plessis-Robinson (Noveos), mais aussi de l'axe RD920.

Antony regroupe enfin des pôles d'emplois importants, dans le centre, mais également dans la partie Sud-Est du territoire (la Croix de Berny, secteur gare de chemin d'Antony et zone artisanale).



Campus CA Evergreen - Montrouge

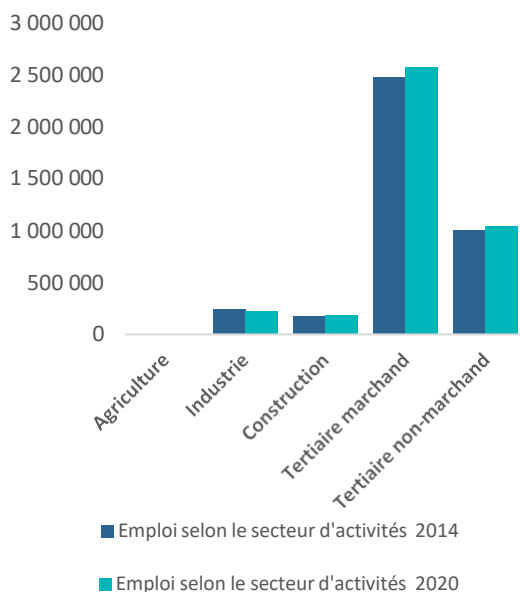


Antony pole - Antony

I. Emploi

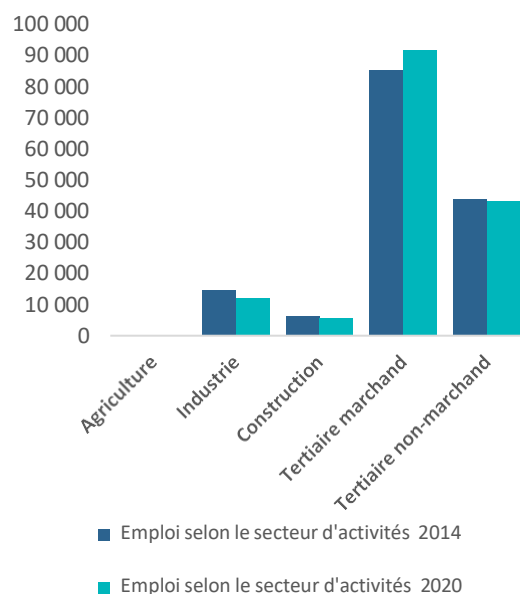
I.3. Profil des emplois

Les emplois par secteurs d'activités au sein de la Métropole du Grand Paris :



Source: Insee, 2020

Les emplois par secteurs d'activités au sein de Vallée Sud - Grand Paris :



Source: Insee, 2020

Les emplois par secteurs d'activités

À l'échelle métropolitaine, entre 2014 et 2020, on constate une diminution des emplois du secteur secondaire (-10 %), qui était un secteur d'activités historiquement implanté au sein de la petite couronne parisienne, au profit des emplois du secteur tertiaire (+4,1 %).

Ce constat traduit le recul des secteurs de l'industrie et de la construction, enclenché depuis de nombreuses années, en raison notamment de la densification et la pression foncière à l'œuvre sur ces territoires, rendant plus difficile le maintien de ce type d'activités et conduisant à la délocalisation de plusieurs sites et entreprises.

À l'échelle du territoire de Vallée Sud - Grand Paris, le constat est identique, avec une déprise du secteur secondaire (-18,5 % d'emplois) et de la construction (-8,4 % d'emplois) entre 2014 et 2020.

Cette diminution s'accompagne en parallèle de l'augmentation du nombre d'emplois dans le secteur tertiaire marchand (commerce, services, etc.) (+7,5 %). Néanmoins, le nombre d'emplois du secteur tertiaire non-marchand (administration, santé, éducation, etc.) diminue (-1,9 % d'emplois) depuis 2014.

Les emplois de services et de commerce dominent largement le tissu économique local.

Vallée Sud - Grand Paris affiche une bonne diversité d'emplois et est en phase avec celle des principales filières franciliennes. Si les secteurs « Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale » (28%) et « Activités scientifiques et services administratifs et de soutien » (17 %) arrivent en tête, deux secteurs affichent une légère surreprésentation pour Vallée Sud :

- Le secteur de « l'information et communication » emploie 15 155 personnes au niveau de Vallée Sud soit le 3^{ème} secteur le plus important alors qu'il est le 4^{ème} au niveau régional avec 7 % des emplois ;
- Les « activités financières et d'assurance » sont également relativement plus importantes au niveau local (avec 8 et 12 545 emplois) que régional (avec 6 et 345 975 emplois).

À l'inverse, les secteurs du « commerce réparation d'automobiles et de motocycles » et « l'hébergement et restauration » sont moins représentés au niveau de Vallée Sud - Grand Paris.

*source étude JLL.

I. Emploi

I.3. Profil des emplois

Emplois par PCS

La catégorie socio-professionnelle des emplois la plus représentée sur le territoire est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures avec 38,2 % des emplois, suivie des professions intermédiaires avec 26,0 % des emplois. Il existe à cet égard une forte correspondance entre les emplois disponibles sur le territoire et la catégorie socio-professionnelle des habitants.

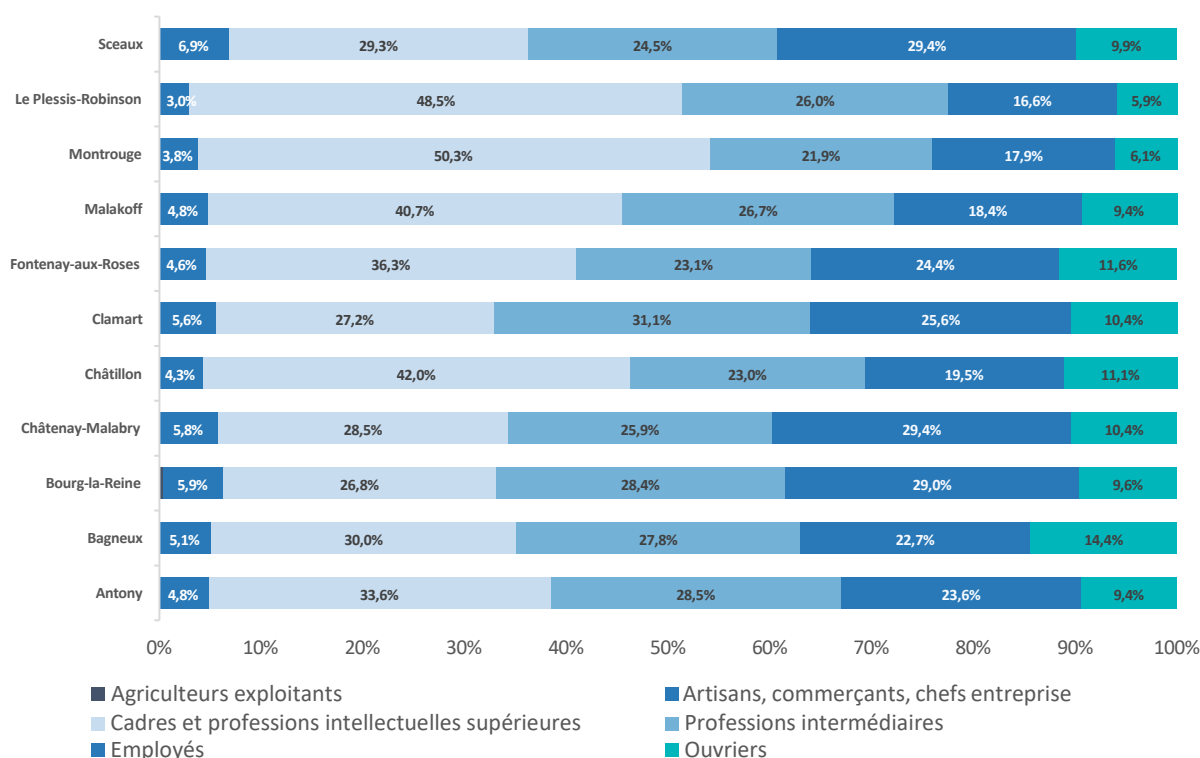
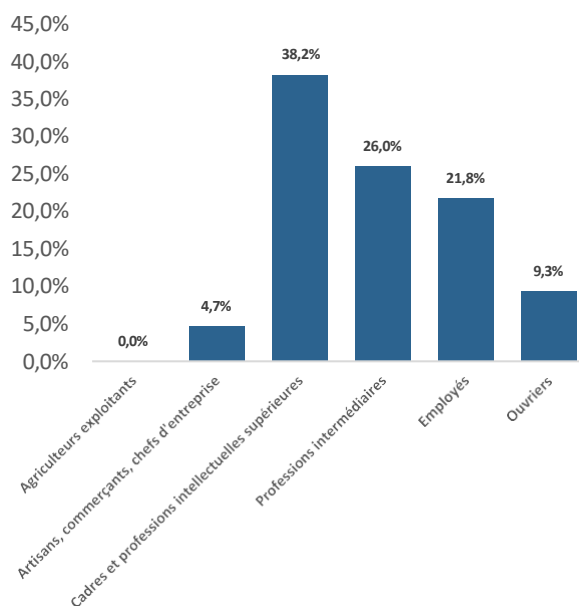
Les communes de Montrouge et du Plessis-Robinson disposent de la plus grande part d'emplois de la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures, suivies ensuite par Malakoff et Châtillon.

Clamart, Antony et Bourg-la-Reine concentrent le plus de professions intermédiaires.

Sceaux et Châtenay-Malabry accueillent le plus d'employés sur leurs territoires, suivies de près par Bourg-la-Reine.

Bagneux, Fontenay-aux-Roses et Châtillon concentrent le plus d'emplois ouvriers.

Emplois par PCS en 2020 :

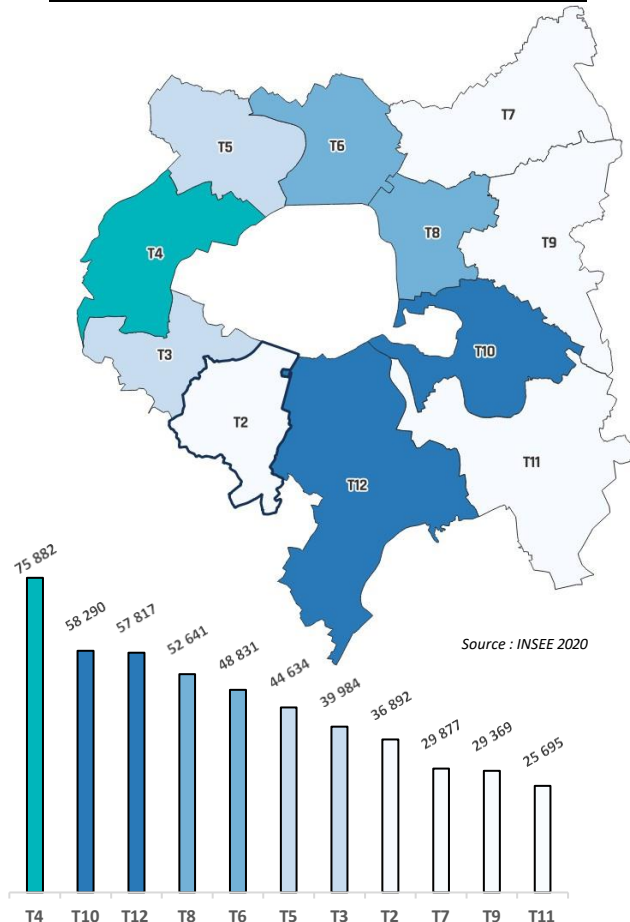


Source : Insee 2020

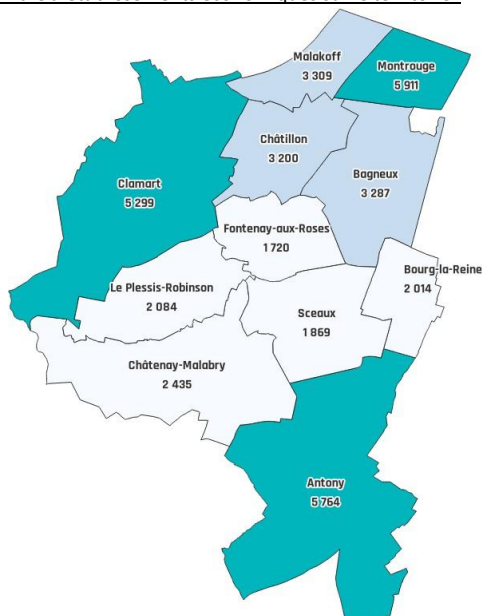
II. Le tissu économique

II.1. Nombre et densité d'établissements

Nombre d'entreprises au sein de la Métropole du Grand Paris :



Nombre d'établissements économiques sur le territoire :



Les établissements économiques

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris accueille en 2021 près de 37 000 établissements, soit une densité de 7 unités par hectare (à titre comparatif, le T3, Grand Paris Seine Ouest compte 11 entreprises par hectare). C'est en deçà de la moyenne métropolitaine (hors Paris) qui s'élève à près de 45 200 unités par territoire.

Cette concentration d'établissements économiques moins importante peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- Un manque de transports collectifs adaptés, notamment lourds, pour les déplacements des salariés,
- La présence de grands pôles d'emplois à proximité du territoire,
- Des parcs d'activités, bâtiments et locaux, notamment de bureaux, inadaptés aux besoins des entreprises (trop anciens, hors normes, taille inadaptée, etc.)

La répartition des établissements et des emplois est corrélée.

À l'échelle du territoire, Montrouge concentre un nombre d'établissements plus élevé, grâce à un tissu tertiaire important.

Clamart et Antony disposent également d'un nombre important d'établissements économiques.

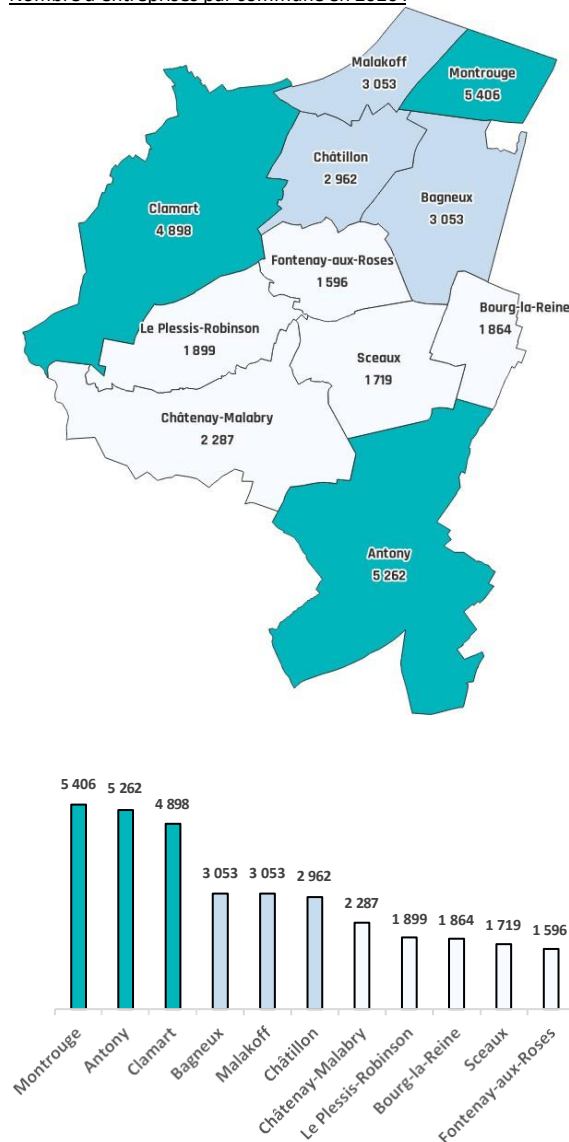
Les communes centrales du Plessis-Robinson, de Fontenay-aux-Roses, de Sceaux et de Bourg-la-Reine disposent de moins d'établissements, en dépit parfois de l'existence de zones d'activités économiques ou de parcs technologiques, comme au Plessis-Robinson.

Bagneux, Châtillon et Châtenay-Malabry ont entre 2 000 et 3 500 établissements économiques sur leurs territoires.

II. Le tissu économique

II.1. Nombre et densité d'établissements

Nombre d'entreprises par commune en 2020 :



Source: Insee, 2016

Le nombre d'entreprises

Le territoire compte près de 34 000 entreprises, réparties dans l'ensemble des communes.

Néanmoins, des pôles d'activités se distinguent (en lien avec la répartition des emplois sur le territoire) :

- Une concentration d'entreprises en frange parisienne, en particulier à Montrouge,
- Des pôles d'activités qui se dégagent à Antony et le long de la RD906 (notamment à Clamart).

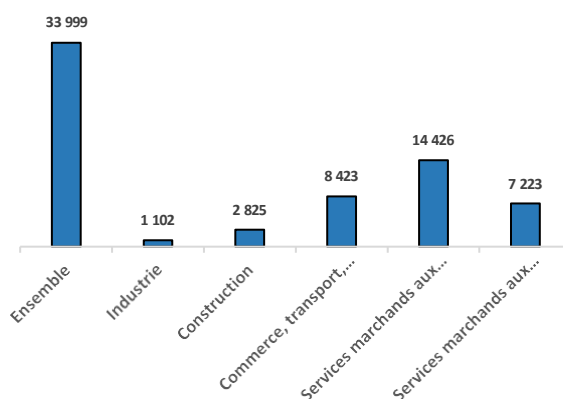
Le secteur le plus représenté à l'échelle de Vallée Sud - Grand Paris est celui des services marchands aux entreprises, qui concerne 42,4% des entreprises.

Le secteur de l'industrie, de la construction (incluant les activités artisanales) est le moins représenté sur le territoire, bien qu'il existe une demande d'implantation de ce type d'activités sur le territoire.

Cependant, la plupart des locaux existants sur le territoire sont vieillissants, ne sont plus adaptés aux besoins de ce type d'entreprise, et affichent des loyers trop élevés au regard de l'offre disponible à proximité, notamment sur le territoire du Grand Orly - Seine Bièvre. Ces parcs répondent aux standards immobiliers des années 1980 et n'ont pas anticipé leur mutation. Certaines communes telles que Bagneux se sont d'ores déjà emparées de cette problématique et ont souhaité que certains projets d'activités économiques comprennent une part d'activités industrielles et artisanales. On constate, en lien avec les prix immobiliers en hausse, un départ des entreprises, notamment industrielles, vers la deuxième couronne parisienne.

Il est important de relever la faible représentation de la filière logistique sur le territoire, ainsi que le manque de locaux de stockage de grande capacité (plus de 3 000 m²), ceci s'expliquant en partie par le manque d'espace nécessaire à ce type d'activités et la crainte que l'implantation de cette filière inspire aux habitants.

Répartition des entreprises par secteurs d'activités au 31/12/2020



Source: Insee, 2020



Vallée Sud
Grand Paris

II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

C. Économie

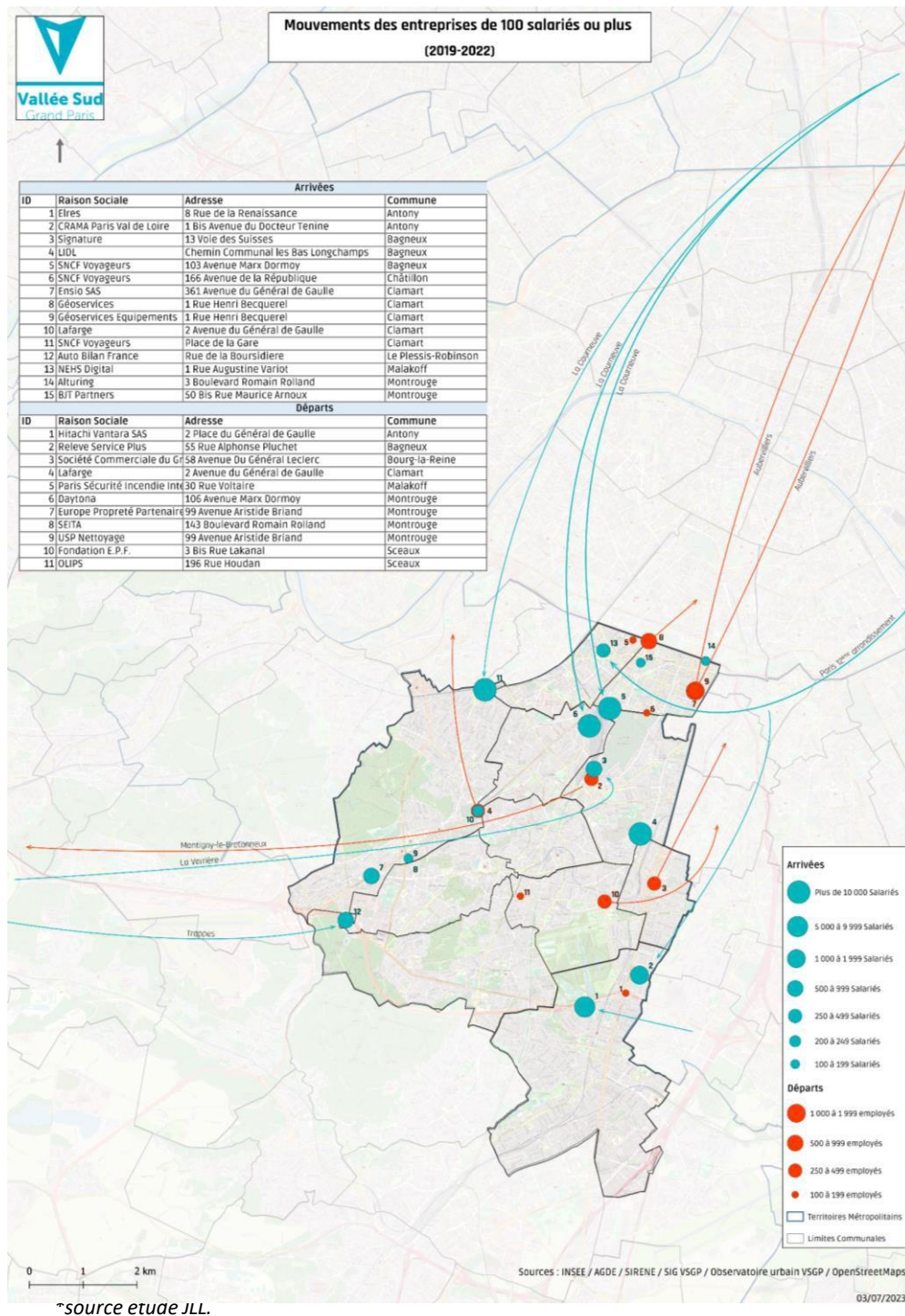
II. Le tissu économique

II.1. Nombre et densité d'établissements

Entre 2019 et 2022, on dénombre 15 arrivées exogènes d'entreprises de 100 salariés ou plus sur l'ensemble du territoire de Vallée Sud Grand Paris. À l'inverse, on dénombre 11 départs vers des communes en dehors de Vallée Sud.

Ces entreprises viennent de territoires éloignés, notamment de La Courneuve (SNCF Voyageurs qui a installé des locaux à Bagneux, Châtillon et Clamart) et de Trappes (Auto Bilan France qui intègre la Boursidière, à Novéos). Contrairement aux précédentes périodes, peu d'entreprises ont quitté Paris pour venir s'installer dans les communes de VSGP.

Les communes profitant le plus de ces implantations d'entreprises exogènes sont Clamart, Bagneux et Montrouge.



Ces entreprises recherchent et trouvent dans ces trois villes du nord du territoire des locaux plus adaptés, avec davantage de services et donc moins de surface locative privée. Elles profitent à la fois de loyers plus attractifs bien que toujours élevés par rapport à certains territoires voisins et d'un accès aux transports en commun lourds.

De même, bien que l'immobilier d'entreprise puisse paraître peu attractif, les loyers sont malgré tout en baisse, ce qui permet à certaines entreprises situées au du sud de Territoire de s'implanter plus au nord.

Néanmoins, la crise sanitaire que traverse le pays depuis mars 2020 et qui a favorisé le télétravail conduit à s'interroger sur les usages à venir des locaux d'entreprises et des besoins futurs en bureaux.

II. Le tissu économique

II.2. Secteurs d'activités

Le territoire compte un grand nombre de secteurs d'activités, dont certains sont plus fortement présents et participent à la renommée économique de celui-ci.

Le territoire accueille en effet un écosystème dynamique tourné vers le milieu de la santé avec de nombreuses industries (Stallergène Greer, Audioptric, Genomic Vision, Omega Pharma, Microport, Air liquide médical) ainsi que des établissements d'enseignement supérieur et des centres R&D de rang mondial (IRSN / CEA/ APHP/ INSERM). Il accueille également des entreprises dans le secteur de l'énergie, des banques et de la communication.

La Vallée Scientifique de la Bièvre

Partagé entre les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne, le « territoire de projets » de la Vallée scientifique de la Bièvre constitue un grand pôle santé de l'Ile-de-France du fait de la présence d'établissements hospitaliers, d'universités ou de grandes entreprises.

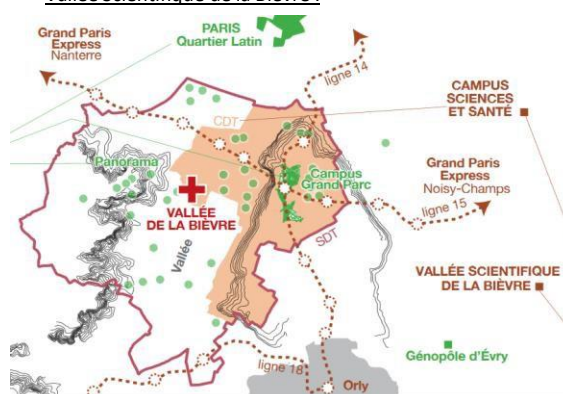
Au sein de Vallée Sud - Grand Paris, sont notamment concernés les campus des communes de Sceaux (faculté Jean Monnet et IUT) et Fontenay-aux-Roses (pôle de formation).

Le domaine de la santé est également fortement représenté sur le Territoire grâce à la présence d'établissements hospitaliers d'envergure. On compte ainsi 23 établissements de plus de 10 salariés appartenant à la classe des activités hospitalières : L'hôpital APHP Antoine Béchère est le premier employeur en la matière avec des effectifs compris entre 1 000 et 1 999 salariés Viennent ensuite deux établissements de 500 à 999 salariés l'hôpital privé d'Antony et l'établissement, public de santé Erasme. On compte le même nombre d'établissements 23 de plus de 10 salariés du secteur dit du noyau de l'industrie de la santé. Ces établissements se concentrent essentiellement au sein de 3 polarités situées à Antony, Le Plessis Robinson et Châtillon. Les trois premiers employeurs de l'industrie de la santé, avec entre 200 et 249 salariés, sont STALERGENES, OMEGA PHARMA et SORIN. *

Les secteurs pharmaceutique, numérique, électronique, de la télécommunication et aérospatial et de la défense sont également fortement représentés. Les entreprises Sanofi (Antony), Orange (Châtillon), Air Liquide (Antony et Bagneux) ou encore MBDA au Plessis-Robinson peuvent être citées. La Vallée Scientifique de la Bièvre représente 35 000 étudiants, 2 500 chercheurs et un taux d'emploi high tech supérieur à la moyenne régionale (18 % contre 10%).

La R&D concentre encore plus de 3 000 emplois sur le Territoire de Vallée Sud - Grand Paris malgré le départ d'EDF, tout comme les activités hospitalières. De plus, le Territoire démontre une forte spécificité sur la fabrication d'équipements et d'instruments à caractère médical. Cette spécialisation est grandement due à la présence du CEA/Fontenay aux Roses créée en 1946 pour développer le nucléaire français Il est aujourd'hui rattaché au centre CEA de Paris Saclay et comprend notamment l'institut de Biologie François Jacob la direction de la sécurité et de la sûreté nucléaire ainsi que des start up Theranexus Life and Soft, etc Le site est à l'avant garde de la recherche sur les maladies émergentes et la conception de thérapies innovantes.*

Vallée Scientifique de la Bièvre :



Source: Atelier Grand Paris



Source: Etude JLL

*source étude JLL.

II. Le tissu économique

II.2. Secteurs d'activités

Le territoire propose depuis septembre 2021 un lieu dédié à l'accueil d'entreprises innovantes du secteur de la santé : "Vallée Sud BIO PARC". Situé à Fontenay-aux-Roses à proximité immédiate du CEA et de l'IRSN, il a pour objectifs d'offrir un accompagnement personnalisé (support et développement), de développer une communauté d'acteurs innovants et les connecter à l'écosystème du Territoire et de la Région et d'offrir un hébergement clé-en-main avec des services mutualisés à des entreprises innovantes en santé et biotech. Vallée Sud BIO PARC propose aux entreprises des surfaces à la location et une coopération avec les acteurs du secteur de la recherche présents sur le territoire (CEA, IRSN, APHP, INSERM, etc.) par une mutualisation d'équipements et de connaissances. Vallée Sud BIO PARC s'inscrit dans un écosystème santé riche : Pfizer, Air liquide, Medical Systems, Sanofi pour les grands comptes et de nombreuses PME (Moria, Microport CRM...) ainsi que des centres de recherches et hôpitaux.

Vallée Sud BIO PARC offre 1 500 m² d'espace de travail composés notamment de bureaux privatifs, d'open space, de salles de réunion, de créativité... ainsi qu'une offre de services complète (meubles, service courrier, reprographie, café, thé, douches...).

Le Commissariat à l'Energie Atomique et aux Energies Alternatives (CEA), Fontenay-aux-Roses

Le site démantèle à présent ses installations nucléaires pour se consacrer à la recherche, au développement et à l'innovation dans le domaine des sciences du vivant et de la santé. La direction de la recherche fondamentale du CEA regroupe plus d'une dizaine d'instituts et développe de nombreux partenariats avec les organismes de recherche, comme L'Institut national de la santé et de la recherche médicale (Inserm).

Plus globalement de nombreux établissements dans le domaine de l'énergie sont à signaler sur Vallée Sud – Grand Paris : EDVANCE, ASN, Schlumberger, IRSN, Orano.

Le domaine de la communication

Les banques et le secteur de la communication sont aussi fortement représentés, particulièrement au nord du territoire, à Montrouge (Bayard Presse), à Bagneux (Mondadori et Orange), à Châtillon (Orange Gardens, etc.) ou encore à Malakoff (Hachette Livre, KTO, Malakoff studios etc.) et au Sud à Antony avec le groupe Le Monde.

Vallée Sud BIO PARC :



Source: <https://bioparc.valleesud.fr/>

L'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

L'Institut national de la statistique et des études économiques, localisé à Montrouge, est chargé de la production, de l'analyse et de la publication des statistiques officielles en France : comptabilité nationale annuelle et trimestrielle, évaluation de la démographie nationale, du taux de chômage, etc.

Le CEA à Fontenay-aux-Roses :



Locaux Hachette, Malakoff :



II. Le tissu économique

II.2. Secteurs d'activités

Le tissu universitaire et l'enseignement supérieur

Vallée Sud - Grand Paris compte un grand nombre d'établissements de l'Enseignement supérieur :

- 3 antennes de l'Université Paris-Descartes (Malakoff et Montrouge);
- 4 antennes de l'Université Paris-Saclay (Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses et Sceaux);
- 3 classes préparatoires aux Grandes Ecoles (Antony et Sceaux);
- 3 écoles spécialisées (Sceaux, Montrouge, Antony).

Cependant plusieurs établissements ont quitté ou sont en train de quitter le Territoire pour le Campus Saclay notamment.

Le tissu universitaire et l'enseignement supérieur représentent un véritable secteur économique pour le territoire en offrant de nombreux emplois et suscitant une attractivité pour les étudiants et les enseignants.

De ce point de vue, la commune de Sceaux occupe une place particulière au sein du territoire, avec la présence sur son territoire de la Faculté Jean Monnet (400 salariés en 2015), de l'IUT de Sceaux, des lycées Lakanal (200 salariés en 2015) et Pierre et Marie Curie qui disposent d'une offre importante de classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE).

À titre de comparaison, la part d'élèves ou d'étudiants à l'échelle du territoire de Vallée Sud - Grand Paris représente 12,3 % de la population âgée de 15 à 64 ans (chiffres Insee 2020). À Sceaux, cette part s'élève à 18,7 %.

La présence de ces types d'établissements sur le territoire, outre la renommée universitaire, génère un dynamisme économique et est un facteur d'attractivité. Ces établissements offrent de nombreux emplois d'enseignement, mais également des emplois liés au fonctionnement des établissements (administratif, entretien des locaux, etc.).

Les étudiants participent également à la vie économique et locale, consomment localement, fréquentent les commerces et les équipements.

Cependant, depuis quelques années, les écoles ont tendance à quitter le territoire. Le développement du cluster scientifique du Plateau de Saclay a pour effet la délocalisation de nombreux établissements d'enseignement supérieur :

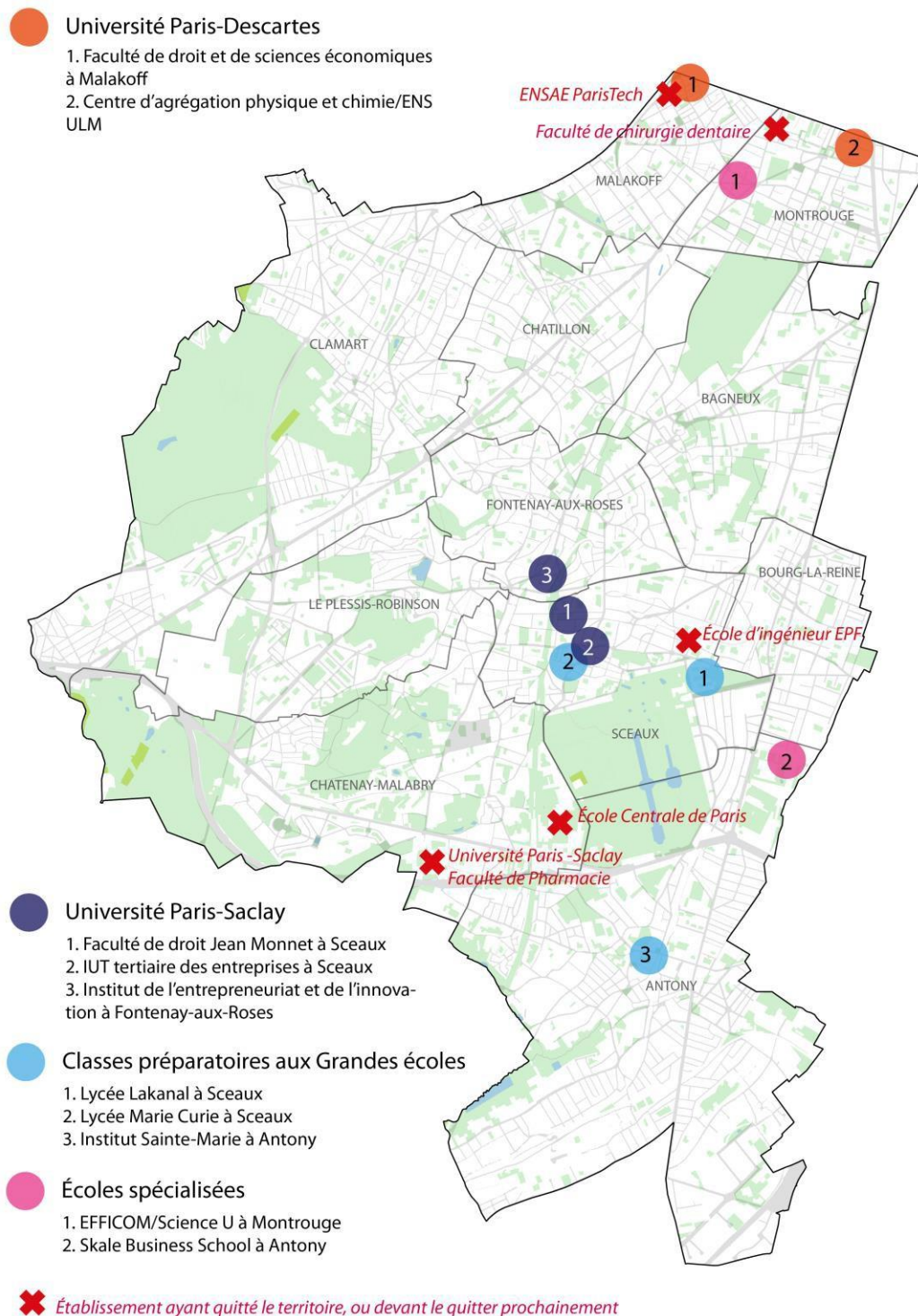
- École Centrale de Paris à Châtenay-Malabry, déménagée sur le Plateau de Saclay en 2017 ;
- École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), déménagée sur la Plateau de Saclay en 2017 ;
- Faculté de Pharmacie à Châtenay-Malabry, déménagée sur le Plateau de Saclay (rentrée 2022) ;
- École Polytechnique Féminine (EPF) à Sceaux, déménagée en 2021.

Ces départs se traduisent non seulement par une diminution de la population étudiante, mais aussi par une baisse du nombre d'emplois liés aux activités universitaires.

II. Le tissu économique

II.2. Secteurs d'activités

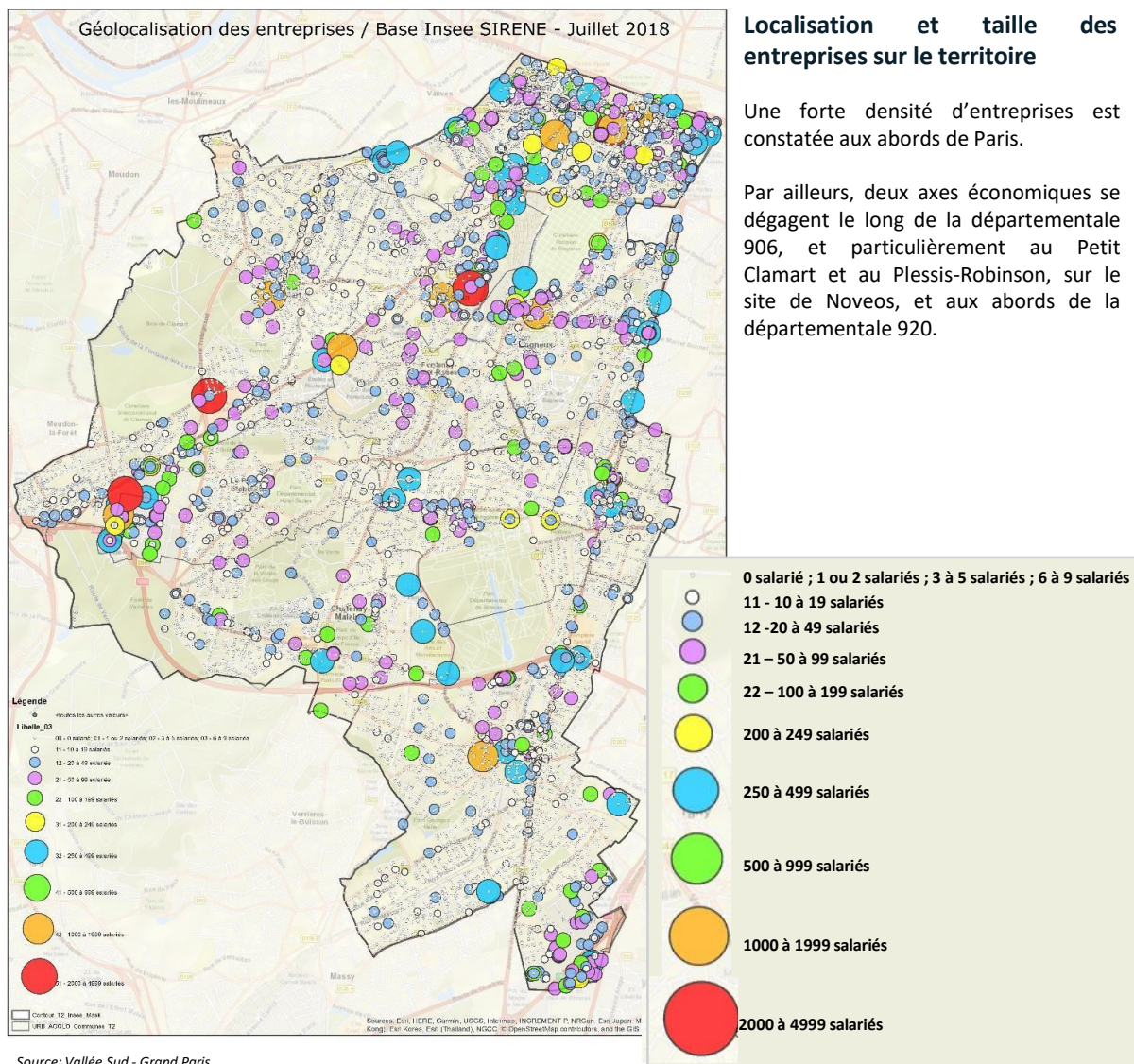
Le tissu universitaire et d'enseignement supérieur sur le territoire



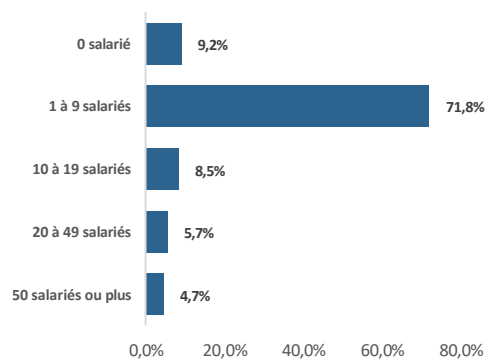
Sources : IPR, cartographie des communautés d'université et établissement en Île-de-France, et cartographie des principaux équipements structurants en Île-de-France, état 2016, mise à jour Espace Ville 2021

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises



Taille des établissements actifs employeurs en 2021 :



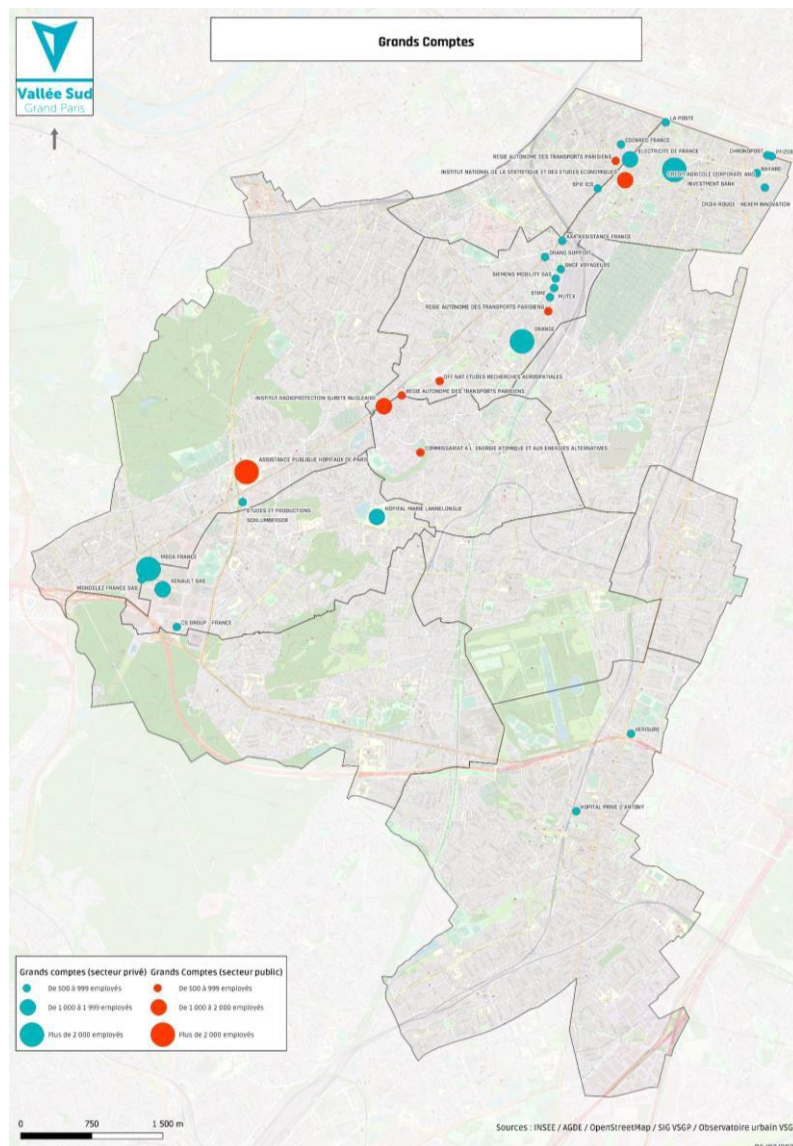
Le territoire compte une majorité de petites et très petites entreprises (94,5% des entreprises du territoire), en particulier dès lors que l'on s'éloigne des grands axes de transports.

Les établissements actifs employeurs sans salariés représentent 9,2 % des établissements en 2021, et les établissements de 50 salariés ou plus représentent 4,7 % des établissements, soit 464 établissements.

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Localisation des établissements les plus pourvoyeurs d'emplois :



Le territoire accueille des entreprises fortement pourvoyeuses d'emplois, dont parmi elles :

- Le CEA et l'IRSN à Fontenay-aux-Roses
- Vérisure, Groupama, Foncia etc. à Antony
- Schlumberger, Microport CRM, Mondelez, etc. à Clamart
- Orange, Orano, AXA etc. à Châtillon
- Bouygues Immobilier, LIDL à Châtenay-Malabry
- Air Liquide France Industrie et Naval Group à Bagneux
- Renault, MBDA, Dekra au Plessis-Robinson
- Le Crédit Agricole, Pfizer et Jacquet Brossard à Montrouge
- L'hôpital privé d'Antony
- Etc.

De grandes structures publiques génèrent également de nombreux emplois sur le territoire :

- Certaines communes (Antony, Clamart, Bagneux, Châtillon, Montrouge, Malakoff)
- La SNCF à Châtillon
- L'hôpital Percy à Clamart
- L'hôpital Marie Lannelongue au Plessis-Robinson
- L'hôpital Antoine Bécère à Clamart
- L'Etablissement Public Territorial de Vallée Sud - Grand Paris.

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Les zones d'activités économiques sur le territoire

Sur le territoire, sont recensées les zones d'activités suivantes :

Châtillon : Les Arues

Les Arues est un parc d'affaires regroupant environ 200 entreprises. La zone accueille à la fois des activités tertiaires, d'industrie, de production, des entrepôts et de l'artisanat. De faible qualité, cette zone d'activités économique connaît un projet de mutation en écoquartier.

Bagneux : Green Square

Green Square, créé en 2011 sur l'ancien site de Kodak, est un parc high-tech pour PMI-PME.* 5 bâtiments en R+1 certifiés BBC (bâtiment à basse consommation), accueillant des activités en rez-de-chaussée et des bureaux en R+1 et offrant notamment des jardins (4 500 m² d'espaces verts) et terrasses, sont implantés sur une surface totale de plus de 10 100 m². Venu remplacer l'usine KODAK, le parc marque une forte tertiarisation du site qui conserve néanmoins des activités productives de type high tech alliées à des surfaces de bureaux. La forme du bâti ainsi qu'un quasi-équilibre entre activités et bureaux.* Green Square accueille des entreprises en lien avec la petite activité à haute valeur ajoutée de production de la recherche, santé, des bureaux d'études et un centre de la RATP. On peut citer la présence des entreprises suivantes : entreprise Barbanel, leader national dans le domaine de l'ingénierie des fluides, Génomic Vision et DBV Technologies, entreprises de pointe dans le domaine des biotechnologies.

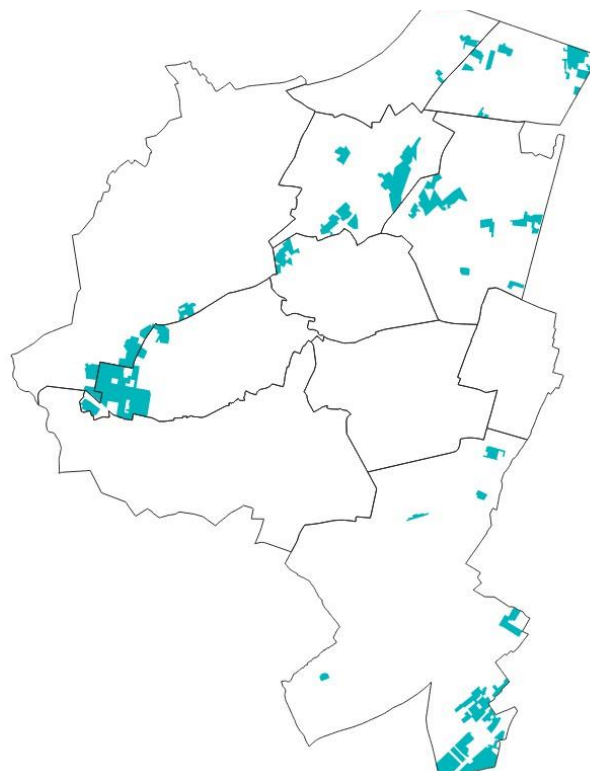
Green Square représente le nouveau modèle des parcs d'activités « green » en plein essor. Les parcs d'activités accueillant de activités sources de nuisances sonores, olfactives, visuelles et des pollutions ne trouvent plus leur place dans le paysage urbain. Ainsi, ces nouveaux parcs d'activités « green » accueillent des activités non polluantes, les circulations intérieures sont apaisées et ouvertes aux habitants qui peuvent les traverser, ce qui limite les fractures urbaines et pensées selon des principes éco-responsables.

Bagneux : Zone industrielle

Située en bordure de la ligne du TGV Atlantique (technicentre SNCF) et de la ligne de maintenance des lignes RATP à l'ouest, la Zone industrielle est délimitée au nord par le cimetière parisien de Bagneux, et à l'est par du diffus (logements, ZA de Garlande et au sud par la voie RD) et s'étend sur 14 hectares. La desserte de la Zone Industrielle est assurée par une ligne de bus permettant de rejoindre la ligne 13 du métro à Montrouge ainsi que le centre ancien de Bagneux. Les équipements publics et les espaces verts y sont très peu présents.

53 entreprises ou établissements sont recensés sur la zone, pour la majorité des TPE et PME dont l'activité principale est l'industrie, la construction et les travaux spécialisés ainsi que les garages automobiles. Près d'un tiers des entreprises compte moins de dix salariés.

Localisation des zones d'activités en 2021 (supérieures à 10 000m²) :



*source étude JLL.

Source: Institut Paris Région

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Antony : ZI et Artisanale Antony I et le Parc de Haute Technologie II / Antonympole

Antonympole est composé :

- De l'ancienne zone industrielle, d'une superficie de 46 ha aménagés à partir de 1971, au sud-est du territoire communal qui accueille des PME et OME, des centres de stockage et d'expédition. La qualité d'aménagement de cette zone est particulièrement développement. Malgré la présence de lignes à haute tension, l'environnement est qualitatif, avec un espace verdoyant au centre et le long des avenues principales de desserte. Les entreprises présentes, pour la plupart des PME/PMI (60/70%) appartiennent aux domaines des activités productives, bureaux et entrepôts.
- Du Parc de Haute Technologie au sud-est de la commune, créé en 1986, sur 12,4 ha, entre les autoroutes A6 et A10, à proximité de la zone artisanale et de la zone industrielle. Ce parc a une vocation tertiaire et comprend des sociétés telles que Stallergènes, Analog devices, Drager Medical... et est tourné en particulier vers le domaine biomédical.

Le marché immobilier est dynamique mais l'offre y est désormais très limitée*.

L'autoroute A10, ainsi que les bretelles d'accès à l'A10 et l'A6 séparent l'ancienne zone industrielle et la Parc de Haute Technologie.

Le secteur accueillera la future gare Antonympole de la ligne 18 du Grand Paris Express. La zone a donc vocation à évoluer vers davantage de mixité en accueillant des logements et des commerces notamment.



Les Arues, campus Orange Gardens
Châtillon

Le Plessis-Robinson et Clamart : Parc d'Affaires Noveos

Situé sur les communes du Plessis-Robinson et de Clamart, le parc de Noveos est desservi par l'A86, la RD906, le tramway T6, le tramway T10 et de nombreuses lignes de bus. Créé en 1962 le parc Noveos affichait d'abord une dominante d'activités de type industriel, commerce de gros et entreposage, et développait initialement des bâtiments en rez-de-chaussée. Cette zone a progressivement connu un changement de vocation pour devenir un pôle tertiaire voire de R&D. Ce changement de vocation s'est traduit par une densification de la zone qui a vu la hauteur et le nombre d'étages de ses bâtiments augmenter. La mise en service fin 2014 du Tramway T 6 a conforté cette densification tout en introduisant des développements de projets immobiliers résidentiels notamment autour de la station Pavé Blanc.*

Le parc Noveos, comportant plusieurs grands campus tertiaires, regroupe 150 entreprises et 10 000 salariés répartis sur 65 hectares (40 hectares au Plessis-Robinson et 25 à Clamart). Les entreprises sont essentiellement de petite taille (73,9 % n'ont pas de salarié) mais le parc compte deux grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois : Renault (3 000 personnes) et MBDA (5 000 personnes).

Une baisse de l'attractivité de ce parc d'activités est identifiée par plusieurs acteurs. En effet, bien que le marché soit prisé, il est atone face à un manque de disponibilité.* Le groupe Renault quitte par exemple progressivement Noveos, un immeuble ayant déjà été libéré tandis que le second le sera dans les années à venir. Le parc, dans sa partie Plessis-Robinson est donc en cours d'évolution avec l'introduction d'une mixité fonctionnelle nécessaire pour continuer à faire évoluer la zone.



Parc technologique, Novéos – Le Plessis-Robinson

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Le Plessis-Robinson : Parc Technologique

Ce Parc Technologique est orienté PME/PMI. En fonction de leurs besoins, les entreprises peuvent conjuguer l'aménagement d'entrepôts et celui de bureaux. Le Parc Technologique se distingue par sa modularité. Des services de restauration, de courrier et de gestion des déchets y sont proposés. Il se compose d'un ensemble de quatre bâtiments en R+2. Il est à noter que les locaux sont vétustes et répondent de moins en moins aux besoins des entreprises qui souhaiteraient s'y installer. Ce parc technologique est donc en cours d'évolution.

Bilan sur les zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire

La demande placée en matière de ZAE est relativement faible sur le territoire de l'EPT Vallée Sud. Depuis 2010 on enregistre en moyenne 13 à 14 transactions annuellement pour un peu plus de 12.000 m² pris à bail. Le pôle Sud affiche une dynamique supérieure à celle du Nord avec 75 % des transactions s'y réalisant.

Les loyers se situent en moyenne entre 120 et 130 €/m² dans la zone Nord du Territoire, entre 110 et 120 €/m² dans la partie centrale et entre 90 et 110 €/m² dans la partie sud.

En matière d'immobilier industriel, le Sud de l'Ile-de-France est porté par les territoires voisins de l'EPT Vallée Sud, principalement par la Communauté d'Agglomération de Paris Saclay et par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

L'arrivée du Grand Paris Express va fortement impacter les activités du Nord du territoire. Ainsi le renforcement du pôle de transport de Châtillon Montrouge, qui ajoutera à ses dessertes actuelles (ligne de métro 13, Tram T6 et la ligne de métro 15) aura un impact direct sur la zone des Arues. La livraison prochaine de l'immeuble IRO au Nord de la ZAE à Châtillon témoigne des transformations affectant le secteur.

Même s'ils sont plus éloignés de la future gare de Bagneux Lucie Aubrac, le Parc d'activités des Garlandes et la ZI de Bagneux sont également susceptibles d'être impactés par une importante dynamique de renouvellement urbain qui tend à tertiariser ou résidentialiser le tissu. Au Nord, on retrouve des valeurs locatives proches de 120, 130 €/m² pour des locaux anciens de qualité. Les offres neuves aujourd'hui absentes, et dont les valeurs locatives sont fortement corrélées à l'état des locaux, pourraient vraisemblablement atteindre des loyers allant de 130 à 150 € voire au-delà.

Le parc d'affaires de Noveos comprenant toujours des emprises industrielles importantes (Coca Cola, CERP Pharma, Torraspapel, etc.) s'est progressivement tertiariisé sur un modèle de type grands Campus. On trouve ici des valeurs locatives d'activités situées autour des 110, 130 €/m² pour des bâtiments de seconde main de bonne facture.

Enfin, le secteur d'Antony affiche des valeurs variables atteignant généralement 90 à 110 €/m².

L'ensemble du secteur de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris est attractif en matière de locaux d'activités. Plus que la localisation, c'est surtout les qualités intrinsèques des bâtiments qui déterminent le prix*.

*source étude JLL.

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Les sites d'activités économiques

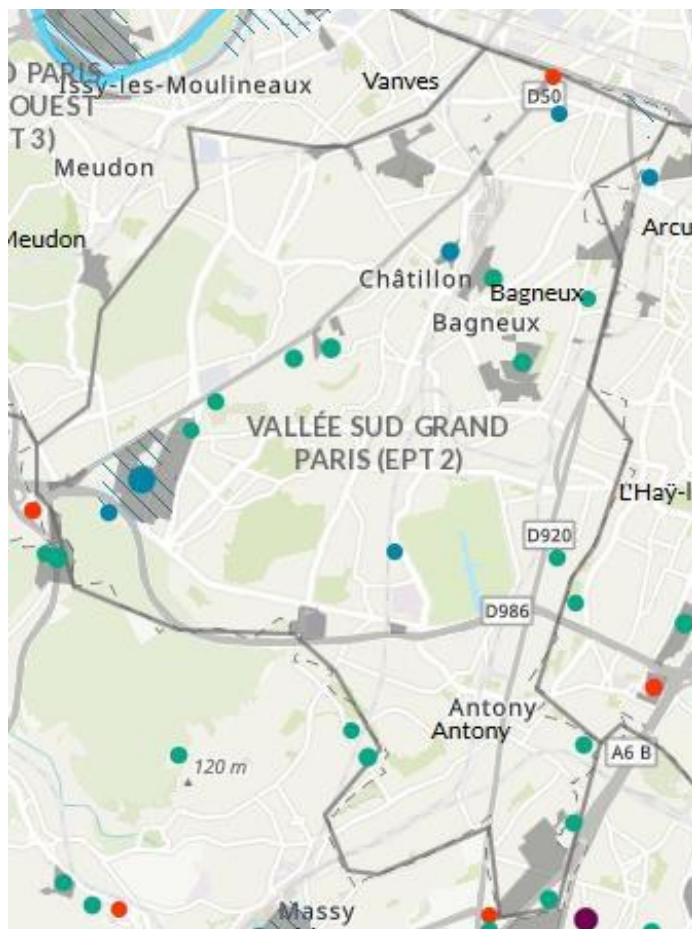
Parmi les grands établissements du bassin économique, on compte :

- Le secteur de l'énergie : le CEA, l'Institut de sûreté nucléaire, Electricité de France,
- Le secteur industriel : MBDA France, Renault, Siemens, etc.,
- Le secteur tertiaire : banque, finance et assurance, comme le Crédit agricole, Axa... ou encore Pomona Epivaseur (distributeurs produits alimentaires) ou Bayard Presse.
- Le secteur de la santé : hôpital Bécélère, l'hôpital d'instruction des Armées Percy, l'hôpital privé d'Antony, hôpital Marie Lannelongue, etc.

Les principaux enjeux du bassin identifiés par le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) sont les suivants :

- Une localisation stratégique, attractive, à proximité immédiate de Paris, du pôle d'Orly et de Massy-Saclay et situé dans le territoire d'intérêt métropolitain « Vallée de la Bièvre – plateau de Saclay »,
- Un manque de spécialisation très marqué à la différence de certains autres territoires,
- Le décalage entre qualification des actifs et celle des emplois proposés sur le territoire est moins marqué que sur d'autres bassins,
- Des centres de recherche et développement publics et privés bien implantés (IRSN, CEA, Orange Gardens, Schlumberger...), au sein de la Vallée Scientifique de la Bièvre.

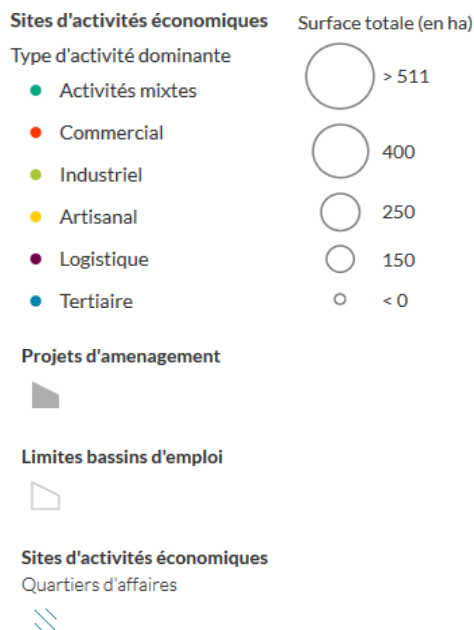
Les sites d'activités économiques en 2016 :



Source: IAU

Certains relais ont été identifiés pour le développement de l'activité :

- Le centre-ville de Montrouge en termes d'offre de petite hôtellerie
- La sauvegarde et développement d'une offre artisanale à Bagneux ou à Sceaux
- La valorisation et développement d'un réseau d'Economie Sociale et Solidaire à Malakoff



II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Le parc tertiaire

L'offre de bureaux de Vallée Sud - Grand Paris, représente 5 % du parc de la Métropole du Grand Paris et 15 % de la construction en petite couronne depuis 2010. Ces chiffres sur la création de locaux d'activité tertiaire traduisent une volonté de dynamisation économique du territoire. En termes de vacance, Vallée Sud - Grand Paris a un taux de vacance faible qui est passé de 15 % en 2015 à 4 % en 2020 : les disponibilités immédiates se sont donc considérablement réduites. Cependant la vacance est repartie à la hausse depuis la crise du coronavirus. La vacance est concentrée dans cinq communes : Châtillon, Clamart, Le Plessis-Robinson, Antony et Montrouge*.

L'offre est principalement située dans les communes de Clamart, Antony, Châtillon et Montrouge. Ainsi, l'implantation des bureaux se fait majoritairement aux abords des axes de transport et notamment du T6/T10, du RER B et des lignes de métro 4 et 13.

Bien que les ensembles de bureaux bénéficient d'une bonne desserte, que beaucoup de services soient proposés aux entreprises et aux salariés sur le territoire, il manque d'une offre hôtelière et de restaurants adaptés aux cadres de passage, qui se logent et se restaurent à Paris.

Selon le service du développement économique de Vallée Sud - Grand Paris, il est attendu au cours de la prochaine décennie une forte augmentation du parc tertiaire. Cette évolution pourrait être considérée comme un rattrapage par rapport aux autres territoires de la première couronne, davantage dotés en parcs tertiaires.

Il est à noter qu'entre 2014 et 2018 116 457 m² de projets tertiaires ont été mis en chantier et 95 146 m² ont été livrés en 2020 et 2021*.

Projets tertiaires > 5000 m² mis en chantier entre 2014 et 2018 – Sit@del

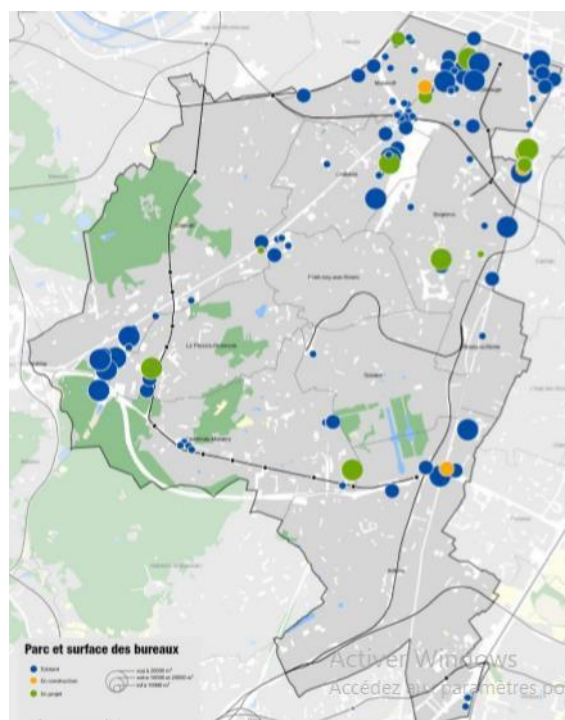
	Antony	Bagneux	Bourg-la-Reine	Châtenay-Malabry	Châtillon	Clamart	Fontenay-aux-Roses	Le Plessis-Robinson	Malakoff	Montrouge	Sceaux	Total par année
2014										9 012		9 012
2015												0
2016				5 421			8 500			25 400		39 321
2017									14 508			14 508
2018	13 672							17 400		22 544		53 616
Total par commune	13 672	0	0	5 421	0	0	8 500	17 400	14 508	56 956	0	116 457

Immeubles livrés par commune en 2020 et 2021 – Sit@del

	Antony	Bagneux	Bourg-la-Reine	Châtenay-Malabry	Châtillon	Clamart	Fontenay-aux-Roses	Le Plessis-Robinson	Malakoff	Montrouge	Sceaux	Total par année
2020		20 708			22 422							43 130
2021									21 920	30 096		52 016
Total par commune	0	20 708	0	0	22 422	0	0	0	21 920	30 096	0	95 146

*source étude JLL.

Le parc de bureaux en 2018 :



Source: IAU

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Les principaux projets d'implantation d'activités économiques

Beaucoup de projets de parcs d'activités, notamment tertiaires, voient le jour sur le territoire et traduisent son attractivité d'un point de vue économique. Au total, plus d'1 million de mètres carrés de bureaux et d'activités sont en projet sur le territoire, venant étoffer l'offre existante qui ne répond plus toujours aux nouveaux besoins des entreprises. Le territoire est de plus en plus capable de proposer aux entreprises une offre diversifiée, du campus aux petites surfaces, ce qui n'est pas le cas pour tous les territoires de la petite couronne.

En effet, en prenant en compte l'environnement concurrentiel Nord (Arcueil, Gentilly), à terme, ce sont au total plus de 1 million de m² qui pourraient venir gonfler le parc de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de ces 4 communes limitrophes. Signe de l'attractivité du secteur, ce sont plus de 100 000 m² qui ont d'ores et déjà été précommercialisés pour des projets qui seront livrés jusqu'en 2023.

Liste des principaux projets, récents, en cours, futurs, tertiaires sur le territoire :

Commune	Projet	Échéance	Superficie de bureaux (m ²)
Antony	Antonypole	2030	100 000
Bagneux	Les Mathurins		50 000
	ZAC Victor Hugo	2030	120 000
Bourg-la-Reine	/	/	/
Châtenay-Malabry	LaVallée	2025	35 000
	Premium Business Parc	2035	120 000
Châtillon	Les Arues		11 000
Clamart	/	/	/
Fontenay-aux-Roses	/	/	/
Malakoff	/	/	/
Montrouge	/	/	/
Le Plessis-robinson	Novéos		110 000
Sceaux	Quatre Chemins	2030	1 000

Source: Vallée Sud – Grand Paris, 2023

*source étude JLL.

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Les nouvelles tendances de l'immobilier d'entreprise

Les espaces de coworking/tiers lieux

Dix-sept espaces de coworking sont recensés sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Ces espaces de coworking se trouvent sur les communes suivantes :

- Antony
- Bourg-la-Reine
- Bagneux
- Châtillon
- Clamart
- Fontenay-aux-Roses
- Malakoff
- Montrouge
- Sceaux

À ce jour, les autres communes n'en disposent pas.

Les espaces de tiers-lieux



Source : Vallée Sud - Grand Paris

Les espaces de co-living

De nouveaux espaces se développent actuellement. Il s'agit d'espaces de co-living. Ces espaces sont créés dans des immeubles accueillant de multiples fonctions : lieux de partage (bar, cinéma, salle commune), des lieux de co-working et appartements destinés principalement aux jeunes actifs, aux célibataires géographiques (cadres en déplacements pour une durée limitée) ou aux personnes en transition de vie. Ces immeubles ont de multiples fonctions. Fontenay-aux-Roses a d'ores et déjà accepté un permis de construire pour accueillir un de ces espaces.

Les espaces de self stockage adaptés

D'autres types d'espace en essor sont les lieux de self-stockages adaptés. Ils permettent à une entreprise de louer un lieu de stockage tout en testant et produisant son activité. Ces lieux, qui s'apparentent aux hôtels d'entreprises, au fab-lab et aux hôtels d'activités permettent en plus d'accueillir des espaces de co-working de l'habitation.

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Les locaux de réversibilité

Ce type de locaux est en expansion aujourd'hui. Dans son acception la plus courante, la réversibilité peut se définir comme le fait de concevoir une trame pour un bâtiment pouvant être adaptée aux besoins de différentes fonctions dans le temps.* Le principe consiste donc à changer l'usage d'un local en fonction du besoin du moment. Ainsi, un local à usage de bureau ne trouvant pas preneur peut se transformer en local à usage d'activité, et inversement. La vacance des locaux est ainsi réduite car elle s'adapte aux besoins. Il est possible d'étendre cette réversibilité des lieux aux locaux commerciaux.

La logistique du dernier kilomètre

Afin de limiter la saturation des centres-villes par les camions de livraison et ainsi les pollutions sonores et de l'air, la logistique urbaine et plus précisément le principe de la logistique du dernier kilomètre est en pleine croissance. Ce principe consiste donc à utiliser des locaux en rez-de-chaussée, en sous-sol ou encore des locaux d'archives pour permettre le stationnement des vélos-cargo ou véhicules électriques qui procéderont à la livraison locale ou du « dernier kilomètre ».

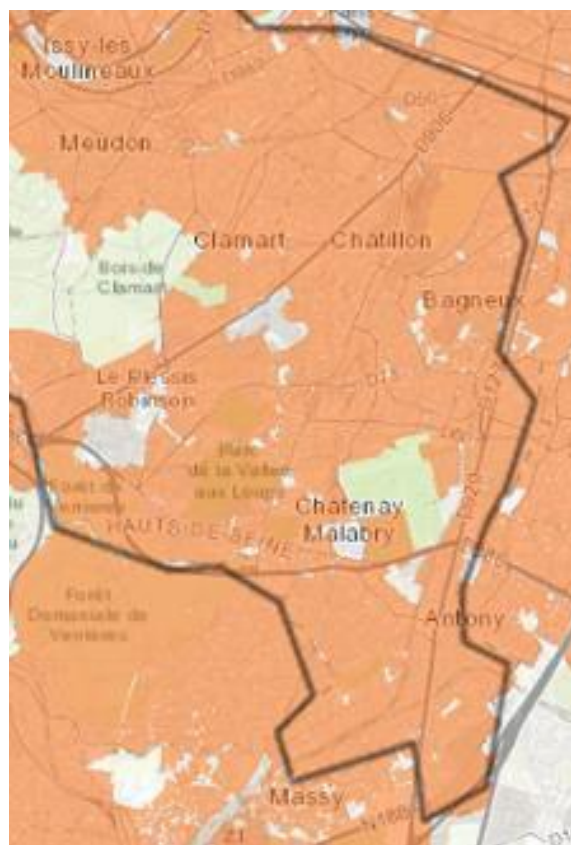
La flexibilité du bail commercial

Cet outil consiste à rendre les entreprises plus libres dans leur installation et leur départ d'un espace loué. En effet, la durée d'un bail commercial peut être un frein à l'installation d'une entreprise qui pourrait se sentir prisonnière d'un bail de trois ans. Cette flexibilité du bail consiste à faire prendre en charge le bail par un opérateur de tiers-lieu qui se substitue ainsi à l'entreprise qui devient sous-locataire du local qu'elle souhaitait louer.

Le déploiement de la fibre

La technologie de la fibre est largement déployée sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris. La grande majorité des habitants et des entreprises sont d'ores et déjà éligibles à cette technologie.

Carte de la couverture Fibre Orange dans les Hauts-de-Seine (Décembre 2018) :



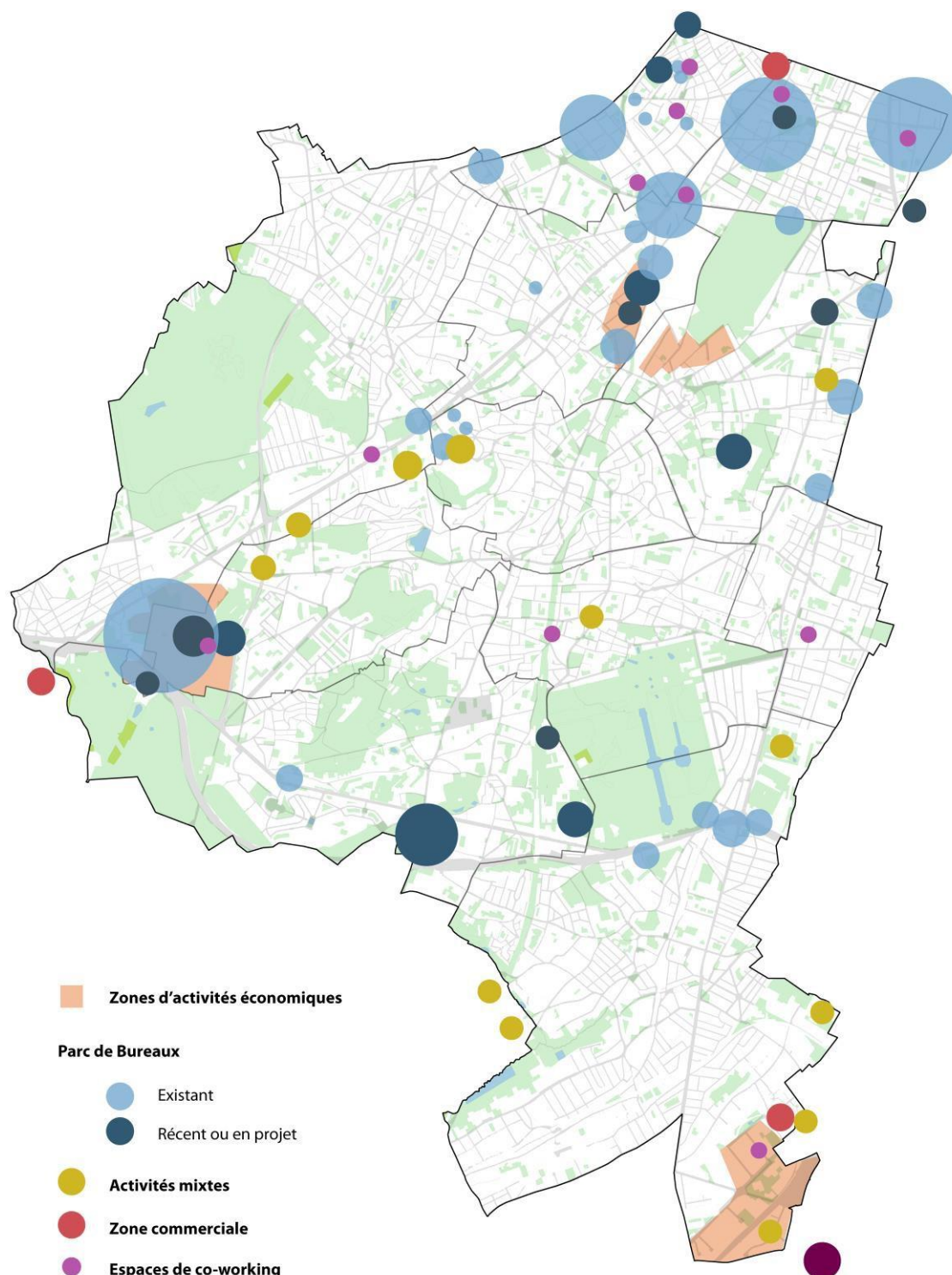
Source : orange – décembre 2018

*source étude JLL.

II. Le tissu économique

II.3. Répartition géographique et typologique des entreprises

Carte de synthèse :

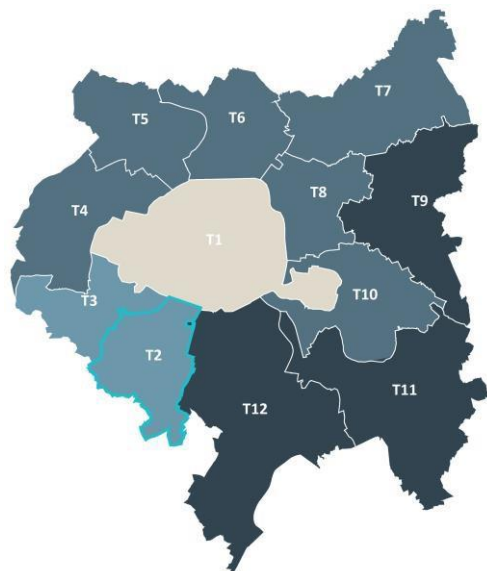


Source: Espace Ville

II. Le tissu économique

II.4. Commerces

Le tissu commercial :



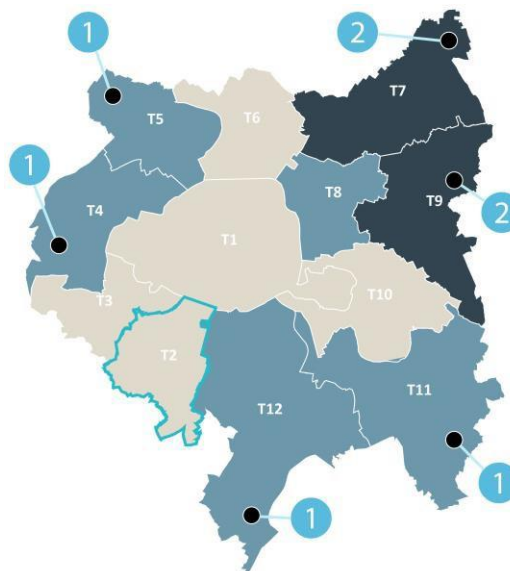
EPT	Densité commerciale (m² de surface de vente/10000 hab)
T12 T11 T9	650 à 999
T8 T7 T6 T5 T4 T10	400 à 649
T3 T2	Inférieur à 400

Source: IAU IDF – Cartographies du commerce en Île-de-France 2017

Vallée Sud - Grand Paris a une densité commerciale inférieure à 400 (m² de surface de vente pour 1000 habitants). La densité est équivalente à celle de Grand Paris Seine Ouest et est inférieure à celle des autres EPT.

Néanmoins, le territoire Vallée Sud - Grand Paris peut bénéficier d'une offre importante à proximité avec notamment :

- Le centre commercial la Vache Noire à Arcueil ;
- Le centre commercial Westfield Vélizy 2 de Vélizy-Villacoublay.



EPT	Centres commerciaux régionaux
T9	Rosny 2 Arcades
T7	O Parinor Aéroville
T5	Qwartz
T4	Quatre Temps
T12	Belle Epine
T11	Créteil Soleil

Source: IAU IDF – Cartographies du commerce en Île-de-France 2017

Sont considérées comme un centre commercial régional, les surfaces commerciales d'une superficie de 80 000 m² ou plus.

Vallée Sud - Grand Paris n'accueille pas de centre commercial régional sur son territoire.

Le tissu commercial du Territoire est davantage porté et structuré autour de cases commerciales, de petites et moyennes entreprises, implantées le long des grands axes structurants (linéaires commerciaux) et au sein des centres-villes.

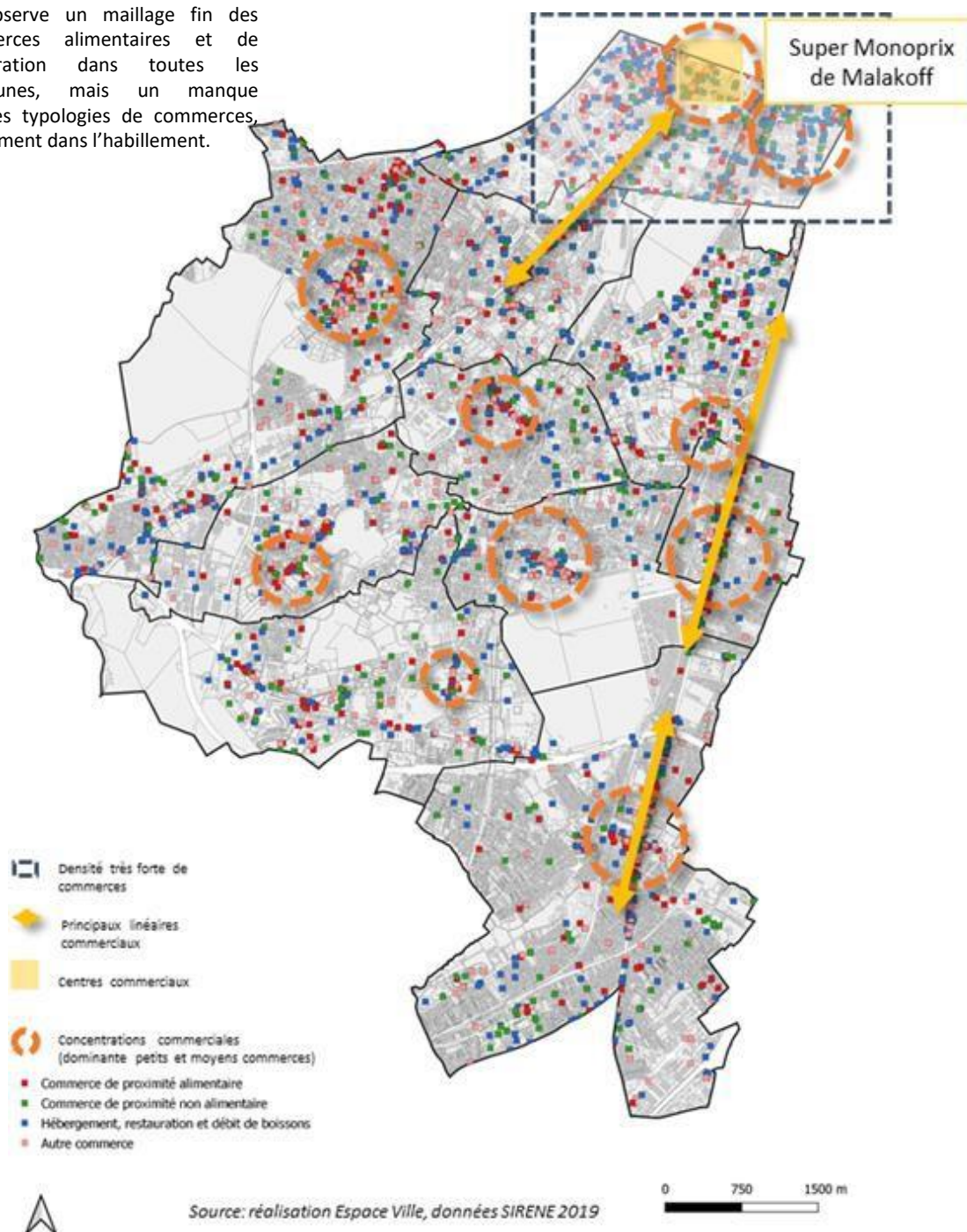
II. Le tissu économique

II.4. Commerces

Localisation des commerces, hôtels, restaurants et débits de boisson en 2019 :

Le tissu commercial du Territoire s'appuie sur un riche tissu de commerces de proximité qui se développent le long d'axes structurants du Territoire et au sein des cœurs de ville ou centralités de quartier. Cette structure fait toute la spécificité et la richesse du Territoire.

On observe un maillage fin des commerces alimentaires et de restauration dans toutes les communes, mais un manque d'autres typologies de commerces, notamment dans l'habillement.



II. Le tissu économique

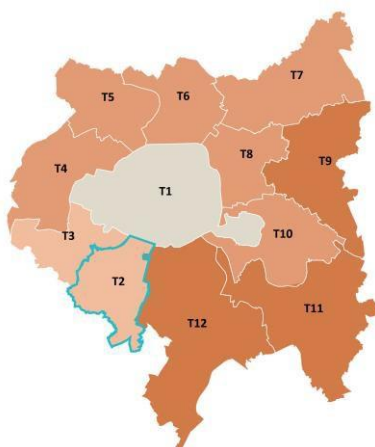
II.4. Commerces

Un profil atypique au sein de la Métropole

Le territoire de Vallée Sud – Grand Paris dispose d'un **profil particulier** dans le paysage commercial de la Métropole du Grand Paris. En effet, l'offre s'articule quasi exclusivement autour de pôles commerciaux urbains de proximité (rues et places commerçantes, grands axes, marchés...), le territoire n'accueillant aucun centre commercial de dimension Métropolitaine ou Régionale.

De fait, l'attractivité commerciale du territoire est faible à l'échelle métropolitaine, et l'offre calibrée sur les besoins locaux. Ceci explique la faible densité commerciale (nombre de m² de surface de vente pour 1 000 habitants) observée. Vallée Sud - Grand Paris se positionne même en dernière position à l'échelle métropolitaine sur cet indicateur. Ce chiffre est toutefois à relativiser au regard de l'attractivité dont les différentes polarités commerciales du territoire font l'objet.

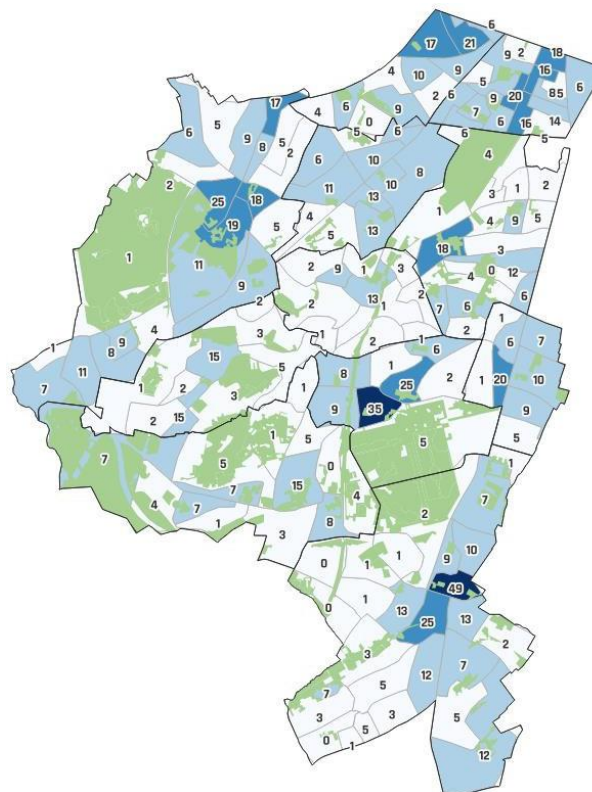
La densité commerciale dans les Territoires Métropolitains



Source : IPR

EPT	Densité commerciale (m ² de surface de vente / 1000 habitants)
T12	• 650 à 699
T11	
T9	
T8	• 400 à 649
T7	
T6	
T5	
T4	
T10	
T3	• Inférieur à 400
Vallée Sud	

Source : IPR



Source : INSEE 2021

La répartition des commerces par IRIS confirme l'analyse géographique du tissu commercial, qui se concentre dans les centres-villes des différentes communes du territoire. Malakoff, Sceaux et Antony sont les communes qui disposent des plus importantes densités commerciales avec, pour les IRIS centraux, une concentration commerciale comprise entre 35 et 49 commerces alimentaires et spécialisés. Montrouge se distingue également par son dynamisme lié à la présence de bureaux et autres activités qui animent la ville tout au long de la journée.

La rue Houdan, à Sceaux



Source : EspaceVille

II. Le tissu économique

II.4. Commerces

La proximité de grandes polarités commerciales

Si le territoire n'accueille pas de centralité commerciale d'échelle interdépartementale ou régionale sur son territoire, il en est bordé au nord, à l'ouest et à l'est.

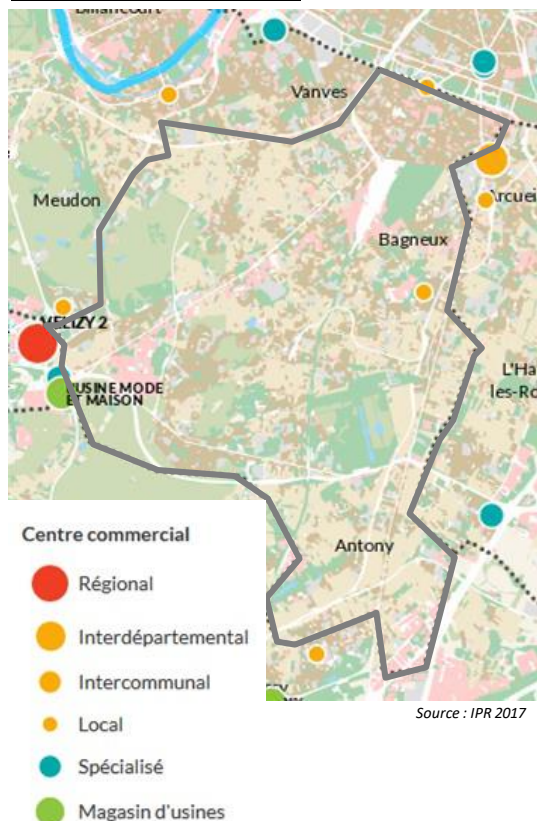
À l'ouest, en limite de la commune de Clamart se trouve le centre commercial géant Westfield Vélizy 2 (125 000 m², 175 enseignes, 3 400 salariés et 14,7 millions de visiteurs en 2017), facilement accessible par le tramway T6, l'A86, la N118 et la RD906 qui traverse une grande partie du territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Le centre commercial Westfield Vélizy 2 :



Source : Westfield

Les centres commerciaux en 2017



Le centre commercial se double d'une offre de magasins d'usines et de grandes surfaces spécialisées avec la présence notamment de l'Usine Mode et Maison, d'IKEA cuisine, Truffaut, Decathlon...

À l'est, sur la commune d'Arcueil en limite de Montrouge se trouve le centre commercial de dimension interdépartementale de la Vache Noire qui accueille 120 boutiques et de nombreux restaurants, sur quatre niveaux.

Enfin au Nord, Paris et les deux polarités commerciales les plus proches du quartier de Montparnasse et de l'avenue du Général Leclerc qui relie la place d'Alésia à Denfert Rochereau offrent de nombreuses enseignes centrées sur l'habillement. Ces polarités sont facilement accessibles notamment depuis les communes du Nord du Territoire via les lignes de métro 13 et 4 qui desservent les communes de Malakoff, Montrouge et Châtillon et le RER B.

Le centre commercial La Vache Noire :



Source : Google Street View

Cette proximité permet une bonne accessibilité commerciale aux habitants de Vallée Sud - Grand Paris et est donc complémentaire de l'offre commerciale concentrée dans les polarités locales du Territoire.

II. Le tissu économique

II.5. Agriculture urbaine

L'agriculture est une activité économique qui a disparu au profit de l'expansion de l'urbanisation. Cependant, de nombreuses formes de pratiques agricoles urbaines ont émergé sur le territoire. Elles sont aussi intégrées dans de nombreux projets.

La ferme de Clamart : Clamart

La ferme pédagogique anciennement située dans le Parc de Saint Cloud se trouve désormais au Parc Maison Blanche au 28 rue Gabriel Péri dans la ville de Clamart.

L'équipe pédagogique propose tout au long de l'année des ateliers d'éveil à la nature et à l'environnement.

La ferme urbaine de Malakoff

Inaugurée le 9 juin 2018, la ferme urbaine de Malakoff est installée au 49-51 boulevard Gabriel-Péri en lieu et place du square Corsico.

Elle abrite des moutons, un potager, une serre, un espace détente et un espace pédagogique. Ce projet constitue un engagement pris par la Ville à la suite des rencontres Malakoff et moi. Ce sont les habitants eux-mêmes qui gèrent le projet (en lien avec une association spécialisée dans le pâturage urbain), réunis au sein du groupe Nature en ville qui compte à ce jour 70 membres.

Le village nature et environnement : Antony

Ce village a lieu tous les ans au printemps à Antony dans le parc Marc Sangnier et propose diverses activités dont :

- Découverte des animaux de la ferme,
- Distribution de produits verts,
- Marché fermier.

L'Agrocité de Bagneux :

L'Agrocité de Bagneux est localisée sur les 800 m² du jardin accolé au gymnase Romain-Rolland.

L'Agrocité de Bagneux est composée d'une serre urbaine, d'une cuisine collective, d'une micro-ferme ou encore de jardins pédagogiques. Le lieu peut aussi servir à stocker des outils de jardinage et à organiser des débats, sur des sujets choisis par les Balnéolais eux-mêmes.



Source: Ferme de Clamart



Source: Ferme de Malakoff



Source: Village nature et environnement



Source: Agrocité – Le Parisien

II. Le tissu économique

II.5. Agriculture urbaine

L'agriculture urbaine à Bagneux :

Dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris », le site Blanchard / Croizat-Fortin s'inscrit dans une transformation urbaine profonde. L'innovation environnementale est centrale dans le projet, qui prévoit la création d'une exploitation maraîchère sur le toit du bâtiment et de plusieurs jardins et potagers.

De plus, il est prévu dans la ZAC écoquartier Victor la création de jardins partagés et le développement de l'agriculture urbaine en lien avec l'Économie Sociale et Solidaire.



Source: site « Inventons la Métropole du Grand Paris »

L'agriculture urbaine à Montrouge :

Un projet d'agriculture urbaine a été entrepris par la commune de Montrouge. Lancé en partenariat avec le laboratoire de référence en matière d'agriculture urbaine d'AgroParisTech, ce projet prévoit notamment de l'agriculture urbaine pensée à l'échelle globale d'une ville (12 hectares de toit ont été identifiés).

Elle a ainsi lancé deux projets d'agriculture urbaine professionnelle (Jardin du groupe scolaire Haut-Mesnil Grand Sud de 900 m² et Toiture-terrace du groupe scolaire Renaudel de 420 m²). Deux projets sont également à venir sur le Beffroi et la médiathèque en toiture.

La commune est également à l'initiative de jardins partagés notamment des allées Jean Jaurès, écoles pilotes de formation, festival du vert et de l'agriculture urbaine, etc.



Source: Festival du vert et de l'agriculture urbaine – Commune de Montrouge

La future ferme urbaine de Châtenay-Malabry

L'éco quartier La Vallée comprend la construction d'une ferme urbaine.

Une ferme urbaine est implantée sur une surface d'environ un hectare. La production locale permettra à la fois l'organisation de circuits courts avec la vente directe de produits cultivés sur place ainsi que, ponctuellement, l'approvisionnement des cantines scolaires. La ferme proposera également des animations pédagogiques, des ateliers de dégustation, etc..



Source: Ferme de l'éco quartier La Vallée



Ce qu'il faut retenir :

Un territoire à la **vocation principalement résidentielle** à l'échelle de la première couronne parisienne, mais qui dispose d'un **potentiel de développement économique** important. Le Territoire connaît un **léger déséquilibre emploi / habitat** qui cache **des situations hétérogènes** : les communes de Malakoff et Montrouge concentrent plus d'emplois que d'actifs. Le tissu économique est principalement organisé « en triangle » sur le territoire, entre et le long des RD906 et 920 et aux franges de Paris.

Une économie largement **tertiarisée**. Une **déportation progressive de l'activité industrielle** en deuxième couronne parisienne, où le foncier économique est moins cher.

Un tissu économique majoritairement représenté par de **petites entreprises**.

La présence sur le territoire de **grands établissements** fortement **pourvoyeurs d'emplois**.

De **nombreux projets** de développement économique, tournés notamment vers le développement de l'identité de recherche, innovation, santé et enseignement, identifiés comme un réel potentiel.



Les principaux enjeux :

Le développement économique est un enjeu fort du PLUi avec notamment la problématique du rééquilibrage habitat/emploi.

Le PLUi visera à **conforter l'identité économique du territoire** (particulièrement dans les domaines de la recherche et de l'innovation, de l'enseignement, de la santé).

Le PLUi recherchera un positionnement à différentes échelles et qui se déclinera en fonction des spécificités des communes, notamment sur la question du **devenir des grandes entreprises de production** (et plus largement de l'activité industrielle) sur le territoire, tout comme sur **le maintien et l'accueil des activités artisanales de proximité**, pouvant rencontrer **des difficultés pour s'installer ou se développer, ou encore sur la recherche de mixité fonctionnelle dans certaines zones d'activité**.

Enfin, le PLUi s'attachera à permettre une **adaptation du territoire à l'évolution des besoins**, notamment celle consécutive à la réduction des besoins en grands ensembles de bureaux avec le développement du **télétravail**. Dans ce sens, le PLUi pourra encourager le développement des **espaces de coworking et lieux de rencontre** en faveur d'un développement économique endogène (incubateurs de start-up...).