

Partie 2 : Diagnostic communal

1. Contexte et morphologie urbaine	130
2. Démographie.....	151
3. Développement économique et emploi	161
4. Habitat.....	171
5. Transports et déplacements.....	178
6. Equipements et services publics	192

1. Contexte et morphologie urbaine

1.1. Le site de Châtillon

Le territoire communal couvre une superficie de 292 hectares (en comptant les emprises SNCF). Il est situé sur le versant du plateau de Meudon-Châtillon, à un peu plus de 3km de Paris. Il est enserré entre les communes de Montrouge, Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Clamart et Malakoff. L'ensemble constitue un tissu urbanisé en totalité (à l'exception de la forêt domaniale de Meudon, qui s'étend partiellement sur Clamart).

En 2012, la population municipale (sans double compte) était de 34 960 habitants.

1.2. Le développement urbain de Châtillon dans l'histoire

Cette partie a été réalisée avec l'aide du service Archives de la Mairie de Châtillon et des livres « Châtillon aux portes de Paris » de Martial LEROUX et Monique BARRIER et « Châtillon en Île-de-France à travers rues et lieux dits » de Monique BARRIER et Michèle SIRCHIS avec la collaboration de l'association des Amis du Vieux Châtillon.

Quelques indices archéologiques attestent d'une occupation humaine du territoire de Châtillon depuis le néolithique. Si l'on constate une absence de vestiges gallo-romains à Châtillon, les recherches historiques amènent à penser que le territoire aurait été successivement intégré au royaume franc puis occupé par les Romains.

C'est de 1192 que date le premier document officiel mentionnant le nom de Châtillon. En fait, le territoire est intégré depuis 1061 au fief de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés. Il ne s'agit alors que de quelques maisons au croisement de deux routes, groupées autour d'un « petit château » (dont l'emplacement exact ou les fondements n'ont jamais été localisés) et d'une chapelle dédiée à Saint Eutrope.



Source : « Châtillon, aux portes de Paris », LEROUX Martial et BARRIER Monique

C'est entre le XIII^{ème} et le XIV^{ème} siècle que le village se développe véritablement autour d'une activité agricole et est érigé en paroisse. L'activité agricole principale était alors la viticulture.

Les guerres de religion ayant été fatales à l'abbaye de Saint-Germain des Prés, le territoire de Châtillon est vendu, à la fin du XV^{ème} siècle, à un conseiller du roi, Richard Tardieu, avant d'être rattachée, quelques décennies plus tard, par Colbert, à sa baronnie de Sceaux, puis de devenir, jusqu'à la Révolution, propriété du Duc de Penthièvre.

C'est à cette époque que Châtillon acquiert le statut de commune à part entière.

Au XV^{ème} siècle, est construite la première « résidence d'été » qui subsiste toujours, quoique transformée, rue de Bagneux (le Cèdre). Mais les grandes propriétés datent du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, notamment avec les Folies Regnault (disparue) et Desmares (dont la restauration s'est achevée). Le village de Châtillon s'est peu à peu développé autour du « vieux bourg », où des constructions datant du XVIII^{ème} et du XIX^{ème} siècle, sont toujours visibles, notamment autour de la rue de Fontenay et de la rue Gambetta.

La population augmente au XIX^{ème} siècle, mais reste limitée. A la charnière des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, la population châillonnaise était d'un peu moins de 3 000 habitants.

Une école de filles est acquise en 1837, la mairie et l'école de garçons sont construites entre 1838 et 1851, une brigade de gendarmerie s'installe en 1845 et la Maison de retraite (actuelle Sainte Anne d'Auray), en 1861.

Les plus anciennes familles châillonnaises possédaient leurs propres fermes situées au cœur du village. L'activité agricole est également marquée par les laboureurs et la culture du froment, de l'avoine, de seigle et de blé jusque vers 1820. Après cette époque, l'activité agricole évolue vers le maraîchage et l'horticulture. L'exploitation du sous-sol se développe aussi, tant pour le sable et le gypse, aux Sablons, que pour la pierre calcaire, à l'ouest et au nord. Profitant de la situation géographique de la ville, on note, dès la fin du XIX^{ème} siècle, l'installation d'importants réservoirs d'eau. On constate également la place importante qu'occupe l'artisanat d'art : une fabrique de céramique datant du XVIII^{ème} siècle précède ainsi, à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, les ateliers Lachenal, célèbres dans les années 1925, et des ateliers de fonderie dont l'un subsiste encore.

En 1922 est construite la gare de chemin de fer qui aurait dû constituer une étape de la ligne Paris-Chartres-Gallardon, qui n'ira jamais au delà, mais donnera naissance aux installations terminales du réseau Paris Montparnasse, puis du TGV Atlantique. L'industrie se développe à Châtillon en 1927 avec l'ouverture de l'usine d'Edgar Brandt, spécialisée dans le matériel de guerre, qui deviendra Arsenal de l'Aéronautique en 1945, puis après des intitulés divers, l'Aérospatiale. C'est également après la seconde guerre mondiale, en 1951, que l'ONERA (centre français de recherche aérospatiale) s'installe dans les locaux à l'abandon de l'aérium projeté par Stavisky.

Dans les années 1920, le nombre d'habitants ayant plus que doublé, les besoins entraînent des opérations de construction de logements et d'équipements. Le tissu pavillonnaire de la commune, avec les maisons en meulière typiques, est lié aux opérations de l'entrepreneur Clément Perrière dans les années 1930, par l'acquisition de parcelles et la construction de maisons individuelles. Egalement maire de la commune entre 1925 et 1939, son action a grandement contribué à façonner la ville telle qu'on la connaît aujourd'hui. Certains immeubles d'habitation (HBM issus de la loi Loucheur de 1928) ont également été construits à cette époque, rue Gabriel Péri ou rue de l'Epargne par exemple. De nombreux équipements scolaires sont réalisés, notamment sept écoles maternelles, quatre écoles élémentaires et deux collèges secondaires entre 1928 et 1990.

Les travaux de percement de l'avenue de Verdun ont commencé en 1953 afin de décongestionner le centre de la ville d'une circulation automobile intense. En 1976, le métro arrive à Châtillon avec l'ouverture de la station Châtillon-Montrouge prolongeant la ligne 13. Les terrains du fort de Vanves, sur la partie châillonnaise, ont été urbanisés à partir du début des années 1955-1960 et donnent lieu à l'agrandissement du stade municipal, construit dans les années 1930, à la réalisation d'immeubles ainsi que du groupe scolaire Joliot Curie. Les immeubles collectifs le long de l'avenue de Paris datent également de cette époque.

Entre 1970 et 1975 sont réalisés de nombreux immeubles collectifs : rue de Malakoff, allée Vauban ou encore avenue de la République. Le groupe scolaire Langevin-Wallon a également été réalisé dans les années 1970.

Dans les années 1980 sont lancés plusieurs grands chantiers visant à restructurer le tissu urbain et économique tout en respectant l'identité de chaque quartier et l'esprit « village » de Châtillon. La rénovation du « vieux bourg », la partie la plus historique du centre ville, est lancée à partir de 1987. Plusieurs friches industrielles sont viabilisées, comme les terrains des Arues, qui donnent lieu à la création d'une zone d'activités. Entre le début des années 1990 et 2000, deux ZAC sont créées afin d'aménager les entrées de ville : la ZAC Porte Sud, correspondant au quartier des Sablons et la ZAC Porte Nord, soit le quartier Maison blanche.

De nombreux espaces verts ont aussi été créés : leur surface a été multipliée par deux entre 1983 et 1995. La coulée verte a été ouverte au public en 1989.

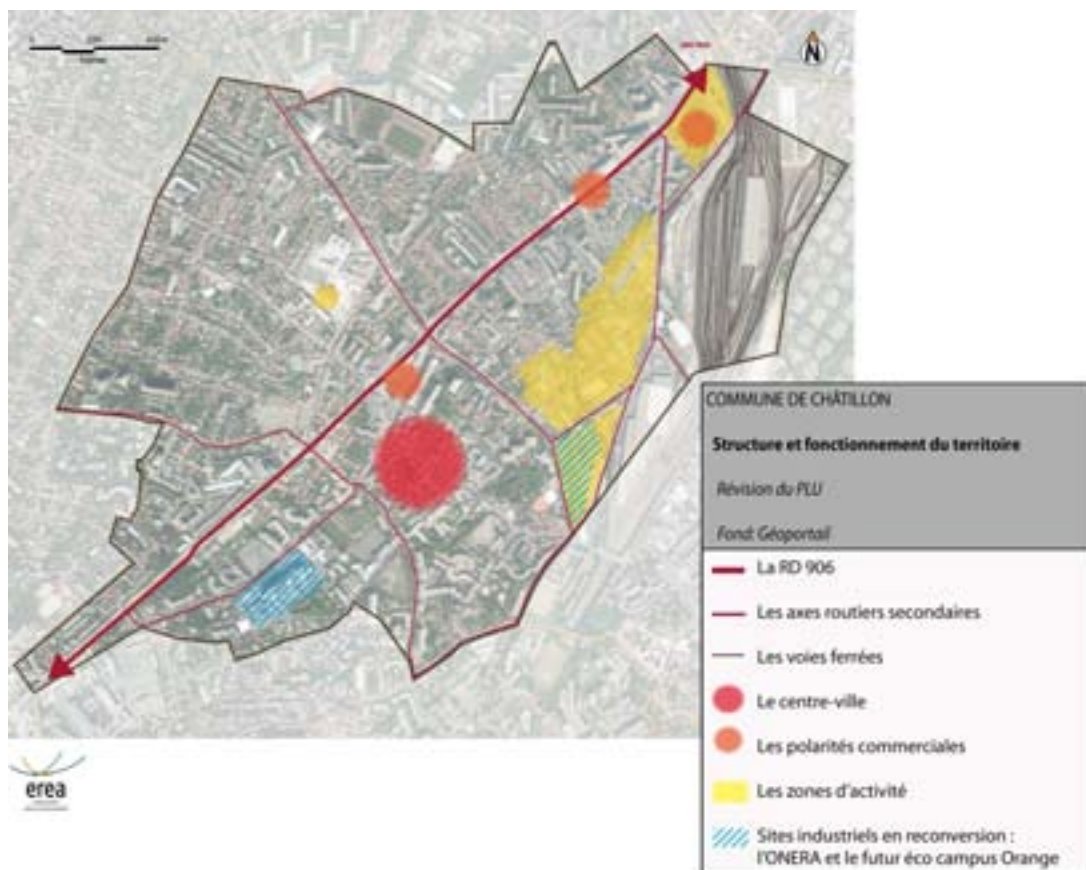
Le secteur Porte Nord est amené à se développer davantage avec la mise en place du premier tronçon du tramway 6, mis en service en décembre 2014. Le projet de l'éco-campus situé au sud de la zone d'activités des Arues, livré fin 2015, et l'arrivée du métro du Grand Paris Express prévue autour de 2022, vont venir conforter l'attractivité économique et l'accessibilité de l'entrée de ville Nord et de Châtillon.

Par ailleurs, d'autres grandes opérations sont menées dans le reste de la ville. La ZAC Aérospatiale, en cours de finalisation en 2015, a permis la création d'un quartier résidentiel sur les anciens terrains d'EADS. L'opération Cœur de ville a été lancée en 2010 et vise à créer une centralité commerciale forte, complémentaire à celle du centre-ville historique.

1.3. La morphologie urbaine

1.3.1. Les entités morphologiques

La forme générale de la ville est celle d'un losange, orientée approximativement nord-sud et en pente continue suivant ce même axe, de 3km de long et 2 km de large, dont les deux diagonales constituent les principaux axes de circulation, avenues de Paris et de Verdun (RD 906) et boulevards de Vanves et de la Liberté (RD 72), se croisant au rond-point du 8 mai 1945.

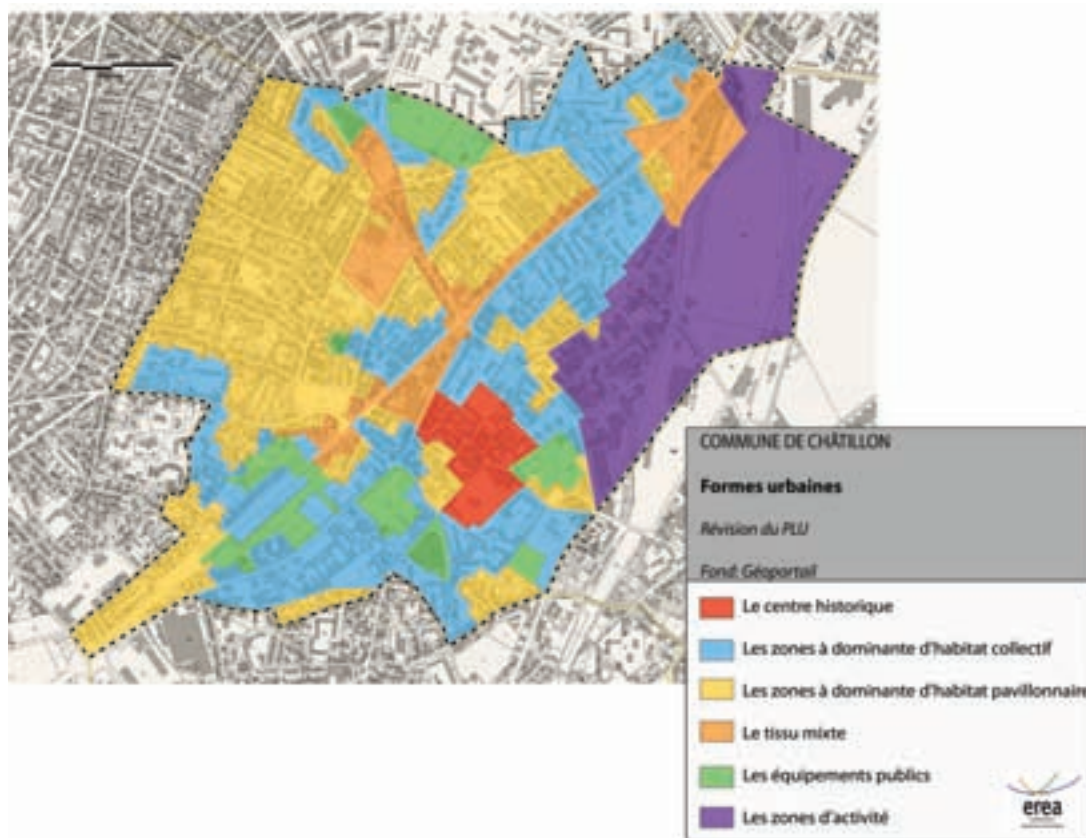


On peut distinguer quatre secteurs délimités par les coupures routières qui ont une certaine unité.

- Au sud-est, se trouve le centre ancien autour de la mairie et de l'église, regroupant une partie importante de l'activité commerciale ainsi qu'un tissu d'habitat mêlant quelques secteurs pavillonnaires (anciens et récents) et des immeubles collectifs. Ce secteur est aussi occupé par la ZAC des Sablons et une grande zone industrielle en voie de mutation, l'ONERA (centre français de recherche aérospatiale).
- Au sud-ouest se situe le secteur la majorité du tissu pavillonnaire de la commune, avec notamment les quartiers des Roissys et Marcel Doret, dont l'urbanisation remonte à 1925. Il comprend par ailleurs quelques secteurs d'habitat collectif, le long des grands axes de circulation dans sa partie sud, comme le nouveau quartier de la ZAC Aérospatiale en cours de finalisation.
- Au nord-ouest, c'est autour du stade que s'est faite l'urbanisation, alternant là encore un secteur pavillonnaire et des ensembles immobiliers collectifs. Ce secteur est aussi marqué par des grands ensembles d'immeubles collectifs caractéristiques de la période des années 1960 et 1970, situés notamment le long de l'avenue de Paris.
- Le secteur nord-est est occupé en partie par la zone d'activités des Arues ainsi que par les emprises SNCF et par la ZAC Porte Nord.

Ces opérations d'aménagement qui se sont succédées depuis les années 1950 ont conduit à l'urbanisation quasi-totale du territoire.

1.3.2. Les typologies bâties



○ Le centre historique

Le centre historique renferme un patrimoine ancien riche. Il est également caractérisé par sa mixité des fonctions et son rôle de centre urbain.

Le tissu urbain se caractérise par un bâti de faible hauteur et un alignement par rapport à la rue. Il présente une typologie composée majoritairement de maisons de ville et d'immeubles collectifs mitoyens. Le secteur comprend ainsi des îlots fermés où le bâti est aligné sur la rue. Cependant, certains bâtiments, sont organisés autour de porches qui permettent une visibilité sur les cœurs d'îlots.

Les bâtiments sont, pour la plupart, construits en pierre et sont d'une hauteur moyenne de R+2 ou R+3.

Le quartier proche de la mairie et de l'église Saint-Philippe-Saint-Jacques contient les constructions les plus anciennes de la commune, du fait de sa situation de vieux bourg historique. On trouve encore des constructions datant du début du XVIII^{ème} et du XIX^{ème} siècles, qui ont été rénovées, notamment autour de la rue de Fontenay et de la rue Gambetta. Une partie du bâti se compose d'immeubles de rapport comprenant des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages.



Source : Erea Conseil
Localisation : rue de Fontenay

Les constructions plus contemporaines, notamment celles datant de l'époque de la rénovation du centre bourg dans les années 1980, dont des résidences, 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 XIX^{ème} ou du XX^{ème} siècle.

La densité est relativement élevée dans le centre-ville bien qu'il soit ponctué de parcs et jardins venant aérer l'espace : le coefficient d'emprise au sol est élevé entre 0,6 et 0,9 et la densité de logements du quartier statistique Iris « Parc » dans lequel est compris le centre-ville se situe entre 50 et 80 logements par hectare.

Le centre-ville abrite un parc, le parc des Sarments, et le parc Henri Matisse (qui n'est pas directement situé dans le centre-ville historique). Les résidences situées aux abords du parc comportent des espaces verts assez importants. De manière générale, les cœurs d'îlots que l'on aperçoit depuis les porches sont relativement végétalisés. Certaines rues, telles que la rue de la Mairie, principale voie commerçante, sont ponctuées de plantations en pots.

Certaines rues se caractérisent par des gabarits relativement réduits. La rue la plus commerçante du centre-ville est une voie à sens unique et limitée à 30km/h, ce qui favorise ainsi l'usage des modes actifs.

Dans la partie basse du centre-ville, les immeubles s'organisent autour d'une voie principale et rectiligne, la rue Gabriel Péri. Le bâti est là aussi compact avec une hauteur moyenne de R+5 ou davantage et généralement un alignement par rapport à la rue. Des constructions historiques (XIX^{ème} siècle) et des constructions beaucoup plus récentes (XX^{ème} siècle) cohabitent.

○ Le tissu mixte

Cet ensemble, non continu, se définit par la mixité des types de logements (entre maisons individuelles et immeubles collectifs) et la présence d'activités économiques et commerciales. Ils se sont développés le long des grands axes, notamment le boulevard de Vanves et l'avenue de Paris, au niveau de l'entrée de ville Nord et du quartier visé par l'opération urbaine « Cœur de ville » situé à proximité de la rue Gabriel Péri.

Ils sont donc desservis par une trame viaire dense. L'espace public est marqué par la voiture, avec un stationnement longitudinal le long de la chaussée mais aussi par le tramway qui crée des espaces publics et les structure autour des mobilités actives (vélos, marche à pied).

La ZAC Porte Nord est marquée par la coexistence entre les infrastructures de transport (station de métro, station de tramway), des bureaux dédiés aux activités économiques et des logements. Le quartier situé entre l'avenue de Verdun et la rue Gabriel Péri est lui caractérisé par la mixité entre logements et commerces.

Les typologies urbaines du tissu de logements sont très hétérogènes. Ils se présentent le plus souvent sous forme de logements collectifs alignés par rapport à la rue, mais les rues adjacentes à l'avenue de Paris (avenue Marcellin Berthelot) comprennent aussi des immeubles collectifs sous forme de barres et de maisons individuelles, implantés à l'alignement ou non.

La densité est très forte dans les quartiers du Cœur de ville et Porte Nord qui sont à la fois marqués par un coefficient d'occupation du sol pouvant atteindre 0,9 et une densité de logements située entre 80 et 110 logements par hectare.



Source : Erea conseil
Localisation : avenue de Paris

L'avenue de Paris est elle aussi marquée par un bâti très hétérogène, alternant des maisons individuelles, dont certaines typiques en meulière implantées en retrait par rapport à la voie,

des immeubles collectifs de hauteurs très variables et de styles architecturaux très hétérogènes.

Le coefficient d'emprise au sol varie selon les secteurs de l'avenue de Paris qui est ponctuée d'espaces verts. Le coefficient d'emprise au sol est très variable, atteignant 0,3 comme 0,9. La densité de logements est très élevée sur certaines parcelles qui sont occupées par des immeubles collectifs de grande hauteur.



*Source : Erea conseil
Localisation : avenue de Paris*

Ces trois secteurs se caractérisent par la présence de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles et de certains locaux dédiés aux entreprises.

Ces secteurs sont marqués par une forte densité bien qu'ils soient constitués par des parcelles aux tailles hétérogènes.

Cependant, des squares ou espaces internes à des résidences créent des espaces de respiration dans la ville. Le secteur de la Porte Nord est aussi traversé par la coulée verte.



Source : Erea conseil

Localisation : le long de la coulée verte

○ **Le tissu d'habitat individuel**

La ville de Châtillon est composée d'un tissu pavillonnaire important qui fait partie de l'identité communale et qui participe à la diversité du paysage châtillois. C'est pourtant un tissu minoritaire qui représente 14% du parc de logements mais qui occupe 24% du territoire en surface, soit 79,37 hectares de la surface en 2012 (sur un total d'espaces construits artificialisés de 261,22 ha) représentant 2 200 maisons individuelles.

Les îlots statistiques de l'INSEE Roissys et Marcel Doret à l'ouest de la commune sont composés presque exclusivement d'un tissu pavillonnaire, à l'exception de quelques emprises d'immeubles collectifs.

Si l'on prend l'exemple de ces deux îlots statistiques, les quartiers pavillonnaires sont marqués par une densité résidentielle moins élevée que dans le reste de la commune, inférieure à 50 logements par hectare et des hauteurs de bâtiments inférieures à 7 mètres. Le coefficient d'emprise au sol diffère selon les parcelles, il est de manière générale moins élevée que dans le reste de la commune, mais il peut atteindre 0,6 logements par hectare sur certaines parcelles.

D'après l'étude réalisée par Villes Vivantes dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme « Analyse de la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis », le tissu pavillonnaire est composé de plusieurs types. De manière générale, les différents tissus d'habitat pavillonnaire sont très imbriqués.

• **Le tissu de bourg et de faubourg**

« Ces parcelles représentent 10% du stock de parcelles de maisons individuelles. (...) Elles se caractérisent par un bâti souvent ancien (emplacements d'anciens hameaux), implanté majoritairement à l'alignement de l'emprise publique. (...) Deux ensembles présentent des caractéristiques homogènes : l'axe du boulevard de Vanves et l'axe de la rue Pierre Brossolette. Les autres parcelles de ce type de tissu urbain sont dispersées et ne forment

pas un ensemble homogène bien identifiable. Ce tissu présente une densité résidentielle (nombre de logements/hectare) assez forte, pour un gabarit bâti où domine les R+1 (maisons de villes à étage) avec une moyenne de 36 logements/hectare. »

« *Analyse de la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* », Villes vivantes.



Localisation : boulevard de Vanves

Source : google street view

- ***Le tissu de maisons individuelles groupées***

Le tissu de maisons individuelles groupées représente 5% du parc bâti. La majorité de ces opérations d'ensembles homogènes ont été réalisées au cours des 20 dernières années. Ce tissu présente une densité résidentielle comparable à celle que l'on peut rencontrer dans les tissus de type bourg/faubourg.

- ***Le tissu de lotissements et de villas***

Le tissu de lotissements et de villas représente un quart du tissu pavillonnaire. Les constructions présentent des caractéristiques communes : un bâti implanté en léger retrait des voies, un parc ancien (1930/1950) où dominent les maisons en meulière. Certaines de ces maisons sont des maisons d'une grande qualité architecturale. De manière générale, les maisons en meulière sont un des marqueurs identitaires de la ville de Châtillon. Elles sont dispersées dans la ville même si cette typologie de constructions est concentrée dans le nord-ouest de la ville. La densité résidentielle moyenne de ces constructions est d'environ 41 logements par hectare.



Source : Erea conseil
Localisation : boulevard de Vanves

- **Le tissu diffus**

Le tissu diffus représente la majeure partie du stock de maison individuelle de la ville de Châtillon (54% avec 1 180 maisons) et occupe donc la plus grande surface. « C'est un tissu très hétérogène tant en ce qui concerne la géométrie du parcellaire, que du bâti (implantation sur les parcelles, style architecturaux, matériaux) ou encore de la qualité des ambiances urbaines et du rapport des parcelles à la rue (traitement des clôtures de qualité très variable). Les seules constantes de ce tissu sont l'absence d'implantation des maisons à l'alignement des voies et emprises publiques et une position majoritairement centrale des maisons sur les parcelles. » (« *Analyse de la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* », *Villes vivantes*).

Ce tissu est dispersé dans toute la ville mais concentrée dans la partie ouest du territoire châtillois, principalement dans les quartiers statistiques « Roissys » et « Marcel Doret ». Les jardins participent à la végétalisation des rues. Par ailleurs, certaines voies de desserte, telles que l'avenue de la Paix présentent des alignements d'arbres et un tracé sinueux, créant une ambiance urbaine agréable. Leur densité résidentielle est autour de 31 logements par hectare.



Source : Erea conseil
Localisation : rue Ampère

- **Le tissu diffus de second rang**

On peut distinguer dans cette dernière typologie le tissu diffus de second rang qui s'est formé suite à des divisions parcellaires « spontanées ». Celui-ci représente 6% du parc de maisons individuelles. La densité résidentielle moyenne est de 28 logements par hectare.

- **Les grandes parcelles (plus de 650m²) et dents creuses**

Les grandes parcelles et dents creuses représentent 2% du stock de parcelles de maisons individuelles. Elles correspondent à des parcelles à usage de jardin ou non investies.

« La densité résidentielle de ce tissu est la plus faible constatée dans les tissus de maisons individuelles avec une moyenne de 8 logements/hectare, soit une densité moyenne pour des quartiers de maisons individuelles. Ces parcelles, de par leurs surfaces en espaces verts, jouent un rôle dans la perception que le voisinage a de son cœur d'îlot car elles ménagent des espaces de respiration assez importants en fond de parcelle, souvent plantées d'arbres de grands gabarits. » (« *Analyse de la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* », *Villes vivantes*).

- **Le tissu d'habitat collectif**

Le tissu d'habitat collectif représentait 70,26 hectares en 2012 (sur un total d'espaces construits artificialisés de 261,22 ha). Il est constitué de plusieurs ensembles de logements, très hétérogènes et dispersés sur toute la commune.

- **Le tissu de petits collectifs discontinus**

Cette catégorie bâtie se compose de petits immeubles, d'ensembles denses, de maisons mitoyennes ou de résidences de faible hauteur. C'est un tissu très hétérogène en ce qui concerne le bâti (implantation sur les parcelles, styles architecturaux, matériaux) ou la qualité des ambiances urbaines. Ces constructions ne sont pas alignées par rapport aux voies.

Certaines sont accessibles librement depuis la rue tandis que d'autres disposent d'un portail qui sépare l'espace de la résidence de l'espace public.



Source : Erea conseil

Localisation : à proximité du parc des Sarments



Source : Erea conseil

Localisation : Allée Hélène Boucher

Ces ensembles sont généralement contemporains et de styles différents et d'une hauteur R+2 ou R+3.

Certains sont à dominante minérale tandis que certains possèdent des cœurs d'îlots très végétalisés. Lorsque ces résidences sont situées à proximité d'un parc, la nature est souvent mise en scène au sein des cœurs d'îlots.

- **Le tissu de petits collectifs continus**

D'autres immeubles de logements collectifs de faible dimension se caractérisent par leur alignement par rapport à la rue. Ils participent à la mixité des quartiers dans lesquels ils sont

situés en accueillant des commerces ou des équipements en rez-de-chaussée. Ce tissu est dispersé dans la ville. Ces ensembles sont relativement contemporains et de styles architecturaux hétérogènes. Ils sont généralement d'une hauteur de R+3.



*Source : Erea conseil
Localisation : boulevard de Vanves*

- ***Le tissu de grands collectifs discontinus***

Une autre typologie est composée d'immeubles de logements collectifs de plus grande hauteur non alignés par rapport à la rue. Pour le reste, ce tissu est très hétérogène. Leur hauteur est généralement de R+5, R+6 ou plus.



Source : Erea conseil

Localisation : avenue de la Division-Leclerc

Si elles ne sont pas alignées par rapport à la rue, certaines de ces résidences sont très intégrées dans leur environnement. Les résidences situées à proximité du parc André Malraux disposent de cœurs d'îlots larges et très végétalisés en continuité avec le parc.



Source : Erea conseil

Localisation : côté parc André Malraux

- ***Le tissu de grands collectifs discontinus sous forme de tours et de barres***

Ces constructions datent pour la plupart des années 1960 et 1970. Ces ensembles se concentrent surtout au nord de la ville, notamment le long de l'avenue de Paris et de l'avenue Marcellin Berthelot. Ces ensembles sont généralement situés le long des voies principales.

Le stationnement y est géré en interne. Les espaces sont desservis suivant une trame de voies secondaires fonctionnant en interne, et détachée de la trame urbaine principale.

Les constructions édifiées sont caractéristiques du style architectural fonctionnaliste moderne : façades en béton, formes de tours, ... Une place importante est laissée aux espaces extérieurs et donc aux espaces verts. Certains de ces grands collectifs atteignent les R+15. Le parcellaire est protéiforme et de grande taille sans logique de distinction privé/public.



*Source : Erea conseil
Localisation : Avenue Marcellin Berthelot*

- ***Le tissu de grands collectifs continus***

Ces ensembles participent à la mixité des quartiers dans lesquels ils sont situés. Ils se caractérisent par l'alignement par rapport aux rues. Pour certains, ils accueillent des commerces en rez-de-chaussée. Ces ensembles sont dispersés dans la ville et sont situés à proximité du centre ancien, mais aussi le long de l'avenue de la République au nord ainsi que dans la zone de la ZAC Portes Nord.

Leur hauteur moyenne est d'environ R+6 ou plus.



Source : Erea conseil
Localisation : rue Alphonse Daudet

○ **Les zones d'activités**

La zone d'activités des Arues est située au nord-est de la commune, le long des emprises SNCF. Elle occupe 12,57 hectares et se caractérise par de grands parkings et bâtiments d'activités. Elle se caractérise par un bâti de hauteur moyenne, dépassant rarement les 13 mètres. Elle est traversée par la coulée verte.

Au sud de la zone d'activités des Arues est situé l'Eco Campus, en construction, composé de 8 bâtiments de bureaux et de services d'une hauteur maximale de 35 mètres organisés autour d'un parc paysager d'1,5 hectare sur une surface totale de 3 hectares.

La ville possède aussi une zone mixte d'habitat et d'activités, la ZAC Porte Nord, occupant 12,57 hectares. Elle se caractérise par la présence d'immeubles de bureaux d'environ R+4 situés le long de l'avenue de Paris et à proximité de la station de métro.



Localisation : ZAE Les Arues
Source : google maps

Une emprise est occupée par la SNCF au nord-est de la ville.

D'autres sites industriels sont présents dans la commune, notamment le site de l'ONERA, centre français de recherches aérospatiales.

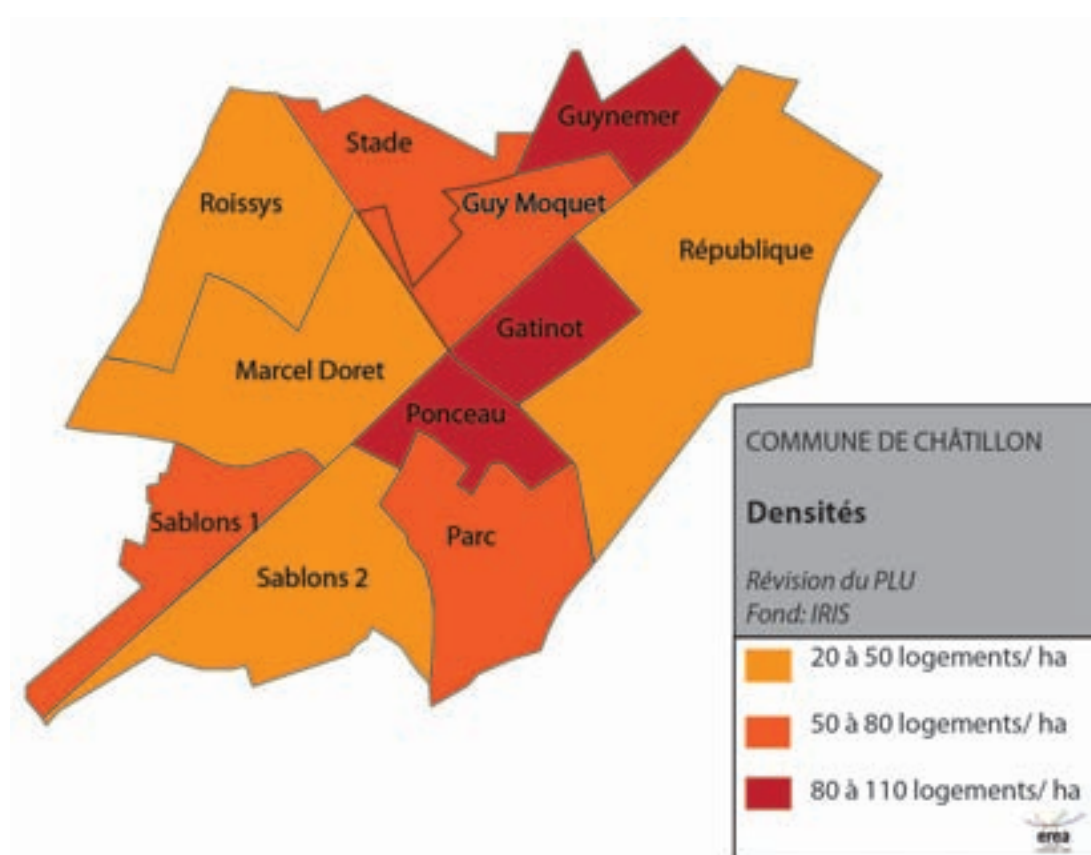


L'ONERA

Source : <http://fr.topic-topos.com/onera-chatillon>

Nous nous sommes appuyés sur trois outils afin de déterminer la densité urbaine des différentes typologies :

- La densité résidentielle ;
- Le coefficient d'emprise au sol ;
- Les hauteurs des bâtiments.



Les hauteurs des bâtiments à Châtillon



Hauteur (m)

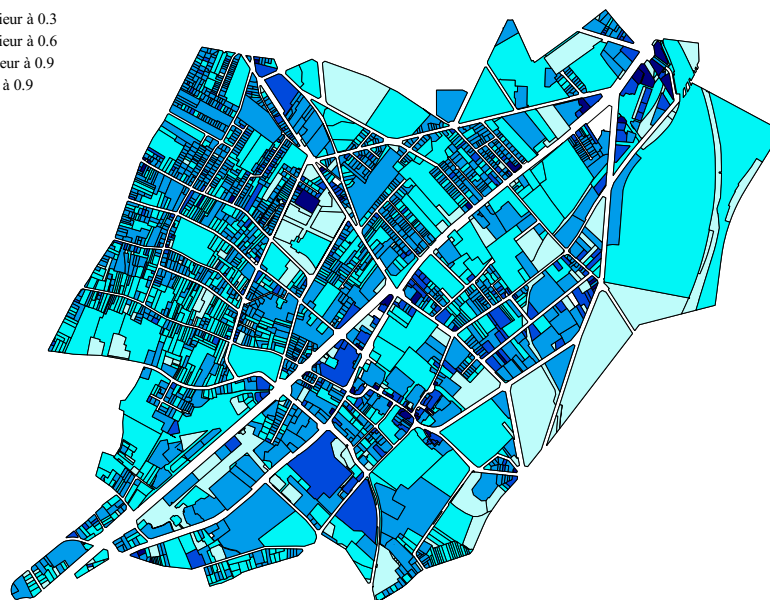
-  moins de 4
-  de 4 à 7
-  de 7 à 13
-  de 13 à 19
-  de 19 à 25
-  plus de 25

Source : portail CASSINI, APUR, données de référence de la métropole parisienne

Le coefficient d'emprise au sol des unités foncières

Coefficient d'emprise au Sol des unités foncières

- inférieur à 0.1 >
- Entre 0.1 et inférieur à 0.3
- Entre 0.3 et inférieur à 0.6
- entre 0.6 et inférieur à 0.9
- supérieur ou égal à 0.9



Source : Villes Vivantes

1.4. Les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville de Châtillon à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Morphologie urbaine », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- Préserver l'esprit « village »
- Protéger les caractéristiques bâties et l'aspect architectural des constructions, notamment dans le centre historique
- Préserver la diversité bâtie qui caractérise Châtillon



2. Démographie

2.1. Le contexte démographique

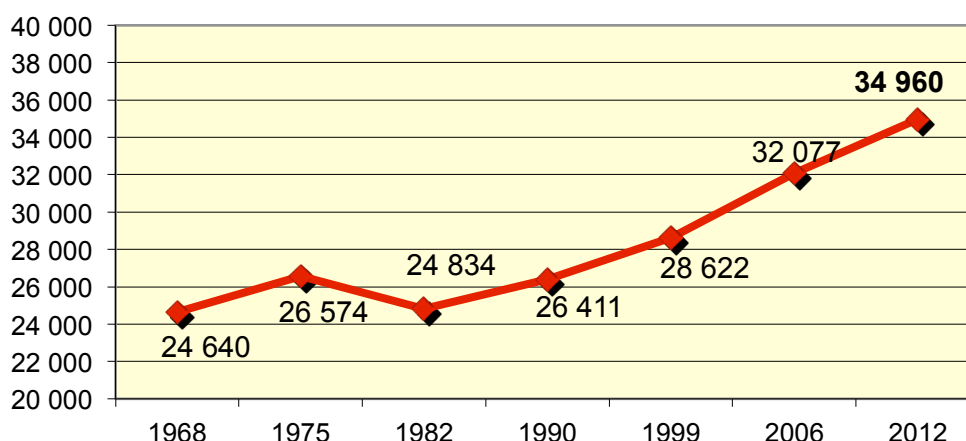
2.1.1. Une commune dynamique et attractive depuis les années 1980

En 2012, la population municipale (sans double compte)¹ était de 34 960 habitants. La population a augmenté de 2 883 habitants par rapport à 2006, ce qui représente un taux de croissance de 9%.

La population de Châtillon a augmenté de manière relativement continue et importante depuis 1962. La ville connaît une période de diminution de la population, entre 1975 et 1982, qui s'explique par l'influence majeure d'un solde migratoire déficitaire avec la perte de 3 314 habitants.

Depuis 1982, la population de la ville a fortement augmenté : elle est ainsi passée de 24 834 habitants en 1982 à 34 960 habitants en 2012.

**Évolution de la population de Châtillon
sur les 45 dernières années**



Source : INSEE RP 2011

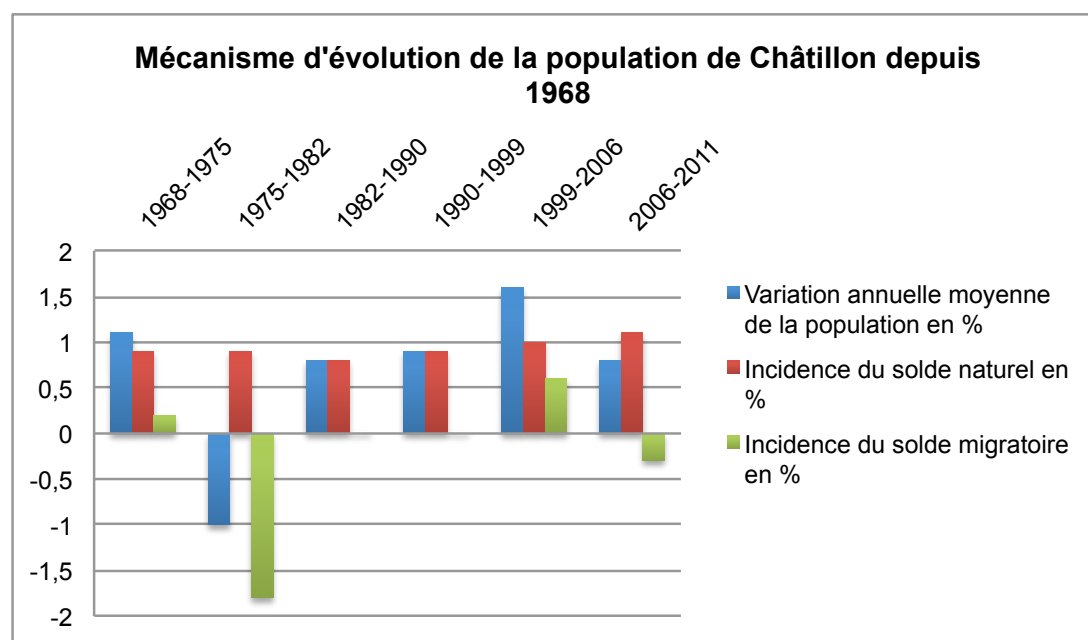
La variation annuelle moyenne de la population est continue entre 1982 et 1999 : 0,8% par an entre 1982 et 1990, 0,9% entre 1990 et 1999.

¹ La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile située sur le territoire de la commune.

On peut observer une forte variation annuelle moyenne de la population de 1,6% entre 1999 et 2006 tandis que ce taux a baissé entre 2006 et 2011 pour se situer à 0,8% par an.

La croissance démographique châtillonnaise récente est due à la combinaison de deux facteurs :

- un solde naturel qui est positif et stable sur toutes les périodes depuis 1968 (jusqu'à 2010). Il est toujours situé entre 0,8% et 1,1%. Il assure la plus grande part de la croissance démographique annuelle, témoignant d'une population communale jeune ;
- un solde migratoire positif entre 1999 et 2006 mais négatif depuis 2006.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et RP2011

2.1.2. Une commune dynamique et attractive

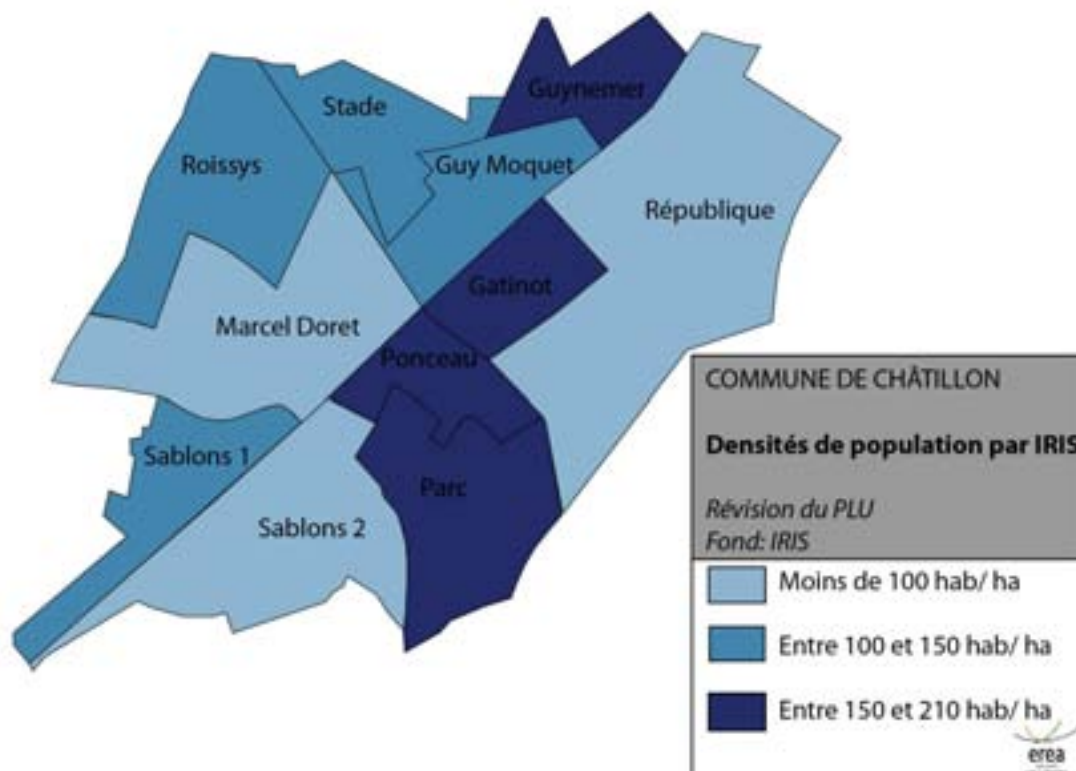
La commune a bénéficié d'une forte attractivité ces quinze dernières années et sa croissance démographique annuelle a été de 1,2%. Elle est plus élevée que la croissance démographique annuelle moyenne constatée dans le département des Hauts de Seine, qui est de 0,9% entre 1999 et 2011. L'écart entre ces deux échelles de territoire est particulièrement important entre 2006 et 2009 : la croissance annuelle a été de 1,44% à Châtillon contre 0,54% pour les Hauts-de-Seine.

Pour cette période, la croissance démographique annuelle est surtout liée au solde naturel (1,1%). Cependant, le solde migratoire, positif entre 1982 et 2006, témoigne de l'attractivité de la commune. On peut noter que le solde migratoire est redevenu négatif entre 2006 et 2011.

La population ne se répartit pas de manière homogène dans la ville. Châtillon est composé de 11 quartiers statistiques appelés IRIS par l'INSEE: République, Gatinot, Guynemer, Guy Moquet, Stade, Roissys, Marcel Doret, Ponceau, Parc, Sablons 1 et Sablons 2.

La densité de population n'est pas la même dans les différents quartiers:

Les quartiers les plus densément peuplés correspondent aux quartiers où il existe la plus forte densité de logements. On distingue donc clairement les quartiers où la densité d'habitat collectif est importante (Guynemer) des quartiers où l'habitat pavillonnaire prédomine (Marcel Doret).



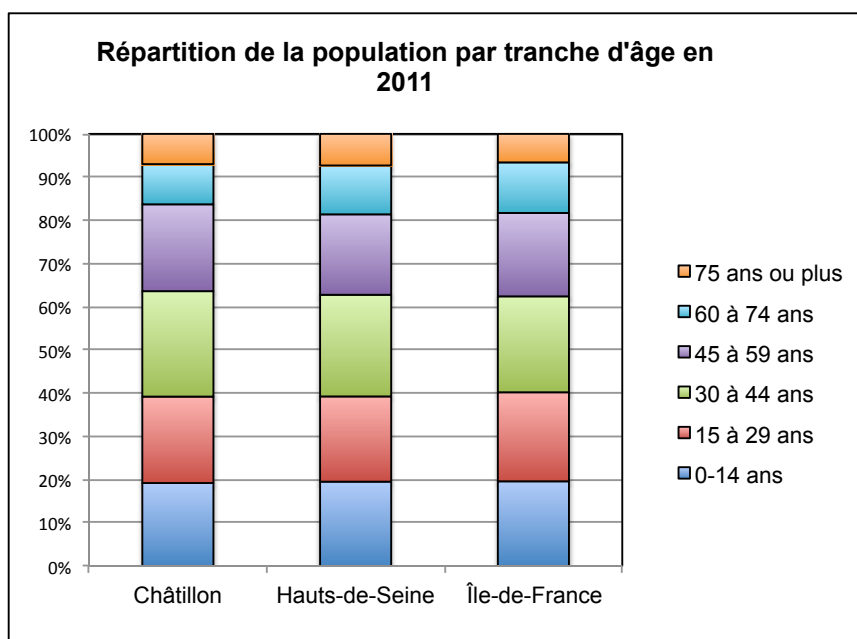
2.2. Les caractéristiques de la population

2.2.1. Une population relativement jeune

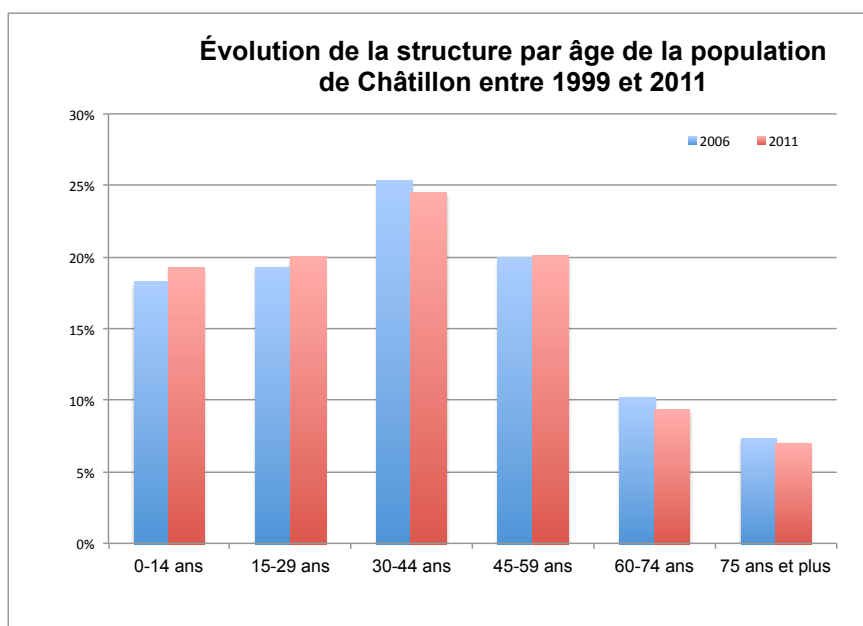
Châtillon se caractérise par une population relativement jeune. 39,2% de sa population a moins de 30 ans, dont 20,3% moins de 14 ans. La commune se situe dans la moyenne départementale qui est de 39,2% aussi et est légèrement inférieure à la moyenne régionale (40%). Par ailleurs, on note une forte progression de cette classe d'âge entre 2006 et 2011, d'environ 10%.

Les plus de 60 ans ne représentent que 16,3% de la population, contre 18,6% à l'échelle du département.

Un vieillissement structurel est attendu dans les prochaines années mais il reste limité à Châtillon. Il n'est pas encore perceptible car on assiste entre 2006 et 2011 à une diminution des plus de 60 ans.



Source : INSEE RP 2011

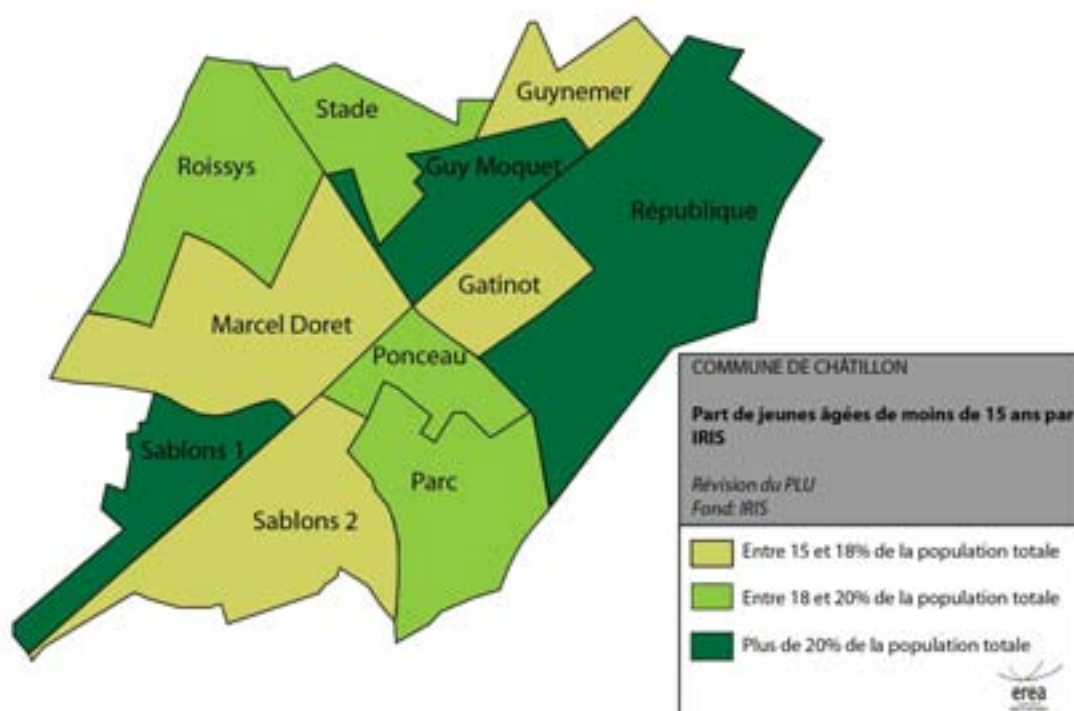


Source : INSEE RP 2006- 2011

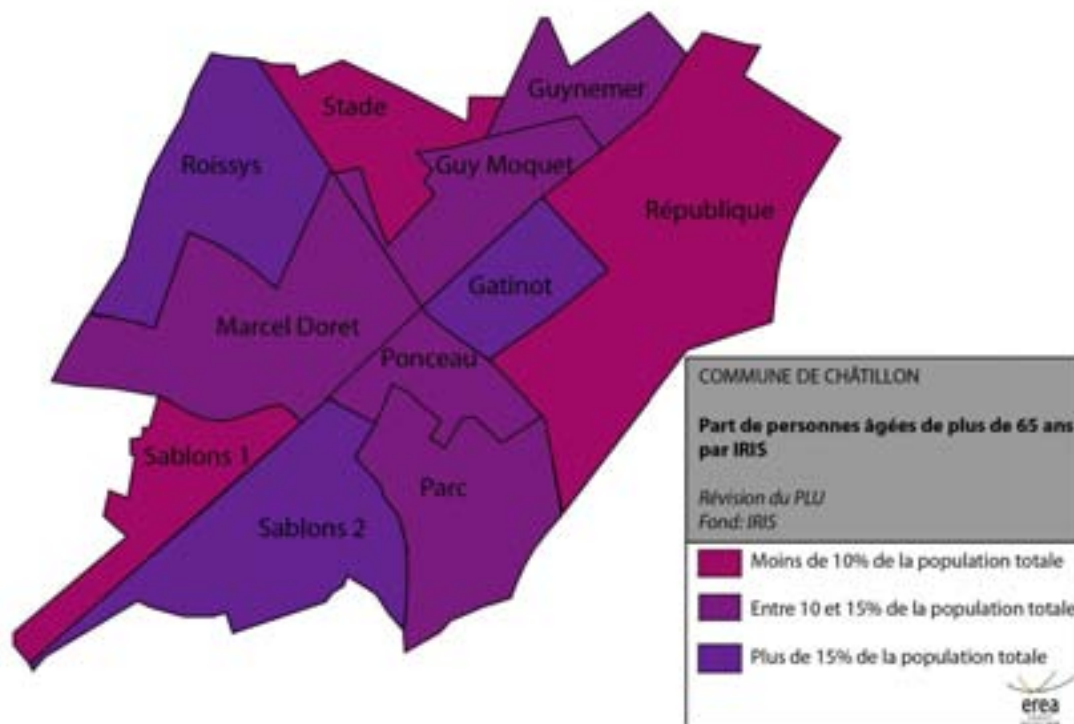
L'indice de vieillesse (IDV)¹ est de 0,6 à Châtillon, contre 0,7 dans les Hauts-de-Seine et 0,5 en Ile-de-France.

La répartition des classes d'âge de la population entre les 5 principaux quartiers n'est pas homogène. Les quartiers Guy Moquet, République et Sablons 1 comptent le plus grand nombre de jeunes âgés de moins de 15 ans.

Comparativement aux autres quartiers et à sa population (3 539 habitants), les quartiers Gatinot et Sablons 2 compte le plus grand nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus (entre 17 et 18% de la population totale).

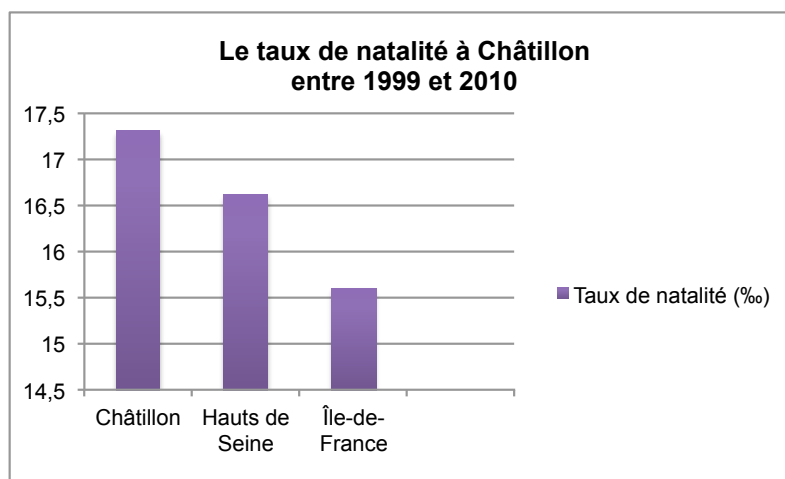


¹ L'indice de vieillissement est le rapport entre les plus de 65 ans et les 0-14 ans. Plus l'indice de vieillissement se rapproche de 1, plus la population est vieille.



2.2.2. Un taux de natalité relativement élevé

Le taux de natalité est relativement élevé à Châtillon. Il est de 17,3‰ entre 1999 et 2010, soit un taux légèrement supérieur à celui du département des Hauts-de-Seine qui est de 16,6‰ et à celui de la région Île-de-France qui est de 15,6‰.



Source : INSEE RP 2010

2.2.3. Une population majoritairement composée de familles

La composition des ménages à l'échelle de la ville est relativement comparable aux caractéristiques du département et de la région.

En 2011, Châtillon comptait 14 800 ménages, soit 441 de plus par rapport à 2006 (+3,1%).

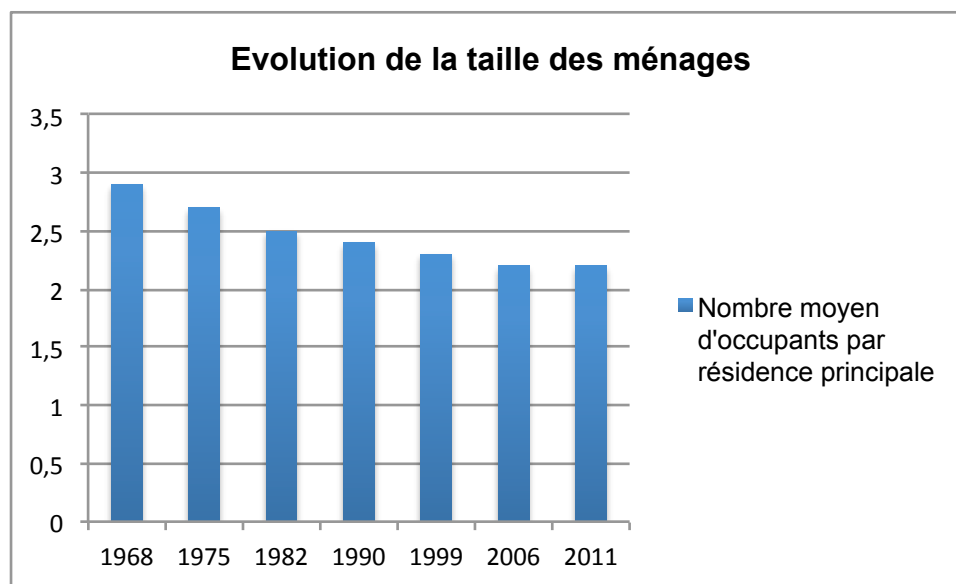
En 2011, un ménage châtillonnais comprend en moyenne 2,2 personnes par résidence principale, la même moyenne que dans le département des Hauts-de-Seine. La taille des ménages est de 2,26 en France Métropolitaine

Les ménages avec familles sont très majoritaires (60% des ménages). Toutefois, les ménages avec 1 ou 2 enfants (47,2%) sont suivis de près par les ménages sans enfants (37,1%). Il y a 34,8% ménages d'une personne. Les ménages les moins présents sont les familles monoparentales (15,5%). Ces chiffres sont très proches de ceux du département des Hauts-de-Seine.

La taille des ménages a connu une baisse continue entre 1968 et 2010. Cela s'est presque stabilisé entre 1999 et 2011.

Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

- la fragilisation des unions (d'où l'augmentation de ménages d'une personne),
- l'accroissement de l'espérance de vie,
- la décohabitation des jeunes.



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999 et RP 2006 et 2011

La taille moyenne des ménages varie selon les différents quartiers mais ces variations sont limitées.

La taille des ménages par quartiers IRIS à Châtillon en 2011

Quartiers IRIS	Taille moyenne des ménages
Republique	2,32
Gatinot	2,15
Gynemer	2,21
Guy Moquet	2,40
Stade	1,99
Roissys	2,41
Marcel Doret	2,33
Ponceau	2,12
Parc	2,15
Sablons 1	2,24
Sablons 2	2,08

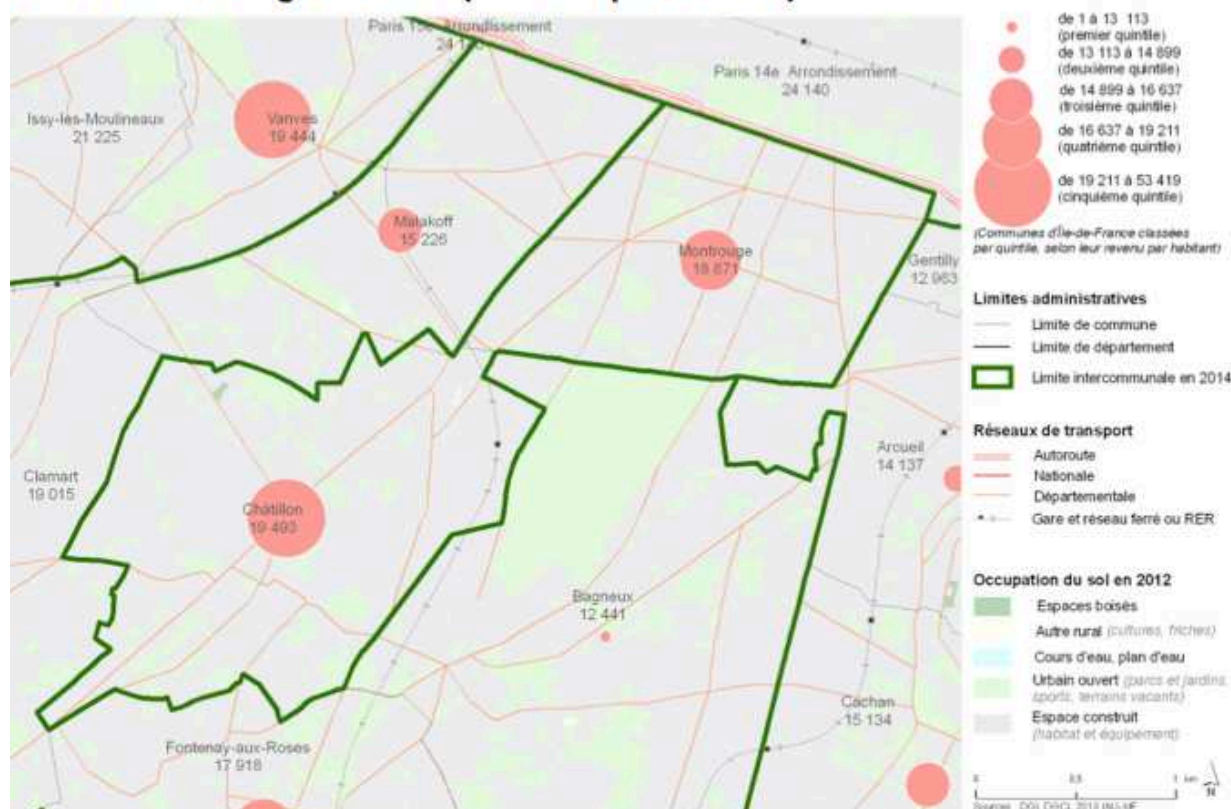
Source : données INSEE RP 2011

2.2.4. Des ménages aux revenus relativement élevés

Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2011 était de 34 886 euros, soit légèrement inférieur à celui des Hauts-de-Seine, qui est un département relativement favorisé (contre 32 541 euros pour la région Île-de-France). La majeure partie des foyers fiscaux châillonnais, c'est à dire 75,7%, sont imposables en 2011, contre 70,5% à l'échelle du département (64 ,9% pour la région).

La médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2011 est de 27 489 euros.

Revenu des ménages en 2011 (en Euros par habitant)



Source : Fiche d'identité Communauté de communes Châtillon Montrouge – 92 IAU IDF¹

¹ Le rapport interdécile (9edécile/1er décile) établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10% de personnes aux revenus, par unité de consommation, les plus extrêmes.

2.3. Les constats

- Une croissance démographique continue et importante liée à un solde naturel positif et stable et à un solde migratoire positif depuis 1982 ;
- Une population jeune dont le vieillissement est relativement limité ;
- Une majorité de familles de taille relativement restreinte et disposant de revenus élevés.

2.4. Les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville de Châtillon à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Démographie », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- Accompagner et maîtriser la croissance démographique qui s'est accélérée au cours des dernières années.
- Adapter l'offre en logements pour répondre à la fois à l'arrivée de nouvelles familles et au vieillissement de la population sur place.

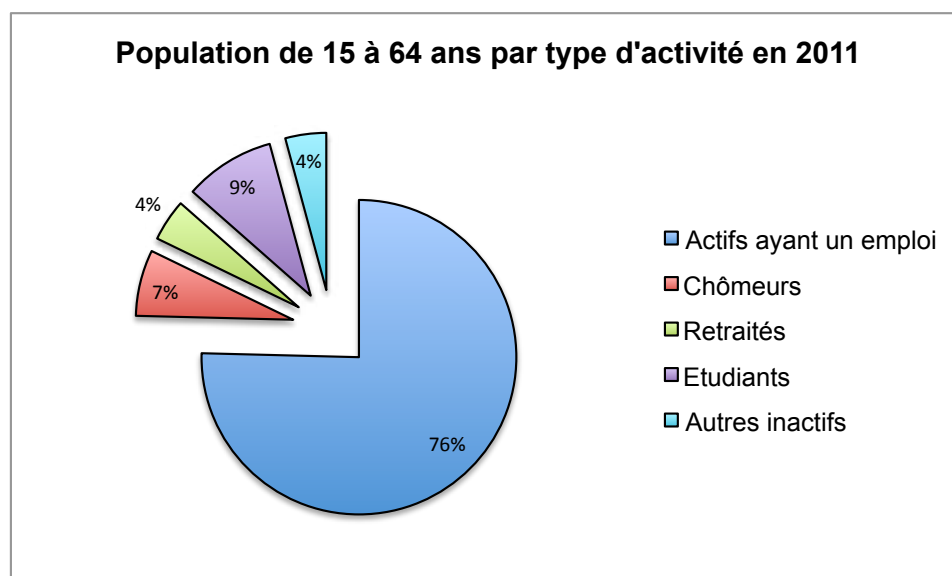
3. Développement économique et emploi

3.1. Les caractéristiques de la population active

3.1.1. Un taux d'activité élevé

La ville de Châtillon a un taux d'activité relativement important : 75% des actifs ont un emploi, contre 70% dans les Hauts-de-Seine.

La commune présente également un taux de chômage stable, moins élevé que le territoire environnant : 6,8% en 2011 (8,0% dans le département 11,7% pour la région Île-de-France et 9,3% à l'échelle de la France métropolitaine).

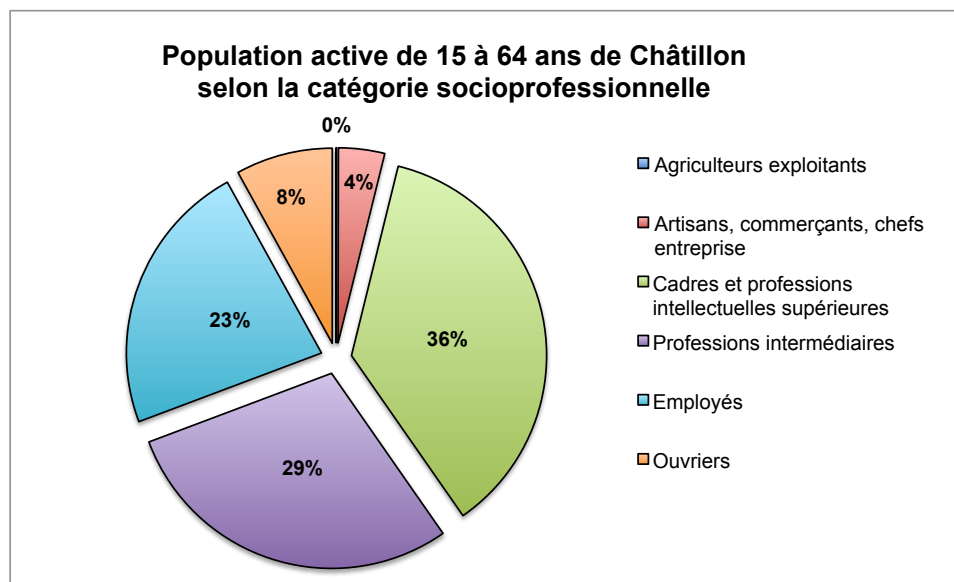


Source : INSEE RP 2011

3.1.2. Les catégories socio professionnelles

65% de la population active appartient aux catégories socio professionnelles (CSP) des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires. Ce chiffre est en augmentation depuis 2006. Ce taux est supérieur au taux des Hauts de Seine, qui est de 61%.

Le taux d'employés est de 23%. Les employés et les ouvriers représentent au total 31% de la population active. On note une sous-représentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (4%). Ces chiffres sont relativement comparables à ceux du département des Hauts de Seine.



3.1.3. Un niveau de qualification de la population important

La proportion de non diplômés est relativement faible et en baisse. Seuls 10,5% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus sont non diplômés à Châtillon (-1,8 points par rapport à 2006), contre 18,2% à l'échelle de la France métropolitaine.

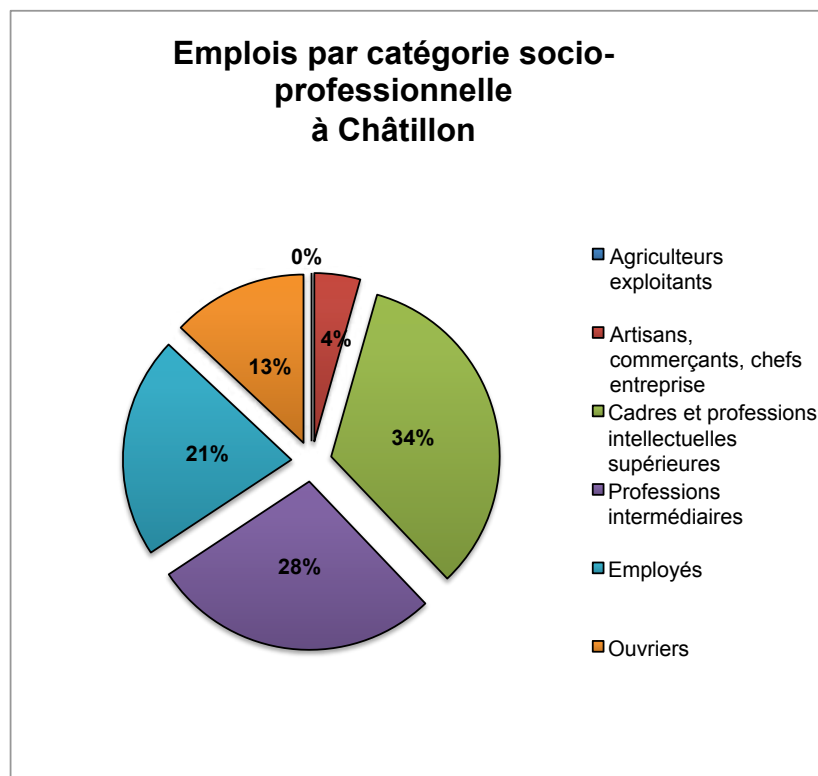
On observe une sur-représentation des titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur long : 31,3% des plus de 15 ans non scolarisés contre 13,3% en France métropolitaine. On observe une forte évolution depuis 2006 : +5,9 points par rapport à 2006.

3.2. Activités économiques et emplois

3.2.1. Un fort dynamisme de la commune en matière d'emploi

En 2011, la commune dispose de 13 849 emplois. Elle a gagné 1 528 emplois entre 2006 et 2011 (+2,4% par an contre +0,8% par an dans les Hauts-de-Seine), ce qui montre son dynamisme et son attractivité.

La part de l'emploi salarié est de 91,8% en 2011.



Source : INSEE RP 2011

62% des emplois correspondent aux secteurs d'activité des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires. La part des emplois correspondant à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 4 points entre 2006 et 2011. Il y a donc une forte correspondance entre les emplois disponibles sur la commune et les emplois occupés par les habitants de Châtillon et leur niveau de qualification.

De plus, la commune affiche un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) en hausse, mais encore inférieur à la moyenne départementale : 79,6% en 2011, contre 75,8% en 2006 (127,3% dans les Hauts-de-Seine en 2011).

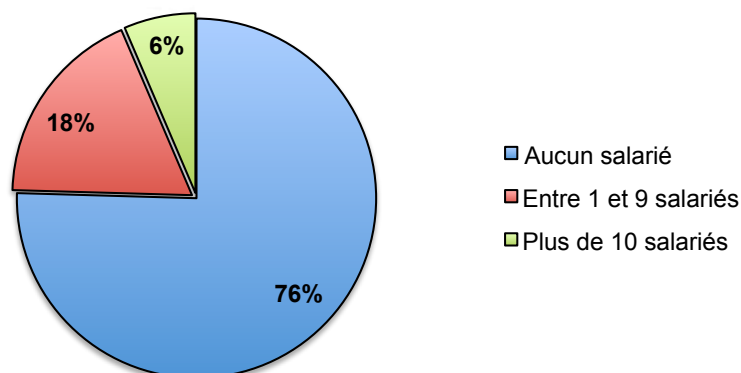
Cependant, seuls 14,8% des actifs résidant à Châtillon y travaillent (+0,3 point par rapport à 2006), contre 22,1% dans le département.

3.2.2. Le tissu économique

La commune compte 2 530 établissements au 31/12/2012.

75% de ces établissements ne comptent aucun salarié, 18% d'entre eux entre 1 et 9 salariés et 6,4% comptent plus de 10 salariés (dont 1,6%, plus de 50 salariés). Il s'agit donc majoritairement d'un tissu de petites structures.

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salariés au 31 décembre 2012



Source : données INSEE Connaissance locale de l'appareil productif 2012

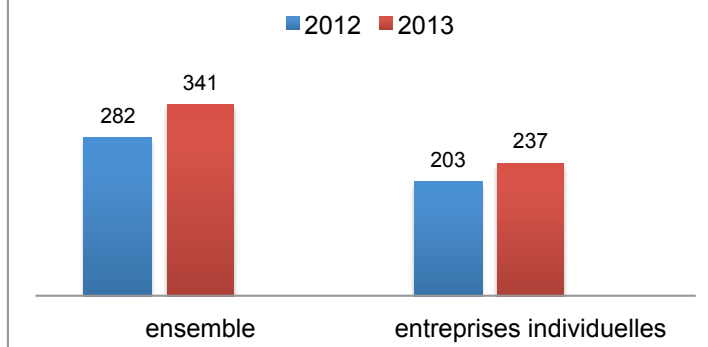
Ces chiffres sont comparables aux caractéristiques du département des Hauts-de-Seine dont 74,3% des entreprises ne comptent aucun salarié et à ceux de la région Île-de-France où 73,1% des établissements ne comptent aucun salarié.

75% des établissements concernent les commerces, les transports et les services directs, 14%, l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale et 7,8% la construction.

Les chiffres sont, là encore, comparables aux chiffres du département des Hauts-de-Seine et de la région Île-de-France, qui comptent respectivement, dans le secteur du commerce, 78% d'entreprises et 76,5% d'entreprises.

La création d'entreprises semble dynamique. 341 entreprises ont été créées en 2013. Le taux de création d'entreprise est de 21,7%, largement supérieur à celui du département des Hauts-de-Seine (15,9%) et celui de la région Île-de-France (15%).

Evolution des créations d'entreprises



Source : données INSEE Répertoire des entreprises et des établissements, Sirene, 2013

Ce taux a augmenté entre 2012 et 2013 (+ 59 entreprises créées) dont une majorité d'entreprises individuelles (237 sur 341).

Au 1^{er} janvier 2013, 32% des entreprises avaient plus de 10 ans, 14,6%, moins d'un an et 12,8%, entre 6 et 9 ans. On peut donc remarquer que le tissu économique est à la fois composé d'entreprises jeunes et d'entreprises disposant d'une ancienneté relative.

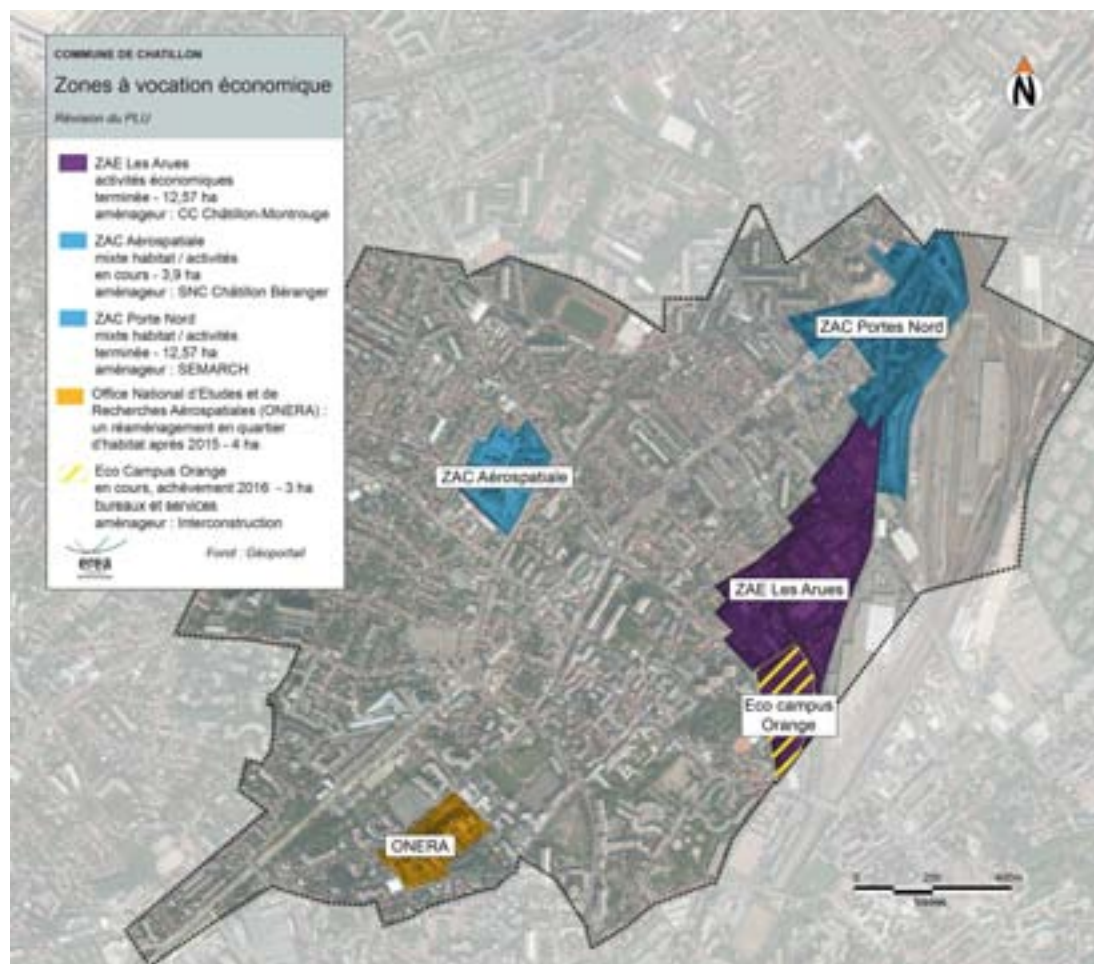
On note une surreprésentation des emplois qualifiés (62%), 34% d'employés et d'ouvriers et une sous-représentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (4%).

3.2.3. L'implantation des activités et des emplois

3.2.3.1. Les sites dédiés

La ville possède plusieurs zones à vocation économique :

- la ZAE Les Arues, zone entièrement dédiée aux activités économiques à vocation mixte ;
- deux ZAC mixtes sont dédiées à la fois à l'activité (commerces et bureaux majoritairement) et à l'habitat : la ZAC Porte Nord et la ZAC Aérospatiale, dont l'aménagement du jardin Dewoitine sera terminé à l'horizon 2015-2016 ;
- une zone d'activités à vocation ferroviaire à l'est de la commune.



Source : service Urbanisme, Ville de Châtillon

Plusieurs projets de requalification de sites industriels sont en cours :

- Le site de l'ONERA (Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales) va être réaménagé en nouveau quartier à vocation d'habitat suite au départ prévu de l'office.
- Le projet Eco Campus consiste en un ensemble de bureaux novateur pour le futur pôle de l'innovation d'Orange.

Le projet « Eco Campus » se situe à l'extrémité sud de la zone des Arues, à la place d'un ancien site logistique minéral et entièrement imperméable de 3ha. Il comprendra 8 bâtiments de bureaux et de services, s'articulant autour d'un parc paysager de 1,5ha.

La livraison est prévue au second semestre 2015. Les bâtiments de près de 74 000 m² pourront accueillir environ 3 500 salariés. Le projet intègre une démarche de qualité environnementale et une prise en compte des déplacements : de nombreux aménagements cyclistes sont prévus en surface ainsi qu'une installation en sous-sol de bornes réservées aux voitures électriques. Au total, 1 600 places de parking seront aménagées sur trois niveaux en sous-sol. Une station Autolib' sera aménagée au pied du projet. De plus, des emplacements spécifiques dédiés au covoiturage seront mis à disposition.

Par ailleurs, des dispositifs ont été mis en place par la Mairie de Châtillon afin de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment une mission économique qui gère la bourse aux locaux vacants. Un club des entrepreneurs a également été créé.

3.2.3.2. Le tissu commercial

La ville de Châtillon a réalisé une étude dans le cadre de son projet de redynamisation de l'appareil commercial chatillonnais dont les principaux constats sont les suivants :

Les commerces de Châtillon sont concurrencés par les commerces des villes alentour et par la proximité de certains pôles commerciaux structurés tels que le centre-ville de Sceaux ou le centre commercial de la Vache Noire à Arcueil.

Le commerce représente 16% de l'activité avec 302 commerces et services. Parmi ces 302 cellules commerciales, 295 sont des commerces et des services aux particuliers ouverts et 7 sont des locaux vacants.

Le taux de locaux vacants sur la commune est de 3%, contre 11% sur le département. Ce faible taux de mitage se traduit par un déficit important de cellules commerciales.

L'offre commerciale alimentaire s'est développée avec les ouvertures récentes de points de vente tels qu'Intermarché, Lidl, Leader Express ainsi que deux boulangeries artisanales.

Le commerce non alimentaire est resté stable, mais la pertinence de l'offre en matière de prêt à porter s'est dégradée sur l'ensemble des segments de ce marché. La baisse de poids constatée dans le secteur de la vente et services automobiles est liée à la fermeture d'un garage en hyper centre.

L'offre en matière de restauration doit évoluer en nombre et en qualité au regard des projets en cours, tels que celui de l'Eco Campus.



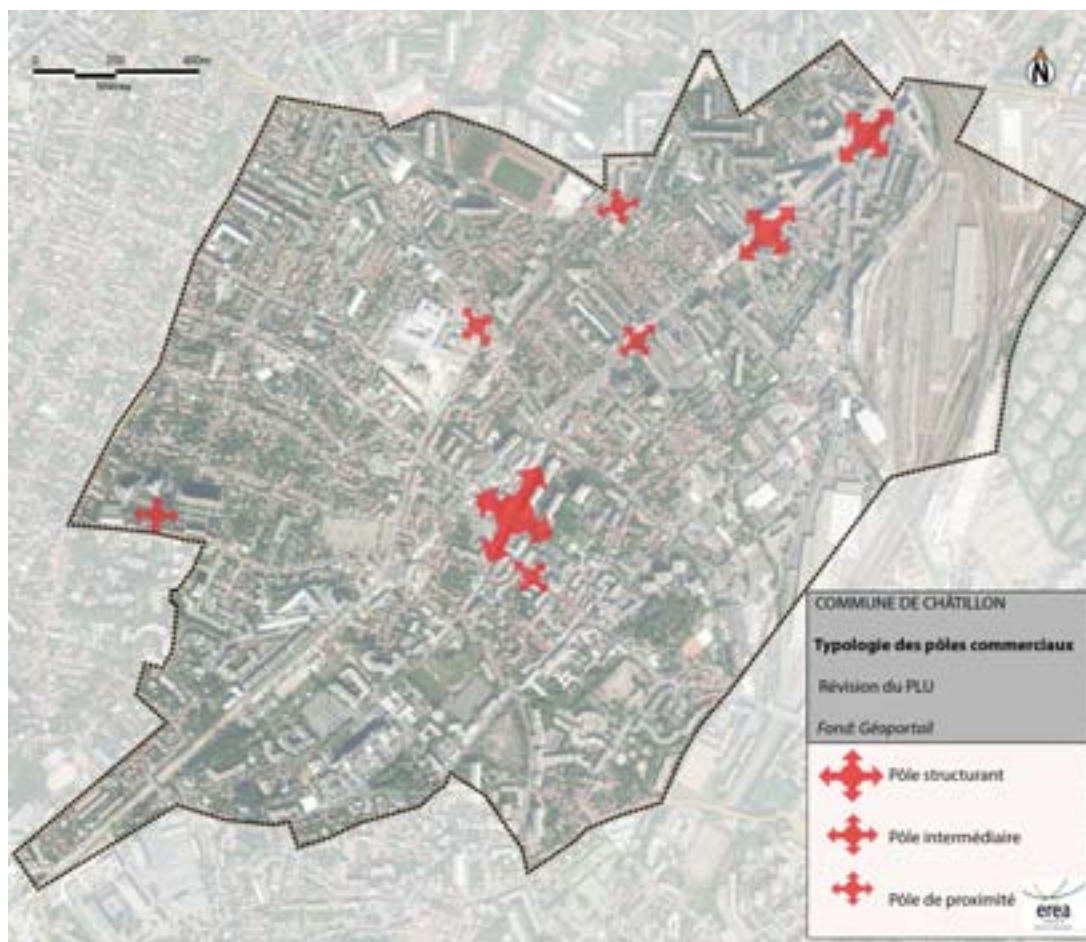
Selon le Schéma de Développement Commercial des Hauts-de-Seine, on peut distinguer plusieurs pôles commerciaux. Les pôles commerciaux les plus importants se situent le long et aux abords de la RD 906.

On dénombre 233 commerces implantés sur huit pôles commerciaux de taille variable. Parmi ces huit pôles, quatre sont situés le long de la RD 906, un dans le tissu urbain diffus, un autre à cheval avec Clamart, un petit centre commercial en limite communale avec Malakoff.

Le pôle commercial situé rue de la Mairie reste un cas particulier, étant rattaché au pôle de centre-ville et implanté dans le centre historique de la commune.

Nom du pôle	Type, vocation	Nombre de commerces
Avenue de Paris Porte Nord	Intermédiaire	26
Avenue de Paris Vauban	Intermédiaire	14 et 1 hôtel
Avenue de Paris Sud	Pôle de proximité	19 et 1 hôtel
Rue Gabriel Péri	Pôle structurant	109 et 1 hôtel
Centre-ville	Pôle de proximité	34
Centre Jean Mermoz	Pôle de proximité	14
Rue Pierre Brossolette	Pôle de proximité	4
ZAC Aérospatiale	Pôle de proximité	10

Source : Ville de Châtillon



Plusieurs actions sont entreprises par la ville pour dynamiser l'appareil commercial et notamment le projet de réhabilitation du centre-ville « Cœur de ville ».

Ce projet vise à restructurer le centre-ville via la création de nouvelles surfaces commerciales (1 500m²), l'agrandissement du supermarché et du marché et l'accroissement du nombre de places de stationnement.

Pour accompagner son développement économique, la Ville de Châtillon a créé un poste de Manager du commerce. Le management commercial urbain vise à fédérer l'ensemble des acteurs, dans le but de mener des actions collectives et coordonnées, pour y créer un environnement favorable à la redynamisation du commerce local.

Une association de commerçants existe (Horizons).

Les marchés participent aussi au dynamisme du commerce. La ville compte deux marchés. Le marché du centre ville prend place le long des rues Gabriel Péri et Jean-Pierre Timbaud. Il regroupe 50 commerçants les mercredi, vendredi et dimanche matin. Il est desservi par une navette et doté de parkings. La place du Marché a fait l'objet d'un réaménagement récent, dans le cadre du projet « Cœur de Ville ».

Le nouveau marché de Maison Blanche, rue André Gide, se tient les mercredi et vendredi après-midi.

3.3. Les constats

- Un taux d'activité supérieur au département et un taux de chômage inférieur à celui-ci ;
- Une prédominance des cadres et des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires correspondant aux emplois proposés sur la commune ;
- Un faible taux d'habitants de Châtillon travaillent dans leur commune de résidence ;
- Un tissu de petites entreprises et un fort taux de création d'entreprises ;
- Le développement récent de projets urbains visant à favoriser l'implantation d'entreprises et de commerces

3.4. Les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville de Châtillon à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Economie », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- Poursuivre le rééquilibrage habitat/emploi déjà initié, en créant de nouveaux emplois sur l'ensemble du territoire communal.
- Poursuivre l'accueil de grandes entreprises sur le territoire communal.
- Préserver et développer le commerce dans le centre ville et dans les différents pôles commerciaux de la commune.
- Poursuivre la requalification des sites industriels libérés.

4. Habitat

4.1. Les caractéristiques du parc de logements

4.1.1. Composition du parc

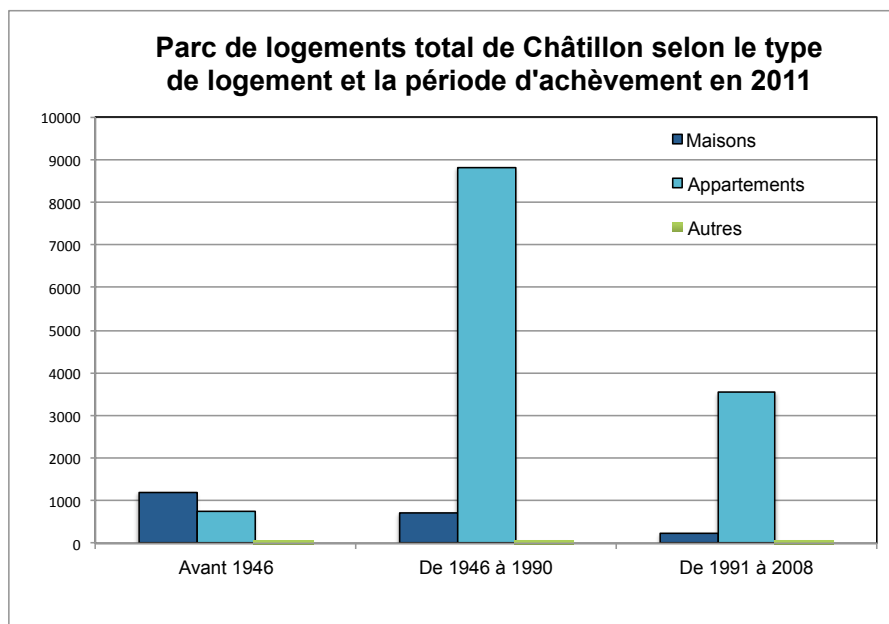
En 2011, le parc de logements de Châtillon compte 16 042 logements.

Il se compose à 92,3% de résidences principales (91% dans les Hauts-de-Seine) et à 1,8% de logements secondaires. Cette répartition a peu évolué depuis 1999.

On peut noter la part marginale des résidences secondaires qui représente 1%, contre 3% pour le département, ainsi que le faible taux de vacance, 6% (6% pour le département) témoignant d'un marché du logement tendu.

4.1.2. L'âge du parc

La plupart des logements ont été construits récemment : 87% des habitations ont été construites après 1946 et 25% après 1990. On peut ainsi noter un développement récent du parc lié à la construction de collectifs, dans le cadre de la ZAC Aérospatiale notamment.

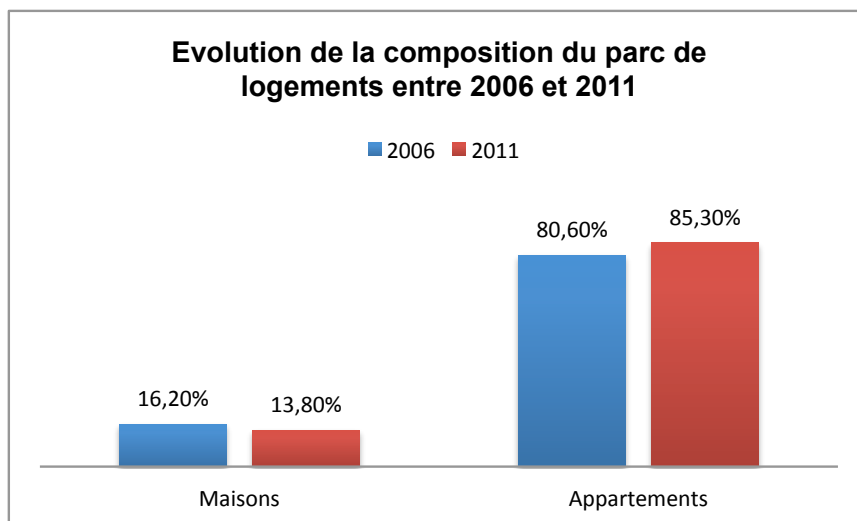


Source : INSEE, RP 2011.

4.1.3. Type et statut d'occupation

Le parc de logements est largement dominé par le logement collectif (85,3% contre 13,8% pour le logement individuel) de manière comparable au taux constaté dans les Hauts-de-Seine (85%).

La part de logement collectif a augmenté de 5% depuis 1999 tandis que la part de logements individuels a diminué d'un peu plus de 2%.



Source : INSEE, RP 2006 et 2011.

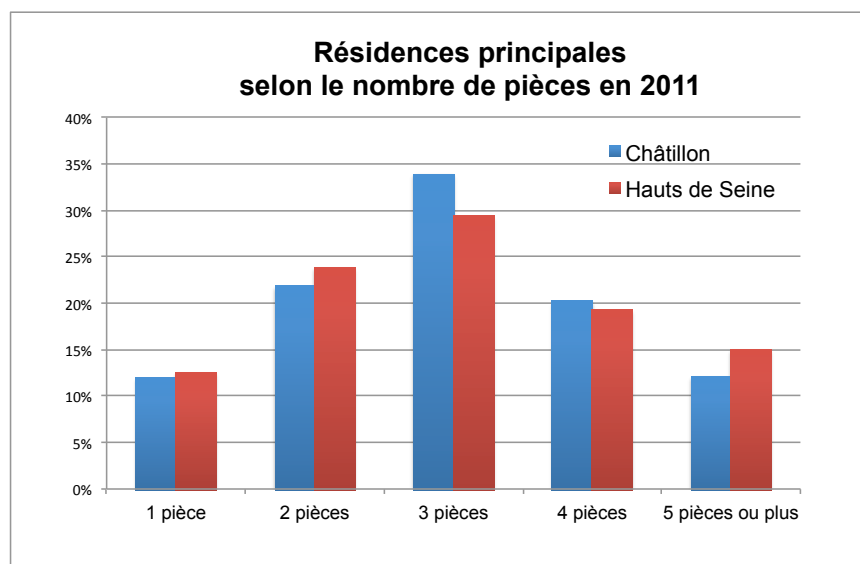
On peut noter une faible proportion de propriétaires occupants : 46% des résidences principales, contre 42% dans le département des Hauts-de-Seine et 47,5% pour la région Île-de-France. Ce taux a très peu évolué depuis 2006 : on comptait 47,2% de propriétaires occupants à Châtillon.

4.1.4. Taille et occupation des logements

On peut noter une prédominance des logements de taille moyenne : une majorité des 3 à 4 pièces (54% des résidences principales), ce qui se traduit par une taille moyenne des résidences principales de 3,1. Cette offre permet de répondre aux besoins des nombreuses familles ayant un ou deux enfants qui sont particulièrement présentes à Châtillon.

Les maisons châtillonnaises ont une taille moyenne de 4,5 pièces, contre 2,8 pièces pour les appartements en 2011.

La taille moyenne des logements est en concordance avec la taille moyenne des ménages.

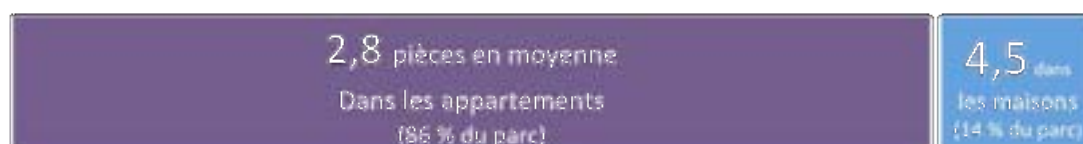
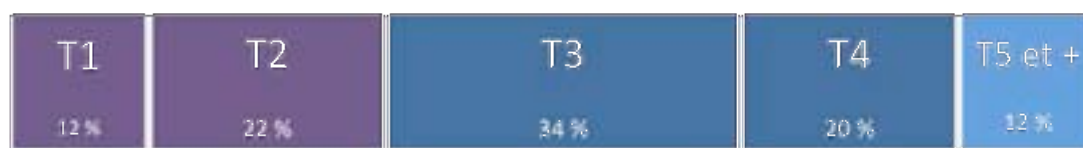


Source : INSEE RP 2011

Répartition des ménages par taille sur la commune de Châtillon



Nombre de pièces par ménage sur à Châtillon



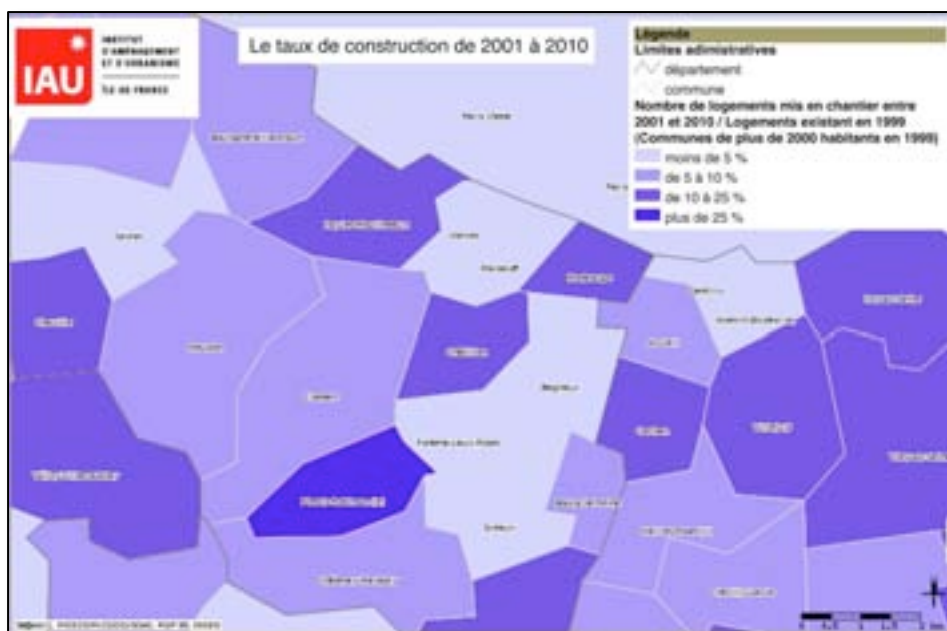
Source : INSEE, RP 2011, traitement Villes Vivantes

4.2. Le parc d'habitat social

Le parc locatif social est en hausse, mais reste insuffisant par rapport aux obligations de mixité sociale fixées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain : la ville disposait de 3 797 logements sociaux au 01/01/2013, soit 24,3% des résidences principales (+629 logements par rapport à 2002). La commune est soumise au rattrapage pour respecter les 25% fixés par la loi SRU.

4.3. Une commune attractive dans le secteur de la construction

La ville de Châtillon possède un taux de construction supérieure aux communes voisines. Elle connaît un rythme de construction relativement stable, avec, en moyenne, 223 logements par an sur les 10 dernières années.

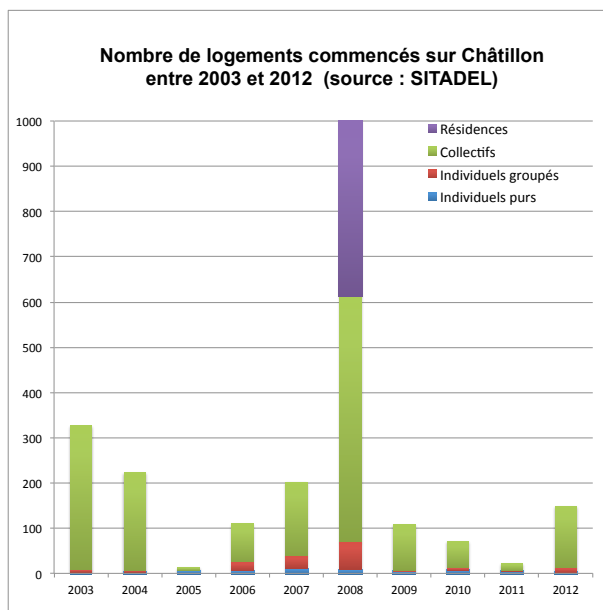


Dans le cadre de la déclinaison des 70 000 logements par an prévus dans la loi relative au Grand Paris (Territorialisation de l'Offre de Logement, TOL), un objectif annuel de 250 logements a été défini pour la commune.

Sur la période 2010-2013, cet objectif est presque atteint avec 221 logements produits en moyenne chaque année.

Un pic de construction a été constaté en 2008 : 544 constructions en collectifs et 389 en résidences, correspondant à la construction de la résidence étudiante rue Mermoz et rue de Finlande et à la ZAC Aérospatiale.

74% des constructions nouvelles se font en collectif.



4.4. Le marché immobilier

L'étude de la base de donnée du site *Seloger.com* a servi de référence à l'analyse du marché immobilier.

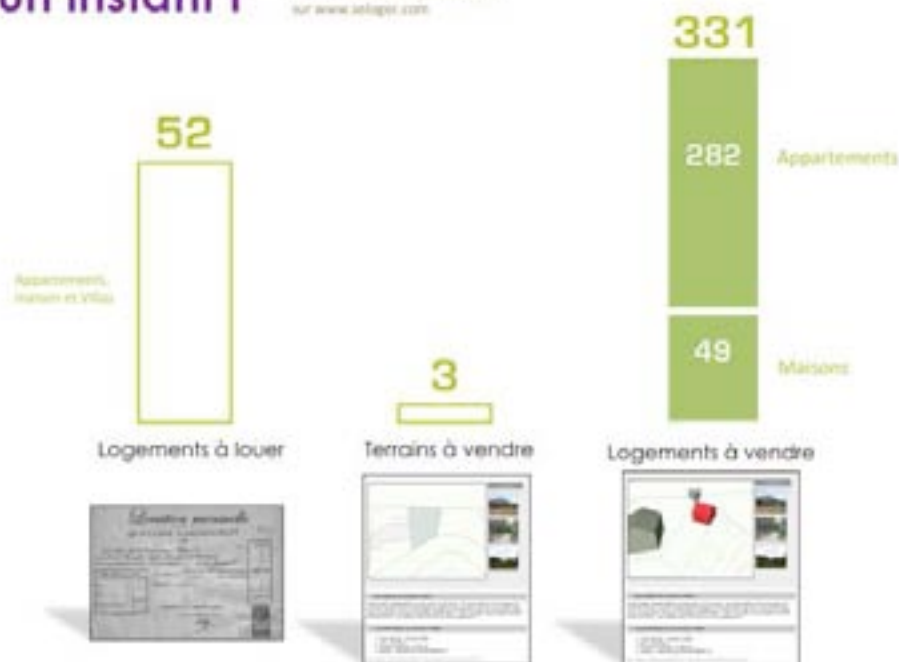
« Le marché immobilier de Châtillon, abordé du point de vue du ménage qui cherche à se loger sur la commune, apparaît comme largement dominé par les biens de type appartements.

Ils représentent une part largement dominante des biens à la vente, à l'image de sa place dans le stock de biens communal (86% d'appartements, source INSEE 2011).

Dans la composition du marché, les terrains à bâtir sont actuellement des produits rares - voire anecdotiques - sur le territoire de Châtillon. Seuls trois terrains à bâtir ont été relevés à la vente le 7 janvier 2015. » (Source : *Villes vivantes*)

L'offre immobilière existante à Châtillon à un instant t

Offre existante au 7 janvier 2015
sur www.seloger.com



(Source : « Analyse de la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis », Villes vivantes)

4.5. Les opérations majeures à vocation d'habitat en cours de réalisation

Actuellement, la principale opération d'aménagement à vocation d'habitat en cours de réalisation est l'opération Cœur de Ville, commencée en 2010. Elle prévoit la livraison de 430 logements, dont 160 logements étudiants.

4.6. Les constats

- Une prédominance de logements entre trois et quatre pièces ;
- Un taux de construction supérieur aux communes voisines ;
- Une majorité de constructions sont des logements collectifs ;
- Un parc d'habitat social insuffisant mais qui proche des obligations fixées par la loi SRU.

4.7. Les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville de Châtillon à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Habitat », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- Adapter l'offre en logements pour répondre à la fois à l'arrivée de nouvelles familles et au vieillissement de la population sur place ;
- Accueillir les nouveaux logements, en conservant une dimension à taille humaine et en veillant au maintien de la diversité, de la qualité et d'une vie de quartier, permettant de limiter les déplacements automobiles et répondant à une conception de la ville plus durable et plus solidaire (ville des courtes distances) ;
- Poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes (habitat collectif, maisons de ville...) pour répondre à une demande croissante ;
- Promouvoir une amélioration énergétique des nouvelles constructions ainsi que des constructions existantes.

5. Transports et déplacements

5.1. Equipement automobile et mobilités

5.1.1. Des flux de migrations alternantes importants

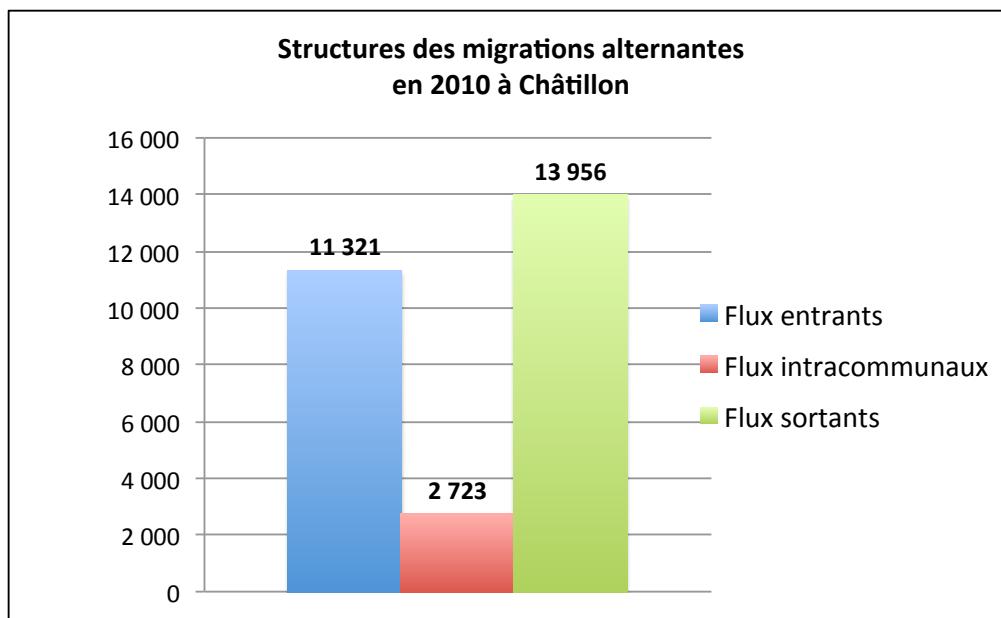
Selon l'Enquête Globale Transport réalisée en 2010, le secteur de Châtillon qui regroupe les communes de Châtillon, Fontenay aux Roses et Bagneux émet et reçoit, chaque jour, 388 000 déplacements (déplacements internes à l'Île-de-France uniquement) dont :

- 44% sont internes au secteur et donc de portée limitée,
- 16% sont des déplacements d'échange avec les autres communes des Hauts-de-Seine,
- 40% sont des déplacements d'échange avec le reste de l'Île-de-France.

Comme la plupart des secteurs des Hauts-de-Seine, celui de Châtillon émet davantage de déplacements qu'il n'en reçoit. Le secteur de Créteil et, dans une moindre mesure, les communes de l'ouest du département sont la destination de nombreux déplacements matinaux (Source : EGT 2010).

Plus précisément, chaque jour la commune accueille 28 000 déplacements liés à l'emploi.

Ces flux se répartissent de cette manière :



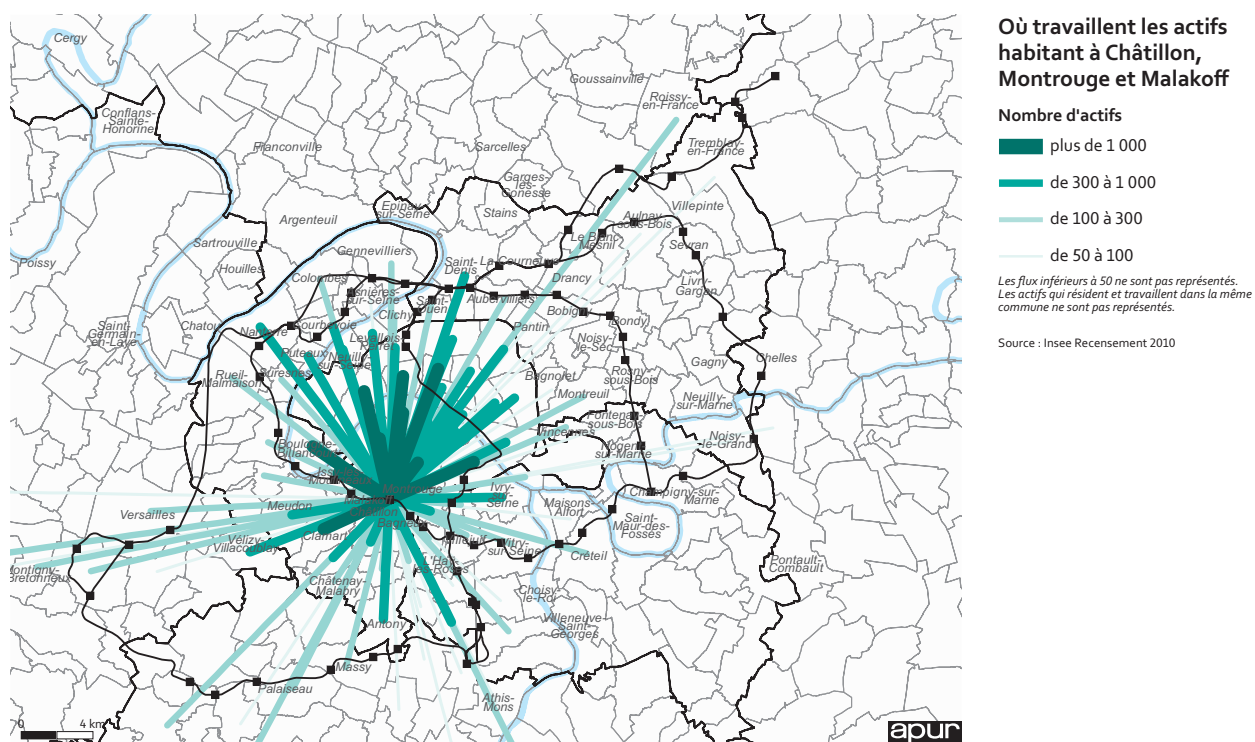
Source : INSEE 2010

Concernant Châtillon précisément, 90 % des déplacements sont des flux d'échange, dont plus de la moitié ont pour destination la commune.

Les flux sortants, c'est à dire le taux de résidents de Châtillon travaillant dans une autre commune ou un autre département est important, car seul un emploi de la commune sur 5 est occupé par un actif résident.

Dans l'étude de l'APUR et de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris « *Monographie du quartier de gare Châtillon-Montrouge* », publiée en juillet 2014, les conclusions sont :

- les résidents actuels du quartier de la gare qui se rendent dans d'autres communes pour y travailler se déplacent principalement vers Paris, Saint-Denis, Nanterre au Nord, Clamart, Vélizy-Villacoublay ou Antony au Sud ;
- les actifs qui travaillent dans les trois communes du quartier de la future gare (Châtillon, Montrouge et Malakoff) proviennent de l'ensemble de la métropole, mais surtout de Paris, Boulogne-Billancourt, Bagneux ou Clamart. L'accessibilité entre ces différentes communes est un facteur qui explique ces résultats.





Où habitent les actifs travaillant à Châtillon, Montrouge et Malakoff

Nombre d'actifs

- plus de 1 000
- de 300 à 1 000
- de 100 à 300
- de 50 à 100

Les flux inférieurs à 50 ne sont pas représentés.
Les actifs qui résident et travaillent dans la même commune ne sont pas représentés.

Source : Insee Recensement 2010

12 937 actifs travaillent dans leur commune de résidence (Châtillon, Montrouge et Malakoff). Ils représentent **22,5 % de la population active** et ne sont pas représentés sur les cartes.

Source : étude de l'APUR et de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris « Monographie du quartier de gare Châtillon-Montrouge » juillet 2014

L'arrivée du T6 fin 2014 bouleversera probablement ces déplacements et des études sur son impact seront réalisées.

5.1.2. Des modes de déplacement qui évoluent, entre baisse de l'équipement automobile et utilisation des transports en commun

L'Enquête Globale Transport réalisée en 2010 révèle une mobilité quotidienne de 3,27 déplacements par jour et par personne au sein du secteur de Châtillon. Ce chiffre est inférieur à la moyenne départementale et à la moyenne francilienne (3,93 pour ces deux territoires).

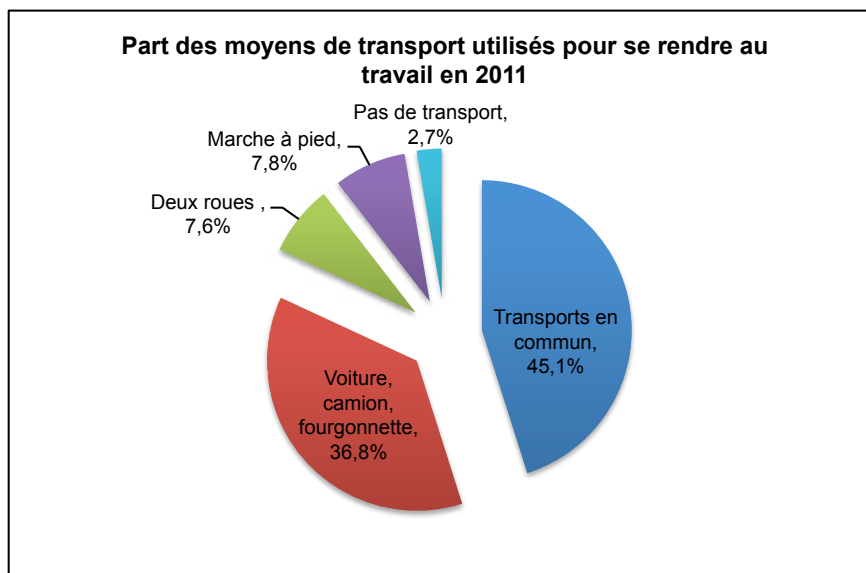
Les parts modales se répartissent de cette manière pour le secteur de Châtillon :

	Secteur de Châtillon	Hauts de Seine	Île-de-France
Mobilité quotidienne	3,27	3,93	3,87
Transports en commun	18,6%	21%	20,2%
Voiture	37,4%	30%	37,8%
Modes actifs	42,3%	46%	40,2%
Autres modes (deux roues motorisés)	1,7%	3%	1,8%

Source : EGT, 2010

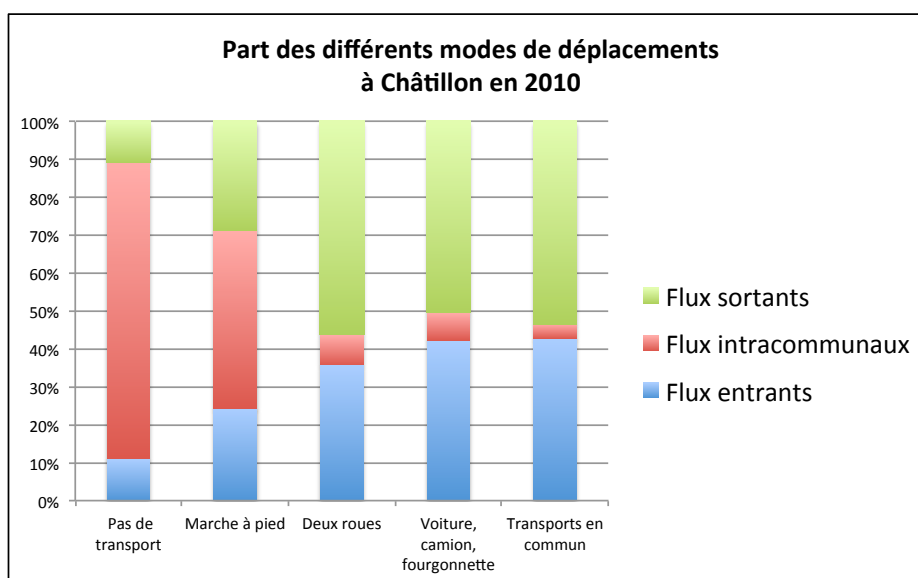
La part de transports en commun est inférieure aux parts observées pour le département des Hauts de Seine et pour la région Île-de-France. La part de la voiture est, quant à elle, du même ordre que les parts observés pour la région Île-de-France, et la part de modes actifs, supérieure.

A l'échelle de Châtillon, près d'un trajet sur deux est réalisé en transports collectifs. L'usage des transports en commun est plus important à Châtillon que dans le secteur dans lequel la commune est incluse dans le cadre de l'Enquête Globale Transport, comprenant Bagneux et Fontenay-aux-Roses.



Source : INSEE, RP 2011

Les flux intracommunaux ne nécessitent pas de transport ou sont réalisables à pied. Les flux entrants et sortants sont essentiellement motorisés (deux roues, voitures ou transports en commun).



Source : INSEE, RP 2010

Un grand nombre de ménages possèdent une voiture. Seuls 27 % des ménages ne disposent pas de véhicules et sont donc captifs de l'offre de transports publics. On a pu observer une baisse de 1,4 % du taux d'équipement des ménages depuis 2006. Parmi les foyers possédant un véhicule, 18% détiennent 2 véhicules et plus. Près de 90 % des résidents possédant un véhicule disposent d'un espace réservé au stationnement.

5.1.3. La problématique du stationnement à Châtillon

La Ville de Châtillon dispose de 4 parkings couverts et un parking aérien, soit une offre en stationnement public de 550 places, réparties comme suit :

Parc de stationnement	Nombre de places
République	62
Marché couvert	44
Marché terrasse	104
Maison blanche	309
34/36 avenue de Paris	31
TOTAL	550

Source : Ville de Châtillon

Ces parcs de stationnement ne proposent aucun stationnement pour les deux roues et ne comptent aucune borne de raccordement pour véhicules hybrides ou électriques.

5.2. Structure de la trame viaire et inscription dans le réseau routier

La voirie est structurée autour d'axes départementaux et de voies communales.



La structure de la trame viaire

Source : étude plan de déplacements de 2011, Egis France

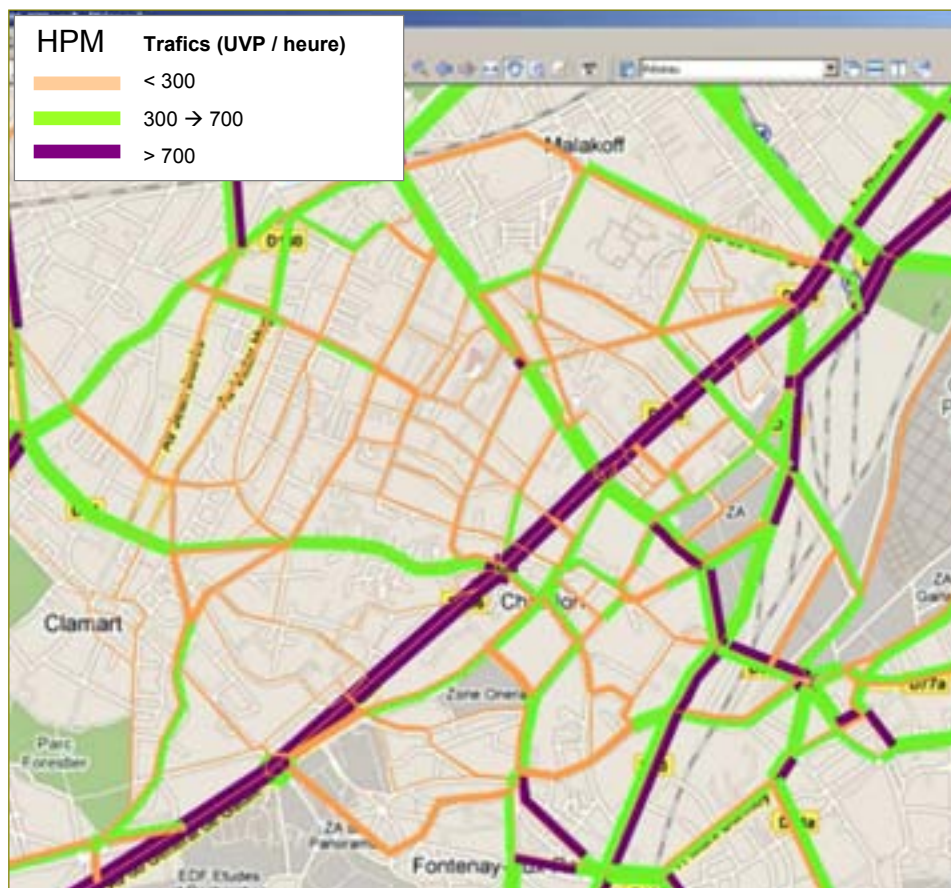
Commune de petite couronne parisienne, Châtillon fait partie de l'unité urbaine¹ de Paris et bénéficie d'une bonne inscription dans le réseau routier francilien. Châtillon compte 39 km de voirie, dont 22,5km de voirie communale, le reste se répartissant entre voirie départementale et voirie privée :

- La RD 906 traverse la ville du sud au nord de manière centrale. Elle est support de centralité à l'échelle de Châtillon, puisque plusieurs pôles commerciaux s'organisent autour d'elle. Une passerelle traverse la RD 906 au niveau du quartier des Sablons pour rejoindre le centre-ville.

¹ Unité urbaine (INSEE) : commune ou ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

- Cinq axes traversant irriguent les différents quartiers : la rue Pierre Brossolette (RD68), rue de Pierrelais (RD129), l'avenue de la République (RD63), le boulevard de Vanves ((RD72) et l'avenue de la Division Leclerc.

On observe des niveaux de trafics importants sur la RD 906 : des trafics compris entre 1 500 et 2 600 véhicules/heure dans les deux sens confondus selon les sections étudiées en heure de pointe du matin. Les trafics HPS (*heure de pointe du soir*) sont plus faibles que les trafics HPM (*heure de pointe du matin*). $\frac{3}{4}$ du trafic entrant sur le territoire de la commune aux heures de pointe sont du trafic de transit.



Les trafics Heure de Pointe du Matin à Châtillon
Source : étude plan de déplacement de 2011, Egis France

5.3. Une très bonne desserte et accessibilité aux réseaux de transports en commun

5.3.1. Le réseau de transports en commun existant

La ville est desservie par un large réseau de transports en commun :

- Le terminus de la ligne 13 du métro parisien
- Seize lignes de bus relient Châtillon à Paris et aux communes limitrophes : onze lignes de bus RATP (bus 68, 162, 191, 194, 195, 294, 295, 323, 394, 388, 391) et deux lignes du réseau noctilien (N62, N63)
- Une ligne urbaine RATP Amibus (592) relie la mairie de Châtillon à la station de métro Châtillon-Montrouge du lundi au samedi.



Le plan du réseau de transports en commun desservant Châtillon

Source : RATP

Aucune ligne voyageur du réseau SNCF ne dessert la commune de Châtillon, seule une gare de marchandises (gare de Châtillon-Montrouge) est située dans la partie Est de la commune. Ces emprises sur lesquelles se trouve cette gare de marchandises accueillent par ailleurs les ateliers d'entretien du TGV Atlantique et le terminus du métro. Par ailleurs, six stations Autolib' sont accessibles sur le territoire de Châtillon.

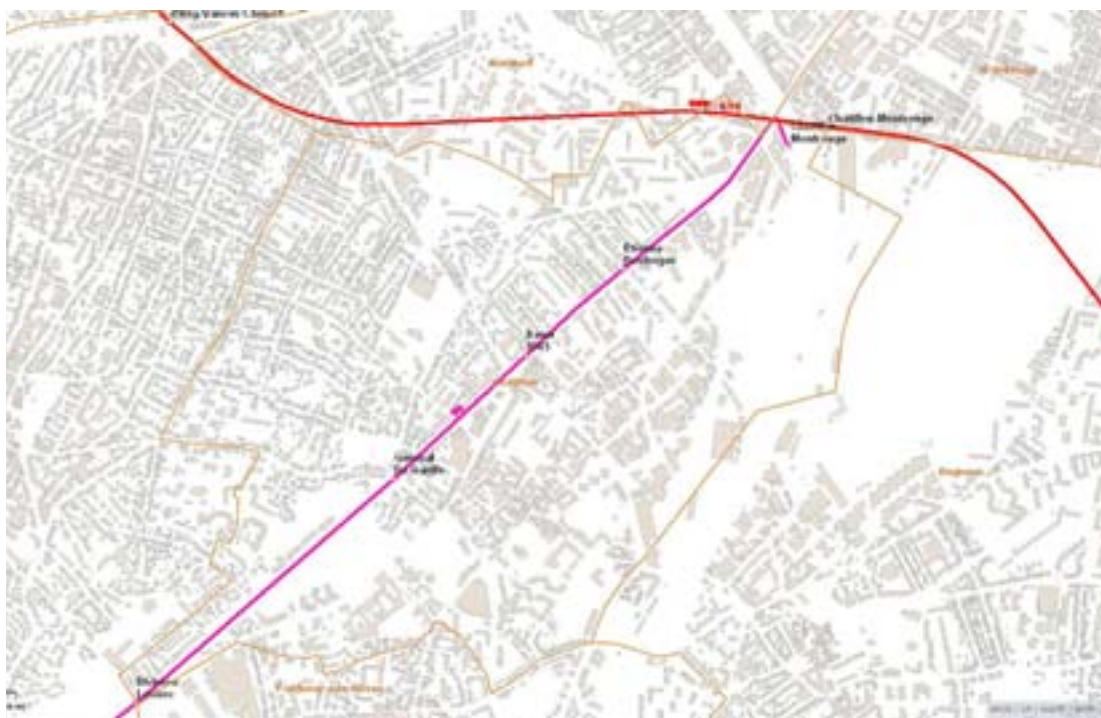
5.3.2. Des projets en cours

La commune est concernée par deux projets de transport en commun structurants :

La ville se situe sur le tracé du tramway T6 qui dessert 21 stations réparties sur 5 communes et relie 9 communes, de Châtillon Montrouge à Viroflay Rive droite. Une partie du tronçon, en surface, a déjà été réalisée, reliant Châtillon (métro Châtillon-Montrouge) à Vélizy (station Robert Wagner). Ce tronçon a été mis en service le 13 décembre 2014. La mise en service de la section en tunnel est annoncée en avril 2016.

Le tramway dessert actuellement cinq stations sur la commune de Châtillon. La fréquence de passage est d'un tramway toutes les quatre minutes en heures de pointe et d'un tramway toutes les sept minutes en heures creuses. La mise en place du tramway vise à faciliter les correspondances avec la ligne 13, le RER C (Viroflay RG), le Transilien (Viroflay D) ainsi que plusieurs lignes d'autobus.

Châtillon est également amenée à accueillir une des futures gares du Grand Paris. En effet, une section du tronçon n°1 - Noisy-Champs - Pont de Sèvres du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire communal (ligne 15). Une gare sera positionnée sous l'avenue Marx Dormoy et sous la gare routière actuelle, au plus près de la ligne 13 du métro et permettra une intermodalité via une correspondance souterraine pour accueillir les flux d'échange entre les différentes voies de transport public. Ce projet entraînera des mutations importantes : la gare de Châtillon-Montrouge deviendra un nœud d'interconnexion. Les travaux doivent démarrer en 2015 pour une mise en service prévue en 2022.



*Tracés de la future ligne 15 du Grand Paris Express et de la ligne de tramway T6
Source : STIF*

5.4. Les « modes actifs » ou alternatifs : un réseau en cours de constitution

5.4.1. Le réseau existant

Les modes actifs sont les modes de déplacement sans apport d'énergie autre qu'humaine. Il s'agit de modes non motorisés comme la marche, mais pouvant être mécanisés comme le vélo, les rollers, la planche à roulette, la trottinette... Les plus courants sont la marche et le vélo. L'expression « modes actifs » vise à se démarquer de l'image de la promenade et des loisirs que suggère l'expression « modes doux »¹.

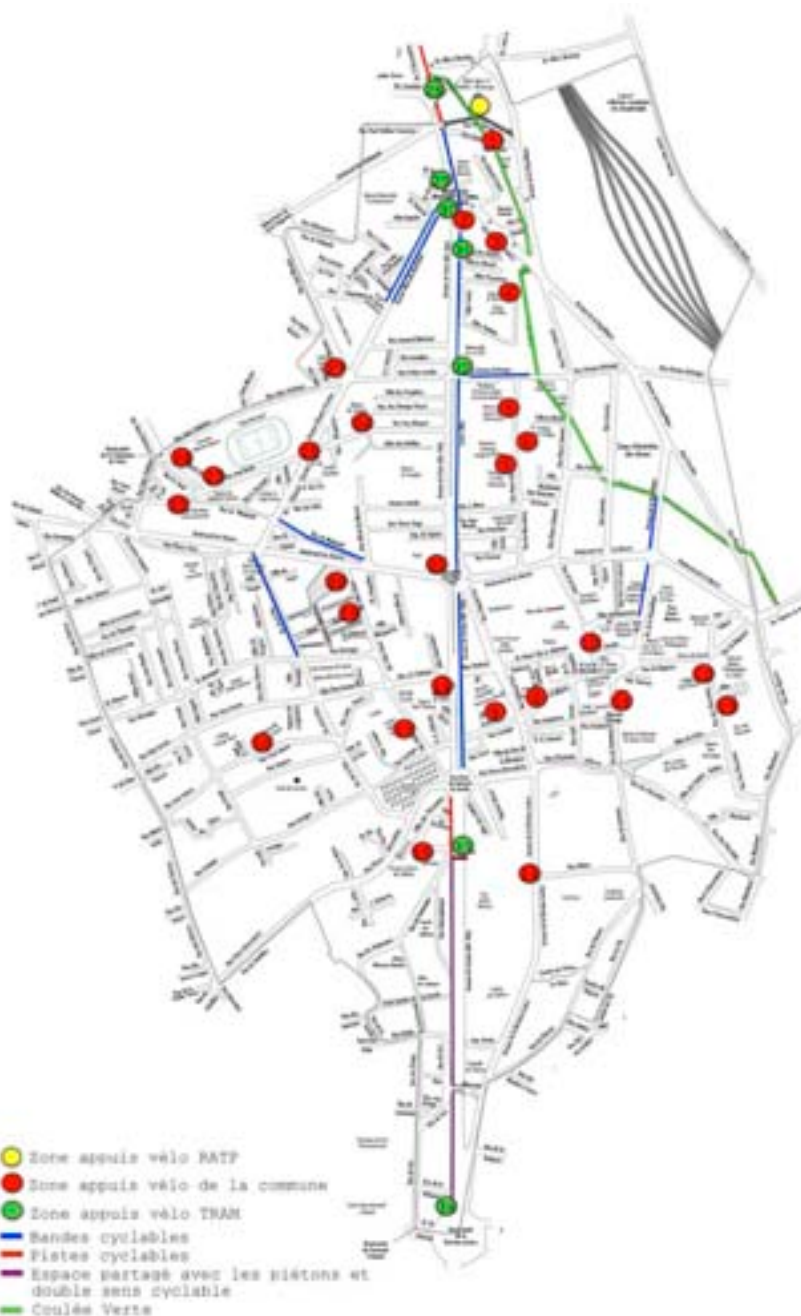
A Châtillon, on observe un partage de la voirie souvent favorable aux modes actifs.



*La rue de la Mairie, une zone limitée à 30km/h dans le centre-ville
Source : Erea Conseil*

L'armature cyclable de la commune est en cours de construction et ne constitue pas encore un véritable réseau. Des bandes cyclables ont été réalisées, mais de façon discontinue : rue Etienne Deforges, rue de Malakoff, avenue Marcelin Berthelot, avenue de la Paix et avenue de la République.

¹ Source : Plan de Déplacements de la Région Ile-de-France, 2014, p120.



*Plan de réseau de cheminements cyclables et des équipements de stationnement vélo.
Source : données des services techniques de la ville de Châtillon*

Si la ville n'est pas membre du réseau Velib', elle jouit de la proximité de stations vélib' sur les communes proches (Montrouge, Malakoff, Vanves).

Concernant les cheminements piétons, la coulée verte est un axe qui relie plusieurs quartiers et des ensembles de logements entre eux et très fréquenté. D'autres axes favorisent les liaisons piétonnes, notamment entre les ensembles résidentiels et les espaces verts.



La coulée verte
Source : Erea conseil

Par ailleurs, la ville rencontre des problématiques de stationnement, mais elle dispose d'une offre en stationnement relativement importante : plus de 80 arceaux répartis sur 23 sites.

La mise en place du tramway constitue une opportunité de réorganiser la voirie sur le linéaire du tramway pour faire une place plus importante aux modes doux.

5.4.2. Les alternatives à l'autosolisme

La Ville compte également 6 stations Autolib' sur son territoire, en déploiement depuis l'automne 2011.

5.4.3. Les projets du plan de déplacements

Des études ont été menées pour la mise en place d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) sur la commune de Châtillon.

Le plan de déplacements prévoyait la hiérarchisation du réseau routier et la mise en œuvre d'un nouveau plan de circulation afin d'atteindre plusieurs objectifs :

- abaissement de la vitesse des véhicules sur de nombreuses voies ;
- création de zones partagées ou apaisées.

Par ailleurs, le plan de déplacements visait à constituer une véritable armature de cheminements doux à travers plusieurs actions :

- la continuité des itinéraires et des liaisons cyclables ;
- un maillage étendu vers les quartiers Ouest et Nord ;
- la desserte et la connexion aux principaux arrêts de transports collectifs.



Plan de circulation envisagé
Source : étude plan de déplacement de 2011, Egis France



Projet schéma cyclable - étude plan de déplacement de 2011
Source : étude plan de déplacement de 2011, Egis France

5.5. Les constats

- Des migrations alternantes importantes car seul un emploi sur cinq de la commune est occupé par un actif résident ;
- Près d'un trajet sur deux est effectué en transports en commun à Châtillon ;
- Un taux de motorisation des ménages important mais en baisse ;
- Un niveau de trafic important sur la RD 906 ;
- Un réseau cyclable peu développé ;
- Des aménagements existants favorisant les cheminements piétons ;
- Une offre en transports en commun importante sur le territoire et des projets à venir, tels que la gare du Grand Paris.

5.6. Les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville de Châtillon à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Transports et déplacements », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- Prendre en compte les différents projets en matière de transports ;
- Accompagner l'arrivée d'infrastructures de transport en commun structurantes en aménageant de façon qualitative et cohérente les abords des futurs arrêts ;
- Favoriser les alternatives à l'automobile : autopartage, covoiturage,...
- Faire des courtes distances à parcourir à Châtillon entre logement, équipements et commerces, un levier pour le développement des modes actifs (vélos, marche à pied)

6. Equipements et services publics

Depuis quelques années, une augmentation continue du nombre de familles avec jeunes enfants s'installant à Châtillon et provenant de Paris est constatée. Aussi, simultanément, la Ville a-t-elle adapté son offre de service à destination des familles : crèches, écoles, accueil de loisirs sans hébergement (ALSH), équipements sportifs, etc. L'offre de services doit également répondre aux besoins liés au vieillissement de la population sur place.

6.1. Les équipements scolaires et périscolaires : des effectifs en hausse, des besoins d'extension à court terme

(source : Analyse de la population scolaire depuis 2010, Diagnostic du Projet Éducatif Territorial)

En octobre 2014, la ville de Châtillon comptait 3 360 élèves en primaire, soit 10,26 % de la population châtilonnaise totale (11,86% pour le département en 2011). Parmi eux, 1 376 enfants avaient entre 2 et 5 ans et 1 984 enfants, entre 6 et 11 ans.

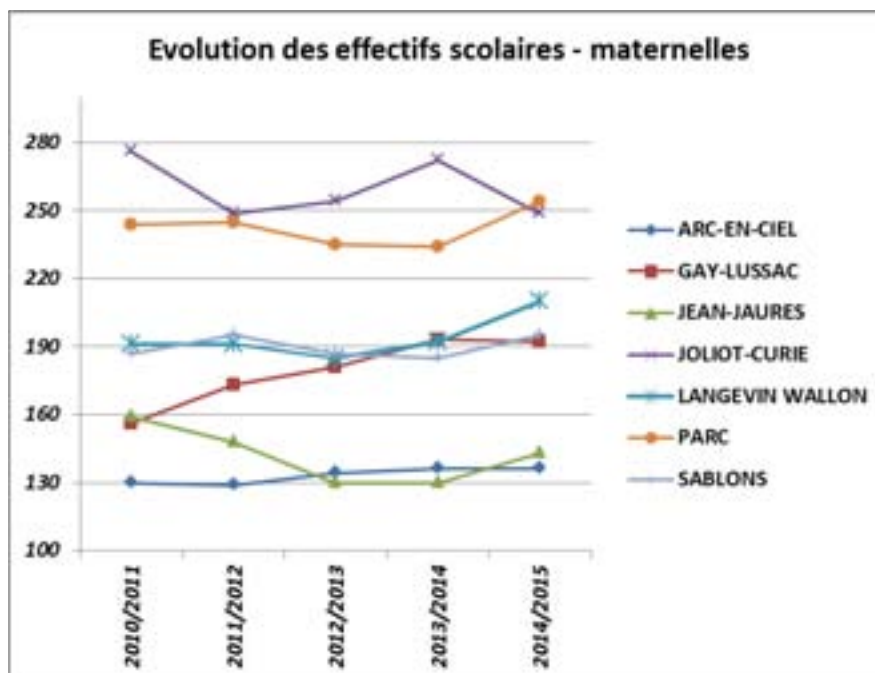
Depuis 2010, les effectifs scolaires sont en hausse continue (+7%).

Au niveau des équipements scolaires, la ville compte sept écoles maternelles accueillant 1 342 enfants à la rentrée 2014-2015 :

- Arc-en-ciel ;
- Gay Lussac ;
- Jean Jaurès ;
- Joliot Curie ;
- Langevin Wallon ;
- Parc ;
- Sablons.

La moyenne d'enfants par classe en maternelle à Châtillon est élevée, avec 30.04 élèves par classe, ce qui témoigne d'une pression scolaire marquée.

Depuis 2010, les effectifs des écoles maternelles de Châtillon ont connu une augmentation relativement faible, de 2,68 %. Mais d'importantes disparités sont constatées entre les écoles. Ainsi, l'école Gay-Lussac a vu ses effectifs augmenter de 23%, l'école maternelle Langevin-Wallon de près de 10% ; alors que les écoles Jean-Jaurès et Joliot-Curie ont diminué de 10%.



Source : Service Education, Analyse de la population scolaire depuis 2010

La ville de Châtillon compte cinq écoles élémentaires (dont trois sont aussi des écoles maternelles) accueillant 1 975 élèves à la rentrée 2014-2015.

- Gambetta ;
- Joliot-Curie ;
- Langevin Wallon ;
- Marcel Doret ;
- Sablons.

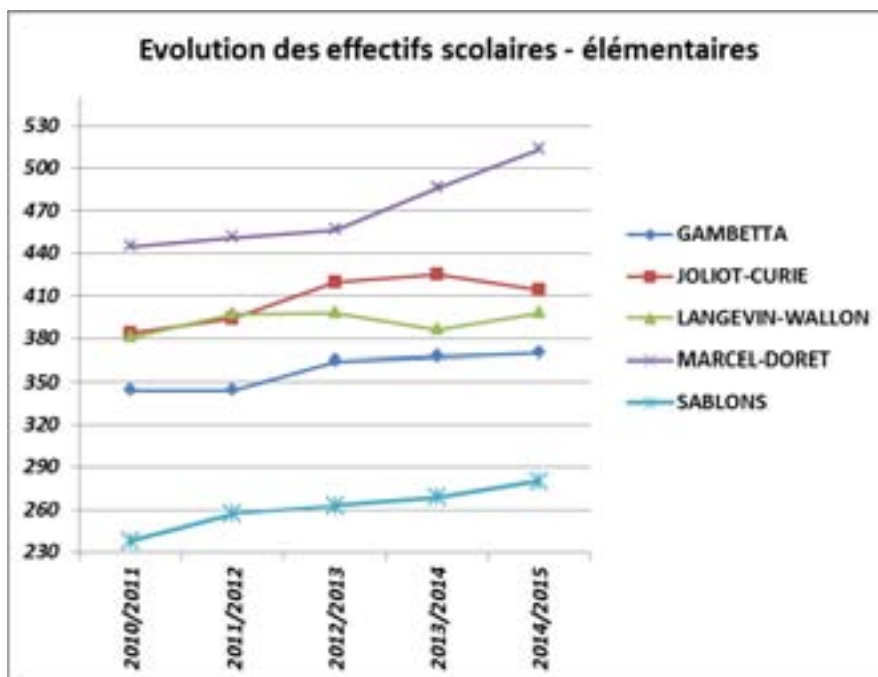
Les effectifs scolaires élémentaires connaissent une croissance bien plus marquée que les maternelles : +10,21 % depuis 2010. Les effectifs ont augmenté de manière plus forte dans les écoles Marcel-Doret (+15,28 %) et Sablons (+17,65 %).

Selon les prévisions démographiques établies par la direction de l'éducation de la ville de Châtillon à partir des fichiers de logements livrés, 430 élèves de maternelle et élémentaire sont attendus, à moyen terme, selon l'hypothèse la plus haute et 210 pour l'hypothèse la plus basse.

L'hypothèse haute nécessite l'ouverture de six classes en maternelle et neuf classes en élémentaire. L'hypothèse basse implique, quant à elle, l'ouverture de trois classes en maternelle et cinq classes en élémentaire.

D'ores et déjà, deux projets vont permettre d'améliorer, à court terme, la capacité d'accueil des enfants en âge d'être scolarisés :

- l'extension de l'école Jules Verne de 3 classes élémentaires après la démolition du bâtiment Félix Faure ;
- la construction d'un nouveau groupe scolaire de 5 classes de maternelle.



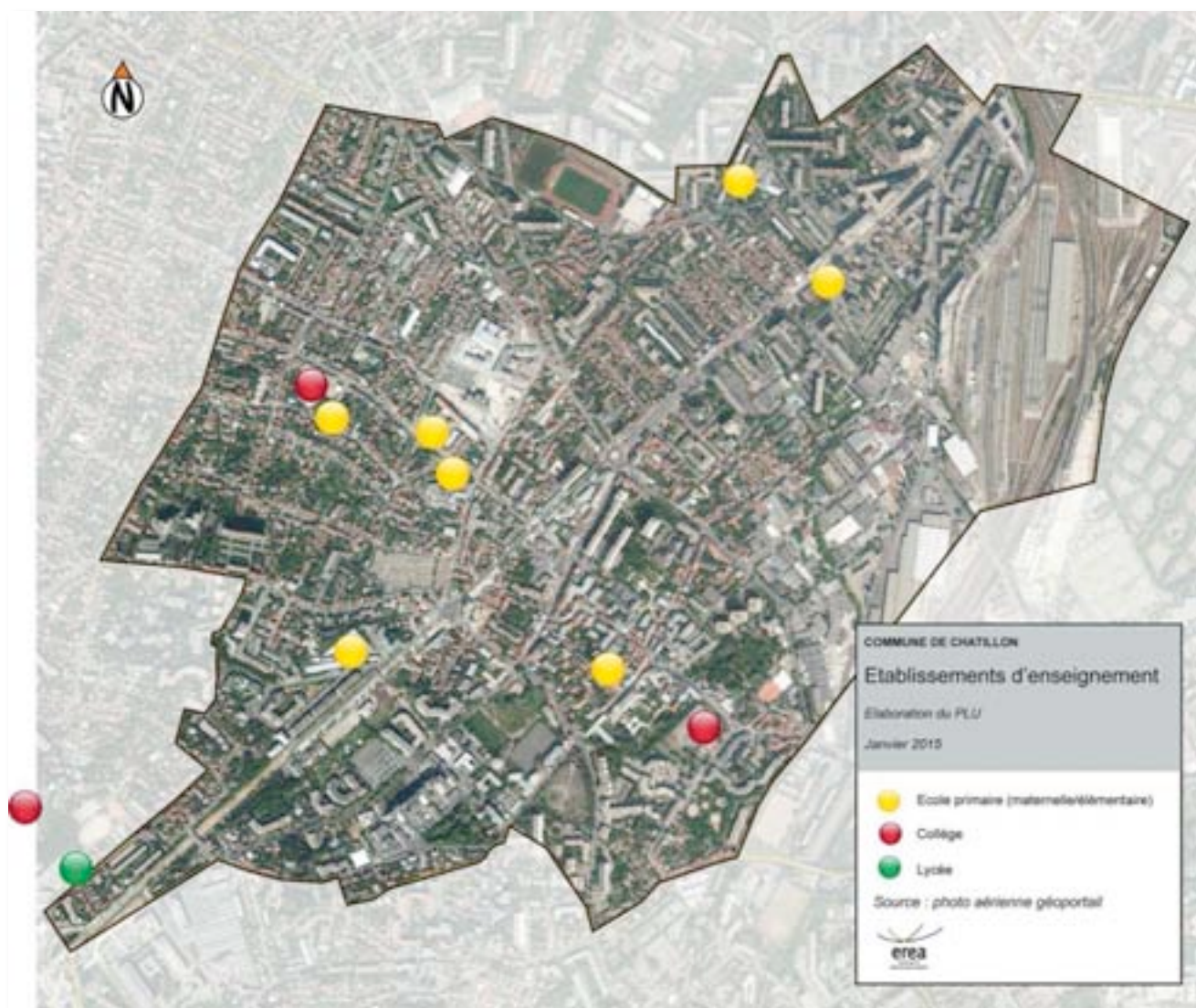
Source : Service Education, Analyse de la population scolaire depuis 2010

Par ailleurs, la ville compte deux collèges :

- le collège Paul Eluard
- le collège George Sand

La ville de Châtillon compte trois structures d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) élémentaires (Joliot-Curie, les Sablons et Marcel Doret) et sept accueils maternels (Gay Lussac, Joliot-Curie, les Sablons, Langevin-Wallon, le Parc, Arc-en-ciel et Jaurès).

Le service Jeunesse Animation Châtillon propose également une offre pour les enfants et les jeunes : un accueil en direction des 6/17 ans, un Bureau Information Jeunesse (BIJ), un dispositif d'animation sociale des quartiers ainsi que des animations « tous publics ».



Source : Ville de Châtillon

6.2. Les équipements petite enfance

Il existe sur la commune différents modes de garde et lieux d'accueil pour les enfants de 0 à 4 ans. Avec plus de 604 naissances en 2013, ces équipements doivent permettre d'apporter une solution de garde à ces familles.

La Ville compte dix-sept structures d'accueil pour les tout-petits.

La ville compte onze crèches et un jardin d'enfants. Parmi elles, huit sont collectives et municipales.

Structures	Places agréées	Enfants accueillis
Flûte Enchantée	70	77
Cigogne	50	54
Sablons	45	50
Petit Prince	45	48
Petit Poucet	30	33
Pierrelais	20	22
Jardin d'enfants	40	44
Crèche Familiale	10	8
La Farandole	10	11
Multi accueil Barbusse	29	88
TOTAL	349	435

Source : Service Enfance, Ville de Châtillon, 2014

Par ailleurs, la ville compte trois structures non municipales :

- la crèche parentale les P'tits loups ;
- deux crèches privées du groupe « Babilou » pour lesquelles la Ville réserve et achète des places, attribuées aux familles châtillonnaises lors de la commission d'attribution.

Structures	Places agréées	Enfants accueillis
Les Matelots	54	54
Les P'tits loups (association)	13	10
Crèche BABILOU	30	30
TOTAL	97	94

Source : Service Enfance, Ville de Châtillon, 2014

Au total, ces structures ont un nombre de places agréées de 446 et ont accueilli 529 enfants en 2014.

Par ailleurs, la Ville compte deux haltes-garderies : la halte-garderie Guynemer et la halte-garderie Barbusse. La halte-garderie Guynemer a une capacité d'accueil de 20 enfants et en a accueilli 100 sur toute l'année 2014, tandis que la halte-garderie Barbusse a accueilli 17 enfants par jour en 2014.

En complément, la Ville compte un Relais Assistantes Parentales (RAP) et un Relais Assistantes Maternelles (RAM), structures d'échange et d'animation qui accompagnent les assistantes et les familles dans leurs démarches administratives et éducatives. Fin 2014, le Relais Assistantes Parentales avait accueilli 45 enfants de moins de 3 ans, grâce aux 30 assistantes parentales, pour 115 enfants en garde à domicile au total, et le Relais Assistantes Maternelles, 293 enfants. 126 assistantes maternelles exercent en libéral sur la ville.

L'analyse des données de la commission d'attribution des places en crèches en 2014 indique que 44% personnes ont obtenu la place en crèche qu'ils demandaient. En ajoutant

les contrats signés avec les assistantes maternelles et assistantes parentales, 53,07 % des familles ont trouvé un mode de garde. 41,38 % n'ont pas de mode de garde municipal, mais certaines trouvent une place en entreprise, en crèche sur leur lieu de travail ou un mode de garde familial et 5,56 % ont refusé la place.

6.3. Les maisons de retraite

La ville compte quatre maisons de retraite :

- la résidence Monfort ;
- un foyer de 73 logements ;
- trois maisons de retraite privées : la fondation Lambrechts, la maison de retraite Saint-Anne d'Auray et la résidence de retraite du Parc (groupe EMERA).

La ville possède également un centre d'accueil à la journée : l'accueil de jour de Châtillon - Association Monsieur Vincent (15 personnes par jour).

6.4. Les équipements sportifs et culturels

6.4.1. Les équipements sportifs

La commune dispose de plusieurs infrastructures dédiées aux sports et aux loisirs diversifiés et répartis sur l'ensemble du territoire :

- un stade municipal,
- un stade nautique (Châtillon-Malakoff),
- cinq gymnases (Maurice baquet, Gambetta, République, Langevin-Wallon, Sablons),
- un gymnase intercommunal,
- l'espace Maison Blanche (forme, escrime, judo, danse, boxe, billard),
- trois tennis club (Arsenal, Béranger, Tennis Club Municipal Châtillonnais).

6.4.2. Les équipements culturels

La ville possède plusieurs équipements culturels :

- un cinéma,
- un Conservatoire à rayonnement intercommunal (musique, théâtre, expression corporelle, danse classique, danse contemporaine),
- la Maison des arts (salles d'exposition et parc),
- la Maison des enfants (ateliers d'arts plastiques et d'expression, expositions, spectacles et stages),
- une médiathèque,
- un théâtre,
- le centre socio-culturel Guynemer.

6.5. Les services sociaux et de santé

6.5.1. L'aide sociale

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) est chargé d'assurer une action générale de prévention et de développement social en liaison avec les institutions privées et publiques de Châtillon, du Département et de l'Etat. Il se structure autour de trois grands pôles :

- Le service d'instruction de demandes d'aide légale : Aide sociale pour les personnes handicapées (MDPH), Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), Obligation alimentaire, Aide Sociale aux Personnes Âgées...
- Les actions de solidarité en direction des familles : Aide alimentaire, au transport, aides financières diverses, Revenu de Solidarité Active (RSA), Aide au paiement des factures, Transport à la carte pour les personnes âgées et handicapées...
- Le Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile : Dossiers de prise en charge des aides à domicile, Intervention au domicile des personnes âgées et/ou handicapées, Portage des repas à domicile...

Par ailleurs, la Circonscription de la Vie Sociale est chargée d'orienter les questions d'ordre administratif, social et budgétaire.

La ville possède plusieurs établissements médico-sociaux ou médico-pédagogiques.

Par ailleurs, de nombreuses associations interviennent dans le domaine social.

6.5.2. L'offre de soins

Tous les métiers de la santé sont représentés à Châtillon :

- Médecins généralistes ;
- Spécialistes (dentistes, orthophonistes, pédicures-podologues ...) ;
- Ambulances, infirmières, laboratoires, kinésithérapeutes ...

La ville possède également plusieurs centres de santé :

- Le Centre Municipal de Santé : structure de proximité qui propose un large panel de spécialités médicales ;
- Un centre médicopsychologique ;
- Un centre de réadaptation fonctionnelle ;
- La clinique des Fauvettes ;
- La clinique de soins de suite et de réadaptation.

Châtillon a signé la charte « Ville Handicap » en Juillet 2001. La ville compte notamment plusieurs centres d'accueil et de travail pour les personnes handicapées.

6.6. Les constats

- Une croissance des effectifs maternels et surtout primaires rendant nécessaire l'ouverture de classes supplémentaires ;
- Une offre importante en termes de structures d'accueil en matière de petite enfance mais aussi en matière d'hébergement des personnes âgées ;
- La présence d'équipements sportifs et culturels à rayonnement communal voir intercommunal, pour le Conservatoire, le gymnase et le stade nautique Châtillon-Malakoff.

6.7. Les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville de Châtillon à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Equipements », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- Adapter l'offre en équipements (notamment scolaire) à l'évolution démographique constatée et envisagée : conserver une capacité d'accueil suffisante ;
- Identifier les besoins en foncier nécessaires à l'évolution des équipements ou à la création de nouveaux équipements si besoin.



7. Prospectives : un scénario contraint

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ont été dégagés en conclusion. L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus d'une part du diagnostic territorial et d'autre part de l'état initial de l'environnement.

L'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

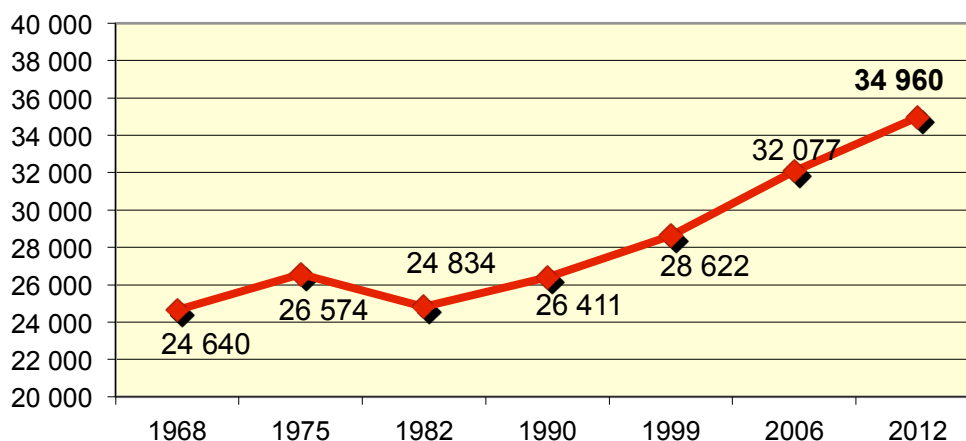
«Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse 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. ».

Châtillon se caractérise par une croissance démographique continue depuis 1982. Néanmoins, après une période de forte croissance entre 1999 et 2006 (+1,6% par an), la croissance ralentit et atteint un taux de variation annuelle de +0,8%, soit un taux identique à celui constaté entre 1982 et 1990, puis entre 1990 et 1999.

**Évolution de la population de Châtillon
sur les 45 dernières années**



La ville de Châtillon possède un taux de construction supérieure aux communes voisines. Elle connaît un rythme de construction relativement stable, avec, en moyenne, 223 logements par an sur les 10 dernières années.

Alors que le territoire communal est entièrement urbanisé, a connu une forte densification au cours des dernières années avec la réalisation d'importantes ZAC et est impacté par d'importantes emprises ferroviaires qui occupent plus de 10% de l'emprise foncière totale de la ville et limitent le développement urbain, quelles sont les possibilités d'accueil acceptables de Châtillon ?

C'est en vue de répondre à ces questions que des perspectives chiffrées sont réalisées à travers des scénarios. Le projet de ville et la réponse aux besoins futurs ne découlent pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur imposé.

La réalisation de perspectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. Le scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permettra à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Un croissance démographique continue : évolution de la population entre 1982 et 2011

	1982	1990	1999	2006	2011
Population municipale	24 834	26 411	28 622	32 077	33 405

Source : INSEE, RP 2011

Un ralentissement de la croissance démographique : évolution du taux de variation annuel

	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Taux de variation annuel (en %)	0,77%	0,90%	1,64%	0,81%

Source : INSEE, RP 2011

Ensuite, dans une perspective de respect des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine (habitants et emplois/superficie des espaces urbanisés) et la densité des espaces d'habitat (nombre de logements/superficie des espaces d'habitat), il est nécessaire de déduire des perspectives démographiques des conséquences sur la population active que Châtillon pourrait accueillir, de même que le nombre d'emplois.

La population active châtillonnaise a connu une croissance plus marquée que la population municipale : +2,10% par an entre 1999 et 2006, +1,44% par an entre 2006 et 2011. Concernant la création d'emplois, Châtillon a connu une dynamique marquée, avec la création de 3 212 emplois entre 1999 et 2011.

Une forte croissance de la population active : évolution de la population entre 1999 et 2011			
	1999	2006	2011
Population active	15 174	17 553	18 852
Taux d'activité ¹	0,53	0,55	0,56
Emplois	10 637	12 321	13 849

Source : INSEE, RP 2011

Evolution des taux de variation annuel de la population active et de l'emploi		
	1999-2006	2006-2011
Population active	2,10%	1,44%
Emploi	2,12%	2,37%

Source : INSEE, RP 2011

Dans un contexte économique difficile dans lequel Châtillon parvient tout de même à maintenir un fort dynamisme, comment la population active et les emplois vont-ils évoluer ? Quelles sont les capacités d'accueil du territoire ?

Au final le scénario présenté, en lien avec les obligations de l'Etat, permettra d'évaluer, outre les évolutions possibles de la population :

- le nombre de logements à construire pour répondre aux prescriptions du SDRIF ainsi qu'aux objectifs fixés par la Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris;
- le nombre d'emplois à créer ;
- les sites pressentis pour l'accueil des nouveaux habitants et des nouvelles activités.

Le SDRIF fixe plusieurs obligations. 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. Par ailleurs, les quartiers situés dans un périmètre d'1 km autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir ont été identifiés à densifier en priorité. La grande majorité du territoire de Châtillon rentre dans ce périmètre. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, 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. En outre, la ville compte trois secteurs à fort potentiel de densification selon le SDRIF : le secteur de la ZAC Porte Nord, l'entrée de ville Sud et la Zone d'Activités des Arues.

La Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris prévoit la construction annuelle de 70 000 logements en Ile-de-France. Il est décliné à l'échelle communale par **la TOL** (territorialisation de l'offre de logements) issu de la loi Grand Paris et rappelé dans le Porter à Connaissance de l'Etat qui **impose un objectif triennal de 250 logements par an** pour la ville de Châtillon.

¹ Le taux d'activité est, au sens de l'INSEE, la part de la population active au sein de la population municipale.

7.1. Rappel des densités de référence en 2013 - SDRIF

Afin de contribuer à l'application du SDRIF et de justifier de sa compatibilité, le document d'urbanisme devra apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

La densité de référence regroupe, en fait, plusieurs ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **la densité moyenne des espaces d'habitat** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privés et les espaces communs) ;
- **la densité humaine** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- une estimation de la population communale et du parc de logements à la date d'approbation du SDRIF (fin 2013) ;
- une estimation du nombre d'emplois en 2013 ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU.

Les modalités de calcul des densités de référence telles que définies dans le SDRIF ont été détaillées dans le préambule du Tome 1 du rapport de présentation. Seules les conclusions sont reprises ici.

Les différentes estimations réalisées précédemment permettent d'évaluer :

- la **densité humaine** châtillonnaise à la fin de l'année 2013 à 211 / ha d'espace urbanisé (35 015 habitants + 15 434 emplois/238,67ha) ;
- la **densité des espaces d'habitat** châtillonnaise à la fin de l'année 2013 à **112 logements / ha d'espace d'habitat** (16 807 logements/150,68ha).

7.2. Un scénario contraint

Comme évoqué précédemment, Châtillon se caractérise par un territoire très urbanisé et ayant déjà connu une importante densification au cours de la dernière décennie :

- dans le Mode d'Occupation des Sols de 2012, **la commune ne compte que 0,52 ha d'espace agricole, forestier ou naturel qui correspond en fait au stade nautique intercommunal** ;
- **le précédent PLU ne comptait déjà que des zones urbaines**. Il n'y a ni zones naturelles, ni zones agricoles ou à urbaniser sur le territoire communal.

La construction de logements supplémentaires ne peut donc se faire que par le biais d'opérations de renouvellement urbain ou de densification. Ces opérations sont plus difficiles à mener (morcellement foncier).

Dans ce contexte urbain très contraint, la Ville présente un scénario compatible avec ces prescriptions extérieures tenant compte, à la fois :

- du **potentiel de densification de son territoire** ;
- de la **capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements** pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- de l'**objectif de la TOL** (territorialisation de l'offre de logements) issu de la loi Grand Paris et rappelé dans le Porter à Connaissance de l'Etat, soit un objectif triennal de **250 logements par an** ;
- des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030, soit :
 - une **densité des espaces d'habitat de 128 logements par hectare** en 2030 (+2 520 logements entre 2013 et 2030) ;
 - une **densité humaine de 243/ha d'espaces urbanisés en 2030**.

7.2.1. Les secteurs potentiels d'évolution à l'horizon 2030

Afin de créer les logements nécessaires aux projections imposées à l'horizon 2030 et ce, pour répondre aux besoins de la population et contribuer à l'évolution métropolitaine, la réceptivité potentielle de la commune a été analysée.

Dans un premier temps, les permis de construire délivrés ont été recensés, permettant de mieux évaluer les constructions potentielles à court et moyen terme.

Dans un second temps, une analyse plus fine du tissu urbain a été menée afin d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification dans le cadre de la révision du PLU.

7.2.1.1. Les permis délivrés

L'analyse des permis déposés et accordés indique que 168 logements ont été livrés en 2014 et que 834 logements ont fait l'objet d'un permis de construire qui a été accordé et seront livrés entre 2015 et 2018. Ceci représente un total de 1 002 logements potentiellement livrables à l'horizon 2020.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des permis de construire accordés pour des opérations de plus de 5 logements. N'ont néanmoins pas été pris en compte dans ce tableau les permis de construire accordés faisant l'objet d'un contentieux (soit 68 logements concernés).

Analyse des permis de construire accordés		
Adresse	Nombre de logements	Date prévisionnelle de livraison
1 à 9, 2 à 10 Allée Hélène Boucher / 1 à 9 rue Voltaire / 1 à 3 Allée Diderot / 17 allée Edgard Brandt	83	Livrés en 2014
33 à 39b avenue de la Paix / 15 rue Voltaire 1 allée Montesquieu / 14 allée Edgard Brandt	70	Livrés en 2014
5-7 rue Lecaillon	6	Livrés en 2014
58 boulevard Felix Faure	9	Livrés en 2014
SOUS-TOTAL LOGEMENTS LIVRES	168	
24 rue Marceau	5	Mi-2015
27 rue GAY-LUSSAC, 78 avenue de la Paix	14	Mi-2015
41bis-41t avenue de la DIVISION LECLERC	12	Début 2016
20-24 rue Kléber	67	Début 2016
94 à 98 rue Pierre Brossolette	136	Début/mi-2016
66 avenue de Verdun	64	Mi-2016
27 rue de la Mairie	23	Début 2017
68 avenue de Paris	18	Début 2017
14 rue de Bagneux	18	Début 2017
8 rue Pierre Brossolette	12	Début 2017
102 à 108 rue Pierre Brossolette	89	Début 2017
7-9 avenue de Paris	38	Mi-2017
11-19 avenue de Verdun / 24-26 rue Gabriel Péri	97	Fin 2017
53-55 Bd de la Liberté / 33-35 avenue de la République	50	Début 2018
29 à 39 avenue de Verdun	103	Mi-2018
12 rue de Bagneux	54	Mi-2018
86-88 Boulevard de Vanves	34	Fin 2018
SOUS-TOTAL LOGEMENTS ACCORDES, NON LIVRES	834	
TOTAL	1 002	

7.2.1.2. Un secteur stratégique pour la Ville : le site de l'ONERA

La Ville de Châtillon accueille, depuis 1951, l'Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales (ONERA). Le départ annoncé de l'Office va permettre de libérer, à un horizon non encore défini, un important foncier (3 ha) qui constitue l'unique opportunité foncière d'envergure de la commune.

Le PLU avait déjà fait l'objet d'une révision simplifiée en 2011 afin d'anticiper le départ de l'ONERA et de définir les grandes orientations d'aménagement pour ce futur quartier à vocation d'habitat :

- un potentiel d'accueil de 600 logements ;
- l'aménagement d'un parc urbain ;
- la création d'équipements pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants dans le quartier.

Compte tenu de la superficie du site et de l'enjeu qu'il représente pour la Ville tant en termes d'aménagement urbain que d'aménagement paysager en raison de sa topographie spécifique, une étude plus approfondie sera menée quand le départ de l'ONERA sera confirmé.

7.2.1.3. Un axe structurant, l'axe du tramway T6

L'arrivée du tramway T6 constitue un levier important pour le renouvellement des abords de cet axe structurant pour la Ville de Châtillon. Déjà initié avec la mise en oeuvre la ZAC Porte Nord et du projet Cœur de Ville, le renouvellement de cet axe est amené à se poursuivre dans les années à venir.

Une étude plus poussée sur cet axe semble nécessaire pour en évaluer plus finement le potentiel de densification. Néanmoins, plusieurs caractéristiques peuvent être mises en avant :

- le bâti y est très hétérogène et parfois peu qualitatif ;
- les hauteurs souvent inférieures aux hauteurs maximales autorisées par le document d'urbanisme en vigueur ;
- les emprises au sol également inférieures aux emprises au sol maximales autorisées.

Exemples de parcelles sous-densifiées le long du tramway T6



A proximité immédiate du terminus de la ligne 13 du métro et de la future gare du Grand Paris



Les hauteurs des bâtiments le long de l'axe du T6



Hauteur (m)



Source : portail CASSINI, APUR, données de référence de la métropole parisienne

Le coefficient d'emprise au sol constaté le long du tramway T6



Coefficient d'emprise au Sol des unités foncières

- inférieur à 0.1 >
- Entre 0.1 et inférieur à 0.3
- Entre 0.3 et inférieur à 0.6
- entre 0.6 et inférieur à 0.9
- supérieur ou égal à 0.9

Source : Villes Vivantes

7.2.1.4. Un potentiel limité dans le diffus

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2014-355 du 24 mars 2014 (loi ALUR), l'étude de la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis consiste à préciser le potentiel de construction nouvelle sans étalement urbain, et par extension à définir les zones à ouvrir l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement de la ville.

Située aux portes de Paris, la ville de Châtillon s'insère dans un contexte de très forte pression foncière. Dans le cadre de la territorialisation des objectifs de logements (TOL) issue de la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010, elle s'est vue attribuer un objectif de production de 250 logements par an. Or, ayant consommé la quasi-totalité de son emprise foncière, la ville de Châtillon ne peut fonder sa stratégie de développement que sur l'analyse des capacités d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Elle devra ainsi remplir la totalité de ses objectifs de construction de logement en renouvellement urbain et intensification urbaine.



Le potentiel d'évolution de l'ensemble des espaces bâtis pourrait être regroupé en trois catégories :

- des « **dents creuses** » : des parcelles non bâties (de propriété publique ou privée) situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et qui pourraient être construites ;
- des **espaces et zones à reconvertir** : des ensembles de parcelles bâties et non bâties amenées à changer de destination (friches industrielles, tertiaires, commerciales, sites en reconversion, etc.)
- des **quartiers d'habitat individuel et collectif** : des ensembles de parcelles bâties qui n'ont pas vocation à être reconvertis mais qui peuvent, dans une certaine mesure, faire l'objet de politiques d'évolution, par surélévation, extension ou construction nouvelle.

L'analyse des capacités d'évolution des espaces bâtis se concentre donc sur les tissus d'habitat individuel et collectifs. Les résultats de cette étude sont présentés en deux parties distinctes :

1/ Une analyse du potentiel d'évolution de l'ensemble des tissus d'habitat de la ville de Châtillon. Les quartiers résidentiels déjà bâtis auraient pu former un foncier potentiel pour la ville. Cependant, leur capacité d'accueil de nouvelles constructions ne peut pas s'obtenir par la simple multiplication des surfaces théoriquement disponibles par une densité-cible, principalement pour deux raisons : la forme et l'implantation du bâti préexistant n'autorisera pas les mêmes possibilités de construction, et l'évolution de ces quartiers ne pourront s'effectuer que par une maîtrise d'ouvrage assumée par les propriétaires privés de maisons individuelles.

2/ Un approfondissement du potentiel d'évolution douce du tissu d'habitat individuel, tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes à Châtillon.

L'inconnue réside dans la vitesse avec laquelle ce foncier pourra être mobilisé. Contrairement aux dents creuses et espaces à reconvertir, la ville n'a pas la maîtrise des opérations de construction sur parcelle déjà bâtie, puisqu'elles se feront majoritairement selon une maîtrise d'œuvre habitante. L'approche doit être prudente : l'initiative venant des propriétaires, ces potentiels fonciers ne sauraient être considérés autrement que comme des indications sur des processus d'évolutions possibles.

• Quelle évolution des tissus d'habitat ?

Le PLU en cours détermine, dans chaque zone, des règles de construction qui produisent des densités autorisées différentes en fonction des quartiers de Châtillon et de leurs perspectives et enjeux d'évolution. Ces densités peuvent varier très fortement : de 15 à 30 logements à l'hectare dans le cas d'opérations simples de divisions parcellaire aboutissant à la construction d'une deuxième maison sur le terrain d'une première, à des densités de plusieurs centaines de logements à l'hectare en fonction des hauteurs autorisées dans le règlement de chaque zone du PLU.

Ce sont ces densités chiffrées qui permettent de définir quantitativement le potentiel de construction et de mutation des espaces bâtis. Mais ce potentiel doit également être pensé en tenant compte des formes urbaines et architecturales créées, qui peuvent être envisagées en rupture ou en continuité avec leur environnement. Ainsi est-il essentiel de comprendre que pour une même densité visée, plusieurs configurations sont possibles, qui relèvent de modes d'organisation de l'espace et génèrent des effets urbains très contrastés, comme l'illustre le schéma ci-contre : une densité-cible de 50 à 60 logements par hectare peut par exemple trouver sa réalisation sous la forme d'une construction de quatre étages comme sous la forme de petites maisons en bande construites sur des terrains de 100 à 150 m² de superficie.

Cette question des formes urbaines et architecturales potentiellement créées pour une même densité est déterminante pour concevoir une évolution harmonieuse du tissu des quartiers d'habitat de Châtillon. Sur ces parcelles déjà bâties, deux scénarios sont possibles :



- (1) l'achat de ces parcelles par un opérateur public ou privé, avec ou sans expropriation, ce qui permet de revenir à des modalités d'évolution/mutation proches de celles des dents creuses et espaces à reconvertir (application d'une densité-cible, généralement élevée, sur une surface donnée) ;
- (2) la conduite de projets de mutation/évolution de ces parcelles à l'initiative de leurs propriétaires.

Pour ce deuxième scénario, qui sera développé en suivant, les situations sont donc très différentes selon que l'on envisage de densifier des parcelles d'habitat individuel, des maisons groupées, de petits collectifs en copropriété, de grandes copropriétés ou encore de grands ensembles appartenant à un bailleur unique. Dans tous les cas, ces possibilités reposent uniquement sur des initiatives de propriétaires privés.

Sur des parcelles déjà bâties et habitées, qui n'ont pas vocation à être radicalement transformées, le PLU ne peut jouer son rôle « classique » : fixer les hauteurs et densités souhaitées en fonction des formes urbaines et architecturales des tissus environnants, pour des opérations nouvelles de construction. Pour les parcelles d'habitat privé, l'enjeu n'est pas tant de définir des densités cibles à atteindre pour un opérateur que de donner des marges de manœuvres aux propriétaires actuels, afin qu'ils puissent faire évoluer **s'ils le souhaitent** leur habitat et/ou leur cadre de vie bâti. Le PLU va donc définir les **droits à bâtir mobilisables** par rapport aux formes bâties existantes. Ils peuvent constituer à la fois, pour les propriétaires concernés :

- **un foncier constructible qui pourra être vendu** (terrain à bâtir, étage supplémentaire constructible, etc.) ou valorisé (investissement locatif par exemple) ;
- **des gabarits constructibles (hauteurs, emprises au sol, distances par rapport aux limites) qui leur permettront d'envisager l'adaptation, l'extension et/ou la transformation de leur habitat en fonction de l'évolution de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs projets** : chambre supplémentaire au rez-de-chaussée pour un pavillon habité par des personnes âgées, surfaces pour des locaux commerciaux supplémentaires en rez-de-chaussée d'un immeuble...

Le PLU définit donc des possibilités d'évolution et de mutation pour chaque parcelle privée, sous la forme de droits à bâtir mobilisables. Par les règles qu'il fixe, il rend possible ou non (architecturalement et économiquement) les projets portés par leurs propriétaires. Parce que les projets des ménages ne peuvent être prédits de manière précise et parce que seule l'initiative de l'habitat peut entraîner la concrétisation de tels projets, cette étude ne pourra aboutir à un strict potentiel chiffré. Elle constituera seulement une indication de la part de constructions qui pourraient se faire sur parcelles déjà bâties.

Si les objectifs de construction de logements neuf sur parcelles privées déjà bâties ne peuvent être chiffrés précisément, la ville de Châtillon devra en revanche définir des objectifs d'évolution des quartiers résidentiels adaptés à chaque forme d'habitat existant sur le territoire, et tel que défini dans le PADD.

La commune est soumise depuis longtemps à une très forte pression foncière qui a eu pour conséquence un recul de la part de l'habitat individuel dans le parc de logements (aujourd'hui, seuls 14% des logements de Châtillon sont des maisons individuelles). L'attractivité de la commune et le dynamisme de son marché immobilier porté par la proximité immédiate de Paris ont conduit, dès le début des années 1960, à la mutation d'une grande part de son tissu urbain historique de maisons individuelles vers des formes plus denses d'ensemble d'immeubles, notamment de grande hauteur. La mutation

du tissu de maison individuelle vers ces formes urbaines a largement été opérée au cours des dernières décennies : les ensembles pavillonnaires encore existants à Châtillon ont donc une valeur particulière tant d'un point de vue historique, identitaire et de paysage urbain que pour la diversité du parc de logements de Châtillon.

Dans ce contexte, un scénario particulier d'évolution des tissus pavillonnaires est apparu pertinent à approfondir : le processus BIMBY (*Build in my back yard*, « construire dans mon jardin »). Cette démarche consiste en une évolution douce des tissus d'habitat individuel : le ménage prend l'initiative de se séparer d'une partie de sa parcelle pour la vendre comme un terrain à bâtir, ou de construire lui-même une seconde maison sur son terrain. Ce processus présente l'avantage de préserver l'habitat pavillonnaire, minoritaire à Châtillon, tout en lui permettant d'évoluer en douceur. Il demande toutefois à être bien encadré afin de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie (présence du végétal, intimité, fluidité de la circulation automobile et des stationnements,...) des habitants actuels de ces secteurs.

L'ensemble des scénarios d'évolution et de mutation possibles des tissus d'habitat individuels existant seront envisagés dans un premier temps. Pour comprendre les implications de tel ou tel scénario, des exemples de réalisations récentes entraînant une évolution des tissus bâtis seront d'abord analysés.

Quels exemples récents d'opérations entraînant une évolution ou une mutation du tissu d'habitat ?

- ***Les opérations de promotions d'immeubles dans les secteurs à dominante d'habitat collectif***

Ces opérations peuvent se faire sur de grandes dents creuses ou sur d'anciennes parcelles de maison individuelle, par démolition-reconstruction. Le pavillon est remplacé par un petit collectif (ou un immeuble plus imposant si plusieurs parcelles contiguës sont acquises) ou de l'habitat groupé. Ces réalisations peuvent poser des problèmes d'intégration dans des secteurs où domine la maison individuelle (rupture d'échelle de référence et « mitage » du tissu pavillonnaire si ces opérations ne sont pas réalisées en continuité avec des ensembles bâtis de même gabarit).



Exemple de démolition-reconstruction avec augmentation du gabarit bâti

- ***Les opérations de micro-promotion en lotissements denses ou habitats individuels groupés***

Ces opérations sont réalisées sur des terrains de taille suffisante, comme une dent creuse en zone urbaine ou une ancienne grande parcelle de maison individuelle. Elles peuvent être plus ou moins bien intégrées au tissu urbain, selon les formes architecturales, les hauteurs, les gabarits, etc. des constructions.



Exemple de démolition-reconstruction avec augmentation de la densité et baisse des gabarits bâtis



Exemple de dent creuse bâtie avec opération de maisons individuelles groupées

- **Les opérations de création de terrain à bâtir**

La division peut engendrer la création de terrains à bâtir vierges ou non, qui à terme permettent la construction de maisons individuelles neuves ou réhabilitées. Certaines parcelles considérées comme « dents creuses » appartiennent en réalité à des unités foncières bâties.



Exemple de division et vente d'un terrain avec bâti à réhabiliter



Exemple de dent creuse bâtie avec maison individuelle

- **Les opérations de rénovation / extension / changement ou division d'usage créatrices de logements**

L'offre de logement peut s'étoffer sans construction supplémentaire : l'exemple ci-contre constitue une division dans un volume bâti existant, sans extension, qui aboutit à la création d'un logement supplémentaire. Elle fait suite à une rénovation. Ce type d'opération est intéressant dans la mesure où elle redonne vie à des bâtiments dont la configuration n'était plus adaptée aux modes de vie et à la composition des ménages contemporains.



Réhabilitation d'un local commercial en maison individuelle avec modification de façades.

- **Quelle évolution des grands ensembles ?**

Les immeubles d'habitat collectif sont souvent construits sur de grandes parcelles disposant encore d'espaces potentiellement constructibles, comme des espaces verts peu investis et donc sous-utilisés, ou des parkings qui pourraient être reconvertis en terrains à construire. Les parcelles de grands ensembles représentent donc un secteur d'évolution potentiel. Mais pour quelles formes d'évolution bâtie ?

Les habitants de ces grands ensembles accepteront-ils d'accueillir des voisins supplémentaires ? Il semble difficile de convaincre une assemblée de copropriétaires de conduire un projet commun de construction importante : cela suppose que les deux tiers d'entre eux y soient favorables, puisque les décisions se prennent à la majorité qualifiée des deux tiers. À première vue, cette initiative semble plus facile à conduire pour un bailleur

unique. Mais le fait que le projet vienne du bailleur et non des habitants eux-mêmes posera problème d'un point de vue politique : l'acceptabilité d'un projet de construction risque d'être très difficile à construire si celui-ci n'est pas porté par les habitants eux-mêmes.

A ce jour, il n'existe aucun projet de construction sur les parcelles d'immeubles d'habitat collectif. Ce genre de projets (évolution par la création de nouveaux bâti sur les espaces libres ou en surélévation par exemple), s'ils peuvent s'inscrire dans des logiques de projets vertueuses (comme le financement des travaux de réhabilitation du bâti existant ou la rénovation des voiries et réseaux), est très rare car souvent trop complexe à faire aboutir.

S'il est difficile de faire émerger des projets de faibles ampleurs (1 à 3 logements supplémentaires) sur les parcelles d'immeubles d'habitat collectif, il sera encore plus difficile de faire évoluer une parcelle d'immeuble en y ajoutant un autre immeuble. Il est souvent impossible de dégager l'espace nécessaire aux stationnements, ainsi que l'adaptation des accès, de la voirie et le dimensionnement des réseaux.

Ainsi, une opération de construction -quelle que soit sa forme- d'une parcelle de grand ensemble nécessitera un montage (financier, juridique, opérationnel) beaucoup plus complexe qu'une opération « classique » avec un maître d'ouvrage unique. Ce foncier est difficile à mobiliser sans déployer d'importants moyens d'ingénierie et d'accompagnement des copropriétaires, qui ne relèvent pas du domaine du PLU. Pour cette raison, il ne sera pas approfondi davantage dans la suite de ce document.

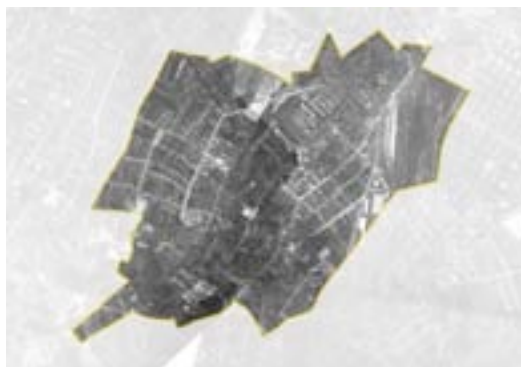
- **Quelle évolution de l'habitat individuel groupé et des petits collectifs ?**

L'habitat collectif et individuel groupé est construit sur des formes moins hautes et moins imposantes que celles des grands ensembles. Il recèle un foncier non bâti *a priori* moins important : les bâtiments possédant une emprise au sol plus forte, les espaces sous-utilisés sont plus rares et souvent plus difficiles d'accès. Par ailleurs, si moins de propriétaires seront impliqués dans la prise de décision que dans le cas d'un immeuble collectif, les contraintes sociales ne sont pas absentes pour autant. Les projets resteront difficiles à concevoir et à porter, et les chances que plusieurs propriétaires se mettent d'accord sur un même projet sont faibles.

Comme pour le tissu de grands ensembles, l'habitat collectif et groupé pourrait évoluer, à condition que les projets bénéficient d'un accompagnement, action qui pourrait être menée par certaines collectivités, mais qui ne concerne pas directement le PLU. Ce type de foncier ne sera donc pas approfondi par la suite.

- **Quelle évolution de l'habitat individuel ?**

Le développement des tissus pavillonnaires a joué un rôle majeur dans la transition qui a mené la ville de Châtillon du statut de commune rurale à la ville d'aujourd'hui : c'est par le lotissement progressif des tènements agricoles et maraîchers que se sont fixées les grandes lignes de l'ossature urbaine de la ville. En cela, le pavillonnaire peut être considéré comme « l'ADN urbain » de la ville de Châtillon.



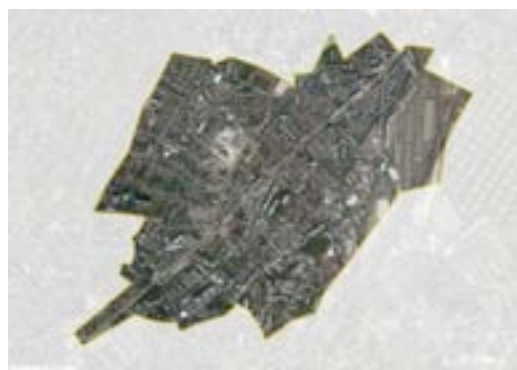
1933 : La commune est dominée par les emprises agricoles et maraîchères.



1950 : Les parcelles agricoles sont progressivement loties de villas et pavillons.



1972 : Le paysage urbain de Châtillon se transforme avec l'arrivée d'ensembles bâtis de grandes hauteurs.



2014 : La commune est bâtie sur la quasi-totalité de son emprise et poursuit son développement en se renouvelant sur elle-même selon des modalités propres à chaque type de tissu urbain.

Aujourd'hui, le tissu pavillonnaire est constitué de 2 200 maisons (14% du parc de logements de Châtillon) qui occupent 24 % du territoire communal en surface. C'est un secteur recherché pour la qualité de son cadre de vie avec des gabarits bâtis à échelle humaine, propices à la création d'un esprit de quartier. C'est aussi le secteur où la présence du végétal est la plus importante avec un réseau de jardins et de cœurs d'îlots qui sont autant de relais pour la biodiversité et la présence de la nature en ville.



Ci-dessus : Vue aérienne du secteur pavillonnaire ouest de Châtillon. Le parcellaire de maisons individuelles recèle un réseau de jardins qui participent à la qualité du cadre de vie perçue depuis la rue et qui constitue un relai important pour la biodiversité et la présence de la nature en ville à Châtillon.

Ce tissu urbain possède une dynamique et un potentiel d'évolution réduit, qui peut être observé dans les rues de Châtillon. Sur les sept dernières années, une trentaine de

logements ont été créés en renouvellement urbain dans le tissu pavillonnaire par des procédures variées :

- réhabilitation ou reconversion de bâtiments en logements ;
- division parcellaire entraînant la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ;
- création de logements en extension ;
- *etc.*

Les processus de type « BIMBY » (projet de construction sur parcelle déjà bâtie, à l'initiative des propriétaires privés et encadré par la collectivité) ont abouti à des formes urbaines conservant les caractéristiques fondamentales du tissu de maisons individuelles (gabarit bâti et typologie d'habitat), qui se sont bien insérées dans leur contexte.

Le rôle historiquement joué par l'habitat pavillonnaire dans le développement de la ville de Châtillon, ainsi que l'intérêt de préserver le tissu existant de maisons individuelles et de répondre aux situations de vie rencontrées par les habitants actuels justifient que ce type de foncier soit considéré en priorité sous l'angle d'une évolution douce (micro-opérations de créations de logements, sous forme de maisons individuelles, à l'initiative des habitants). Les modes de vie des ménages évoluant, il se peut que leur habitat autrefois adapté à leurs besoins ne soit plus en phase avec ceux-ci. On observe notamment le cas des jeunes ménages avec enfant qui, après achat d'un pavillon, engagent des travaux d'extension et d'agrandissement en vue de l'arrivée d'un nouvel enfant où lorsque ceux-ci à l'adolescence souhaitent davantage d'indépendance. On peut observer également la réalisation de petits investissements locatifs. Ces exemples montrent que, pour des raisons et à des moments très divers de leur vie, les propriétaires peuvent trouver un intérêt à faire évoluer leur propriété, à vendre un morceau de leur terrain à un ménage souhaitant y faire construire son logement, ou à faire bâtir une autre maison sur leur parcelle pour réaliser un investissement locatif ou encore un logement pour un proche. Parce que ces projets ponctuels ne pourront être qu'à initiative habitante (opérations de trop faible envergure pour intéresser un promoteur), et parce qu'ils auront un impact plus mesuré sur l'environnement et le voisinage direct des parcelles concernées, leur acceptabilité sociale sera sans doute facilitée et pourrait même devenir un atout pour symboliser une politique d'évolution mesurée des tissus pavillonnaires, respectueuse des formes urbaines et architecturales.

L'étude va donc maintenant analyser plus finement les quelques possibilités foncières qui peuvent être le support d'une politique urbaine en faveur de l'évolution douce des tissus bâtis existants, autrement dit une démarche « BIMBY » menée au sein des quartiers d'habitat individuel.

a) Quel potentiel d'évolution douce dans le tissu pavillonnaire ?

La démarche BIMBY envisagée par la ville de Châtillon viserait à maintenir les possibilités d'évolutions douces des tissus d'habitat individuel qui auraient deux effets concomitants :

- **Permettre l'évolution maîtrisée de la ville** sans entraîner de rupture ou de changement radical ;
- **préserver voire améliorer** les tissus pavillonnaires existants en proposant, *via* les droits à bâtir, la possibilité de faire évoluer son habitat ou de construire un nouveau logement pour répondre au mieux à ses besoins.

Afin de cerner au mieux les terrains concernés situés dans les quartiers de maisons individuelles, plusieurs facettes du phénomène seront étudiées :

- 1) Quel est le bilan des divisions parcellaires et des constructions sur les parcelles déjà bâties de Châtillon au cours des dernières années ? Quel est l'impact du règlement actuel ?
 - 2) Quel est le potentiel morphologique d'évolution douce des tissus d'habitat individuel ? Quelles possibilités de construction ces parcelles offrent-elles étant donné leurs caractéristiques physiques et spatiales ?
 - 3) Quel est le potentiel social d'évolution des tissus d'habitat individuel ? Quels sont les besoins, les projets et les aspirations des ménages habitant ces maisons ?
 - 4) Quel est le marché immobilier de la maison individuelle à Châtillon ?
- **Quel est le bilan des opérations sur les parcelles déjà bâties de Châtillon ? Quel est l'impact du règlement actuel ?**

- ***Les constructions sur terrains issus de divisions parcellaires***

L'étude des dépôts de déclarations préalables de division et de permis de construire révèle que les processus de type BIMBY (sur des terrains issus de division) représente une faible part de la production de logements à Châtillon : entre 2007 et 2014, 18 logements ont été créés par ces processus, soit une production annuelle moyenne de 2,5 logements (1% des objectifs de construction de logements fixés par la TOL Grand Paris).

La production de logements par processus de type BIMBY constatée sur les 7 dernières années est donc assez faible. Ce phénomène s'explique par le fait que les maisons existantes trouvent facilement des repreneurs « en l'état » et qu'il n'est pas nécessaire pour le vendeur d'opter pour une division de la parcelle en vue de mieux vendre son bien. La commune de Châtillon est en effet très prisée, notamment pour son tissu pavillonnaire qui offre une haute qualité de vie aux portes de Paris et qui attire un grand nombre de jeune ménage avec enfants. Les habitants semblent également privilégier la protection de leur cadre de vie : la mobilisation des droits à bâtir de leur parcelle est secondaire en regard du maintien de la qualité de leur cadre de vie, perçu comme exceptionnel dans un contexte si proche de Paris. Les habitants sont ainsi de fait les premiers garants de la préservation du tissu pavillonnaire de Châtillon.

La carte ci-dessous localise les projets recensés et les exemples qui suivent illustrent les opérations réalisées sur le territoire, avec les règles du PLU en vigueur.

Bilan des PC sur terrains issus de divisions De 2007 à 2014



Les opérations de constructions sur parcelles issues de divisions ont été recensées principalement dans les zones UD et UDb (secteur à forte dominante pavillonnaire). Une seule opération a été réalisée en zone UA, mais dans une situation en limite de zone UDb qui la fait plus appartenir géographiquement à l'ensemble pavillonnaire des zones UD.

Les zones UD (a, b et c) regroupent 90 % du parc de maisons individuelles de la ville de Châtillon (dont 2/3 en UDb). Le règlement actuel en vigueur dans les zones UD est relativement ouvert en termes de possibilités d'évolutions du tissu existant :

- il permet des implantations à l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ;
- le Coefficient d'Emprise au Sol est modulé pour les très petites parcelles mais autorise 50% d'emprise dès 160 m² ;
- il est possible de ne créer qu'une place de stationnement pour les petits logements (jusqu'à 69m²) ;
- Les surfaces d'espaces verts obligatoires y sont modulées pour les petites et très petites parcelles (non réglementé pour les parcelles jusqu'à 80 m²) et portées à 45 % de la surface parcellaire pour les parcelles de plus de 160 m² ;
- Avant la loi ALUR, le COS était de 0,7 en zone Uda (majoré à 0,84 pour les projets « Haute Qualité Environnementale »), 0,5 en zone UDb (majoré à 0,6 pour les projets « Haute Qualité Environnementale »). Dans ces deux zones s'ajoutait l'article L.123-1-1 (contrôle de la constructibilité résiduelle en cas de division) qui visait à limiter l'action de promotion immobilière sur les plus grande parcelles et à garantir ainsi des opérations de tailles et de typologies compatibles avec celles existantes dans les tissus pavillonnaires.

Le règlement actuel est donc relativement ouvert aux évolutions douce du tissu existant, ce que démontrent bien les exemples ci-après.



Création de deux maisons individuelles sur parcelles issues de divisions de 250 et 250 m² (2008/2009).



Création d'un logement avec convention de cour commune sur un terrain de 147 m² (2011)



Création d'une maison individuelle sur parcelle issue de divisions de 330 m² (2009).



Création d'une maison individuelle sur une parcelle issue de division de 550 m²



Création d'une maison individuelle avec piscine sur une parcelle issue de division de 204 m² (2010)



Création d'une maison individuelle sur une parcelle issue de division de 254 m² (2011)



Démolition d'un pavillon et construction de trois maisons individuelles sur deux lots de 500 et 450 m² (2012)



Constructions de quatre maisons individuelles et demande de lotissement en trois lots (2012)



Création d'une maison individuelle sur une parcelle issue de division de 240 m² (2012)

- **Les opérations de division parcellaire n'ayant pas encore donné lieu à des constructions de logements**

La division parcellaire n'est pas toujours immédiatement suivie par la construction d'un ou plusieurs logements sur le lot à bâtir créé. Ainsi, entre 2007 et 2014, quatre divisions de terrains ont entraîné la création de cinq lots qui n'étaient pas encore bâtis au début de l'année 2015 dans le secteur pavillonnaire (zones UD du PLU actuel).

Bilan des divisions ayant créé des lots non bâtis début 2015 De 2007 à 2014



- **Les autres opérations créatrices de logements sur parcelles déjà bâties**

D'autres opérations que la division parcellaire aboutissent à la création de nouveaux logements au sein des tissus déjà bâtis, sans étalement urbain.

Les principales opérations créatrices de logements sont les surélévations ou extensions du bâti existant, ainsi que les changements de destination de bâtiments.

La carte ci-contre localise les 9 projets de ce type recensés à Châtillon entre 2007 et 2014. Ils sont illustrés en suivant.

Ces opérations, où la conversion de locaux en habitation est majoritaire, ont pu se réaliser dans différentes zones du PLU actuel. Le règlement ne comporte pas (sauf interdiction de destination des locaux) de leviers d'actions particuliers sur ce type de projet.

Bilan des autres opérations sur l'existant créatrices de logements
De 2007 à 2014



Transformation d'un commerce en habitation, sans travaux (2008)



Conversion d'un hangar et d'un entrepôt en logement (2010)



Changement de destination d'un local de bureau en habitation



Changement de destination de deux bureaux en deux logements (2011)



Transformation d'un local existant en habitation (2011)



Surélévation avec création d'un logement supplémentaire (2013)



Extension et réhabilitation d'une annexe en logement (2014)



Création d'un logement avec modification de façade (2014)

- **Quel est le potentiel morphologique d'évolution douce des tissus d'habitat individuel ?**

Afin d'évaluer les possibilités d'évolution douce du tissu pavillonnaire existant, il est nécessaire d'analyser le parcellaire sous un angle morphologique. Celles-ci sont complétées par une analyse prenant la forme d'un « gisement social », qui sera expliquée plus loin. Ces modélisations doivent à la fois être exhaustives (prise en compte de l'ensemble du tissu pavillonnaire de la ville) et effectuées à l'échelle de la parcelle ; elles sont ensuite agrégées pour former des aperçus globaux. Une typologie des tissus pavillonnaires châtillonnais a été construite pour évaluer ceux-ci en termes de potentiels d'évolution.

○ **Analyse des différents types de tissus d'habitat individuel**

Le tissu de maisons individuelles est un élément constitutif et identitaire du paysage urbain châtillonnais. Ce type d'habitat est minoritaire dans la commune (14% du parc de logements de Châtillon en 2011, sources INSEE), occupe environ 24% de la superficie communale (70 hectares sur un total de 292 hectares) et participe fortement à la constitution de l'identité et des ambiances urbaines de la ville. Suite aux évolutions urbaines des dernières décennies, avec l'augmentation forte de la densité dans les secteurs stratégiques de Châtillon suite à la réalisation de nombreux programmes immobiliers, les ensembles pavillonnaires encore existants apparaissent comme des secteurs identitaires forts de la ville à préserver.

Afin de mieux comprendre cet élément dans le paysage urbain de Châtillon, la typologie suivante propose une lecture quantitative et qualitative des tissus de maisons individuelles. Cette typologie a été réalisée en se fondant sur l'étude du type de parcellaire, du type de bâti ainsi que des ambiances urbaines perçues depuis l'espace public afin de dégager des ensembles aux caractéristiques urbaines propres. Six catégories de parcelles se distinguent à Châtillon.

→ **Le tissu de « bourg » et de « faubourg »**

Ces parcelles représentent 10% du stock de parcelles de maisons individuelles avec 220 maisons occupant une surface d'environ 6 hectares (62 529 m²). Elles se caractérisent par

un bâti souvent ancien (emplacements d'anciens hameaux), implanté majoritairement à l'alignement de l'emprise publique. En termes de potentiel d'évolution par processus BIMBY, ces parcelles présentent la difficulté d'être bâties sur l'avant (formant un front de rue continu ou semi-continu) et donc de rendre plus difficiles les accès aux fonds de parcelle non bâtis.

Les parcelles souvent peu profondes et les maisons construites en mitoyenneté des deux côtés peuvent restreindre les possibilités de division. Deux ensembles présentent des caractéristiques homogènes: l'axe du boulevard de Vanves et l'axe de la rue Pierre Brossolette. Les autres parcelles de ce type de tissu urbain sont dispersées et ne forment pas un ensemble homogène bien identifiable. Ce tissu présente une densité résidentielle (nombre de logements/hectare) assez forte, pour un gabarit bâti où dominent les R+1 (maisons de villes à étage) avec une moyenne de 36 logements/hectare.

Certaines parcelles présentent toutefois un potentiel d'évolution dans la mesure où il est possible de trouver un accès aux parties non bâties (création de porches, mutualisation d'accès...) Le principal obstacle à la densification de ces parcelles sera la question du stationnement, car beaucoup d'entre elles ne disposent pas de l'espace nécessaire à un stationnement sur la parcelle du fait de l'implantation du bâti ou de la dimension de la parcelle.



Cartographie des tissus de bourg et de faubourg et repérage sur la vue aérienne de parcelles bâties emblématiques (Boulevard de Vanves)

→ Le tissu de maisons individuelles groupées

Ces parcelles représentent une petite partie du parc bâti : 5% avec 100 maisons occupant un total d'environ 3 hectares (28 834 m²). Ce parc de maisons est issu majoritairement d'opérations d'ensembles homogènes réalisées au cours des 20 dernières années sous forme de maisons individuelle groupées. Elles ont été bâties à l'origine sur des parcelles de taille réduite pour favoriser une forte densité résidentielle (équivalente à celle que l'on peut rencontrer dans les tissus de type bourg/faubourg). Leur potentiel d'évolution par processus BIMBY sera difficile à mobiliser car soumis à plusieurs contraintes : régime de la copropriété pour certains ensembles ou parties communes, parcelles de petites dimensions ne pouvant pas aisément accueillir la construction d'un nouveau logement, manque d'espace pour gérer de nouveaux stationnements à la parcelle.



Cartographie des tissus de maisons individuelles groupées et repérage sur la vue aérienne de parcelles bâties emblématiques

→ Le tissu de lotissements et de villas

Ces parcelles représentent un quart du stock de parcelles de maisons individuelles (23%) avec 500 maisons occupant un total de 12 hectares (115 824 m²). L'ambiance urbaine créée par ce type de parcelles est relativement homogène avec des bâtis implantés en léger retrait des voies et un parc bâti ancien (1930 / 1950) où dominent les maisons en meulières. Ces ensembles, sans être toujours de grande qualité architecturale, présentent un intérêt historique pour Châtillon puisqu'ils sont (avec le « centre bourg » et les maisons de maîtres dispersées dans le tissu urbain), les marqueurs historiques et identitaires de la ville. La densité résidentielle de ce tissu est équivalente à celle du tissu de maisons individuelles groupées ou de bourg/faubourg avec une moyenne de 41 logements/hectare, soit une densité haute pour un tissu de maisons individuelles. Le potentiel d'évolution par processus BIMBY de ce type de tissu risque d'être difficile à mobiliser car il sera soumis à plusieurs contraintes : régime de la copropriété ou de l'indivision pour des voies d'accès (type rues et ruelles privées), largeur des voies d'accès souvent sous-dimensionnées, parcelles de forme carrée, petites et peu profondes qui ne se prêtent pas aisément à l'ajout d'un nouveau logement et ne présentent pas l'espace nécessaire pour gérer de nouveaux stationnements.



Cartographie des tissus de lotissement et de villas et repérage sur la vue aérienne de parcelles bâties emblématiques.

→ **Le tissu diffus**

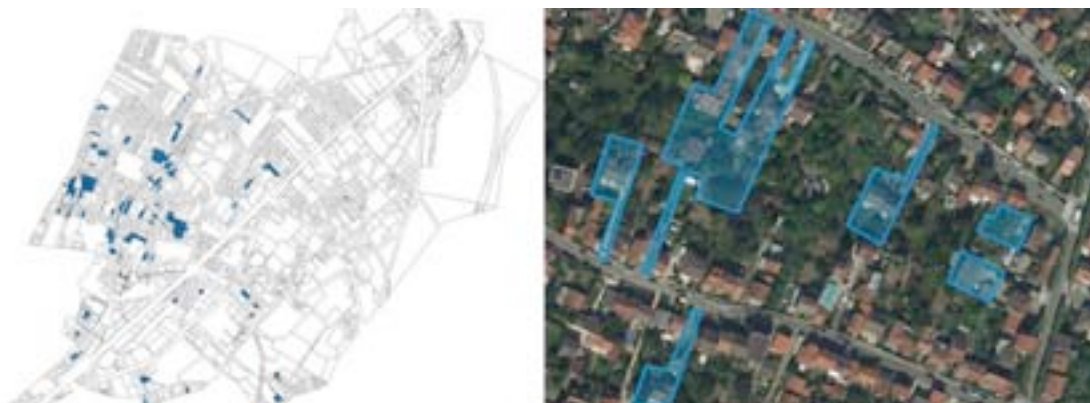
Ce type de parcelles de maisons individuelles représente la majeure partie du stock de maison individuelle de la ville de Châtillon (54% avec 1 180 maisons) et occupe la plus grande surface totale avec 38 hectares (378 867 m²). C'est un tissu très hétérogène tant en ce qui concerne la géométrie de parcellaire, le bâti (implantation sur les parcelles, style architecturaux, matériaux) ou encore la qualité des ambiances urbaines et du rapport des parcelles à la rue (traitement des clôtures de qualité très variable). Les seules constantes de ce tissu sont l'absence d'implantation des maisons à l'alignement des voies et emprises publiques et une position majoritairement centrale des maisons sur les parcelles. La densité résidentielle actuelle de ce tissu reste relativement élevée pour un tissu de maison individuelle avec une moyenne de 31 logements/hectares. Ces parcelles réunissent les conditions permettant une évolution douce et maîtrisée de l'habitat individuel.



Cartographie des tissus diffus et repérage sur la vue aérienne de parcelles bâties emblématiques

→ **Le tissu diffus de second rang**

Semblable au tissu diffus, il constitue une première vague de constructions suite à des divisions parcellaires « spontanées » sous forme de parcelles en drapeaux (parcelle connectée à la voie publique par une allée en impasse, le plus souvent privative). Ces maisons représentent 6% du parc de maisons individuelles à Châtillon (140 parcelles) et occupent une superficie d'environ 5 hectares (55 258 m²). Plusieurs groupements de maisons bâties en second rang partagent des voies d'accès communes privées voire en partie publiques. Ces opérations sont le plus souvent anciennes ; les plus récentes privilégiant la création d'accès individuels lorsque cela est possible. La densité résidentielle de ce type de tissu est à peu près équivalente à celle du tissu diffus avec 28 logements/hectare. Ces parcelles, issues de divisions passées, pourraient receler des possibilités d'évolution douce de l'habitat impliquant dans la plupart des cas le partage de l'accès existant dans le cas de la création d'un nouveau logement. Ce type de tissu en second rang génère plusieurs problématiques en termes de gestion urbaine, notamment pour le ramassage des déchets car les voies partagées, qu'elles soient privées ou en partie publiques, sont étroites et peu praticables par les véhicules de ramassage des déchets.



Cartographie des tissus diffus de second rang et repérage sur la vue aérienne de parcelles bâties emblématiques

→ Les grandes parcelles (plus de 650 m²) et dents creuses

Bien que ne représentant que 2% du stock de parcelles de maisons individuelles (50 maisons), les grandes parcelles et « dents creuses » occupent une surface totale de 6 hectares (61 064 m²). 9 parcelles à usage de jardin ou non investies, parfois rattachées à des unités foncières bâties, ont été intégrées à cette catégorie dont elles se rapprochent par leur potentiel d'évolution évident. Situées sur l'ensemble du territoire de Châtillon, ces parcelles accueillent des habitats de typologies variées (pavillons, maisons de maîtres et grandes demeures, etc.).

Ce tissu regroupe des parcelles hétérogènes tant par leur géométrie, l'implantation du bâti et son style architectural et par la perception que l'on peut en avoir en tant qu'usager de l'espace public. En effet, une majorité de ces parcelles ne sont pas réellement perceptibles depuis la rue : leur façade sur rue n'étant pas plus large que celles des parcelles voisines elles ne laissent pas soupçonner la surface du fond de parcelle.

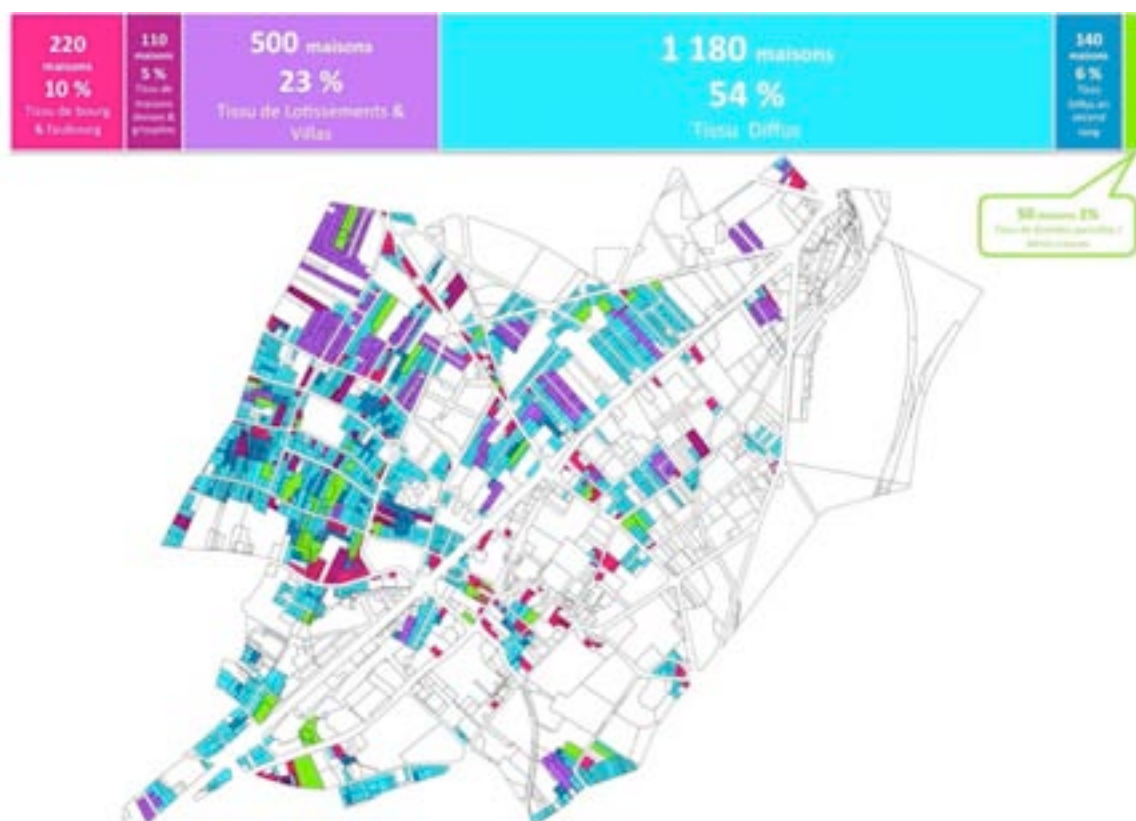
La densité résidentielle de ce tissu est la plus faible constatée dans les tissus de maisons individuelles avec une moyenne de 8 logements/hectare, soit une densité moyenne pour des quartiers de maisons individuelles. Ces parcelles, de par leurs surfaces en espaces verts, jouent un rôle dans la perception que le voisinage a de son cœur d'îlot car elle ménage des espaces des respirations assez importants en fond de parcelle, souvent plantés d'arbres de grands gabarits.

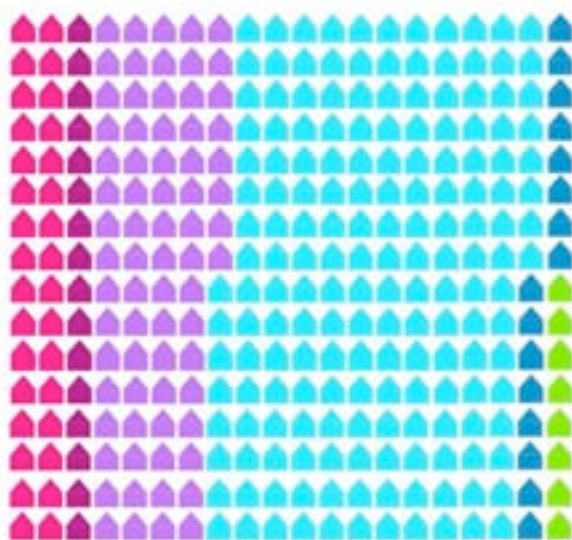
Ces terrains pourraient, en cas d'accord des propriétaires, constituer un potentiel logique d'évolution de par leurs grandes surfaces d'un seul tenant, bien que leur valorisation pose souvent la question de l'accès et de la viabilisation de fonds de parcelles enclavés. Leur évolution pose également la question du maintien de certains cœurs d'îlots verts (dont l'existence tient parfois essentiellement à la présence de ces grandes parcelles) et de la protection d'arbres qui participent à la qualité du cadre de vie perçu par le voisinage.



Cartographie des tissus de grandes parcelles et des dents creuses et repérage sur la vue aérienne de parcelles bâties emblématiques

Carte de synthèse des différents tissus d'habitat pavillonnaire de la ville de Châtillon





Représentation graphique de la répartition du tissu d'habitat pavillonnaire de la ville de Châtillon selon les différents types de tissu : les types de tissus sont très mélangés et sur le linéaire d'une même rue, il est courant de croiser plusieurs ambiances urbaines différentes. Seul les villas et lotissements anciens, quelques groupements d'habitat diffus en second rang et des parties de rue en tissu diffus forment des ensembles réellement homogènes.

○ **Calcul du potentiel d'évolution douce des parcelles bâties de la ville de Châtillon**

L'approche du tissu de maisons individuelles par la typologie de son parcellaire fait apparaître des catégories de parcelles partageant des caractéristiques similaires (géométrie du parcellaire, type d'implantation du bâti, rapport à l'espace public et participation à la création d'ambiances urbaines) mais qui sont réparties dans l'ensemble de la ville. Les différents tissus étant très imbriqués entre eux, malgré quelques ensembles plus homogènes, il est par exemple difficile de définir un « secteur diffus » ou même un « secteur de lotissements ». Pour cette raison, chaque parcelle bâtie de la ville de Châtillon a été analysée selon ses capacités à accueillir de nouvelles habitations en maisons individuelles supplémentaires, selon différents modes d'intensification BIMBY détaillés ci-après. Les processus de démolition / reconstruction n'ont donc pas été considérés.

Les règles morphologiques considérées

comme nécessaires pour l'ajout d'une seconde maison individuelles (à partir de la catégorie « au chausse-pied ») sont les suivantes : retrait de 6 mètres minimum d'un bâti existant lorsqu'il n'est pas possible de s'implanter en mitoyenneté, accès de 2 mètres de large (en cas de logement en fond de parcelle) ou possibilité de créer le stationnement en front de rue avec accès piéton, emprise au sol minimum de 50m² pour le nouveau bâtiment (soit une surface utile potentielle d'environ 80m² en R+1).

4 familles de parcelles selon leur potentiel brut de mutation



Selon ce cadre d'analyse, la structure parcellaire de chacun des tissus bâtis ainsi que la configuration de chaque parcelle offrent des possibilités de mutation pouvant être classées en quatre scénarios d'évolution d'une parcelle (modes d'intensification BIMBY) :

- **Un logement supplémentaire en extension / surélévation / réhabilitation** : la parcelle est petite, contrainte ; elle ne peut donc accueillir qu'un petit logement par extension ou surélévation du bâti existant.
- **Un logement supplémentaire sous la forme d'une maison « au chausse-pied »** : la forme de la parcelle et l'implantation du bâti rendent *a priori* difficile la construction d'un logement en plus ; un maître d'œuvre pourra cependant trouver des solutions habiles qui permettront d'exploiter le potentiel de la parcelle au profit de la création d'un logement supplémentaire.

- **Un à trois logements supplémentaires** : la parcelle est suffisamment grande, et le bâti existant est implanté de manière favorable à l'accueil d'une à trois maisons supplémentaires.
- **Trois logements supplémentaires et plus** : la parcelle est grande et/ou le bâti implanté de manière à permettre la meilleure valorisation de la parcelle ; celle-ci peut accueillir au moins trois logements supplémentaires voir des opérations de plus grande ampleur sous forme de lotissements ou maisons individuelles groupées.

Le schéma ci-dessous synthétise l'étude de potentiel morphologique du tissu de bourg/faubourg : sur les 220 maisons de bourg/faubourg de Châtillon, 15 parcelles pourraient accueillir une à trois maisons supplémentaires, 20 pourraient accueillir un petit logement supplémentaire, et 185 pourraient accueillir une extension

Les schémas qui suivent illustrent le même processus d'évaluation dans les différents types de tissu de maison individuelle.

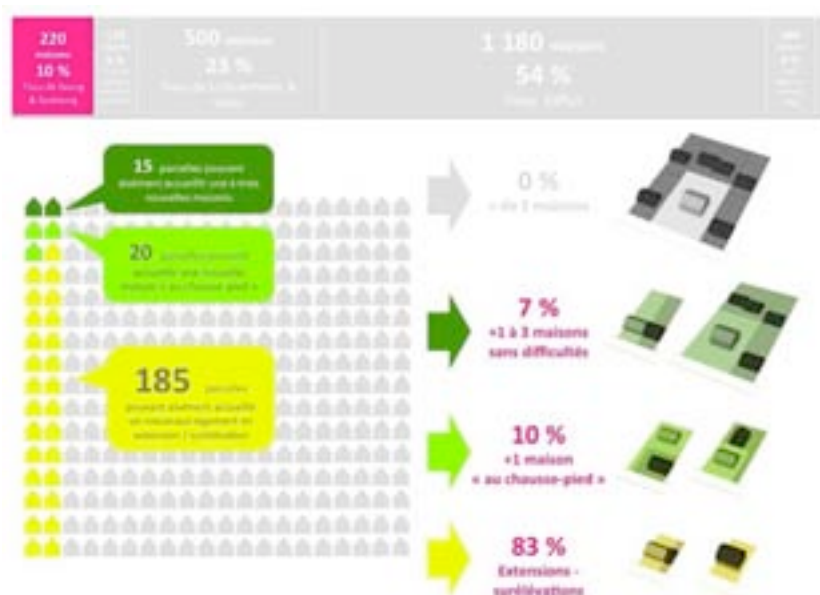


Schéma : potentiel brut d'évolution des parcelles bâties du tissu de bourg/faubourg



Schéma : potentiel brut d'évolution des parcelles bâties du tissu de maisons denses et groupées

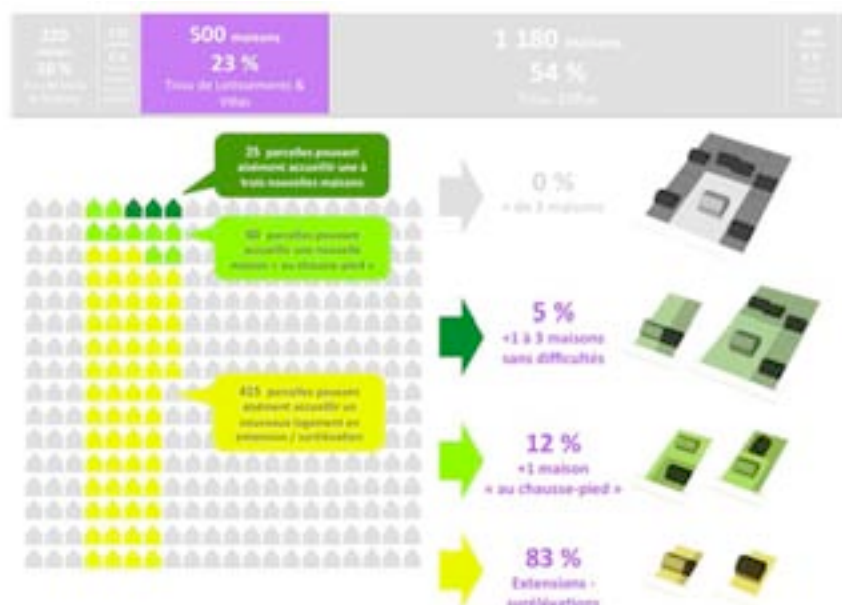


Schéma : potentiel brut d'évolution des parcelles bâties du tissu de lotissements et villas



Schéma : potentiel brut d'évolution des parcelles bâties du tissu diffus

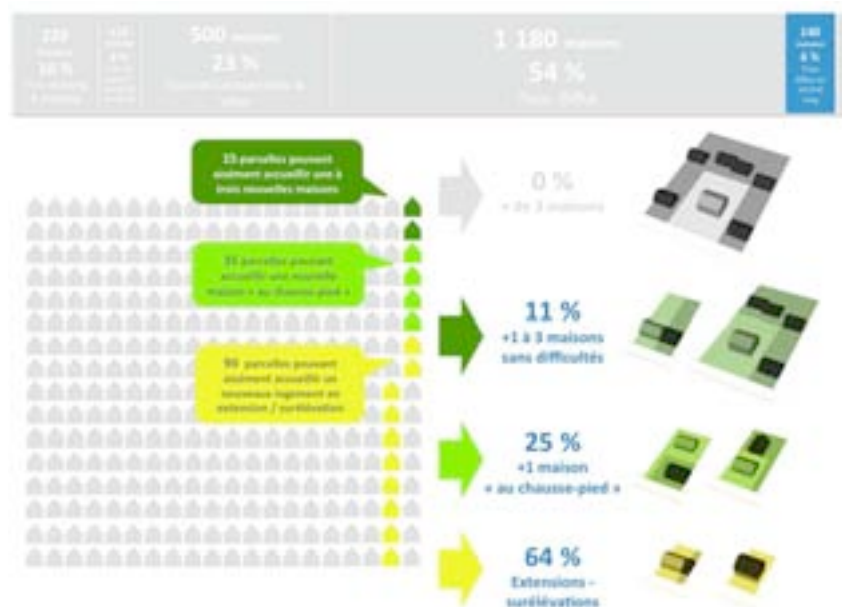
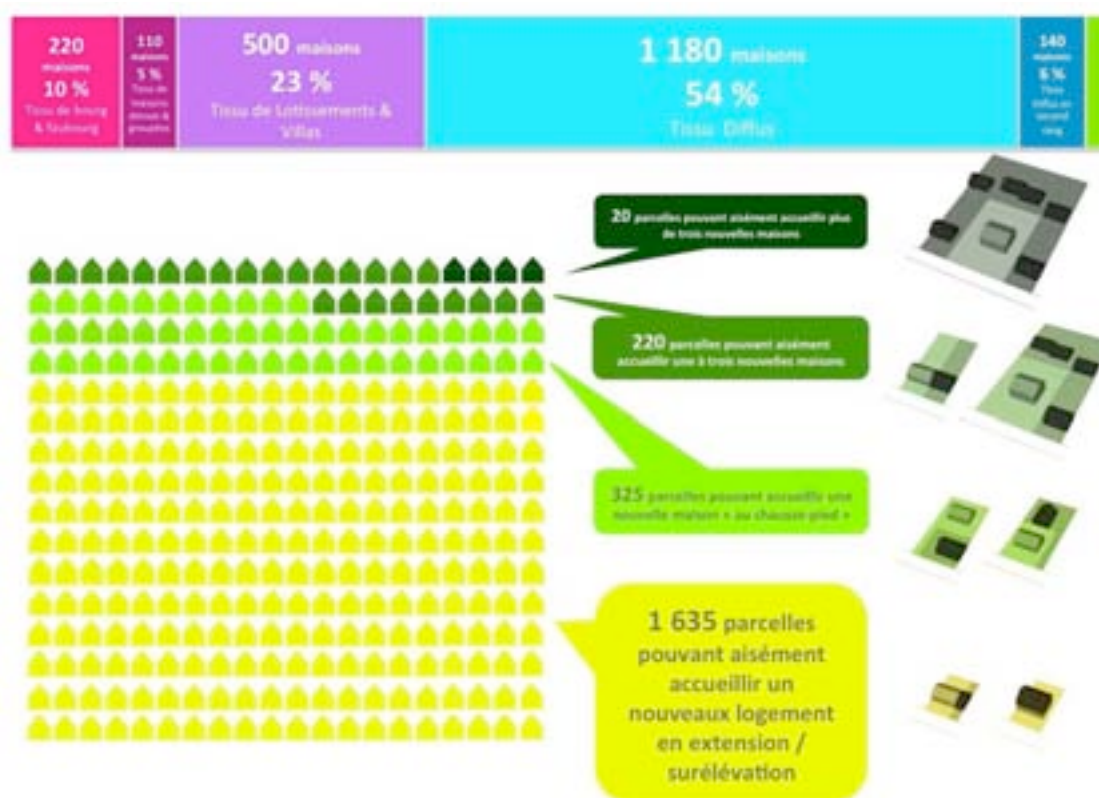


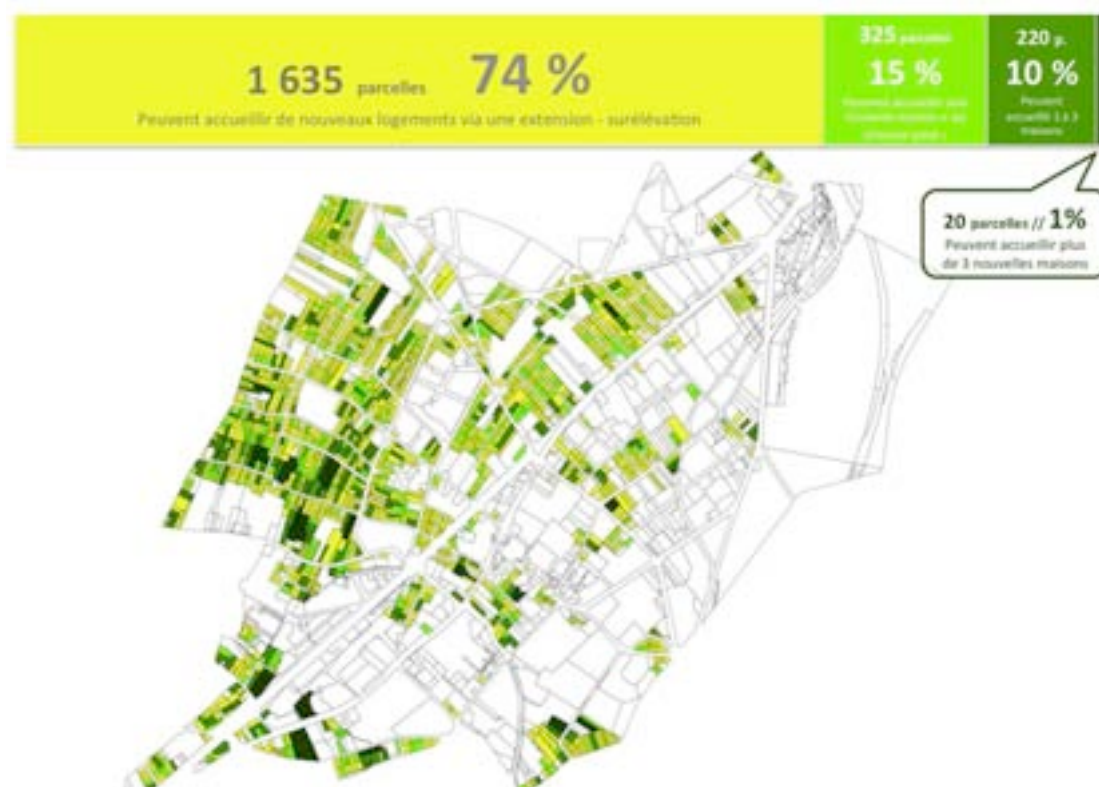
Schéma : potentiel brut d'évolution des parcelles bâties du tissu diffus de second rang



Schéma : potentiel brut d'évolution des parcelles bâties du tissu de grandes parcelles et dents creuses



Synthèse du potentiel brut d'évolution sur parcelle déjà bâtie selon le scénario d'évolution possible de la parcelle.



Cartographie des parcelles bâties d'habitat individuel selon leur potentiel d'évolution.

○ **Synthèse du potentiel d'évolution douce des parcelles des tissus de maisons individuelles de Châtillon**

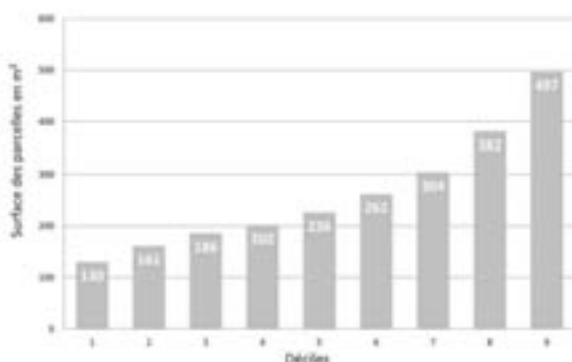
L'évaluation morphologique du potentiel d'évolution douce des tissus de maisons individuelles révèle qu'à Châtillon :

- L'ensemble des tissus de maisons individuelles présentent déjà une densité résidentielle élevée (entre 30 et 40 logements/hectare) soit une densité de tissu de maisons de ville plus que d'un tissu pavillonnaire classique.
- La majeure partie des parcelles présentent un potentiel d'évolution limité à des extensions / surélévation (1 635 parcelles sur un total de 2 200 soit 75%), sauf démolition et reconstruction du bâti existant.
- Les tissus qui pourraient avoir le plus de potentiel d'évolution sont les tissus diffus de premier et second rang et le tissu de grandes parcelles (potentiel théorique brut d'environ 550 situations qui pourraient aboutir, selon les projets portés par les propriétaires, à la création de logements neufs).
- 20 grandes parcelles pourraient accueillir trois maisons et plus : ces terrains, de par leurs surfaces plus importantes, posent la question du développement souhaité sur ce type de foncier et de l'encadrement réglementaire qui orientera les nouveaux projets potentiel vers des projets dont la gabarit sera compatible avec le paysage urbain des secteurs de maisons individuelles (gabarit de faible hauteur, typologie d'habitat individuel...)

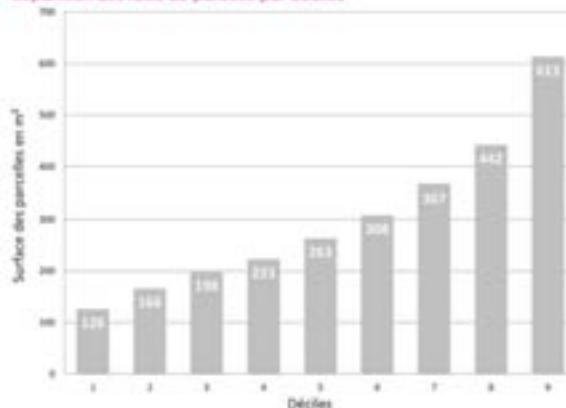


Représentation du potentiel d'évolution de l'ensemble des tissus de maison individuelle : taille médiane des parcelles selon le potentiel d'évolution et ventilation du potentiel brut théorique selon les zones de l'actuel PLU : on y voit la part des zones UD qui englobent 90 % de l'ensemble du parc de maisons individuelles de Châtillon.

UDa // 80% des parcelles de maisons individuelles
Répartition des taille de parcelle par déciles



UDb // 80% des parcelles de maisons individuelles
Répartition des taille de parcelle par déciles



Zoom sur les tailles de parcelles de maisons individuelles en zones UDa et UDb qui englobent 90% du parc de maisons individuelles de la commune de Châtillon : le classement par décile montre un ensemble de parcelles où les petites tailles dominent (médianes à 226 m² en UDa et 263 m² en UDb).

- **Quel est le potentiel social d'évolution douce des tissus d'habitat individuel ?**

Afin de déterminer dans quelle mesure ce potentiel brut théorique d'évolution des espaces bâtis peut contribuer aux objectifs de production de logements imposés par l'état, il est nécessaire de prendre en compte les intentions des propriétaires des parcelles concernées. En l'absence de données spécifiques à la ville de Châtillon, les observations nationales ont été considérées. Selon un sondage IFOP/seloger.com réalisé en mars 2014, 40% des propriétaires de maisons individuelles seraient prêts à étudier la proposition d'un particulier souhaitant acquérir un morceau de leur jardin afin d'y faire bâtir une maison.

Toutefois, l'étude des projets réalisés dans le tissu pavillonnaire sur les 10 dernières années montre que la production de logements par processus de type BIMBY est assez faible. Ce phénomène s'explique par le fait que les maisons existantes trouvent facilement des repreneurs « en l'état » et que les propriétaires ne ressentent pas le besoin de vendre leur bien en deux lots pour le valoriser.

En zones UDa, UDb et UDc, 28 projets de créations de logements ont été constatés (dont 6 par extension/surélévation d'un bâti existant ou en conversion d'un local existant en habitation) soit une moyenne de 4 projets de logements par an. Ramené au nombre total de maisons individuelles existantes à Châtillon, cela correspond à une vitesse de densification de 0.2 % par an.

Le potentiel brut théorique est donc à considérer au regard des pratiques existantes d'évolution du tissu pavillonnaire : la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis tenant compte des formes urbaines et architecturales est à apprécier en fonction de la vitesse de densification constatée sur les 10 dernières années. En estimant une vitesse de densification entre 0,2% et 0,5% par an, appliquée au potentiel brut théorique estimé sur les parcelles déjà bâties, le calcul aboutit à **un chiffre potentiel de 5 à 10 logements supplémentaires par an en hypothèse moyenne**. Ce chiffre se base sur une

analyse théorique et le constat des pratiques existantes sur le territoire de Châtillon sur les dernières années. Il ne prend pas en compte la faisabilité technique des divisions ni les intentions des ménages propriétaires qui sont les seuls à pouvoir initier une telle démarche. Il est donc purement théorique, mais donne un ordre de grandeur vraisemblable de l'évolution à attendre.

- **Potentiel immobilier d'évolution douce : quel marché immobilier de la maison individuelle à Châtillon ?**

Dans l'hypothèse d'une évolution douce des tissus d'habitat individuel, ceux-ci conservent leurs caractéristiques pavillonnaires puisque les projets consistent à ajouter de nouvelles habitations individuelles sur des parcelles qui en contiennent déjà. Ce processus opère tout de même une transformation des biens dans ces quartiers, en réduisant la taille des jardins des maisons existantes d'une part, et en produisant une nouvelle offre de terrains à bâtir ou de locatif en maison individuelle d'autre part. Tous ces mécanismes s'effectuent dans le cadre du marché immobilier de la maison individuelle et du terrain à bâtir de Châtillon. Celui-ci reflète bien la situation de la maison individuelle dans la ville : elle est minoritaire tant dans la composition du parc de logement (14% *source : INSEE 2011*) que dans le marché immobilier global de la commune avec moins du tiers des offres de biens mis en vente (offre immobilière du site seloger.com au 7 janvier 2015). L'étude de la base de donnée du site *Seloger.com*, qui a servi de référence à l'analyse du marché immobilier de la maison individuelle sur la commune a permis de relever certaines caractéristiques de ce marché et d'émettre des hypothèses quant à sa dynamique et au rôle que le futur PLU pourrait jouer pour en tirer parti ou pour l'infléchir en fonction des objectifs politiques en matière de logement.

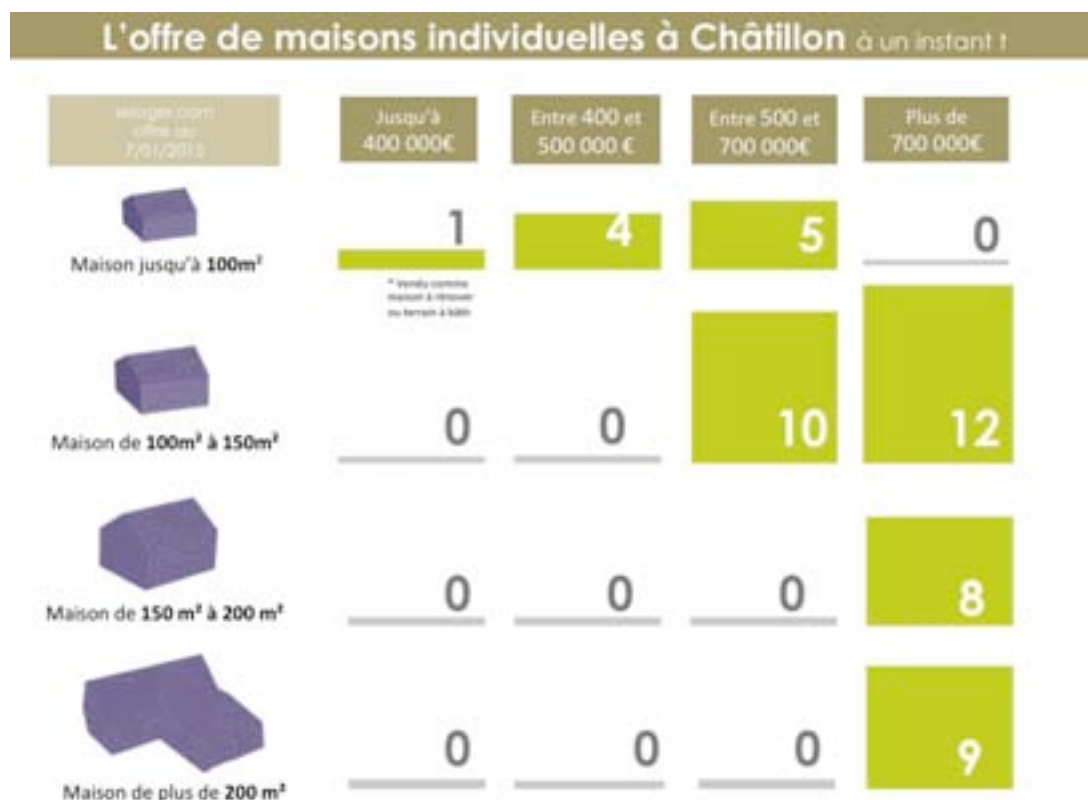
- **Composition du marché immobilier et part du segment de la maison individuelle**

Le marché immobilier de Châtillon, abordé du point de vue du ménage qui cherche à se loger sur la commune, apparaît comme largement dominé par les biens de type appartements. Il représente une part largement dominante des biens à la vente, à l'image de sa place dans le stock de biens communal (86% d'appartements, *source INSEE 2011*). Dans la composition du marché, les terrains à bâtir sont actuellement des produits rares - voire anecdotiques - sur le territoire de Châtillon. Seuls trois terrains à bâtir ont été relevés à la vente le 7 janvier 2015.

L'offre immobilière existante à Châtillon à un instant t



- **Types de bien à la vente pour le segment de la maison individuelle :**



Le marché de la maison (biens à la vente) peut globalement se décomposer en deux grandes catégories :

- d'une part les biens d'une valeur inférieure ou égale à 700 000 euros parmi lesquels on trouve une majorité de logements de moins de 150 voire de 100 m² de surface habitable.
- d'autre part, les biens d'une valeur supérieure à 700 000 euros parmi lesquels on trouve des maisons rénovées ou avec des prestations de meilleures qualités (aménagement intérieur ou extérieur, situation dans la ville, présence de vues, etc.), d'une surface minimale de 100 m².

Les maisons individuelles à Châtillon sont des biens recherchés et leurs prix sont globalement élevés. Cette tendance peut s'expliquer par la proximité de Paris, la rareté du produit « maison individuelle » et la qualité des quartiers existants de maisons individuelles (forte présence du végétal et vues sur le paysage environnant) ainsi que la présence majoritaire dans le parc de maisons familiales avec des surfaces habitables supérieures à 100 m².



330 000 €
T3 - 51 m² / 212 m² de terrain



460 000 €
T3 - 85 m² / 90 m² de terrain



695 000 €
T6 - 145 m² / 60 m² de jardin



590 000 €
T5 - 95 m² / 310 m² de terrain



590 000 €
T6 - 110 m² / 220 m² de terrain



730 000 €
T4 - 115 m² / 210 m² de terrain



790 000 €
T5 - 130 m² / 260 m² de terrain



870 000 €
T5 - 160 m² / 200 m² de terrain



850 000 €
T6 - 200 m² / 440 m² de terrain

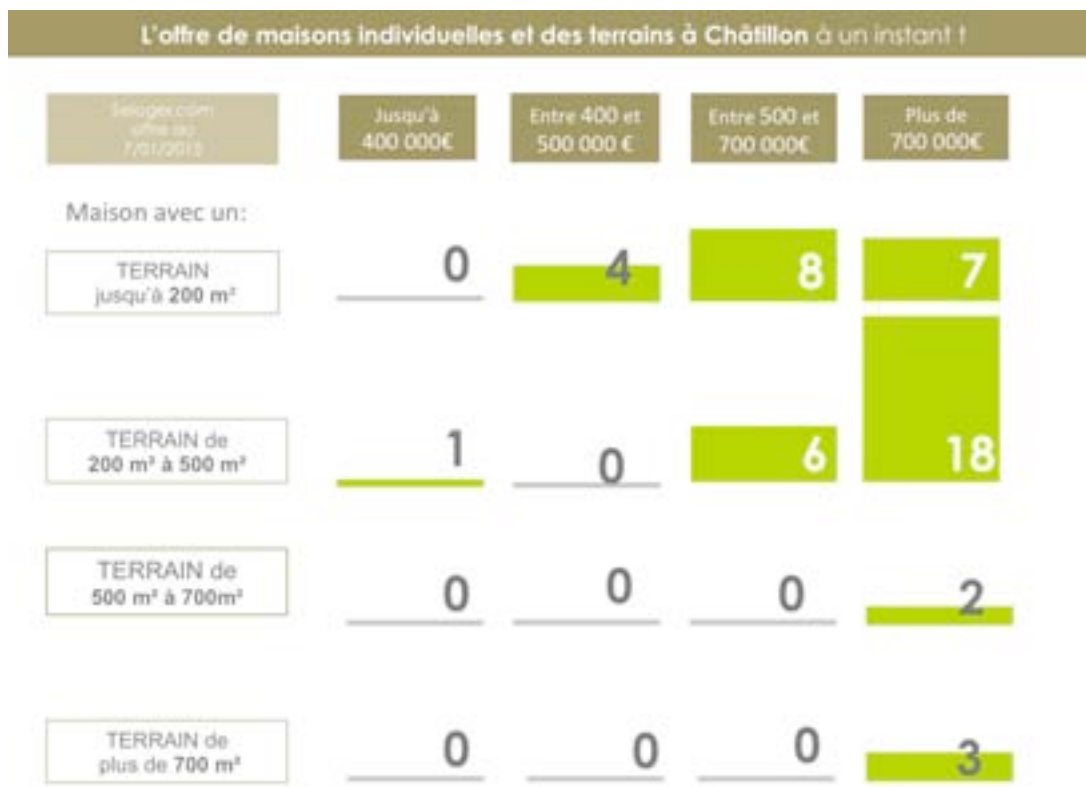


980 000 €
T9 - 240 m² / 380 m² de terrain



1 250 000 €
T7 - 185 m² / 880 m² de terrain

- **Rapport entre prix des biens à la vente et taille de leur terrain**



L'analyse des maisons en vente par rapport à la taille de leur terrain révèle que celle-ci n'est pas un facteur direct de création de valeur, même si le terrain peut devenir un facteur important dans le cas des biens d'exception les plus chers. On trouve dans les mêmes tranches de prix aussi bien des maisons avec des terrains de petite taille (moins de 200 m²) qu'avec des terrains de plus de 1 000 m².

- **Dynamiques observées sur le marché de la maison individuelle à Châtillon et hypothèse d'évolution.**
- **Un marché dynamique et qui assure une stabilité de la nature des biens :** Le marché de la maison individuelle à Châtillon est dynamique. Ceci est perceptible depuis la rue : la grande majorité des biens sont bien entretenus, rénovés et investis, de nombreux travaux d'améliorations de l'habitat ont été réalisés (surélévation, aménagement extérieurs, huisseries rénovées...) Ce phénomène est dû au fait que de jeunes ménages achètent des biens puis font évoluer leur habitat en fonction de l'évolution de leur mode de vie. La rareté du produit immobilier maison individuelle dans des secteurs dynamiques et bien connectés au réseau de transport en commun en proche périphérie parisienne assure une certaine fluidité à ce marché. Même avec des prix d'achat élevés, les biens n'ont pas de grandes difficultés à trouver un acquéreur. Les terrains sont donc rarement divisés au moment des ventes. Les biens que l'on trouve sur le marché de la maison individuelle à Châtillon sont représentatifs de

l'ensemble du parc : les maisons de taille petite à moyenne (autour de 100 m² de surface habitable) sur parcelles de faible ou moyenne taille (moins de 200 m² et jusque 500 m²) dominant largement dans les biens mis en vente.

- **Un foncier cher évalué à l'aune de ses droits à bâtir, dans lequel le jardin est une variable secondaire** : L'impact quasi nul de la surface de terrain (hors bien d'exception) sur le prix de vente et sur la capacité du bien à intéresser un acheteur s'explique par la forte attractivité de la maison individuelle dans le secteur et par le fait que les ménages se contentent voire ne recherchent que des espaces extérieurs fonctionnels du type « pièce de vie extérieure » (terrasse, espace planté de taille réduite et facile à entretenir). Le grand jardin est souvent perçu comme une contrainte, l'entretien étant jugé trop important par rapport à l'usage qui est fait de l'espace extérieur. De plus, la valeur du foncier rend difficile l'achat d'un bien avec un grand terrain, d'autant plus dans le contexte du marché de Châtillon.
- **Une faible tendance à la division parcellaire au profit de constructions neuves** : Il n'existe pas de phénomène d'ampleur de division parcellaire : ce sont plutôt les constructions neuves qui se réalisent à Châtillon. Ce phénomène s'explique par le contexte du marché de la maison individuelle (les biens se vendent aux prix attendus sans avoir besoin de diviser pour mieux vendre) et par le fait qu'une majorité de parcelles sont déjà de petites tailles (74% du parc de maison individuelle a une taille médiane de 210 m²) et ne se prêtent donc pas à une division pour créer un lot à bâtir. Plusieurs projets concernaient la séparation d'une partie de la propriété avec un bâti à réhabiliter (ancien locaux convertis en habitation), parfois avec division parcellaire mais la plupart du temps sans division administrative (seule une division d'usage est organisée avec les aménagements de la parcelle : gestion des accès, espaces de stationnements, jardins...) Certaines parcelles possèdent un beau potentiel foncier (550 situations potentielles permettant la création d'une ou plusieurs maisons supplémentaires) mais leur valorisation n'est pas toujours simple : la création de nouveaux accès est parfois complexe ou pourrait gêner l'usage du ménage propriétaire habitant la parcelle, l'acceptabilité du voisinage pourrait être mauvaise...

○ **Synthèse sur le potentiel d'évolution douce des tissus d'habitat individuel**

L'étude du tissu pavillonnaire de Châtillon, dans ses dimensions urbanistique, paysagère, sociale et immobilière, permet de cerner son potentiel d'évolution pour les années à venir. Le potentiel (et sa mobilisation par les propriétaires) à considérer est proche ou légèrement supérieur au rythme d'évolution constaté sur les dernières années, soit une évolution douce aboutissant à la production d'un nombre réduit de nouveaux logements, mais qui tiennent compte des formes urbaines et architecturales du tissu existant, et respectant la qualité du cadre de vie des habitants.

Le potentiel brut théorique est donc à considérer en regard des pratiques existantes d'évolution du tissu pavillonnaire : la capacité d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis tenant compte des formes urbaines et architecturales est donc à apprécier en fonction de la vitesse de densification constatée sur les 10 dernières années. En estimant une vitesse de densification entre 0,2% par an (vitesse constatée sur les 10 dernières années) et 0,5% par an (hypothèse d'augmentation vraisemblable en regard du potentiel brut identifié), appliquée au potentiel brut de densification sur la commune, le calcul aboutit à un chiffre potentiel de 5 à 10 logements supplémentaires par an.

Ce chiffre ne prend pas en compte la faisabilité technique des divisions ni les intentions des ménages propriétaires qui sont les seuls à pouvoir initier une telle démarche. Il est donc purement théorique, mais donne un ordre de grandeur vraisemblable de l'évolution à attendre.

b) Quel potentiel d'évolution dans le tissu d'habitat collectif ?

Châtillon se caractérise par un tissu déjà très urbanisé, présentant peu de disponibilités foncières. Malgré cela, la Ville a connu une forte densification au cours des dernières décennies, liée à de grands projets de ZAC (Porte Nord, Sablons, Aérospatiale).

Aujourd'hui, le foncier se raréfie. Seul le site de l'ONERA permettra, comme expliqué précédemment, la mise en œuvre d'un projet d'envergure.

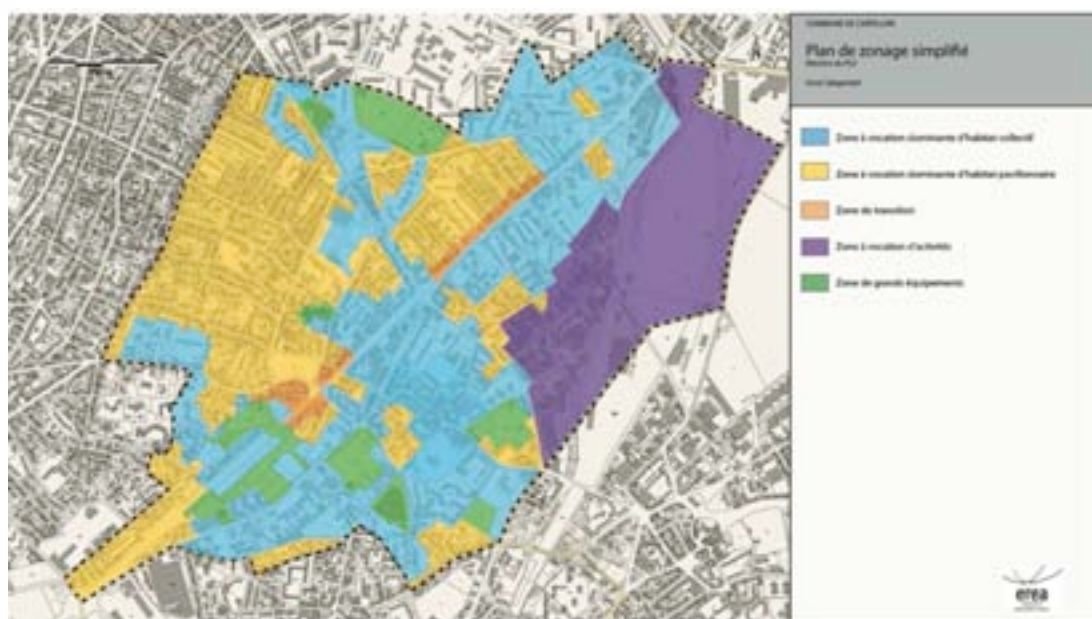
Des opérations ponctuelles en renouvellement restent néanmoins possibles, comme le montre l'analyse des permis de construire accordés. Elles représentent ainsi à l'horizon 2020 près de 850 logements et il ne s'agit que des permis déjà accordés et ne faisant pas l'objet d'un contentieux.

Cependant, elles risquent de devenir plus rares, avec un foncier de plus en plus rare et complexe à mobiliser.

Le règlement et le zonage du PLU s'inscrivent dans la continuité du précédent PLU qui permettait déjà une mutation du tissu bâti. Les limites du tissu d'habitat collectif (cf. carte ci-après) ont peu évolué, permettant ainsi de poursuivre la densification déjà initiée le long des grands axes. A proximité de la station de métro et de la future gare du Grand Paris, certains ensembles de parcelles ont vu leurs droits à construire augmenter pour favoriser leur mutation. Il s'agit de petites parcelles où une emprise au sol trop contraignante empêchait la réalisation de toute opération de logements.

Le principe de la zone de transition entre habitat pavillonnaire et habitat collectif a également été maintenu, contribuant à une densification maîtrisée du tissu, respectueuse du tissu pavillonnaire environnant, tout en permettant l'éventuelle création de nouveaux logements sous la forme de petits collectifs principalement (avenue de Paris, boulevard de Vanves).

La Ville souhaite concentrer les potentialités de densification dans le tissu d'habitat collectif, afin de préserver l'équilibre qui existe à Châtillon entre habitat collectif, habitat individuel, activités économiques et espaces verts.



ANALYSE DU FONCIER A CHÂTILLON

Révision du PLU - Juin 2019

- Logements livrés en 2014
- Logements livrables à l'horizon 2020
- ONERA
- Secteurs destinés à muter et à accueillir de l'activité tertiaire
- Zones de transition définies dans le PLU (Uibb et UO)
- Secteurs où le nouveau règlement offre des droits à construire incitant à la mutation



7.2.2. Quelle évolution potentielle du nombre de logements ?

L'ensemble de ces éléments permet d'envisager :

- un **maintien du rythme de construction autour 250 logements par an entre 2011 et 2020**, soit 2 250 logements environ, compte tenu des projets déjà engagés ;
- un **ralentissement de la construction de logements**, avec la raréfaction du foncier, **autour de 100 logements par an entre 2020 et 2030**, soit 1 000 logements environ ;
- soit une moyenne, sur la période 2011-2030, de 170 logements par an.

Ce scénario induit déjà une densification assez marquée du tissu châillonnais Rappelons que celui-ci est contraint par la présence de grandes emprises à vocation ferroviaire et a déjà fait l'objet d'une forte densification au cours des dernières années.

7.3. Quelles conséquences en termes de croissance démographique ?

7.3.1 Une maîtrise de la croissance démographique : 38 500 habitants en 2030

La mise en œuvre du scénario détaillé précédemment induit une **poursuite de la croissance démographique**, au rythme suivant :

- au cours de la période 2011-2020 où 170 logements sont prévus en moyenne chaque année : **1,20% par an entre 2011 et 2020** (contre 0,81% par an entre 2006 et 2011), soit une population de **37 250 habitants en 2020** ;
- au cours de la période 2020-2030 où 100 logements sont prévus en moyenne chaque année : **0,34% par an entre 2020 et 2030**, soit une population de **38 500 habitants en 2030**.
- soit une **augmentation de la population de 5 000 habitants entre 2011 et 2030**.

7.3.2 Un scénario calculé en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

3 phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;

- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces 3 phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Chaque phénomène a été étudié pour les périodes 1999-2006 et 2006-2011 à partir des données diffusées par l'INSEE et des données sur la construction neuve de la ville de Châtillon.

7.3.2.1 Le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements.

Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements neufs (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1999-2006	745	1 815	-1 070
2006-2011	1 407	758	649

Sources : INSEE, RP 2011 et Données SITADEL

Entre 1999 et 2006, le parc de logements a augmenté plus que le nombre de logements construits. 1 070 logements ont été mis sur le marché par un biais autre que la construction neuve. La division d'un logement individuel (maison) en plusieurs appartements explique en partie ce phénomène.

A contrario, entre 2006 et 2011, 1 407 logements ont été construits, alors que le parc de logements n'a augmenté que de 758 logements. 649 logements construits ont donc servi à compenser des démolitions ou des changements de destination. Au cours de cette période, le taux de renouvellement du parc de logements a été de 0,81% par an.

7.3.2.2 Le desserrement des ménages

A l'échelle nationale, comme à l'échelle communale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Néanmoins, la commune de Châtillon reste relativement préservée face à ce phénomène de desserrement des ménages. En effet, si la population des ménages a diminué sur le long terme, passant de 2,38 personnes par ménage en 1990 à 2,22 en 2011, elle a connu une légère augmentation entre 2006 et 2011. Ainsi, la taille des ménages était de 2,20 en 2006 et 2,22 en 2011.

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Pop. des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales à la fin de la période (C)	Nombre de logements consommés (A/B)-C
1999-2006	28 036	2,20	12 760	12 468	292
2006-2011	31 553	2,22	14 225	14 361	-136

Source : INSEE, RP 2011

7.3.2.3 La variation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un parcours résidentiel.

La part des logements vacants et des résidences secondaires, très faible, a diminué entre 1999 (6,5% du parc de logements) et 2006 (6%). Elle a, par contre, augmenté entre 2006 et 2011 (7,7%) avec la livraison d'un nombre important de logements, vendus, mais non occupés. La part des logements vacants et résidences secondaires constatée en 2006, comme en 2011, est faible et témoigne d'une tension du marché du logement.

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels

	1999	2006	2011	Variation 1999-2006	Variation 2006-2011
Nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels	1 001	923	1 239	-78	316

Source : INSEE, RP 2011

7.3.2.4 Evolution du seuil d'équilibre entre 1999 et 2011

L'addition du nombre de logements consommés par chacun de ces trois phénomènes permet d'aboutir à une estimation du point mort ou seuil d'équilibre pour chaque période :

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse

	1999-2006	2006-2011
Renouvellement du parc	-1 070	649
Desserrement des ménages	292	-136
Variation de la vacance et des résidences secondaires	-78	316
Seuil d'équilibre	-856	829
Seuil d'équilibre annuel	-122	166

Source : INSEE, RP 2011

Ainsi, Châtillon se caractérise par un seuil d'équilibre négatif entre 1999 et 2011. Il s'agit là d'une originalité de la commune.

Un seuil d'équilibre négatif signifie que les phénomènes cités précédemment n'ont pas « consommé » de logements neufs, mais ont, au contraire, permis de créer des logements supplémentaires au sein même du parc de logements existant.

Plusieurs phénomènes se sont combinés pour arriver à ce résultat qui peut sembler surprenant :

- la division des maisons individuelles en plusieurs appartements au cours de la période 1999-2006 : ainsi, avec à la base, un logement, on obtient plusieurs logements sans qu'il y ait eu construction neuve ;
- l'augmentation de la taille des ménages qui est liée :
 - à une reprise de la natalité : 15,1‰ entre 1982 et 1990, 16,1‰ entre 1990 et 1999, 17‰ entre 1999 et 2006 et 17‰ entre 2006 et 2011 ;
 - à des décohabitations qui ont du mal à se faire : les jeunes retardent de plus en plus leur départ du domicile familial faute d'une offre en logements adaptés à leurs revenus ;
- une diminution de la part de logements vacants entre 1999 et 2006 qui ont permis de remettre sur le marché des logements inoccupés.

7.3.2.5 Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2011-2030

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2011-2030 :

- un taux de renouvellement annuel inférieur à celui observé sur la période précédente, soit 0,10% entre 2011 et 2020, suivi d'une légère hausse à 0,20% entre 2020 et 2030¹, pour tenir compte d'éventuelles démolitions ;
- une taille des ménages qui diminue de manière raisonnée de -0,10% par an, se rapprochant ainsi des moyennes régionale et nationale. La taille moyenne des ménages atteint 2,20 personnes par ménage en 2020 et 2,18 en 2030 ;
- un taux de logements vacants et de résidences secondaires en légère hausse pour atteindre un pourcentage satisfaisant en 2030 de 7%, permettant une meilleure rotation au sein du parc de logements.

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un seuil d'équilibre de :

- **pour la période 2011-2020 : 26 logements par an ;**
- **pour la période 2020-2030 : 65 logements par an.**

¹ Un taux de renouvellement compris entre 0,10% et 0,15% par an assure un renouvellement satisfaisant du parc de logements. Il permet la réalisation d'opérations de démolition-reconstruction qui sont nécessaires pour faire évoluer un tissu urbain constitué comme l'est celui de Châtillon.

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse

	2011-2020	2020-2030
Renouvellement du parc	130	299
Desserrement des ménages	134	170
Variation de la vacance et des résidences secondaires	-28	77
Seuil d'équilibre	236	646
Seuil d'équilibre annuel	26	65

Source : Estimations erea-conseil

7.4. Quelles conséquences en termes de création d'emplois ?

L'analyse des derniers recensements INSEE pour Châtillon a permis de constater que l'évolution de la population active suivait l'évolution de la population municipale. Néanmoins, les deux courbes n'évoluent pas de manière linéaire : la population active a ainsi augmenté plus vite que la population municipale.

Deux hypothèses ont été faites pour estimer la population active en 2020 et 2030 et le nombre d'emplois à créer :

- une hausse marquée du nombre d'emplois par actif, passant de 0,73 en 2011 à 0,90 en 2020 et 0,95 en 2030, témoignant de la volonté municipale d'affirmer la vocation de pôle d'emplois de la commune ;
- une très légère hausse du taux d'activité, évoluant ainsi de 0,56 à 0,60 en 2030.

Ces hypothèses impliquent la **création d'environ 6 270 emplois entre 2011 et 2030**.

Evolution de la population active et création d'emplois

	2011	2020	2030	Variation 2011-2020	Variation 2020-2030	Variation 2011-2030
Population active	18 852	20 844	21 175	1 992	331	2 323
Nombre d'emplois	13 849	18 759	20 116	4 910	1 357	6 267

Sources : INSEE, RP 2011 et estimations erea-conseil

Cet objectif semble tout à fait réaliste compte tenu :

- du projet d'Eco campus d'Orange qui devrait être livré prochainement et qui permettra la création de 3 500 à 4 000 emplois ;
- des évolutions règlementaires du PLU augmentant les droits à construire dans la partie Sud de la zone d'activités des Arues et aux abords immédiats de la gare du Grand Paris afin de favoriser la création d'activités tertiaires dans ces secteurs.

7.5. Un scénario qui respecte les prescriptions du SDRIF

Avec 38 500 habitants, 20 060 logements et 20 116 emplois en 2030, le scénario retenu par la Ville de Châtillon répond aux prescriptions du SDRIF et s'inscrit donc dans la dynamique métropolitaine tant en termes de construction de logements que de création d'emplois.

En effet, il permet d'atteindre, en 2030 :

- une **densité des espaces d'habitat de 128 logements /ha** (pour mémoire : la densité des espaces d'habitat était de 112 en 2013 et la surface des espaces d'habitat de 150,7ha), **soit une augmentation de 15%** (conforme aux prescriptions du SDRIF le SDRIF) ;
- une **densité humaine de 246/ha** (pour mémoire : la densité humaine était de 211 en 2013 et la surface des espaces urbanisés de 238,7ha).

7.6. Quelles conséquences en termes d'équipements publics ?

Si le diagnostic territorial n'a pas mis en évidence de besoins spécifiques en termes d'équipements administratifs, sportifs ou culturels, il a identifié des besoins en équipements scolaires et petite enfance. Ceux-ci ont été quantifiés en tenant compte du scénario retenu par la commune.

Le Scénario contraint - Evolution de la part des moins de 3 ans au sein de la population municipale

	1999	2006	2011	2020	2030
Moins de 3 ans (valeur absolue)	1 330	1 396	1 520	1 693	1 752
Part des moins de 3 ans (%)	4,65%	4,35%	4,55%	4,55%	4,55%

Sources : données INSEE RP 2011 et estimations Erea conseil pour 2020 et 2030

Le Scénario contraint – Besoins en équipements de la petite enfance

	1999	2006	Variation 2011- 2020	Variation 2020-2030	Nombre de places à créer
Nombre de berceaux	419	433	43	15	57

Sources : données INSEE RP 2011 et estimations Erea conseil pour 2020 et 2030

Le Scénario contraint - Besoins en équipements scolaires (nombre de places)

	2014	2020	2030	Variation 2014-2020	Variation 2021-2030	Nombre de classes à créer à l'horizon 2020	Nombre de classes à créer à l'horizon 2030
Nombre d'inscrits en maternelle	1 379	1 523	1 562	144	40	5	1
Nombre d'inscrits en élémentaire	1 975	2 110	2 165	135	55	5	2

Sources : données de la ville de Châtillon, estimations Erea conseil pour 2020 et 2030

Ainsi, à l'horizon 2020, la commune devra prévoir la création de :

- 43 berceaux en crèche ;
- 5 classes en maternelle ;
- 5 classes en primaire.

A l'horizon 2030, malgré le ralentissement de la croissance démographique, la commune devra prévoir la création de :

- 15 berceaux en crèche ;
- 1 classe en maternelle ;
- 2 classes en primaire.

Ces chiffres ont été estimés à partir des hypothèses suivantes :

- un maintien de la part des moins de 3 ans au sein de la population au même niveau que celui constaté en 2011, soit 4,55% de la population ;
- un nombre d'enfants scolarisés en maternelle de 0,09 par ménage (identique à celui constaté en 2011) ;
- un nombre d'enfants scolarisés en primaire de 0,12 par ménage (identique à celui constaté en 2011).

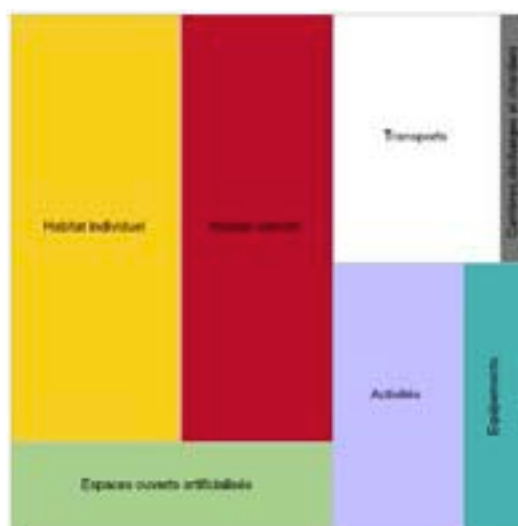
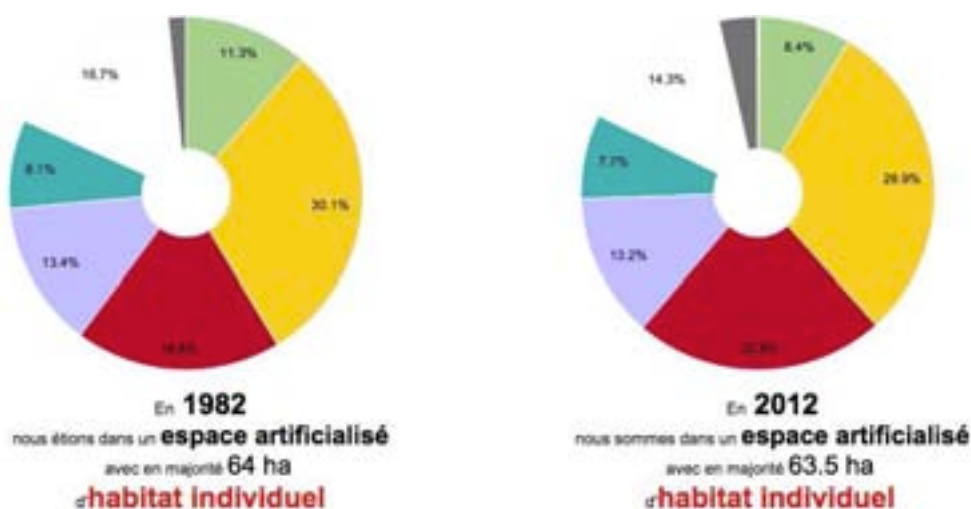
Compte tenu du fort taux d'occupation des équipements scolaires et petite enfance constaté à l'heure actuelle, ces nouveaux besoins ne pourront être satisfaits que par l'extension ou la création de nouveaux équipements, modulaires ou non.

8. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU) permet d'avoir une image assez précise de l'occupation du sol à Châtillon et de son évolution.

En effet, depuis 1982, le MOS a été mis à jour régulièrement, permettant de constater le caractère très urbanisé de la commune de Châtillon et ce, depuis plus de 30 ans. Ainsi, en 2012, comme en 1982, la part des espaces agricoles, naturels et forestiers est tellement marginale qu'elle n'apparaît pas dans ces graphiques synthétiques.

En 2012, sont ainsi recensés 0,52ha d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 0,18% du territoire communal. Ces 0,52ha sont composés de 0,18ha de surfaces en eau et de 0,34ha de forêt qui aurait été créé entre 2008 et 2012. Or il semble qu'il s'agisse d'une erreur matérielle, dans la mesure où cet espace de forêt correspond au stade nautique qui existait déjà en 2008.



Source : IAU, Evolumap'MOS

Entre 1982 et 2012, les principales évolutions constatées sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Occupation du sol	Superficie en ha		Variation 1982-2012
	1982	2012	
Espaces ouverts artificialisés	23,99	17,79	-6,2
Carrières, décharges et chantiers	3,51	7,39	+3,88
Habitat individuel	64	63,5	-0,5
Habitat collectif	39,96	48,64	+8,68
Activités	28,44	28,06	-0,38
Equipements	17,3	16,4	-0,9
Transports	35,45	30,33	-5,12

Source : IAU, Evolumap'MOS

Les données des MOS 2008 et 2012, reprises ci-après, confirment les tendances constatées sur le long terme. Elles permettent également d'entrer un peu plus dans le détail et de constater une légère diminution des espaces verts urbains entre 2008 et 2012 (-0,82ha).

Cette diminution doit cependant être nuancée, car depuis 2012, des efforts ont été faits par la Ville en matière de création d'espaces verts urbains, avec notamment la création du jardin Dewoitine dans le cadre de la ZAC Aérospatiale (identifié comme carrières, décharges et chantiers dans le MOS 2012) et l'affirmation de la Coulée verte qui n'est pas identifiée comme telle dans le MOS.

Le PLU révisé s'inscrit pleinement dans cette dynamique d'identification et de préservation des espaces verts urbains.