



Etablissement Public Territorial  
ParisEstMarne&Bois



# Ville du Perreux-sur-Marne

## Rapport de Présentation

### 1.a Diagnostic

Arrêt	Enquête publique	Approbation
PLU arrêté par délibération du 22 octobre 2015	Enquête publique réalisée du 7 mars au 8 avril 2016 inclus	PLU approuvé par délibération du 11 juillet 2016

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>	<b>DES EQUIPEMENTS DIVERSIFIES.....</b>	<b>54</b>
1. Contexte et objectif de l'élaboration du PLU .....	5	1. Des équipements d'enseignement permettant l'accueil des élèves des environs.....	55
2. Le Perreux-sur-Marne, au cœur de l'Est Parisien.....	6	2. Des équipements de la petite enfance suffisants .....	57
3. Cadre d'intervention et contraintes supra communales .....	7	3. Des équipements sportifs et culturels nombreux.....	57
4. Les acteurs de l'aménagement du territoire.....	15	4. Des équipements sanitaires et sociaux.....	59
<b>DEMOGRAPHIE : UNE COMMUNE DYNAMIQUE .....</b>	<b>19</b>	5. Une couverture numérique bien développée.....	60
1. Une population qui augmente depuis 1980.....	20	6. Ce qu'il faut retenir : .....	61
2. Un équilibre dans la répartition des âges de la population .....	24	<b>TRANSPORT ET DEPLACEMENT : UN SYSTEME A CONFORTER AU REGARD DU POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DU PERREUX .....</b>	<b>62</b>
3. Un desserrement des ménages qui entraîne de nouveaux besoins .....	26	1. Une desserte routière et ferroviaire d'envergure.....	63
4. Ce qu'il faut retenir : .....	28	2. Un stationnement organisé .....	66
<b>HABITAT : UNE EVOLUTION CONSTANTE DU PARC .....</b>	<b>29</b>	3. Un réseau ferré facteur d'attractivité .....	71
1. Une évolution constante du parc de logements .....	30	4. Des projets métropolitains : le Grand Paris Express .....	73
2. Un parc de logements diversifié et attractif .....	32	5. Une desserte en transport collectif complète .....	75
3. Les marchés immobiliers du Perreux .....	35	6. Des liaisons douces en cours de délimitation .....	77
4. Le parc social.....	36	7. Des modes et des besoins de transport diversifiés (déplacements domicile-travail) .....	80
5. L'hébergement des publics spécifiques .....	37	8. Ce qu'il faut retenir : .....	82
6. Ce qu'il faut retenir : .....	38	<b>VOLET FONCIER.....</b>	<b>83</b>
<b>ECONOMIE ET COMMERCE : UN DEVELOPPEMENT A SOUTENIR .</b>	<b>39</b>	1. Morphologie urbaine .....	84
1. Une population active en augmentation .....	40	2. Occupation du sol au Perreux-sur-Marne .....	95
2. Une économie dynamique .....	42	3. Perspective d'évolution du bâti .....	98
3. Une stratégie de développement économique en cours de définition .....	46	4. Analyse du Patrimoine .....	100
4. Une offre commerciale structurée.....	48	5. Secteurs d'enjeux.....	106
5. Ce qu'il faut retenir : .....	53		

**SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ..... 111**

- 1. Le choix d'un scénario de développement équilibré et durable pour le territoire communal..... 112
- 2. La réceptivité du territoire ..... 116
- 3. La densification du territoire..... 118

# Préambule

## 1. Contexte et objectif de l'élaboration du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville du Perreux-sur-Marne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 Juin 1996. Depuis, plusieurs modifications ont été menées en 2005, 2007 et dernièrement en 2010.

Le 19 décembre 2013, la commune a décidé de lancer la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de répondre notamment aux objectifs de :

- ✓ développer le territoire dans une **logique de développement durable**, par l'intégration des outils réglementaires apparus depuis l'élaboration du POS, parmi lesquels la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du **Grenelle de l'environnement (Grenelle 1)** du 3 août 2009 et la **loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)** promulguée le 12 juillet 2010, mais aussi la **loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)** promulguée le 20 février 2014 ;
- ✓ définir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, dans le souci de protection d'un habitat à l'échelle humaine respectant l'équilibre entre tissu pavillonnaire et logement collectif ;

- ✓ favoriser le renouvellement urbain en renforçant la cohérence des séquences urbaines, en veillant à promouvoir la qualité architecturale des constructions nouvelles et à permettre la protection et la sauvegarde des éléments architecturaux remarquables ;
- ✓ renforcer la mixité sociale et générationnelle ;
- ✓ permettre l'embellissement des entrées de ville et poursuivre la mise en valeur des bords de Marne ainsi que de la biodiversité,
- ✓ favoriser le maintien et le développement d'activités économiques et du commerce de proximité ;
- ✓ maîtriser et organiser la mobilité et les déplacements ;
- ✓ prendre en compte les évolutions du territoire régional, avec le **Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) en vigueur, la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010, le contrat de développement territorial (CDT) Paris Est entre Marne et Bois encadré par le Schéma de Développement Territorial (SDT) du Cluster de la Ville Durable** qui vise l'émergence d'un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable au sein de la Cité Descartes ;
- ✓ **réinterroger les règles actuelles** d'occupation des sols pour intégrer ces différentes évolutions et problématiques.

Le présent document constitue le diagnostic du territoire. Il correspond à la première partie du rapport de présentation du PLU du Perreux-sur-Marne.

## 2. Le Perreux-sur-Marne, au cœur de l'Est Parisien

Située dans l'est parisien dans le département du Val-de-Marne, la commune du Perreux-sur-Marne regroupe 32 800 habitants.

Après s'être séparées en 1887, les villes de Nogent-sur-Marne et du Perreux-sur-Marne se sont rapprochées en 2000 en créant la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

La situation stratégique du Perreux, à l'interface entre la première et la seconde couronne francilienne et entre la capitale et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, l'engage pleinement dans les **dynamiques métropolitaines du Grand Paris**.

Ainsi, le territoire a été identifié comme **secteur d'intérêt stratégique** au travers du **Contrat de Développement Territorial** « Paris Est entre Marne et Bois » qui vise à faire émerger un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable. Ce projet a vocation à renforcer l'attractivité de l'est parisien et contribuer au rééquilibrage est-ouest à l'échelle régionale.

Ce positionnement constitue une opportunité pour le développement de la commune mais génère **des pressions urbaines et foncières fortes**. Afin de **garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire**, en conciliant **développement métropolitain et préservation du cadre de vie local**, la Ville du Perreux-sur-Marne a engagé l'élaboration de son PLU.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permettra de définir un cadre d'intervention dans le but de mettre en cohérence des projets d'aménagement en cours et à venir et la déclinaison des orientations définies à l'échelle supra-communale dans le respect du contexte local du Perreux-sur-Marne.

Situation du Perreux-sur-Marne en Ile-de-France



### 3. Cadre d'intervention et contraintes supra communales

#### 3.1 Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé le 27 décembre 2013 par décret en Conseil d'État. Le nouveau SDRIF s'impose aux SCoT, anciens POS et PLU.

Ce document a pour objet la définition d'une vision globale, à l'horizon 2030, de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Il vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations réglementaires. Il doit être décliné à l'échelon local dans les documents d'urbanisme, afin que ses objectifs soient mis en œuvre localement, « dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité ».

La commune du Perreux-sur-Marne est particulièrement concernée par :

- ✓ le projet du **Grand Paris express**, réseau complémentaire structurant dont la mise en service est prévue en 2030 ;
- ✓ **un principe de liaison TCSP sur la RD34**, sur l'axe Nogent / Chelles ;
- ✓ les **bords de Marne** à préserver et valoriser ;
- ✓ des espaces urbanisés à **optimiser** ;
- ✓ des quartiers à **densifier** tout particulièrement à proximité des gares de Nogent-le-Perreux, Fontenay-sous-Bois et Neuilly-Plaisance.

Néanmoins, la commune du Perreux-sur-Marne n'est pas concernée par les secteurs à fort potentiel de densification.

Le Perreux-sur-Marne, Extrait de la carte de destination générale du territoire Francilien



Source : SDRIF 2013

## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports en commun	Existants	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
	Niveau de desserte nationale et internationale	—	—	←-----→
	Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RCR REN A REN B REN C REN D REN E	Grand Paris Express tracé de référence tracé variante réseau expérimental d'urbanisme	←-----→
Niveau de desserte territoriale	—	—	←-----→	
	● Gare ferroviaire, station de métro existante (hors Paris) ● Gare TGV existante	● Gare ferroviaire, station de métro en projet (hors Paris) ● Gare TGV en projet		
Les réseaux routiers	Existants	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)	
	Autoroutes et voies rapides	—	←-----→	
	Réseau principal	—	←-----→	
	Franchissements	—	←-----→	

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

## Préserver et valoriser

- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

### 3.2 Paris Métropole

Le 8 novembre 2010, le Perreux-sur-Marne a intégré le syndicat d'étude Paris Métropole. Aujourd'hui au nombre de 203 collectivités (151 communes, 43 intercommunalités, 8 départements, 1 région), ce syndicat rassemble 9,3 millions d'habitants et réunit 88 % de l'agglomération parisienne, avec l'ambition de « réconcilier attractivité et solidarité métropolitaine ». Paris Métropole co-préside la mission de préfiguration afin de mettre en place les conditions nécessaires à sa création.

4 axes prioritaires ont été inscrits pour mener les actions du syndicat : développement **et solidarité, déplacements, logements et projets métropolitains**.

Pour atteindre ces objectifs, la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM), adoptée le 19 décembre 2013, crée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 l'EPCI à fiscalité propre à statut particulier « **Métropole du Grand Paris** ».

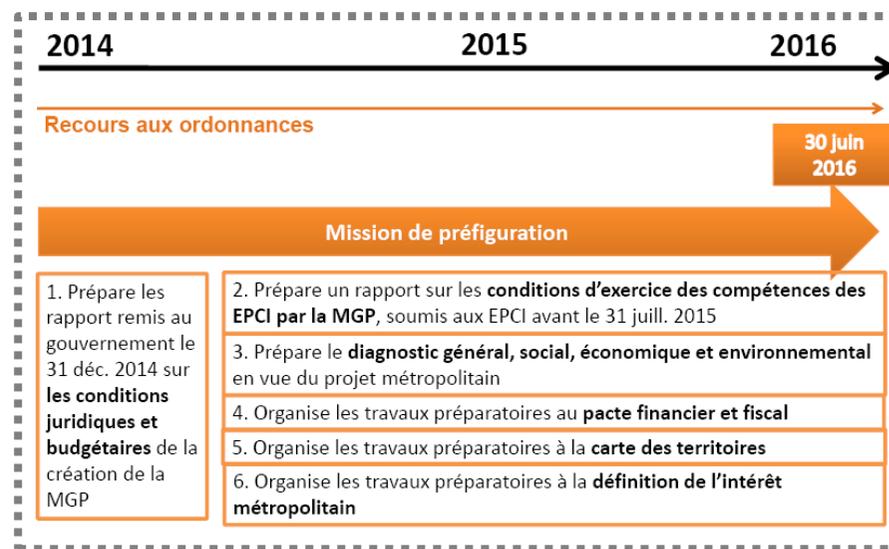
Elle sera ainsi composée de Paris, des départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et **Val-de-Marne**) et de certaines autres communes limitrophes (ayant délibéré favorablement avant le 30/09/14 selon l'article L.5219-1 du Code Générale des Collectivités Territoriales).

Son objectif, précisé par la loi est le suivant « *la définition et la mise en œuvre d'actions métropolitaines afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, de réduire les inégalités entre les territoires qui la composent, de développer un modèle urbain, social et économique durable* ». Elle

exercera les compétences listées au II de l'article L.5119-1 du CGCT à la place des communes à partir de 2016. Le Grand Paris sera notamment en charge de :

- ✓ L'aménagement de l'espace métropolitain (l'élaboration du plan local d'urbanisme, regroupant les plans élaborés, et le Schéma de cohérence territoriale) ;
- ✓ La politique locale de l'habitat ;
- ✓ La politique de la ville ;
- ✓ Le développement et l'aménagement économique, social et culturel ;
- ✓ La protection de l'environnement et du cadre de vie.

Calendrier de la mission de préfiguration, de 2014 à juin 2016



# Le journal du Grand Paris

<b>TERRITOIRE 1 :</b> Paris (2,24 millions d'hab.)
<b>T2 :</b> Sud-Hauts de Seine (11 communes, 393 552 hab.)
<b>T3 :</b> Grand Paris Seine Ouest (8 communes, 312 023 hab.)
<b>T4 :</b> La Défense (11 communes, 568 016 hab.)
<b>T5 :</b> Boucle Nord 92 (7 communes, 432 950 hab.)
<b>T6 :</b> Plaine Commune (9 communes, 410 421 hab.)
<b>T7 :</b> Territoire des aéroports (8 communes, 349 312 hab.)
<b>T8 :</b> Est Ensemble (9 communes, 401 060 hab.)
<b>T9 :</b> Grand-Paris Est (14 communes, 381 968 hab.)
<b>T10 :</b> Actep (13 communes, 503 198 hab.)
<b>T11 :</b> Plaine Centrale-Haut Val de Marne – Plateau Briard (16 communes, 305 266 hab.)
<b>T12 :</b> Val de Bièvre – Seine Amont – Grand Qly (24 communes, 673 271 hab.)



Métropole du Grand Paris :  
la carte des territoires

Source : Le journal du Grand Paris – Décembre 2015

### 3.3 Le Contrat de Développement Territorial « Paris Est entre Marne et Bois »

Dans le cadre de la loi du Grand Paris du 3 juin 2010, les Contrats de Développement Territorial (CDT) ont été mis en œuvre pour **définir des territoires stratégiques**, notamment ceux desservis par le réseau de transport public du Grand Paris.

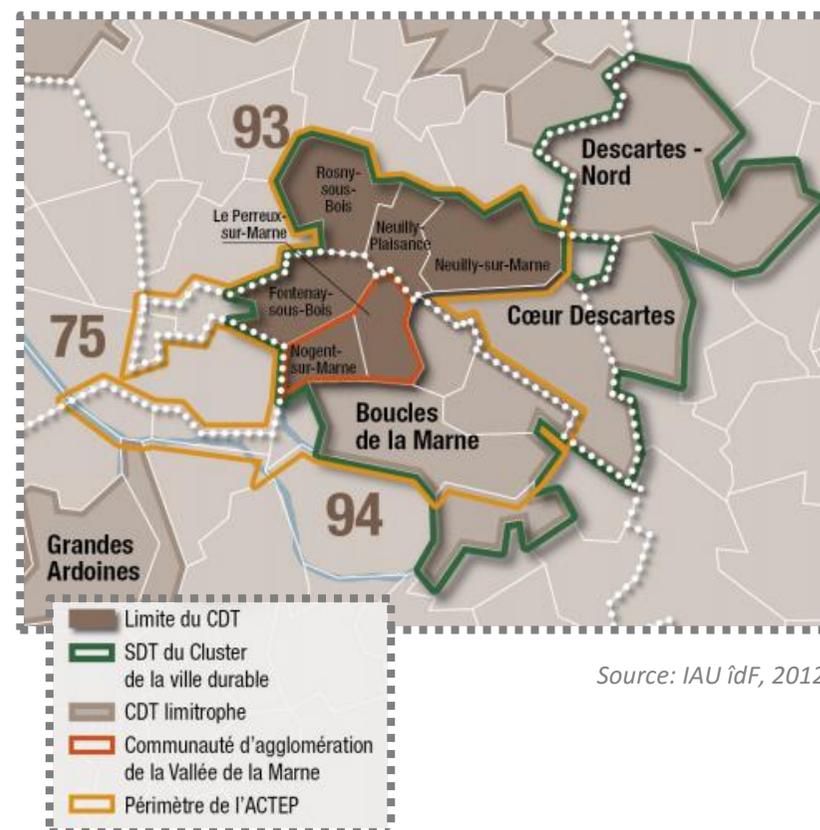
Avec les communes de Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne et Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne est incluse dans le CDT « Paris Est entre Marne et Bois », qui la rattache au Schéma de Développement Territorial du **Cluster de la Ville Durable**, pour l'émergence d'un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services (à la Cité Descartes), et le regain d'attractivité de l'Est Parisien.

Le document d'orientations générales mentionne la ZAC du Canal du Perreux, d'ores-et-déjà réalisée, dans les projets d'aménagements en cours ou programmés.

Les objectifs de ce projet de CDT sont plus particulièrement :

- ✓ La **création d'emplois** par le développement des activités tertiaires et touristiques,
- ✓ La **préservation de la qualité du cadre de vie** par la mise en place d'une trame paysagère.

Extrait de la carte des CDT



Source: IAU îdF, 2012

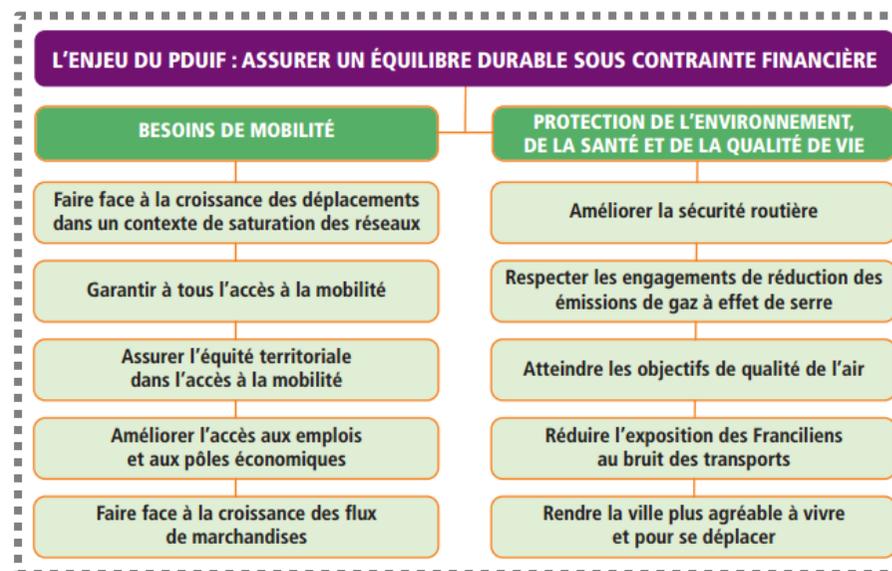
### 3.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF) en 2007. Les conclusions ont contribué à la décision de réviser le PDUIF, de même que la volonté de prendre en compte les évolutions conjoncturelles de la région Île-de-France, telles que la sensibilisation croissante aux enjeux de développement durable, l'augmentation structurelle du prix du carburant, etc. Le PDUIF en vigueur définit les objectifs suivants :

- ✓ diminution de 3 % du trafic automobile ;
- ✓ diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne ;
- ✓ augmentation de l'usage des transports collectifs de 2 %, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ;
- ✓ augmentation de 10 % de la part de la marche dans les déplacements domicile-école ;
- ✓ doublement des déplacements à vélo ;
- ✓ augmentation de 3 % de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Si certaines actions doivent être mises en œuvre au niveau régional, le PDU a aussi fixé des actions qui n'ont de sens que déclinées localement. Le législateur, prenant en compte la spécificité de la région Île-de-France et notamment l'impossibilité de définir à l'échelle régionale l'ensemble

des éléments contenus dans un PDU, a modifié la loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) de 1985. En effet, la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000 prévoit l'élaboration de documents qui ont vocation à préciser et décliner les actions du PDU au niveau local sous la forme de plan local de déplacement (PLD) : « *En région Île-de-France, le Plan de Déplacements Urbains peut être complété, en certaines parties, par des Plans Locaux de Déplacements qui en détaillent et précisent le contenu* ».



Source: objectifs du PDUIF

### 3.5 Le Plan de Déplacements du Val-de-Marne

Le Plan de Déplacements du Val-de-Marne a été élaboré pour la période 2009-2020. Il a pour objectif une meilleure prise en compte des réseaux de transports collectifs et des modes doux lors des évolutions du réseau de la voirie et des espaces publics.

Il vise à mettre en place une politique de déplacements volontariste et à proposer un cadre et un programme d'actions à l'échelon départemental, pour répondre aux enjeux de mobilité et de déplacements suivants :

- ✓ Axe 1 : **Renforcer la solidarité des territoires et des personnes**
- ✓ Axe 2 : **Favoriser et accompagner le développement économique**
- ✓ Axe 3 : **Préserver l'environnement et améliorer la qualité de vie**

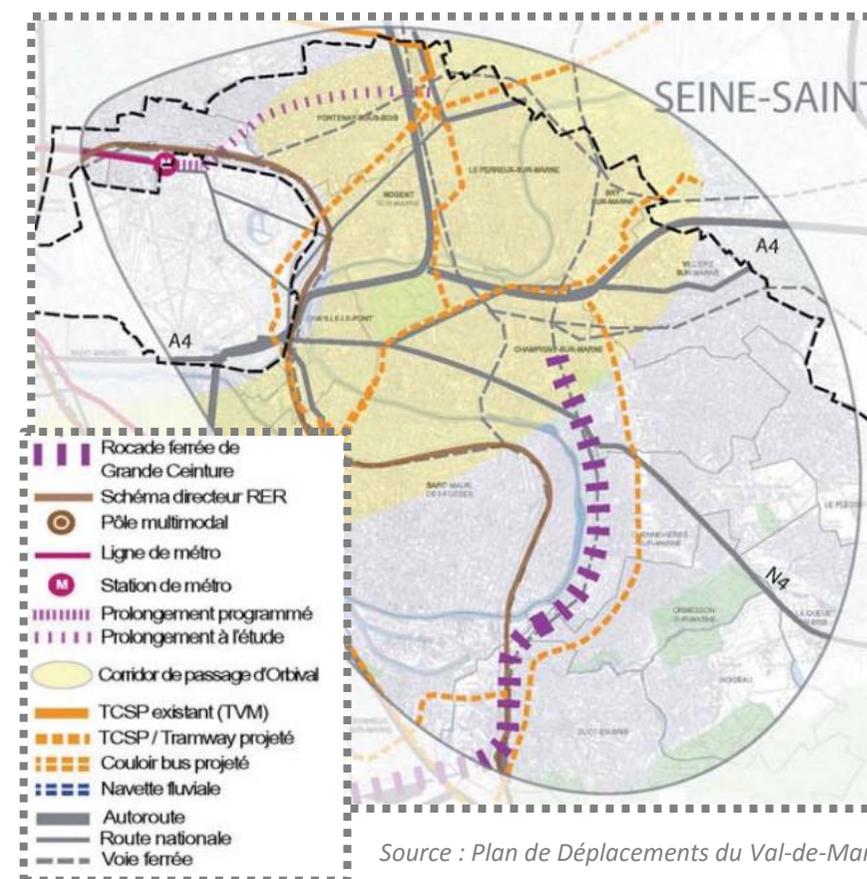
Localisé dans le secteur de déplacement Nord-Est, Le Perreux-sur-Marne est concerné par les problématiques suivantes :

- ✓ un **déficit de liaison de rocade** entre axes routiers radiaux ;
- ✓ un manque de liaison de rocade en **transports en commun** ;
- ✓ un dysfonctionnement **du tronc commun A4/A86** ;
- ✓ un **dysfonctionnement de la ligne du RER A** ;
- ✓ un **déficit de franchissement de la Marne, tout particulièrement au niveau du pont de Nogent.**

Deux outils doivent permettre de faciliter l'engagement opérationnel du Plan de déplacement :

- ✓ le Réseau de bus d'Intérêt Départemental (RID) ;
- ✓ le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC).

*Secteur Nord-Est, Projets en transports collectifs du Plan de déplacements du Val-de-Marne*



### 3.6 Le Programme Local pour l'Habitat (PLH)

Un PLH est applicable sur le territoire de la Communauté d'agglomération (CA) de la Vallée de la Marne, c'est-à-dire sur le territoire des communes de Nogent-sur-Marne et du Perreux-sur-Marne. Ce document a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 21 décembre 2009, pour la période 2009-2014.

5 axes d'intervention pour le programme d'actions de ce PLH ont été élaborés:

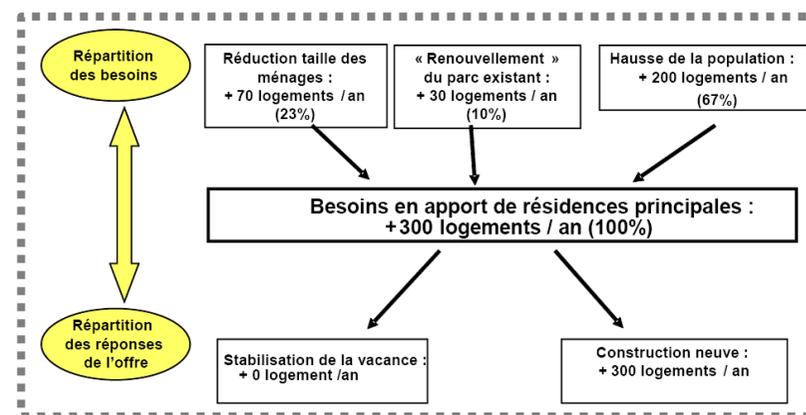
- ✓ Pérenniser et diversifier l'offre neuve d'habitat sur le territoire
- ✓ Améliorer et valoriser les différents segments du parc de logements existants
- ✓ Valoriser la qualité résidentielle du territoire dans une perspective de développement durable
- ✓ Proposer une gamme de réponses adaptées aux besoins spécifiques
- ✓ Gouvernance et suivi du PLH

Le PLU du Perreux-sur-Marne devra être compatible avec le PLH qui formule plusieurs préconisations à destination des auteurs du PLU :

- ✓ il conviendra au PLU de déterminer des secteurs de majoration du volume constructible sur certains secteurs de projets
- ✓ faire usage de mesure de discrimination positive en faveur du logement social (en limitant, par exemple, les obligations en matière de places de stationnement) et en assurant la mise en place d'emplacements réservés pour des opérations mixtes.

Les objectifs du PLH visaient la construction de 300 logements par an sur l'ensemble de la zone, et ce entre 2009 et 2014. La période arrivant à échéance, le PLH est en cours de révision.

Objectifs quantitatifs concernant la construction neuve



Scénario de référence pour la période 2009-2014 - PLH CA Vallée de la Marne

	Total sur la durée du PLH (2009/2014)	Moyenne annuelle
Construction neuve globale	1800	300
Part de collectif	90%	
Part d'individuel	10%	
Part de locatif aidé	30%	
Part en accession aidée à la propriété	5%	
Part en logements libres	65%	

Source : PLH de la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne.

## 4. Les acteurs de l'aménagement du territoire

### 4.1 L'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne et Bois (T10)

La loi du 7 août 2015 repose sur la mise en place d'un double niveau de coopération intercommunale : la Métropole du Grand Paris (MGP) et les Établissements Publics Territoriaux (EPT). La MGP est constituée par Paris et 130 communes de la petite couronne regroupées en 11 EPT.

Le 31 décembre 2015, après 15 ans d'existence, la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne a disparu en tant qu'entité administrative. Elle a été absorbée, avec son personnel et ses compétences, par l'EPT Paris-est Marne-et-Bois qui regroupe 13 communes du Val-de-Marne : Bry, Champigny, Charenton, Fontenay, Joinville, Le Perreux, Maisons-Alfort, Nogent, Saint-Mandé, Saint-Maur, Saint-Maurice, Villiers et Vincennes.

Les EPT exercent des compétences stratégiques obligatoires et des compétences supplémentaires, héritées des anciennes intercommunalités. Depuis le 1er janvier 2016, l'EPT territoire exerce 5 compétences obligatoires :

- ✓ la politique de la ville,
- ✓ le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- ✓ le plan climat-air-énergie,
- ✓ l'assainissement et l'eau,
- ✓ la gestion des déchets ménagers et assimilés.

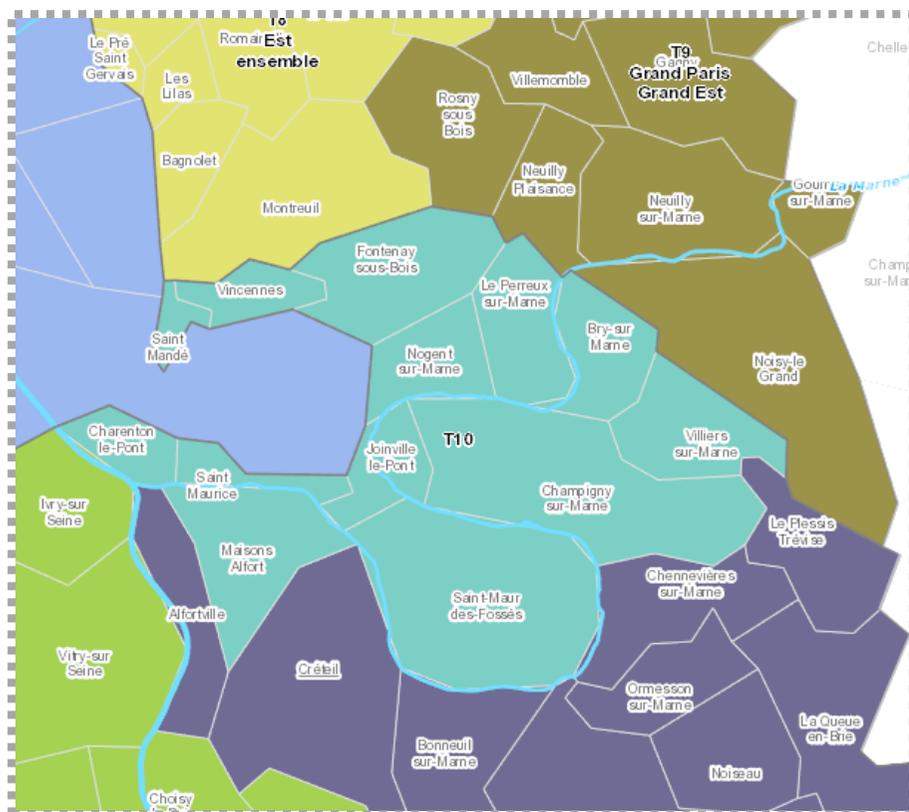
Le T10 reprend également toutes les compétences auparavant gérées par la CAVM :

- ✓ la voirie d'intérêt communautaire
- ✓ l'assainissement : remplacement, création ou réhabilitation des réseaux d'assainissement ;
- ✓ les équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire
- ✓ l'environnement et le cadre de vie
- ✓ les opérations d'aménagement urbain
- ✓ la mise en conformité et la maintenance de la signalisation lumineuse et tricolore ;
- ✓ l'aménagement et l'entretien des cimetières ;
- ✓ la sécurité incendie.
- ✓ la collecte et le traitement des déchets ménagers ;

#### Sa gouvernance

- ✓ Toutes les communes sont représentées aux 2 niveaux :  
Au niveau de la MGP, le conseil de la métropole est composé de 209 élus désignés à la proportionnelle par les conseils municipaux des villes, avec au minimum un représentant par commune.
- ✓ Au niveau de l'EPT, chaque conseil de territoire est constitué de 72 à 92 élus désignés à la proportionnelle par les conseils municipaux des villes en fonction du nombre d'habitants total, le conseiller de métropole étant obligatoirement conseiller de territoire.

Le T10 compte ainsi 15 conseillers métropolitains (dont 1 pour Le Perreux) et 90 conseillers de territoire (dont 6 pour Le Perreux).



Périmètre du T10 – Source : metropolegrandparis.fr

## 4.2 L'ACTEP

L'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien (ACTEP) a été créée en 2000 avec pour objectif principal de renforcer l'attractivité de l'est parisien et de développer économiquement ce territoire.

Le périmètre de l'ACTEP comprend 14 communes situées dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Le Perreux-sur-Marne, Rosny-sous-Bois, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes et Nogent-sur-Marne. A celles-ci s'ajoute le Conseil Général du Val-de-Marne.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une intercommunalité institutionnelle, ce partenariat traduit une logique de projet d'ampleur supra-communale. L'ACTEP a élaboré un projet de territoire, dont les grandes composantes sont rappelées dans un diagnostic réalisé en 2010.

Il en résulte une stratégie de développement articulée selon 3 axes :

- ✓ **axe 1 : inscrire le territoire dans la dynamique du cœur de la métropole, en articulation avec les pôles voisins.** Ce premier axe s'appuie sur la volonté des collectivités de promouvoir leur territoire, de développer des démarches de coopération sur différents projets et d'accorder une attention particulière à la problématique des transports et des déplacements afin de bénéficier d'un maillage du territoire efficace améliorant les conditions de vie des habitants et des travailleurs du territoire ;

- ✓ **axe 2 : promouvoir un territoire dynamique et pluriel, porteur d'innovations.** Ce deuxième axe a pour objet de renforcer le développement économique sur le territoire de l'ACTEP en développant les différents pôles économiques du territoire (Val-de-Fontenay, Charenton/St Maurice) mais aussi en favorisant le développement d'activités économiques dans les différents domaines d'innovation qui caractérisent actuellement le territoire : éco-activités (dans le cadre du Cluster du Développement durable Renée Descartes), l'imagerie/mémoire et la finance ;
- ✓ **axe 3 : conforter le cadre de vie et promouvoir une offre urbaine de qualité, diversifiée et durable.** L'objectif est ici de renforcer l'offre de logements et de consolider l'armature et le tissu urbains dans sa diversité.

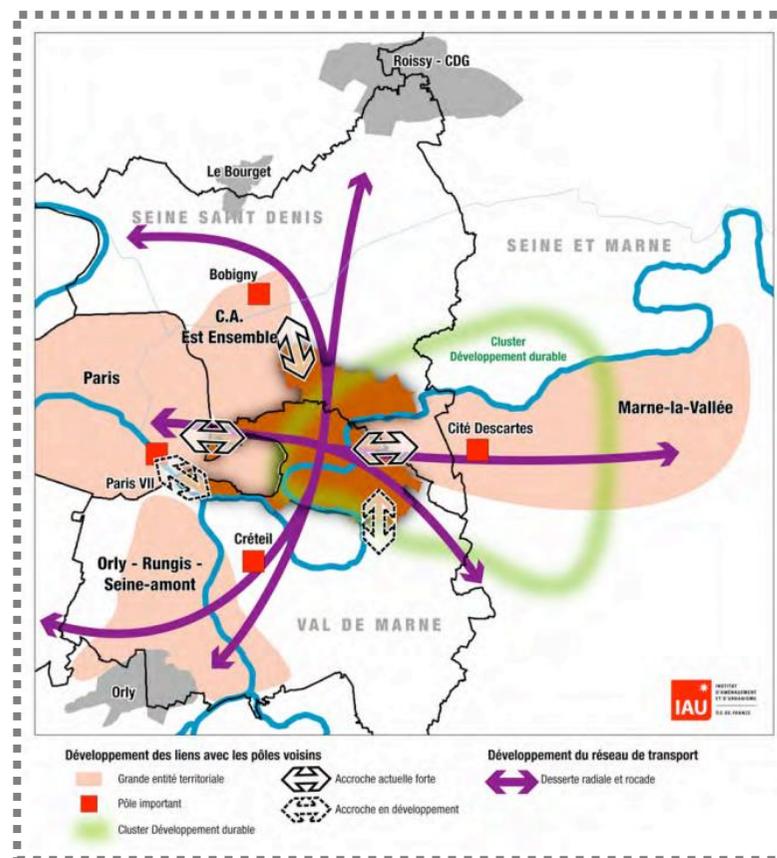
Le territoire de l'ACTEP



Source : IAU îdF

La carte ci-après illustre les « accroches territoriales » entre le Perreux-sur-Marne au sein du territoire de l'ACTEP (figuré marron) avec les territoires voisins :

Projet de territoire de l'ACTEP, mai 2010



IAU Ile-de-France

**Les priorités de l'ACTEP :**

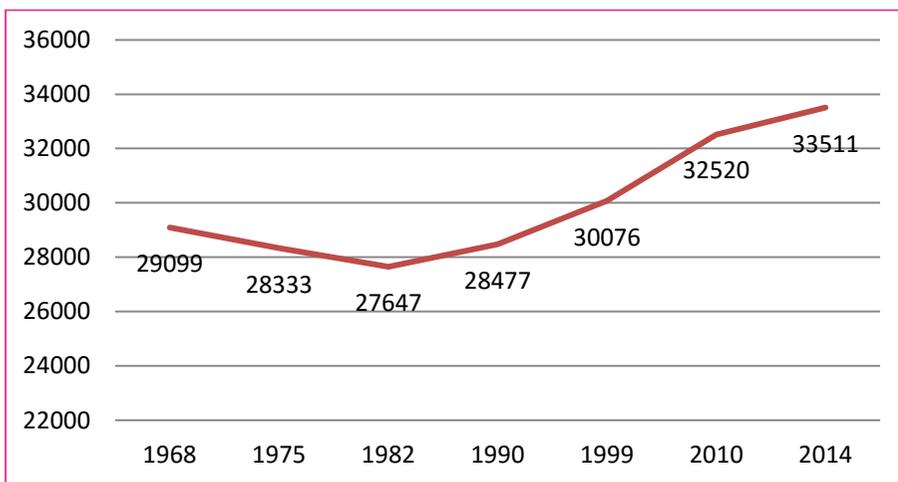
- ✓ *Le développement économique pour réduire le déséquilibre habitat et emploi,*
- ✓ *Les transports, collectifs ou routiers,*
- ✓ *La formation, dans un secteur qui ne compte pratiquement aucun établissement d'enseignement post baccalauréat,*
- ✓ *L'environnement, avec la valorisation des bords de Marne, la réalisation de circulations douces à travers les communes et la mise en réseau des multiples parcs et espaces verts.*

# **Démographie : une commune dynamique**

## 1. Une population qui augmente depuis 1980

La population municipale du Perreux-sur-Marne a augmenté de 15 % entre 1982 et 2010, et de 17,5 % de 1982 à 2014, passant de 27 647 à **33 511 habitants au 1er janvier 2014**<sup>1</sup>.

*Evolution de la population du Perreux-sur-Marne*



*INSEE, RP 2010 + population 2014*

Entre la fin des années 1960 et le début des années 1980, le taux de croissance annuel moyen était négatif (-0,38 % par an entre 1968 et 1975). Ce phénomène a diminué entre 1975 et 1982, passant à -0,35 % par an. Ce

<sup>1</sup> 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.

constat diffère de l'évolution de la population des communes membres de l'ACTEP qui a diminué à un rythme de 0,11 % par an pendant cette période.

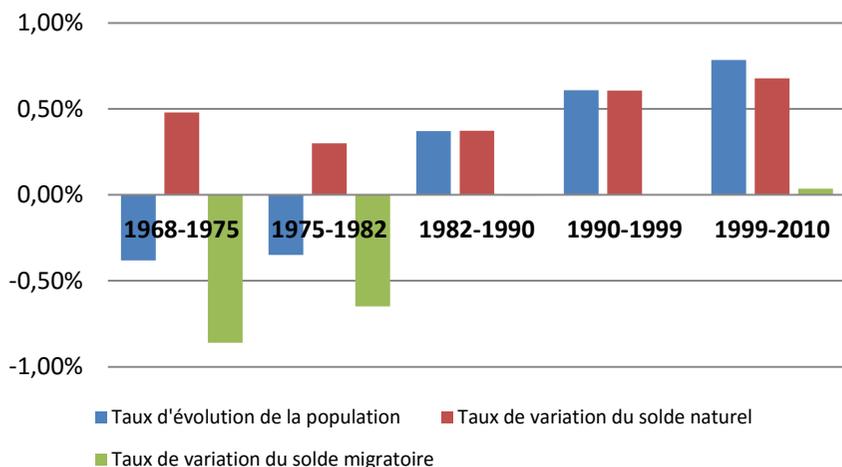
Le début des années 1980 marquera le début d'une nouvelle période de croissance pour la population du Perreux-sur-Marne qui recommence à augmenter, à un rythme de +0,37 % entre 1982 et 1990, qui augmente davantage à partir des années 1990 (+0,61 % par an entre 1990 et 1999) pour arriver au rythme de 1,01 % par an entre 1999 et 2008.

### 1.1 Solde naturel et solde migratoire

Depuis la fin des années 1960, le solde naturel a toujours été positif, avec toutefois un léger ralentissement entre 1975 et 1982. Cette croissance du solde naturel explique, en majeure partie, l'augmentation de la population du Perreux-sur-Marne.

Le solde migratoire n'a que très peu d'influence sur cette augmentation. Négatif entre les années 1968 et 1982 (-0,9 % par an jusqu'en 1975, puis -0,6 % par an jusqu'en 1982), il est passé à un rythme de -0,003 % par an entre 1982 et 1990, puis est devenu positif à partir des années 1990 (0,002 % entre 1990 et 1999 puis 0,035 % entre 1999 et 2010). Cette très légère augmentation des arrivées, accompagnée de l'augmentation des naissances (par rapport aux décès) explique la hausse de 15 % de la population entre 1982 et 2010.

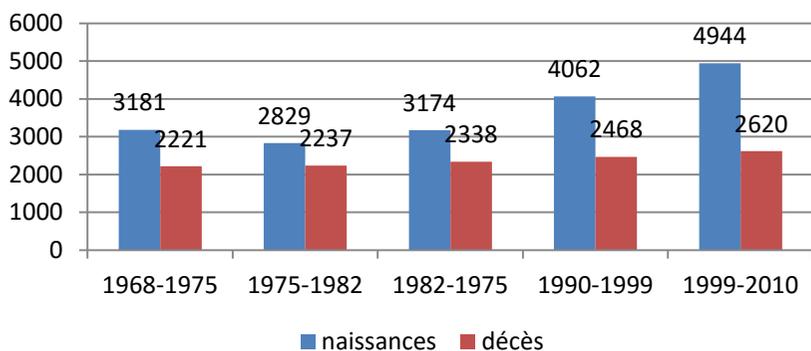
Composantes de l'évolution démographique du Perreux-sur-Marne par période



INSEE, RP 2010

Pour la dernière période, de 1999 à 2010, le nombre de naissance est presque deux fois supérieur au nombre de décès, impulsant une croissance de la population de 7,5% entre 1999 et 2010, supérieure aux 5,3% de la période précédente (1990-1999).

Evolution du solde naturel par période



INSEE, RP 2010

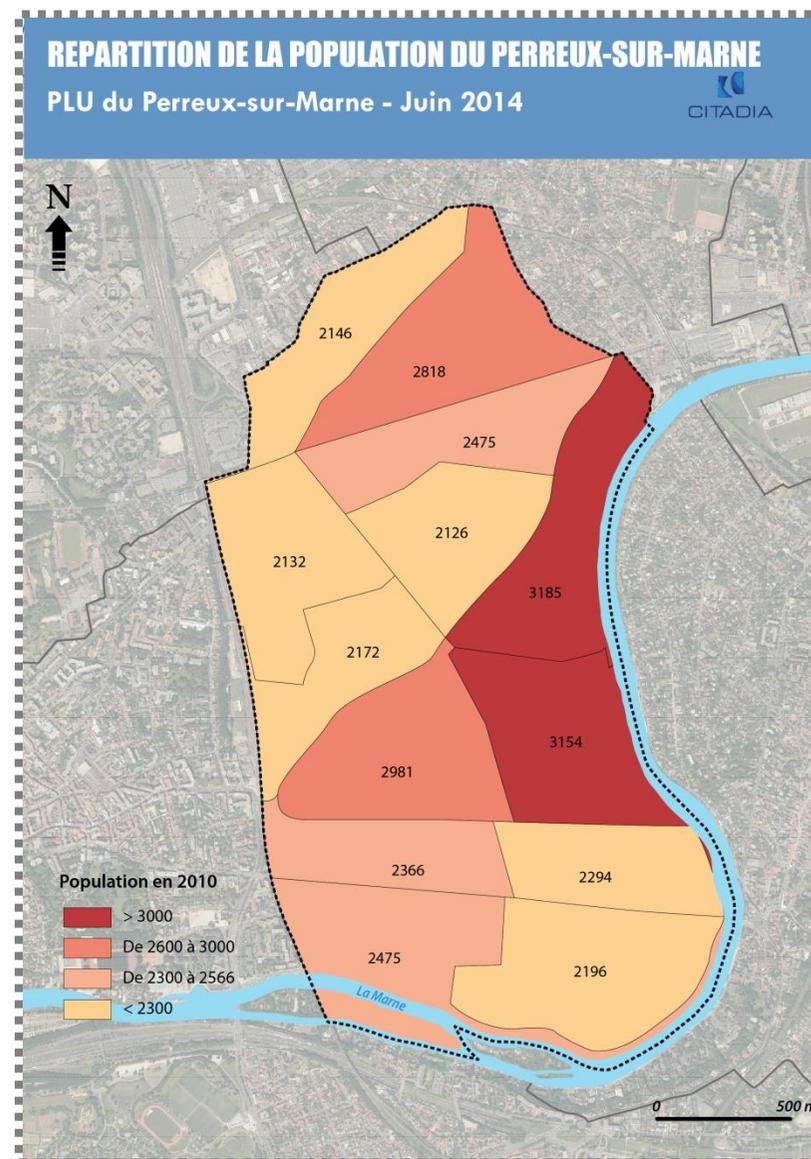
## 1.2 Une concentration des habitants à l'est, le long des bords de Marne, notamment liée au projet d'aménagement de la ZAC du Canal

Suivant le découpage de l'INSEE en IRIS<sup>2</sup>, la population peut être analysée à une échelle infra communale qui correspond généralement aux quartiers, et qui est utilisée pour l'ensemble des cartes suivantes.

La répartition de la population sur l'ensemble du Perreux-sur-Marne est inégale : à l'est, le long des bords de Marne, dans les quartiers des Siams et de la Prairie des Presles se concentre près de 20 % de la population, tandis qu'à l'ouest la population se trouve être moins nombreuse. En effet, les bords de marne accueillent essentiellement des pavillons et maisons individuelles toutefois, l'opération d'aménagement de la ZAC du Canal vient augmenter le nombre d'habitants sur cette zone par des densités de logement très importantes.

L'attractivité de la Prairie des Presles, principalement, se vérifie également au regard de l'analyse des nouveaux résidents au Perreux-sur-Marne.

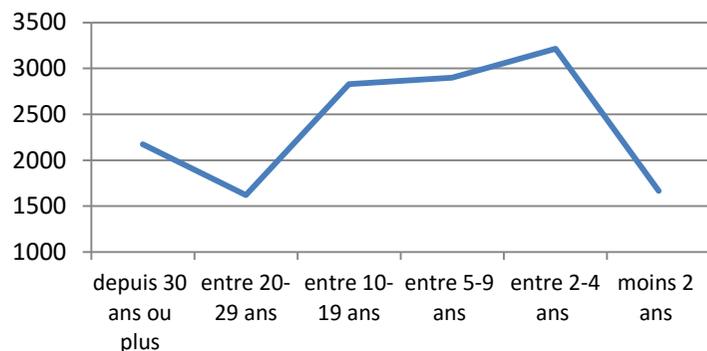
<sup>2</sup> Il s'agit d'un découpage du territoire en mailles de taille homogène appelées IRIS2000, qui signifie « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » d'une taille visée de 2 000 habitants par maille élémentaire



### 1.3 Les nouveaux résidents

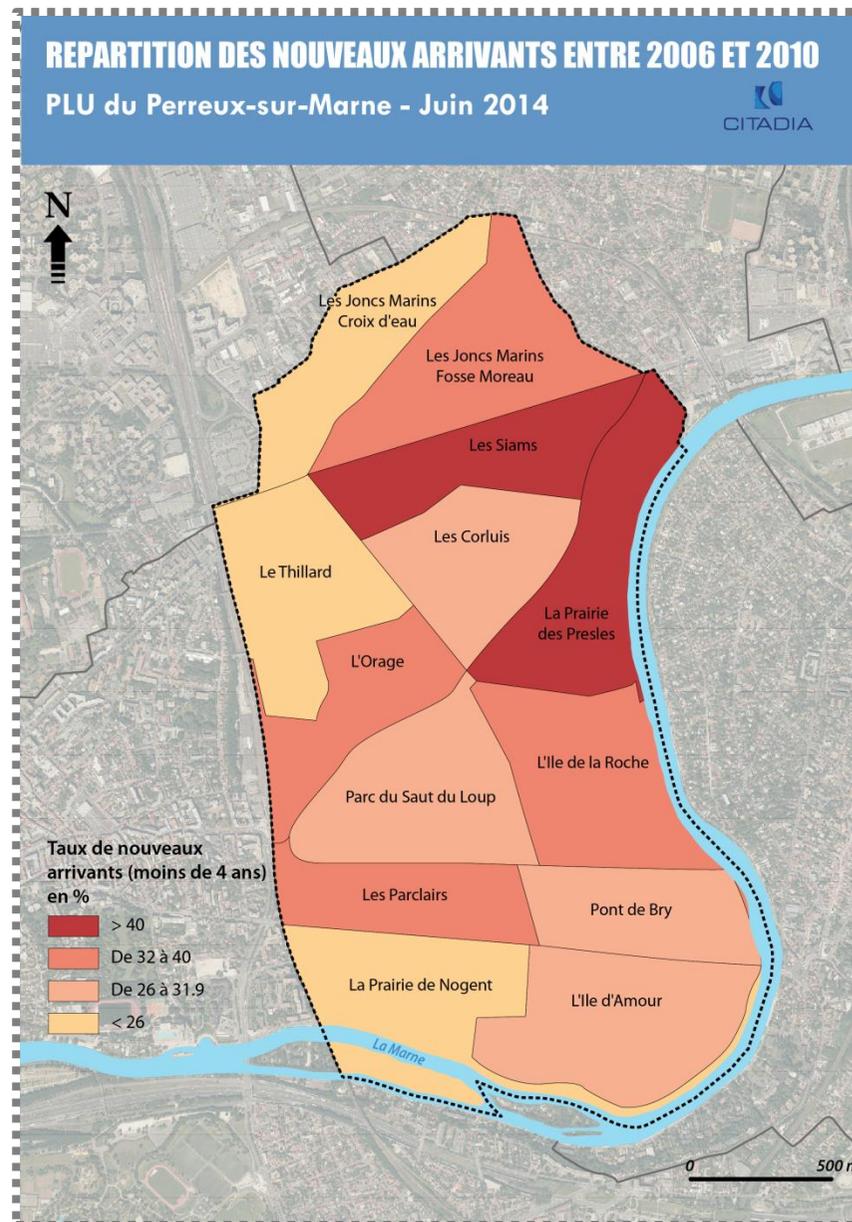
En effet, entre 2001 et 2010, il y a eu sur la commune 7 779 nouveaux arrivants, avec toutefois une baisse notable entre 2008 et 2010.

Nombre de ménages par date d'emménagement, en 2010



INSEE, RP 2010

Le quartier de la prairie des Presles concentre 42,4 % des arrivants sur la période 2006-2010, tandis que celui des Siams en concentre 44,2 %. Les Joncs Marins Croix d'eau et la Prairie de Nogent sont les moins attractifs avec respectivement 22,5% et 25,5% de nouveaux arrivants pour la même période, notamment en raison de l'attractivité de la ZAC du Canal.

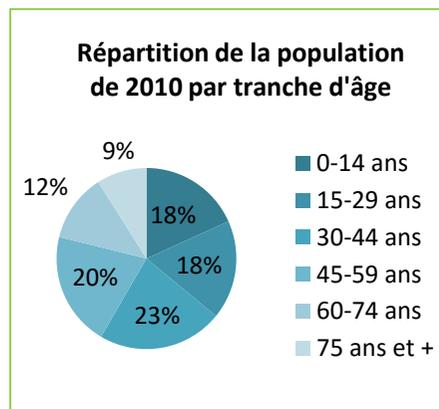


## 2. Un équilibre dans la répartition des âges de la population

Le Perreux-sur-Marne se caractérise par une répartition équilibrée de la population sur le plan de l'âge.

La part des moins de 30 ans est bien supérieure aux plus de 60 ans, puisqu'elle représente 37 % de la population en 1999, et 26 % en 2010, enregistrant une légère baisse, principalement dans la tranche d'âge des 15-29 ans.

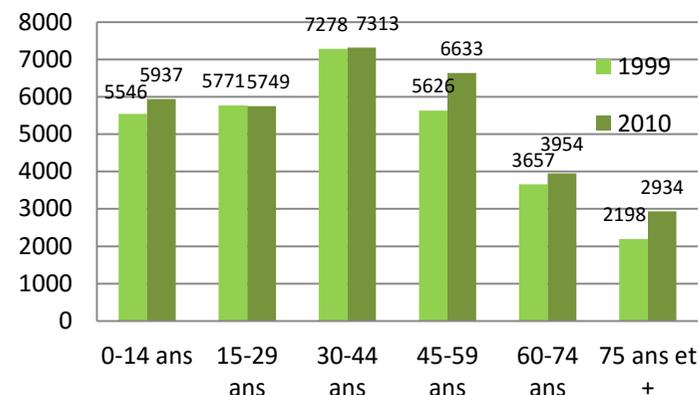
Le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans est en nette augmentation sur la commune (+2 %).



Part de la population par tranche d'âge en 1999 et 2010.

1999					
0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
18 %	19 %	24 %	19 %	12 %	7 %
2010					
0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
18 %	18 %	22 %	20 %	12 %	9 %

Evolution de la population par tranche d'âge et par période



Insee, RP 2010

Si on observe l'évolution de la part de chaque tranche d'âge, on constate que la **catégorie des 30-44 ans est proportionnellement la plus importante dans la commune**, et bien qu'elle ait augmenté, sa part sur le total de la population a diminué.

La catégorie des 45-59 ans a également bien progressée. Bien que la hausse ne soit que de 1 %, cette tranche d'âge comptabilise une hausse de + 1 007 personnes, seuil qui dépasse la tranche d'âge des 15-29 ans en 2010, ce qui n'était pas le cas en 1999.

Le fait que les tranches d'âge proportionnellement les plus importantes se situent entre 30 et 59 ans démontrent que la commune du Perreux-sur-

Marne est une **commune attractive pour les ménages avec enfants ou les actifs en couple sans enfants.**

## 2.1 Un indice de jeunesse en légère hausse

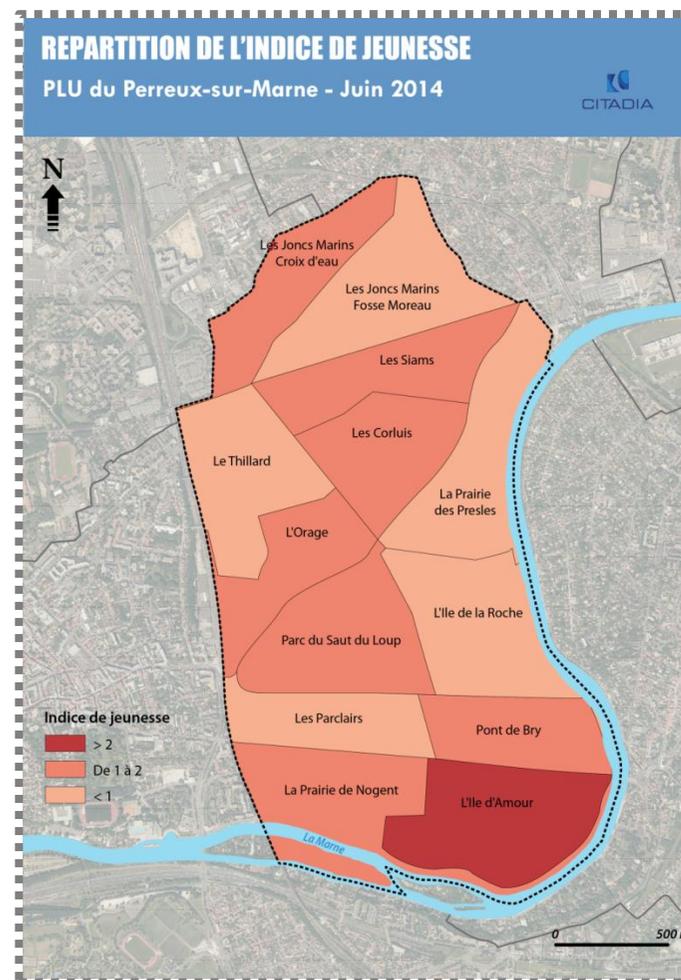
L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans.

Le Perreux-sur-Marne possède un indice de jeunesse bien inférieur à celui du département (1,5) ou de la région (1,5) en 2010 comme en 1999. Toutefois cet indice est en légère hausse, et dépasse en 2010 celui de la France.

	1999	2010
<b>Le Perreux-sur-Marne</b>	<b>1,13</b>	<b>1,14</b>
<b>Val-de-Marne</b>	<b>1,40</b>	<b>1,50</b>
<b>Ile-de-France</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>1,15</b>	<b>1,13</b>

*Insee RP 2010*

La répartition territoriale de cet indice met en valeur les quartiers moins jeunes : les Parclairs (0,80), les Joncs Marins Fosse Moreau (0,75) et le Thillard avec l'indice le plus bas (0,68). L'indice le plus élevé est observée dans le secteur de L'île d'Amour (2,27) ainsi qu'au niveau du Parc du Saut du Loup (1,81).



### 3. Un desserrement des ménages qui entraîne de nouveaux besoins

A l'instar de nombreuses communes, le Perreux-sur-Marne connaît une **diminution de la taille de ses ménages**, ou « desserrement de ses ménages ». Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

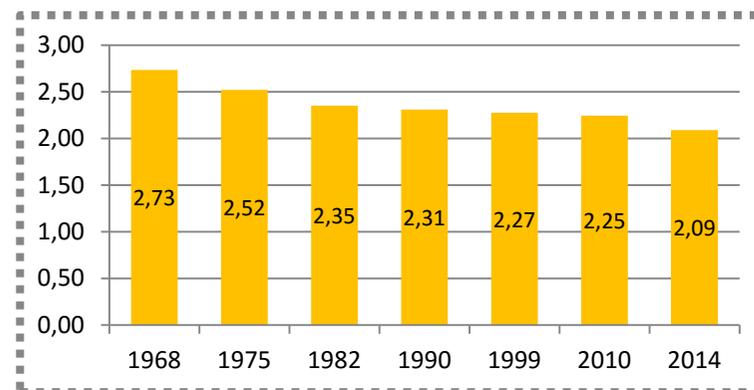
- ✓ la fragilisation des unions (d'où l'augmentation de ménages d'une personne) ;
- ✓ l'accroissement de l'espérance de vie ;
- ✓ la décohabitation des jeunes (jeunes quittant le domicile familial).

Le Perreux-sur-Marne compte 14 403 ménages en 2010, soit 1 317 de plus qu'en 1999. Ceci représente une augmentation d'environ 9,2 % des ménages alors que la population des ménages a augmenté de 8 % sur la même période.

Ce phénomène est notamment lié à l'augmentation de la part des ménages d'1 personne qui passe de 33,8 % en 1999 à 35,5 % en 2010.

Cette évolution est perceptible dans la plupart des villes d'Île-de-France et à l'échelle nationale. Les ménages composés d'une seule personne sont proportionnellement les plus importants.

Evolution de la taille des ménages



Insee RP 2010

Si la taille moyenne des ménages a diminué en Île-de-France en passant de 2,51 en 1999 à 2,33 en 2009, celle du Perreux-sur-Marne continue d'être en dessous de cette moyenne (2,27 en 1999 et 2,25 en 2010).

Il existe cependant de fortes disparités entre les différents quartiers.

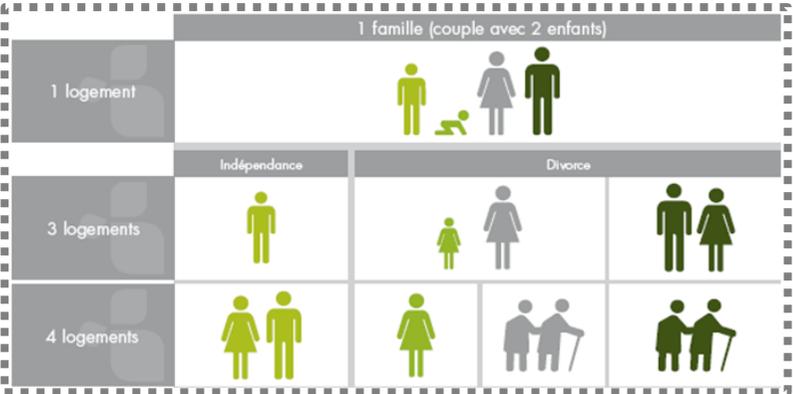
Ces disparités sont dues, en partie, aux spécificités de la composition du parc de logement de chaque quartier.

Le desserrement des ménages constaté implique de nouveaux besoins en logements puisque pour une même population, le besoin de logements augmente.

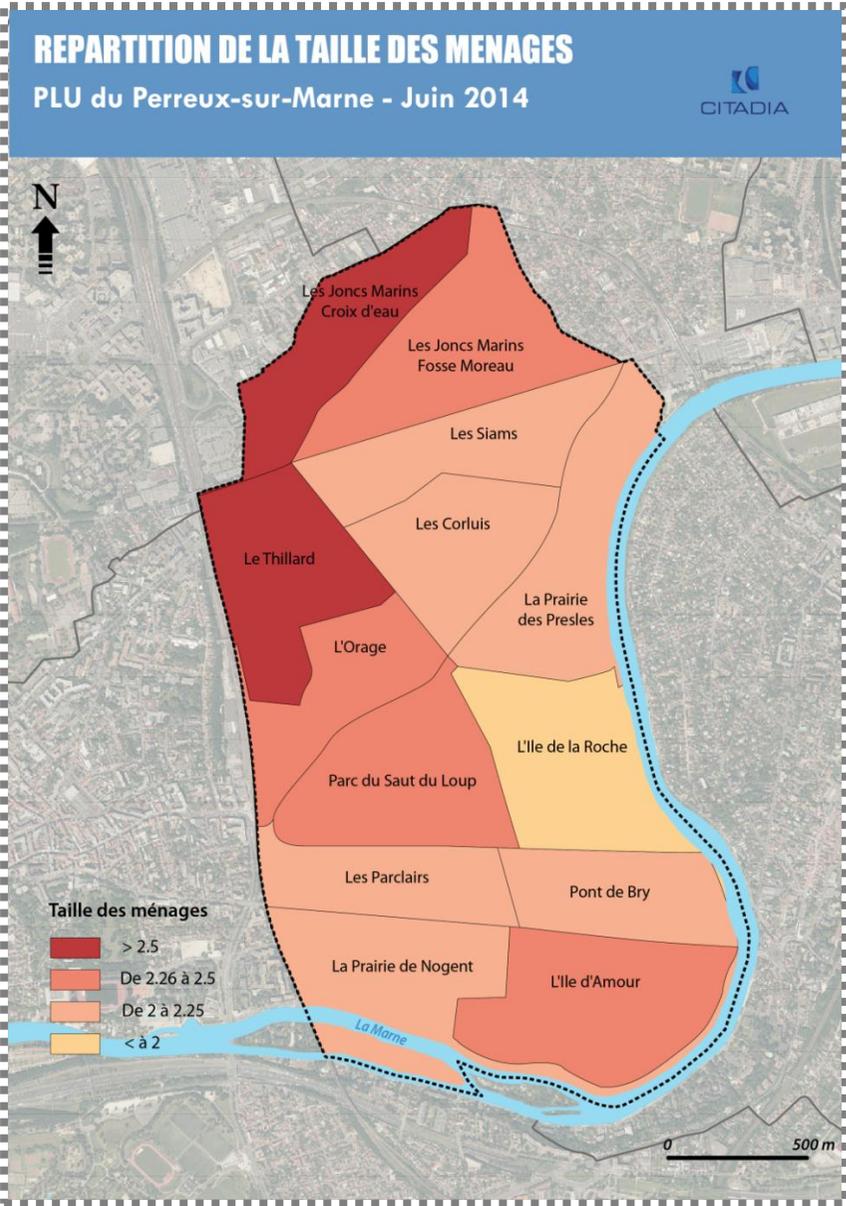
Il convient de préciser que l'Insee prévoit pour 2030 une diminution de la taille des ménages et une moyenne régionale située entre 2,13 et 2,16 personnes par ménage. Cette baisse serait principalement due aux évolutions des comportements de décohabitation (de plus en plus d'actifs

vivant seuls, et notamment des jeunes femmes qui se séparent du foyer familial plus tôt, recul de l'âge du premier enfant, etc.).

Représentation pédagogique du desserrement des ménages



Source : Citadia Conseil



#### 4. Ce qu'il faut retenir :

- 33 511 habitants en 2014
- Un solde migratoire et un solde naturel positifs qui participent à l'augmentation de la population
- Une plus forte concentration de la population le long des bords de Marne
- Un équilibre dans la répartition des tranches d'âges
- Une taille des ménages plus faible que la moyenne en Ile de France

# **Habitat : Une évolution constante du parc**

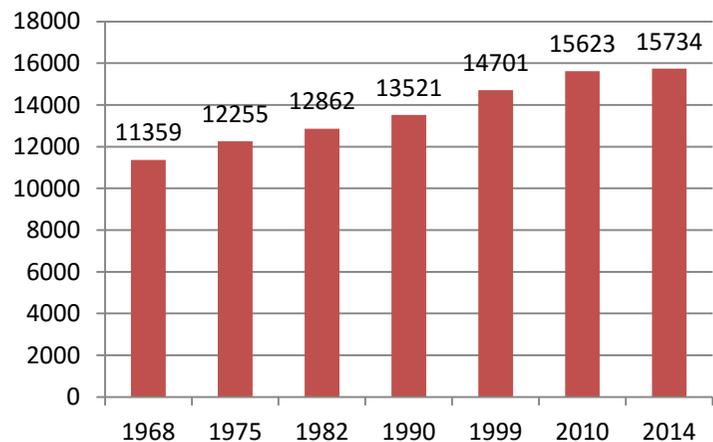
## 1. Une évolution constante du parc de logements

### 1.1 Une progression continue du parc de logements

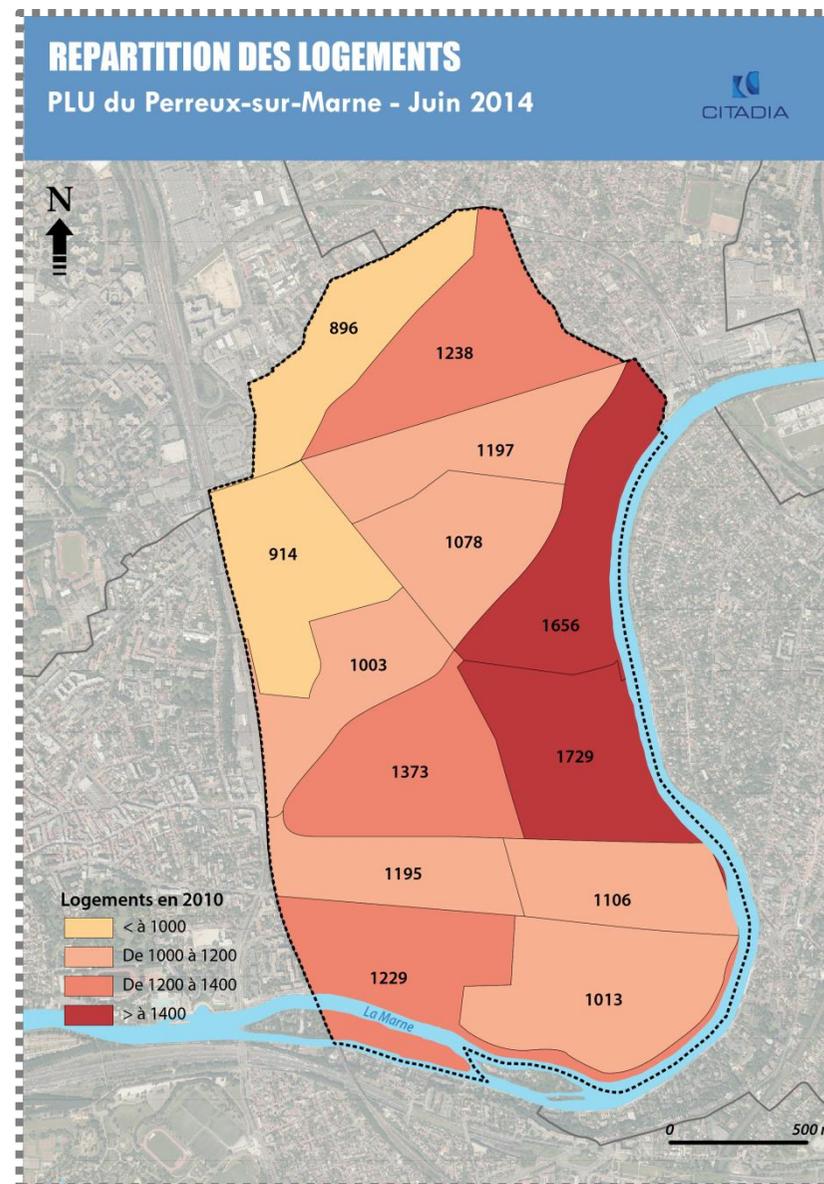
En 2010, la commune du Perreux-sur-Marne comptait 15 623 logements.

- Soit 922 de plus qu'en 1999 et une croissance de 6 % sur cette période ;
- Dont 2 % de résidences secondaires qui laissent donc une large majorité de résidences principales ;

Evolution du parc total de logements



Insee RP 2010



## 1.2 Un parc de logements vieillissant, mais qui se renouvelle

Au regard du département et de la région, la commune présente une grande part de logements récents comparée aux chiffres départementaux et régionaux. En effet, ils représentent 14,8 % sur le territoire du Perreux-sur-Marne datant de la période 1990-2005 contre 4,2 % pour le Val-de-Marne.

En revanche, au regard de la situation de la Région Île-de-France et du Département du Val-de-Marne, le parc de logements du Perreux-sur-Marne comporte une part de logement ancien bien plus forte (42,4 %) en comparaison du département notamment (24,2 %).

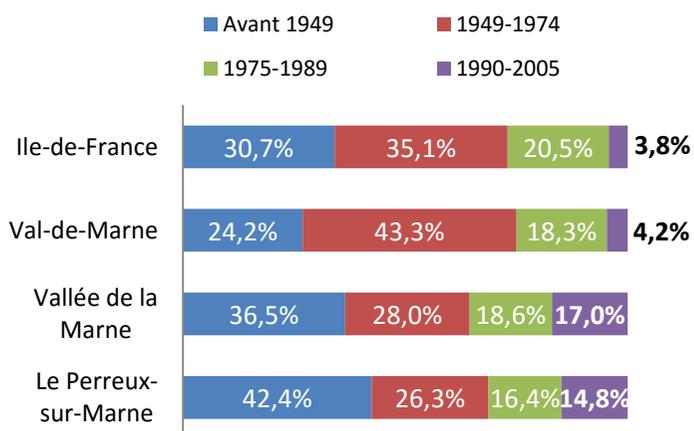
Le nombre important de logements anciens correspond en partie au patrimoine bâti du Perreux-sur-Marne. Un inventaire du patrimoine est réalisé dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Il comporte environ 1 300 bâtiments remarquables.

Immeubles récents de la ZAC du CANAL



Citadia

Comparaison des périodes de construction des logements



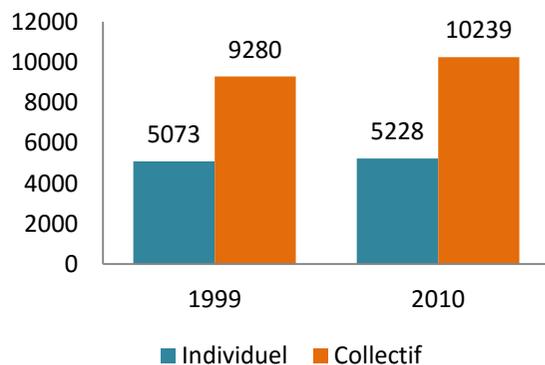
## 2. Un parc de logements diversifié et attractif

### 2.1 Une forte proportion de résidences principales et de logements collectifs

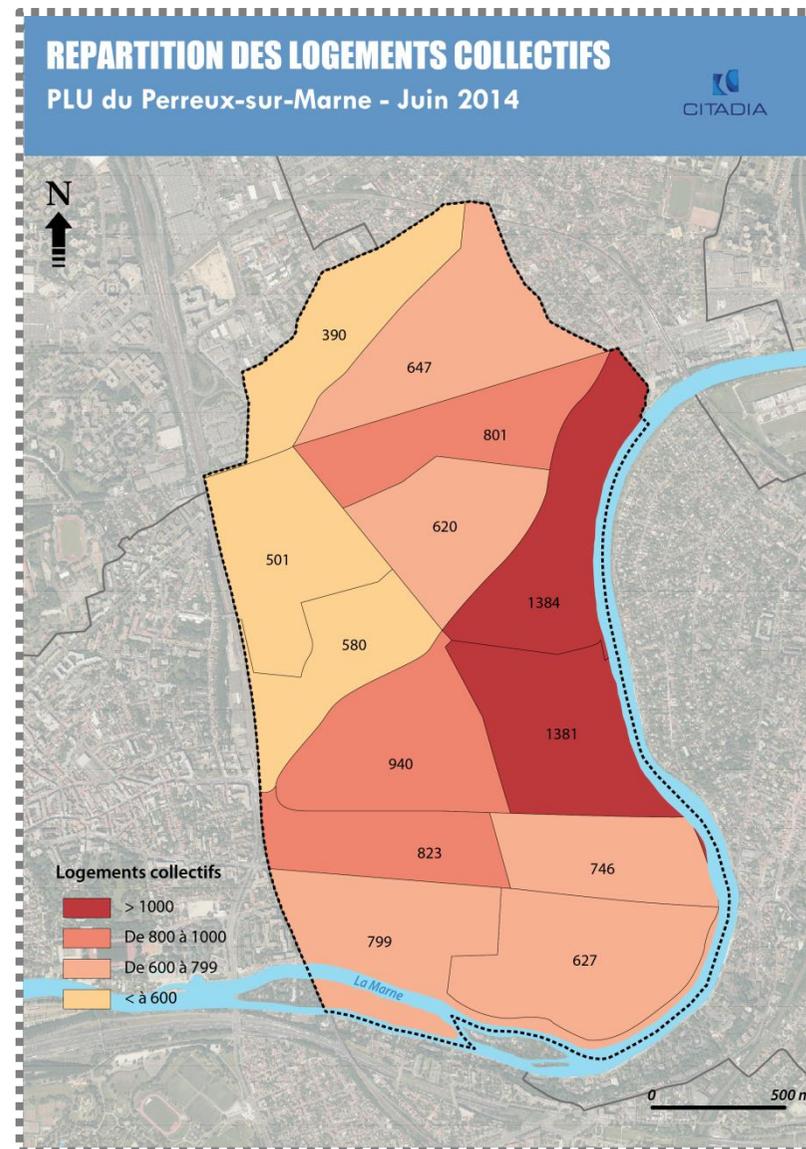
Le Perreux-sur-Marne compte 14 404 résidences principales en 2010. Cette part a augmenté entre 1999 et 2008, passant de 89 % à 92 % des logements

**Le nombre de logements collectifs est presque deux fois plus important que le nombre de logements individuels.** Entre 1990 et 2010, cet écart s'est accentué, puisqu'il y a eu seulement 155 logements individuels supplémentaires en 2010, contre 959 créés en habitat collectif.

Typologie des logements au Perreux-sur-Marne



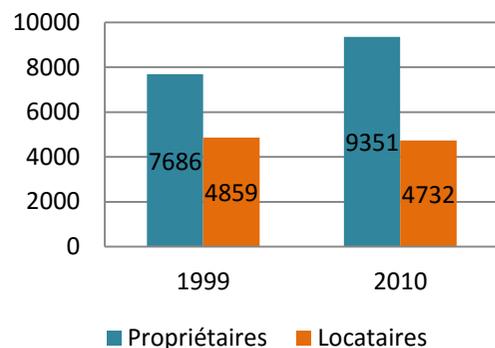
Insee RP 2010



## 2.2 Une ville de propriétaires

Plus de la moitié des résidences principales est occupée par des propriétaires (60 % en 2010) ce qui est supérieur aux moyennes du Val-de-Marne et de l'Île-de-France (respectivement 46 % et 47,5 %). Cette proportion est en hausse : +8 % de propriétaires contre -3 % de locataires.

Caractère de l'occupant par période



Insee RP 2010

Ces résultats concordent avec les constats démographiques réalisés plus tôt. En effet, la forte proportion de ménages en milieu ou fin de parcours résidentiel sont proportionnellement majoritaire par rapport à l'ensemble de la population du Perreux-sur-Marne. Les ménages en début de parcours résidentiel qui sont souvent de « jeunes » ménages sont peu représentés, ce qui traduit une faible mixité.

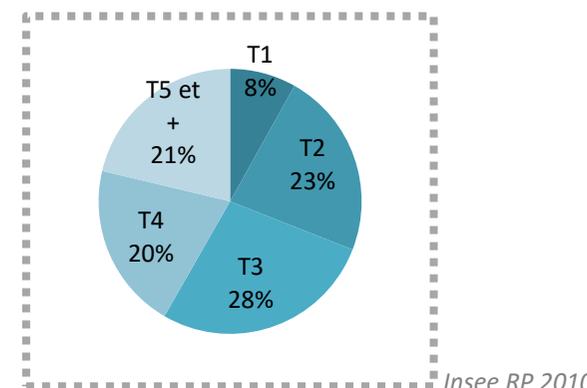
## 2.3 Une typologie de logements variés, adaptée à la demande

La majorité du parc des résidences principales est de taille moyenne (51 % des résidences principales ont entre 2 et 3 pièces).

Cette majorité constatée de logements moyens est adaptée à la typologie des ménages du Perreux-sur-Marne (*rappel* : la moyenne de la taille des ménages à Nogent-sur-Marne est de 2,09).

Les petits logements sont néanmoins peu nombreux (8 %).

Résidences principales selon le nombre de pièces

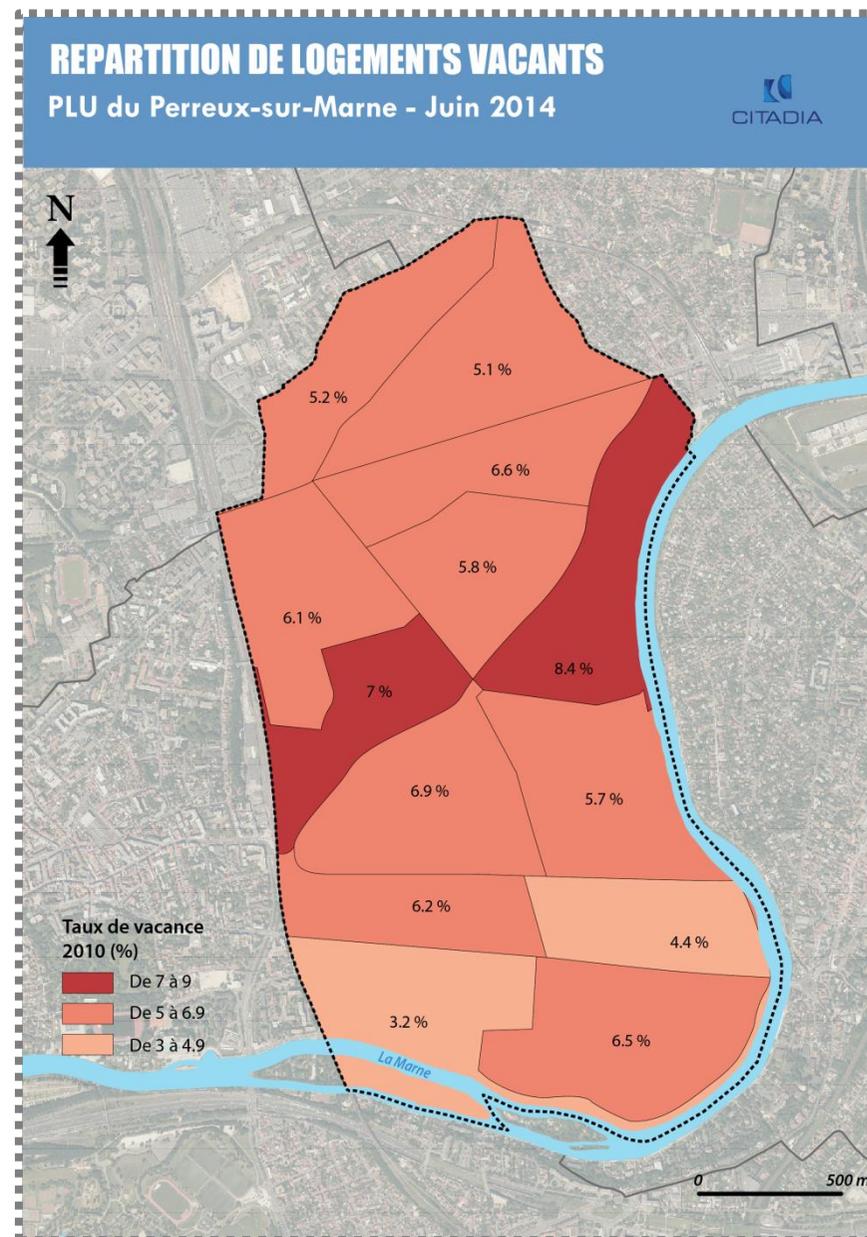


Insee RP 2010

## 2.4 Un pourcentage de logements vacants en baisse

Le taux de vacance moyen sur l'ensemble du Perreux-sur-Marne est de 6 %. Ce taux varie néanmoins de 3,2 % à 8,4 % en fonction des secteurs (3,2 % pour le secteur de la Prairie de Nogent ; 8,4 % pour le secteur de la Prairie des Presles)

Ces données sont néanmoins à relativiser, le taux de vacance optimale pour assurer le renouvellement du parc étant généralement évalué autour de 5 %. En outre, les données de l'INSEE ne précisent pas la durée de cette vacance.



### 3. Les marchés immobiliers du Perreux

Le Code de l'Urbanisme, depuis l'entrée en vigueur de la loi MOLLE et son décret d'application du 22 mars 2010, dispose que le rapport de présentation doit comprendre un diagnostic du marché local du logement.

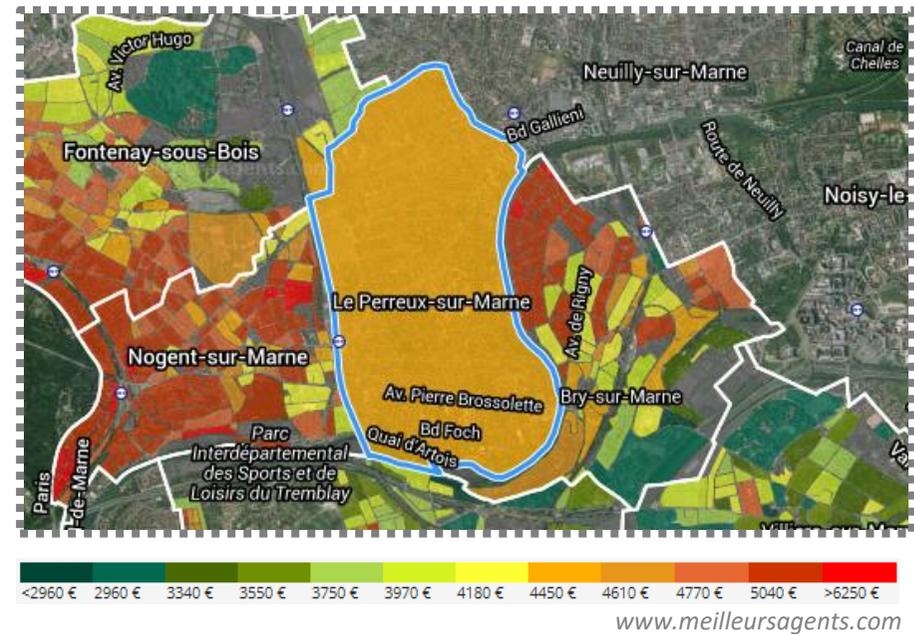
Ce paragraphe a vocation à décrire les grandes tendances de l'offre et de la demande en logement, à la vente comme à la location.

D'après les données de Meilleursagents.com, le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements sur le Perreux-sur-Marne est de 4 572 euros (Le prix le plus bas étant à 3 253 euros et le prix le plus haut à 6 428 euros).

Concernant les maisons, le prix au m<sup>2</sup> sur la commune est de 4 633 euros en moyenne, avec un prix au plus bas de 2 720 euros et un prix au plus haut à 6 700 euros.

Toutefois ces données sont à relativiser puisqu'il s'agit d'une étude globale sur l'ensemble du territoire communal qui n'est pas déclinée par quartier.

Etudes du marché immobilier



## 4. Le parc social

Depuis la loi Duflot, du 18 janvier 2013, les communes d’Ile-de-France de plus de 1 500 habitants doivent répondre à l’exigence de consacrer 25% de leur parc de logements à l’habitat social, et non plus 20 % comme le prévoyait initialement la loi SRU de 2000. Le PLH de la Communauté d’Agglomération de la Vallée de la Marne a pour objectif de construire 62 logements sociaux par an sur la période 2009 – 2014.

Date de référence	Nombre de résidences principale	Nombre de logements sociaux	% de log sociaux	Nombre de logement manquants
01-janv-06	14025	948	6,76%	1857
01-janv-07	14294	1002	7,01%	1857
01-janv-08	14363	1023	7,12%	1850
01-janv-09	14458	1171	8,10%	1721
01-janv-10	14597	1237	8,47%	1682
01-janv-11	14688	1271	8,65%	1667
01-janv-12	14835	1289	8,69%	1678
01-janv-13	14875	1302	8,75%	2417
Evolution de 2006 à 2013	6,06%	37,34%		

Ville du Perreux-sur-Marne

La colonne « nombre de logements manquants » fait état de la différence entre le nombre de logements sociaux réels, et le nombre théorique qu’il devrait y avoir si le seuil de 20% réglementaire était respecté.

L’augmentation du nombre de logements manquants en 2013 correspond à l’adoption de la loi Duflot qui a de fait révélé le niveau des objectifs de production de 20 à 25%.

Le bilan du PLH évoque la production totale de 209 logements fin 2013 depuis le début du plan, pour un objectif de 558 logements fin 2014.

Bien que la commune du Perreux-sur-Marne n’atteigne pas le nombre de logements sociaux imposés par la loi, **le rythme constant de construction sur le territoire démontre un réel effort pour y répondre, récompensé par sa sortie de l’état de carence en remplissant les objectifs triennaux définis par l’Etat.**

Résidence Les Joncs Marins



Site internet du Perreux-sur-Marne

## 5. L'hébergement des publics spécifiques

### 5.1 Les personnes âgées

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées pour la période 2006-2010, approuvé le 26 janvier 2005, a pour objectif de :

- ✓ permettre à toutes les personnes âgées d'exercer pleinement les droits qui sont ceux de tout citoyen (choisir son mode de vie, accéder aux soins, au logement, à la vie sociale, pouvoir circuler librement, etc.) ;
- ✓ préserver leur intégration dans le tissu social (développer des droits et réponses spécifiques aux personnes âgées, nécessaires dès lors qu'elles sont fragilisées par une perte d'autonomie).

Selon les projections de l'INSEE et de la Direction de l'Habitat du Conseil Général du Val de Marne, entre 1999 et 2030, la part des plus de 60 ans devrait augmenter de 77 000 personnes, celle des 75 ans et plus de 46 000 personnes et celle des 85 ans et plus de 14 000 personnes.

Au Perreux-sur-Marne, les personnes de plus de 60 ans représentent 21 % de la population communale en 2010 (Insee, RP2010) et leur part tend à s'accroître dans ce contexte de vieillissement structurel.

L'offre comprend plusieurs résidences pour personnes âgées sur le territoire communal :

- ✓ hébergement en foyer résidence ;
- ✓ maison de retraite médicalisée fondation Gourlet-Bontemps ;
- ✓ maisons de retraite Les lierres, et la Cascade.

### 5.2 L'hébergement des personnes handicapées

Le 3ème schéma départemental en faveur des personnes handicapées du Val-de-Marne 2009-2013 se présente sous la forme de 38 fiches actions élaborées à partir d'un diagnostic de l'offre d'accueil pour les personnes handicapées du département. Il préconise les orientations suivantes :

- ✓ construire les réponses aux situations de handicaps de manière transversale ;
- ✓ articuler les niveaux territoriaux d'intervention ;
- ✓ utiliser les structures médico-sociales du territoire comme des « ressources » au service du droit commun ;
- ✓ s'orienter vers une démarche globale et transversale.

### 5.3 L'hébergement des personnes défavorisées.

En application de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, modifiée par les lois n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) a été instauré dans le département du Val de Marne.

L'objet principal de ce plan est de garantir le droit au logement par des mesures qui doivent permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés d'ordre social, familial ou économique d'accéder à un logement indépendant et décent ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Il concerne avant tout toute personne pour laquelle le circuit classique d'accès à un logement est impossible.

#### Il fixe 5 grandes orientations :

- ✓ Mieux connaître la demande et les besoins en logements ;
- ✓ Adapter l'offre aux besoins de logements très sociaux ;
- ✓ Faciliter l'accès au logement ;
- ✓ Aider au maintien dans les lieux et renforcer les mécanismes de prévention des expulsions ;
- ✓ Éradiquer l'habitat indigne : coordonner et renforcer l'action des pouvoirs publics ;
- ✓ La mise en œuvre concrète de ces orientations sur le territoire du Val-de-Marne passe par la définition d'actions concrètes qui doivent être déclinées à l'échelle locale.

### 6. Ce qu'il faut retenir :

- Une part importante de logements anciens en comparaison avec la région et le département
- Une majorité de propriétaire (60% des occupants)
- Une typologie de logement variée notant une quantité de petits logements cohérente avec le nombre de personnes seules
- 8,8 % de logements sociaux au 1er janvier 2013 mais un rythme de construction constant

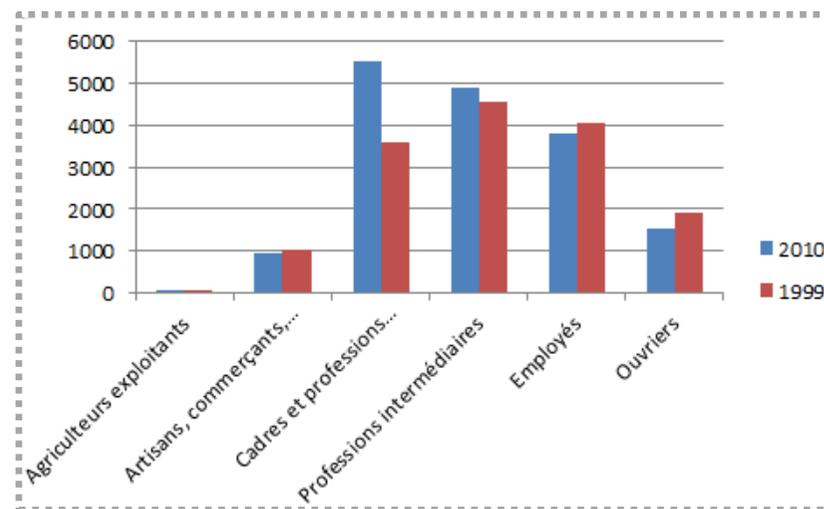
# **Economie et commerce : un développement à soutenir**

## 1. Une population active en augmentation

A proximité des pôles économiques de Paris, Val-de-Fontenay et Marne-la-Vallée, la ville du Perreux-sur-Marne est perçue comme une commune résidentielle. Avec l'impulsion de la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne, la commune affirme une volonté de développement économique fort.

Il est observé sur la commune une augmentation de la population active<sup>3</sup> de 9 % entre 1999 et 2010 et donc du taux d'activité<sup>4</sup> parmi les plus de 15 ans (62,6 % en 1999 et 63,7 % en 2010). Cette évolution va de pair avec l'augmentation de la population sur le territoire (+ 0,7 % entre 1999 et 2010).

Evolution de la population active selon la catégorie socioprofessionnelle



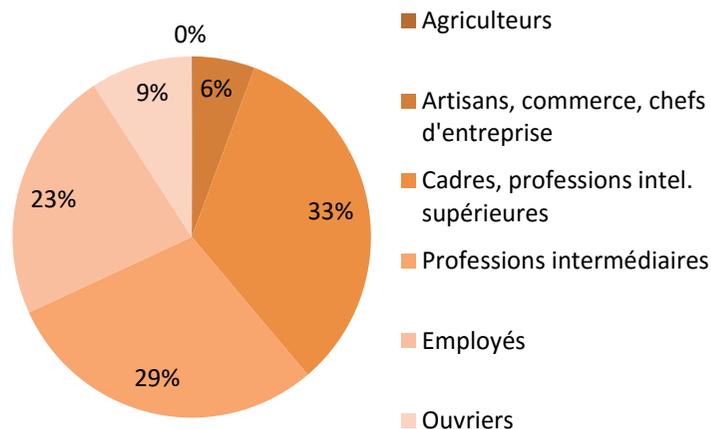
Insee, RP 1999 et RP 2010

Ce taux d'activité est supérieur à celui de l'agglomération (52,2 %), du Département (50,8 %) et de la Région (51 %) ce qui démontre une proportion importante de la population en âge de travailler (majorité de 20-59 ans).

<sup>3</sup> La population active correspond à la population en âge de travailler (15-64 ans) disponible sur le marché du travail. Elle regroupe la population active occupée (appelée aussi "population active ayant un emploi") et les chômeurs

<sup>4</sup> Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale en âge de travailler.

Actifs par secteur d'activité



Insee, RP 2010

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 33 % de la population des actifs du Perreux-sur-Marne en 2010. Ils sont suivis par les professions intermédiaires (29 %) et les employés (23 %). La part des cadres est en très forte augmentation sur le territoire de la commune (+ 34,9 % entre 1999 et 2010) tandis que les ouvriers (- 24 %), les employés (-7,2 %) et la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (- 8,6 %) sont en constante diminution.

La diversité des profils socioprofessionnels se réduit depuis 1999 au profit des cadres, ce qui est une tendance générale pour la petite couronne francilienne et qui témoigne d'un phénomène de « gentrification » de la population.

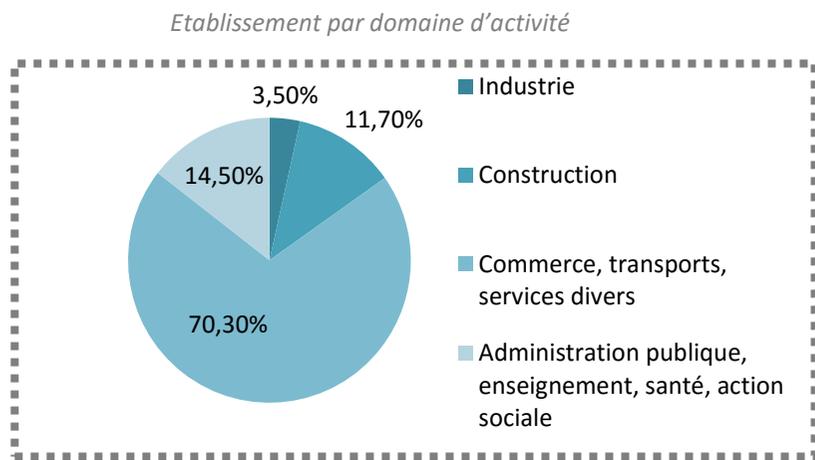
	Population active en 1999	Nombre de chômeurs en 1999	Taux de chômage en 1999	Population active en 2010	Nombre de chômeurs en 2009	Taux de chômage en 2010
Le Perreux-sur-Marne	15 283	1 380	9,0%	16 809	1 400	8,3%
CA Vallée de la Marne	29 471	2 592	8,8%	32 731	2 831	8,6%
Val-de-Marne	614 481	72 637	11,8%	670 127	74 334	11,1%
Ile-de-France	5 464 218	634 506	11,6%	5 942 798	648 940	10,9%

Insee, RP 1999 et RP 2010

Le taux de chômage sur la commune du Perreux-sur-Marne, de 8,3 % en 2010, connaît une baisse régulière à l'image du département et de la Région. Il convient d'indiquer que ces taux restent plus faibles au regard de ceux observés à d'autres échelles : le Val-de-Marne compte 11,1 % de sa population active au chômage, contre 10,9 % pour la Région Île-de-France et 11,2 % pour la France métropolitaine.

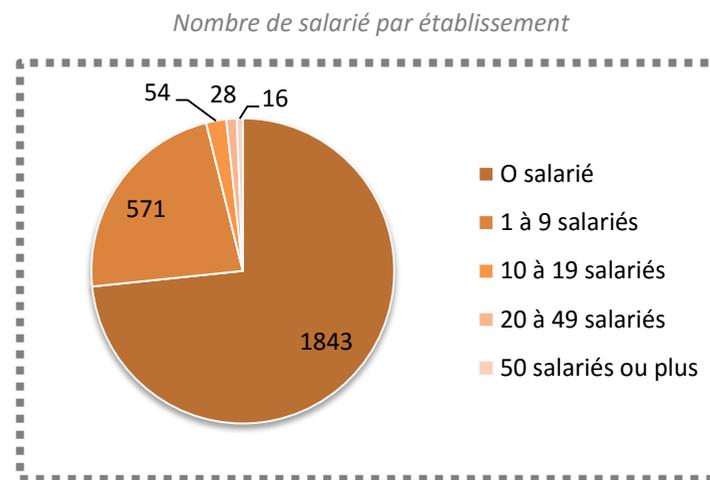
## 2. Une économie dynamique

Au 1er janvier 2012, la commune comptait 1 954 établissements, à savoir 2,7 % des établissements du Département du Val-de-Marne.



*Insee, Sirene 2011*

Près des 3/4 des établissements du Perreux-sur-Marne ne comptent aucun salarié (73,3 %). 22,7 % des établissements comptent de 1 à 9 salariés et environ 4 % enregistrent 10 salariés et plus (dont 0,6 % avec plus de 50 salariés). Le tissu économique du Perreux-sur-Marne est donc principalement composé de micro entreprises et de PME.



*Insee, Sirene 2011*

L'établissement qui accueille le nombre le plus important de salariés est le garage HOEL avec près de 61 salariés. Auparavant la société comptant le plus d'emploi était la Clinique de l'Orangerie qui concentrait 210 salariés. Aujourd'hui, sur le terrain de l'ancienne clinique, un bâtiment mixte a été construit. Il accueille un pôle de santé géré par la Générale de Santé en rez-de-chaussée, et des logements en étages.

L'analyse de la répartition des établissements par secteur d'activité indique que la plus forte proportion d'établissements concerne le secteur tertiaire (70 %), situation comparable dans la plupart des villes françaises, en particulier en Île-de-France (74,7 % des établissements).

Il convient de rappeler que le territoire du Perreux-sur-Marne a une vocation principalement résidentielle et qu'il intervient en complément de l'offre tertiaire de grands pôles tels que Val-de-Fontenay.

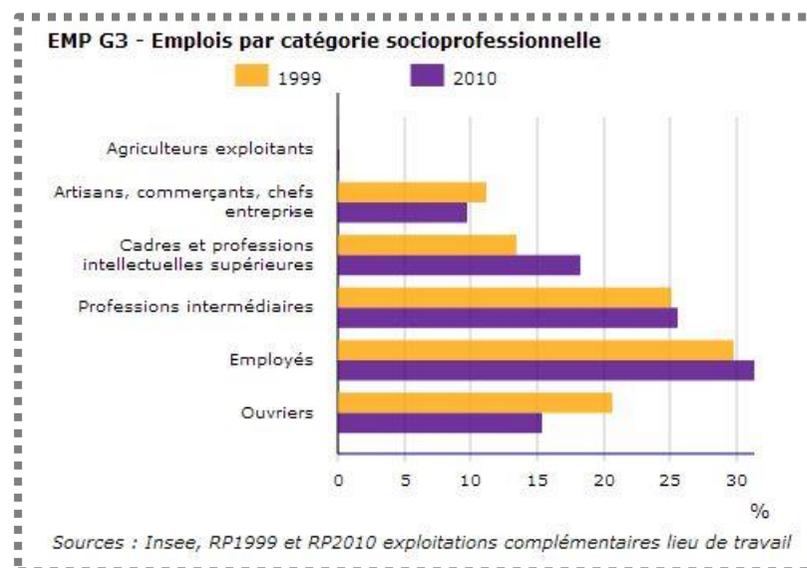
## 2.1 Un dynamisme notable dans la création d'établissements

En 2012, la ville du Perreux-sur-Marne a accueilli 380 nouveaux établissements. Ces créations concernent plus particulièrement le domaine du commerce, des transports et des services divers (72,6 %). Ces nouveaux établissements représentent presque 3 % des créations d'établissement dans le Département.

Cette augmentation conséquente du nombre d'établissements s'explique notamment par la mise en place, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, du régime de l'auto-entrepreneur. Ce dispositif créé par la loi de modernisation de l'économie a simplifié la plupart des démarches administratives et a permis la diminution des charges liées au démarrage d'une activité commerciale, artisanale ou libérale. Cette réforme a suscité la création d'un très grand nombre d'entreprises, partout en France, dès la première année de sa mise en œuvre (environ 322 000).

## 2.2 Une légère augmentation du nombre d'emplois

La commune du Perreux-sur-Marne compte 5 858 emplois en 2010, soit une augmentation depuis 1999, année où la ville comptait 5 626 emplois (+1,1 %).



L'analyse des emplois de la commune du Perreux-sur-Marne indique que les employés sont proportionnellement les plus nombreux à travailler sur le territoire (32 % en 2010). Viennent ensuite les professions intermédiaires (26 % en 2010), puis les cadres qui enregistrent la plus forte hausse (passant de 14 % en 1999 à 18 % en 2010).

Le nombre d'emplois ouvriers a diminué significativement (15 % en 2010 contre 21 % en 1999). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont peu nombreux sur le territoire (10 % en 2010 contre 12 % en 1999).

La comparaison de ces pourcentages avec ceux des catégories socioprofessionnelles des actifs fait apparaître une **inadéquation entre les actifs résidant au Perreux-sur-Marne et les emplois proposés sur le territoire**. En effet, les cadres et professions intellectuelles supérieures, qui représentent 21 % des actifs résidents de la commune ne représentent que 18 % des emplois. Les actifs employés résidant au Perreux-sur-Marne ne représentent que 14 % de la population active alors que 31 % des emplois sur la commune sont occupés par des employés.

Le calcul du nombre d'emplois par actif exprime le rapport entre emploi et démographie. Il permet de dégager le nombre d'emplois proposé théoriquement à chaque actif résidant au Perreux-sur-Marne.

En 2010, il est de 0,23 (ce qui signifie que le territoire propose potentiellement 0,23 emploi à 1 actif). Ce résultat est en légère baisse par rapport à l'année 1999 (0,25) ce qui indique que la ville perd, proportionnellement à ses habitants, des emplois et que **l'équilibre habitat/emploi est en baisse**.

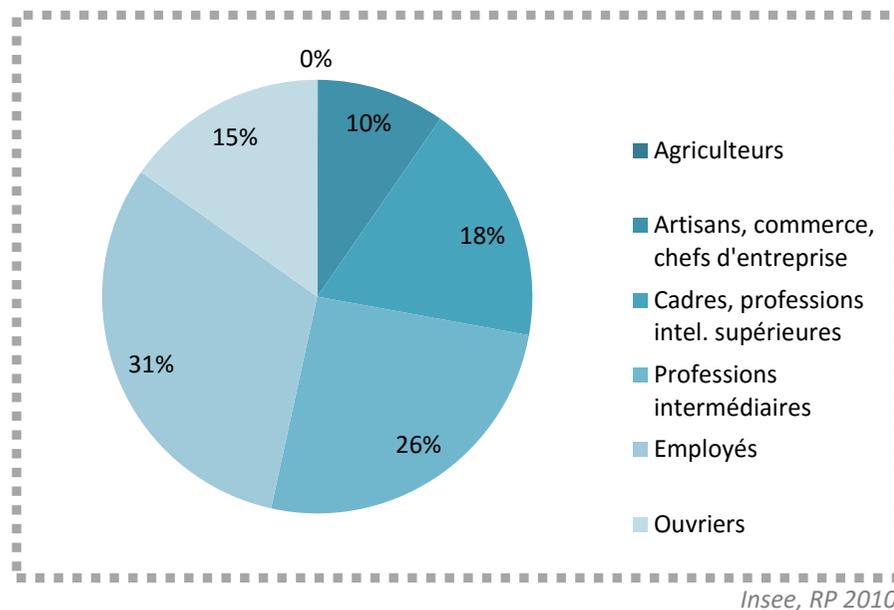
A titre de comparaison, en 2010, il est de 0,52 pour Nogent-sur-Marne, de 0,64 pour Vincennes et de 0,44 pour la Communauté d'Agglomération.

Les enjeux de la recherche entre habitat et emploi :

- sur la question du rapprochement habitat/emploi, objectif de développement durable ayant vocation à limiter les temps de déplacement entre le lieu de domicile et le lieu de travail, on constate que Le Perreux-sur-Marne est déficitaire et donne à très peu de ses habitants l'occasion d'exercer leurs activités professionnelles sur le territoire où ils résident ;
- la proportion importante de cadres (par rapport au Val-de-Marne par exemple qui enregistre une proportion de cadres de 22 %) et en constante augmentation depuis les années 1990 témoigne de la difficulté croissante d'obtenir une véritable mixité sociale.

## 2.3 Une tertiarisation en cours de l'activité

Part des emplois par secteur d'activité



L'étude de la répartition des emplois par secteur d'activité montre que les emplois tertiaires sont, de très loin, les plus nombreux. On observe d'ailleurs une augmentation de ces derniers (+ 5,9 %) par rapport aux emplois de la construction (-3 %) et de l'industrie (-2,7 %) qui sont en baisse.

Evolution de la part des emplois par secteur d'activité

	Part en 1999	Part en 2010
Agriculture	0,4%	0,1%
Industrie	8,4%	5,7%
Construction	12,3%	9,3%
Tertiaire	78,9%	84,8%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Insee, RP 2010

On observe que la part des emplois tertiaires est beaucoup plus importante que celle des autres secteurs. De 78,9 % en 1999, la part du tertiaire passe en 2010 à 84,8 % alors que la part des secteurs de l'industrie et de la construction chute tous les deux de quasiment de 3 points.

La part de la catégorie commerce, transports, services divers est particulièrement importante.

### 3. Une stratégie de développement économique en cours de définition

#### 3.1 Une répartition spatiale circonscrite à certains lieux

La commune du Perreux-sur-Marne concentre ses activités économiques sur les sites suivants :

- ✓ le boulevard Alsace Lorraine qui concentre un grand nombre de commerces et d'établissement liés aux commerces de véhicules motorisés, jusqu'au carrefour d'entrée de ville coté Nogent-sur-Marne et Val de Fontenay ;
- ✓ le centre-ville délimité par le croisement de l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue Ledru Rollin et la rue de la Station ;
- ✓ le long de l'avenue Pierre Brossolette, traversant le sud de la commune ;
- ✓ les quartiers de la gare RER de Nogent-Le Perreux et de la gare de Neuilly-Plaisance sont également des zones d'emplois importantes, principalement commerciales.

#### 3.2 Le foncier : un défi pour l'accueil de nouvelles activités

Les activités économiques sont donc concentrées sur peu de sites sur le territoire du Perreux-sur-Marne.

La commune étant très urbanisée, la rareté du foncier disponible constitue un frein au développement économique de la commune.

Néanmoins, les alentours des deux gares RER présentent un fort potentiel stratégique pour le développement économique à proximité immédiate d'infrastructures de transports en commun structurants. L'articulation entre transport et opportunité foncière constitue donc un axe fort en termes de développement économique de la commune. Des procédés de renouvellement de la ville et de réhabilitation de l'existant sont déjà en cours.

Des études de densification en centre-ville ont déjà été menées dans cette optique d'accueil de logements et de nouvelles activités économiques sur les secteurs stratégiques d'interconnexion.

#### 3.3 L'action de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois détient la compétence de développement économique et soutient la création d'entreprises à travers une série d'actions :

- ✓ Collaboration à l'Atelier Création de Vivre et Entreprendre qui aide des particuliers à créer leur entreprise ;
- ✓ Participation à Est Val de Marne Initiative (association de 11 communes), qui s'adresse aux créateurs d'entreprises et aux entreprises créées depuis moins de trois ans.

L'intercommunalité bénéficie également d'un observatoire qui vise à anticiper les attentes et les besoins des acteurs économiques situés sur le territoire. L'Etablissement Public Territorial assure également des relations avec les différents acteurs institutionnels concernés par

l'économie du territoire (Chambre du Commerce et de l'Industrie, Agence de développement, etc.).

### 3.4 Une activité touristique à encourager

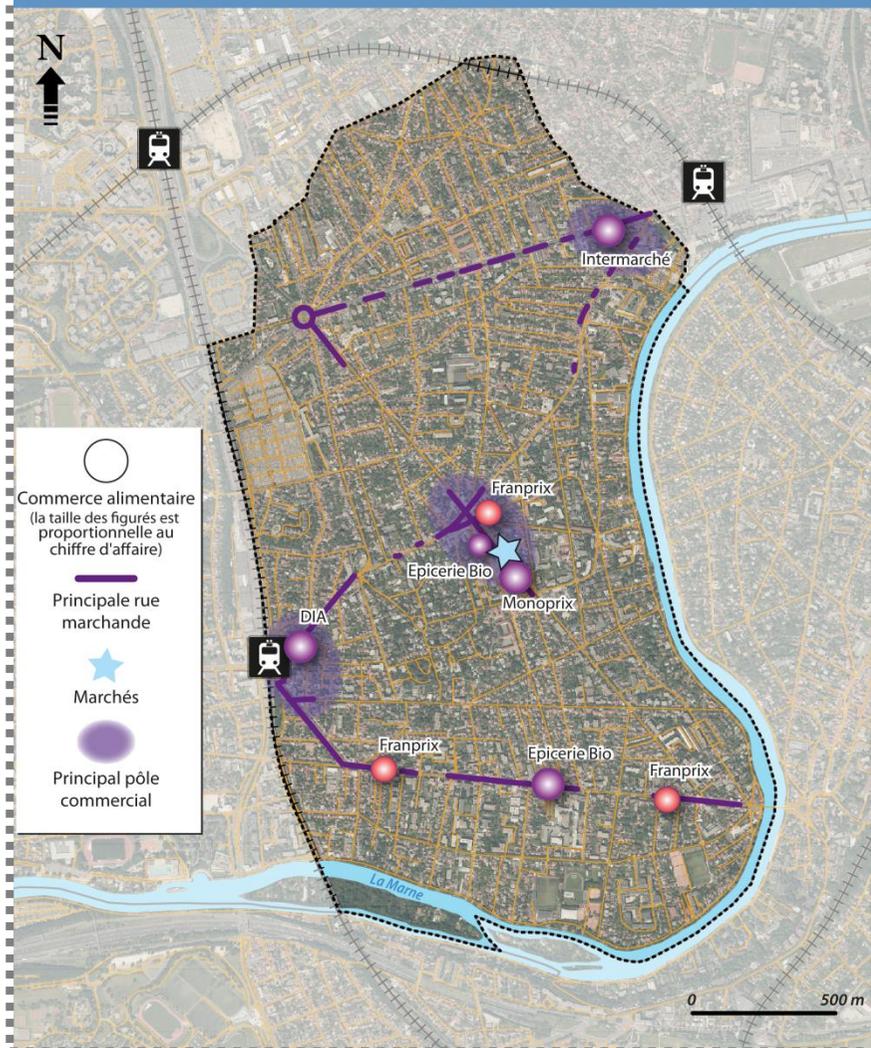
Le Perreux-sur-Marne est une ville attractive sur le plan du tourisme. Les berges de Marne et la première station nautique en rivière de France attirent les promeneurs et sportifs.

**En termes de capacité d'accueil**, Le Perreux-sur-Marne enregistre 1 seul hôtel classé avec une étoile, situé sur l'avenue Pierre Brossolette.

La volonté de réaliser de nouveaux aménagements sur les berges de la Marne notamment en termes de piste cyclable, attirera certainement de nouveaux touristes et pourrait nécessiter un accroissement de l'offre en hébergement provisoire.

## ACTIVITE COMMERCIALE

PLU du Perreux-sur-Marne - Mai 2014



## 4. Une offre commerciale structurée

### 4.1 L'environnement commercial du Perreux-sur-Marne

L'environnement commercial de la commune est marqué par une influence prépondérante de plusieurs grands pôles commerciaux de l'est parisien.

Le centre commercial Val-de-Fontenay est le pôle le plus important. Sa locomotive, Auchan, est la surface alimentaire de référence des habitants du Perreux. Les galeries commerciales de Rosny 2 et Créteil Soleil (offre shopping Équipements/Maison/Personnes) captent une part conséquente de la clientèle du Perreux.

Principaux pôles commerciaux environnants

Nom du pôle	Ville	Locomotive	Surface	Galerie marchande
Val de Fontenay	Fontenay-sous-bois	Auchan	12500m <sup>2</sup>	72 btq
Baobab	Neuilly-sur-Marne	Auchan	7450m <sup>2</sup>	18 btq
Les Arcades	Noisy-le-Grand	Carrefour	9600m <sup>2</sup>	136 btq
Les Armoiries	Bry-sur-Marne	Ikea	19500m <sup>2</sup>	35 btq
Créteil Soleil	Créteil	Carrefour	15222m <sup>2</sup>	212 btq
Rosny 2	Rosny-sous-Bois	Carrefour	11746m <sup>2</sup>	180 btq
Domus	Rosny-sous-Bois	Saturn	14400m <sup>2</sup>	72 btq

Étude quartier du marché central de Nogent-sur Marne, Bérénice, octobre 2010

Le Perreux-sur-Marne enregistre de nombreux commerces et services aux particuliers sur son territoire. On compte 3 grandes surfaces

commerciales (Intermarché, Monoprix, Dia) mais la plupart de ces activités sont de petites structures avec moins de 10 employés.

#### 4.2 Une prédominance des commerces non alimentaires

Les établissements de -300m<sup>2</sup> de surface de vente sur la commune sont au nombre de 400. Ils sont répartis de la façon suivante :

<b>Commerces alimentaires</b>	<b>41</b>
<b>Commerces non alimentaires</b>	<b>86</b>
<b>Services aux particuliers</b>	<b>65</b>
<b>Agences</b>	<b>53</b>
<b>Hôtels/Cafés/Restaurants</b>	<b>76</b>
<b>Total des petites surfaces en activité</b>	<b>401</b>

*Ville-data.com*

Les commerces non alimentaires et les cafés/restaurants sont les plus nombreux dans le paysage commercial des petites structures. On observe un certain équilibre entre les commerces alimentaires (41), les services aux particuliers (65) et les agences (76).

Les grandes surfaces commerciales de la commune sont les suivantes :

Enseignes	Activité
<b>INTERMARCHE</b>	Alimentaire Généraliste
<b>MONOPRIX</b>	Alimentaire Généraliste
<b>DIA</b>	Alimentaire Généraliste
<b>FRANPRIX</b>	Alimentaire Généraliste
<b>FRANPRIX</b>	Alimentaire Généraliste
<b>FRANPRIX</b>	Alimentaire Généraliste

Les grandes surfaces commerciales sont au nombre de 6 et concernent uniquement l'alimentaire avec les enseignes FRANPRIX (au nombre de 3), INTERMARCHE, DIA et MONOPRIX.

3 principales surfaces commerciales se distinguent par l'importance de leur taille : pour INTERMARCHE, MONOPRIX, DIA, leur objet spécifique nécessite une surface importante.

Il existe **1 marché** sur la commune du Perreux-sur-Marne. Le marché central est un marché semi couvert, situé dans le centre-ville. Il a un rayonnement important du fait de ses 33 commerçants.

### 4.3 Une densité commerciale importante

Il est recensé 9,6 établissements pour 1 000 habitants sur la commune du Perreux-sur-Marne.

*Densité commerciale par catégorie*

Alimentaire	3,5
Équipement de la personne	1,11
Équipements de la maison	0,27
Culture/Loisir	0,24
Commerces et services automobiles	0,99
Agences	3,76

*Ville-data.com*

La densité commerciale la plus importante sur la commune est celle des agences, à savoir des services, qui sont très nombreux sur la commune. Les commerces alimentaires (3,5) et les équipements à la personne (1,11) ont également une place prépondérante.

### 4.4 Une répartition des commerces autour des secteurs stratégiques

Les principaux pôles commerciaux sur le territoire se situent dans le centre-ville et à proximité de la gare du RER E « Nogent-le-Perreux » et la gare du RER A « Neuilly-Plaisance ». Le reste des commerces est disséminé dans l'ensemble de la commune sur les principaux axes (Av. Pierre Brossolette, boulevard Alsace Lorraine, av. Ledru Rollin). Ces rues

constituent de véritables linéaires commerciaux pour le Perreux-sur-Marne.

En dehors de ces axes, le centre-ville est incontestablement le principal point d'intérêt commercial de la commune du Perreux-sur-Marne et plusieurs rues, au sein même de ce centre concentrent la grande majorité des commerces de la Ville. Cette position de pôle commercial est renforcée par la présence importante des transports en commun (3 lignes de bus reliant directement les deux gares RER).

### 4.5 Un centre-ville attractif bien desservi

Le centre-ville du Perreux-sur-Marne s'organise autour du croisement de l'avenue Ledru Rollin, de la rue de la Station, et de l'avenue du Général de Gaulle.

La plupart des commerces de services à la personne ou liés à la maison, à la culture et aux loisirs sont concentrés sur ce pôle commercial majeur. Trois lignes de bus viennent desservir ce point central de la commune (L114, L116, L210) qui relie le centre-ville aux deux gares RER.

*Animation des rues du centre-ville*



## 4.6 Les axes structurants de l'activité commerciale du Perreux-sur-Marne:

### ❖ Le boulevard Alsace Loraine

Deux fois deux voies, traversant le nord de la commune, cet axe est moins adapté pour la chalandise. En dehors de la grande surface commerciale Intermarché, on y retrouve essentiellement des commerces et services automobiles. A l'approche de la gare de Neuilly-Plaisance, se trouve davantage de commerces de proximité (tabacs, boulangeries, restaurants). Ces commerces sont présents également au niveau du carrefour d'entrée de ville coté Fontenay-sous-Bois.

*Boulevard Alsace Lorraine*



*Citadia*

### ❖ L'avenue Pierre Brossolette

L'avenue Pierre Brossolette présente essentiellement des petits commerces de proximités. Ce sont des commerces de quartiers assimilés aux fonctions quotidiennes (superettes, boulangerie, tabacs...). Son aspect général reste toutefois très résidentiel.

*Avenue Pierre Brossolette*



*Citadia*

### ❖ L'avenue Ledru Rollin

L'avenue Ledru Rollin, qui traverse l'ensemble de la commune de gare en gare, en devenant l'avenue du 8 mai 1945 sur le tronçon compris entre l'Allée de Bellevue et la limite communale Est (vers Neuilly Plaisance), présente des discontinuités dans l'implantation des commerces le long de cet axe.

Avenue Ledru Rollin



Citadia

En effet, la densité commerciale est plus importante à l'approche des gares RER et du centre-ville. En dehors de ces points stratégiques, l'avenue reste très résidentielle.

#### ❖ Le boulevard de la Liberté

Boulevard de la Liberté



Citadia

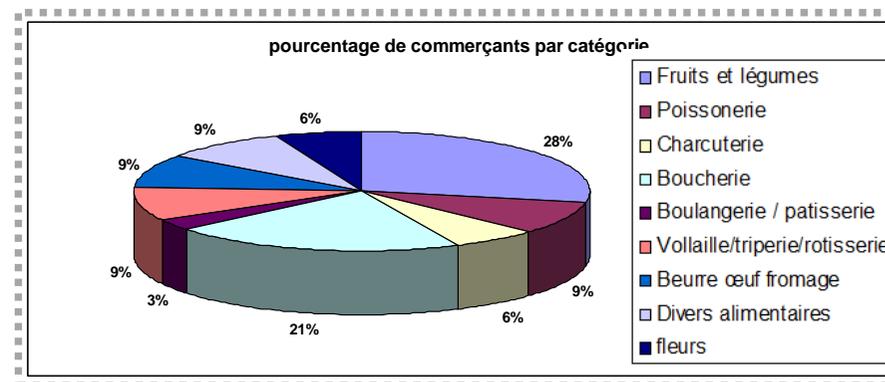
Le boulevard de la liberté fait la liaison entre la gare RER de Nogent-le-Perreux et l'avenue Pierre Brossolette. Cet axe très emprunté pour desservir le sud de la commune est entièrement investi par les commerces et services de proximité.

#### 4.7 Le Marché Central : un facteur d'attractivité important

Situé au 119 avenue du Général de Gaulle, le marché central est ouvert 3 fois par semaine les mercredis, vendredis et dimanches et est implanté de façon couverte.

Ce marché composé d'une trentaine de commerçants permet d'attirer l'ensemble de la population du Perreux-sur-Marne et renforce l'animation et la dynamique marchande du centre-ville.

Toutefois sa taille ne permet pas une attractivité en dehors des limites communales, les villes alentours étant dotées de marchés de taille importante également.



Source : Rapport d'Activité de la CA de la Vallée de la Marne

## 5. Ce qu'il faut retenir :

- Une population active en augmentation
- Un taux de chômage assez faible de 8,3% en 2010
- Une augmentation du nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures (+53% entre 1999 et 2010), qui représentent 33% de la population active en 2010.
- Les établissements du Perreux constituent 3% de ceux du département
- Une majorité de micro-entreprises
- Les établissements et les emplois se situent majoritairement dans le domaine tertiaire, en particulier dans la santé, l'enseignement et l'action sociale.
- Un nombre d'emplois par actif relativement faible : 0.23 en 2010
- Une concurrence avec le développement commercial de l'Est parisien (Rosny 2 et Val de Fontenay)
  
- Majorité de commerces et services sur les axes structurants : av Ledru-Rollin, av. Pierre Brossolette, bld Alsace Lorraine.
- Une offre tournée vers le commerce de proximité
- Une bonne présence des services
- Une perspective de développement à étudier en termes de renouvellement du tissu, principalement autour des gares de RER.

# Des équipements diversifiés

Globalement Le Perreux-sur-Marne compte des équipements nombreux et diversifiés, adaptés à la population actuelle. Ils sont répartis de façon équilibrée sur le territoire.

La présence d'équipements est primordiale pour la vie d'une commune. Ils assurent à la fois des services nécessaires aux populations (scolarité, vie extra-scolaire et extra-professionnelle, vie culturelle,...) et contribuent à l'attractivité du territoire. Ils génèrent également des flux et constituent en ce sens des espaces de vie et de centralité.

## 1. Des équipements d'enseignement permettant l'accueil des élèves des environs

Les équipements scolaires sont nombreux dans la commune du Perreux-sur-Marne. Ils accueillent 5 371 élèves à la rentrée 2013-2014.

Les écoles maternelles se répartissent sur l'ensemble du territoire. Elles sont au nombre de 5 et accueillent 1 100 élèves : Georges Clémenceau, Paul Doumer, Jules Ferry, De Lattre, Thillards.

Elles totalisent 40 classes, dont 11 au sein de l'école Jules Ferry.

Les écoles élémentaires (Brossolette, Clémenceau A, Clémenceau B, Jules Ferry) sont au nombre de 4, pour un total de 67 classes, et l'accueil de 1 784 enfants :

*Ecole élémentaire  
J. Ferry*



Il est primordial d'anticiper les besoins nouveaux en termes d'établissements scolaires du fait de l'arrivée de nouvelles populations au Perreux-sur-Marne et du phénomène de desserrement des ménages. Il conviendra d'optimiser au mieux ces structures.

La commune possède 2 collèges et 1 lycée:

- ✓ Le collège Pierre Brossolette ;
- ✓ Le collège de Lattre de Tassigny ;  
Ceux-ci comptaient 1166 élèves à la rentrée 2013-2014 pour 45 classes.
- ✓ Le lycée polyvalent Paul Doumer, qui compte 898 élèves répartis dans les sections EL, S, L ainsi qu'en formation post-Bac.  
Le lycée compte 26 classes pré bac et 6 classes post bac.

Le lycée est fréquenté par des élèves du Perreux-sur-Marne mais aussi des communes alentours. Il propose deux types de formations supérieures :

- BTS Management des unités commerciales, assistant(e) de manager, comptabilité-gestion des organisations;
- licence Diplôme de comptabilité et de gestion DCG expertise comptable.



*Collège Pierre  
Brossolette*

A cela s'ajoute des formations supérieures à proximité de la commune :

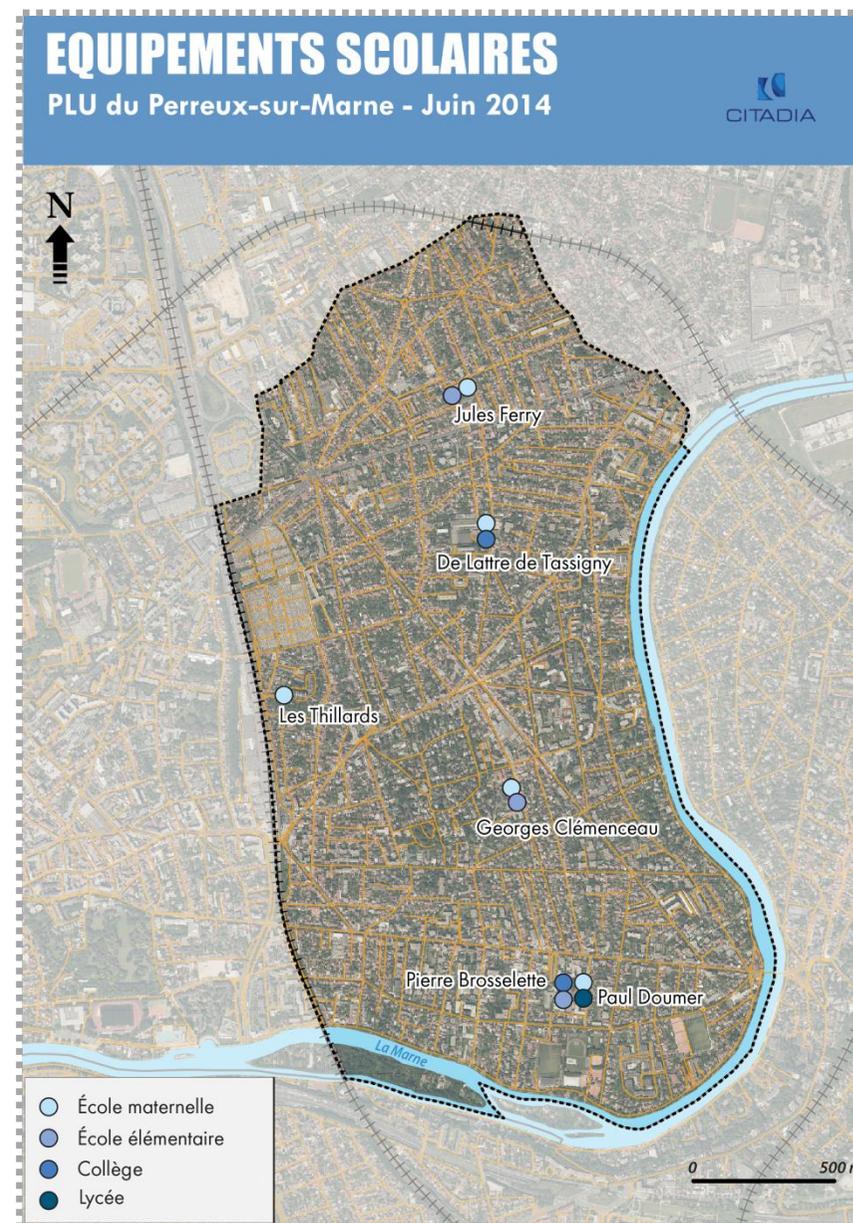
- ✓ l'Université Paris Est Marne-la-Vallée, située à Champs sur Marne (à moins de 20minutes du Perreux) propose des formations de bac+2 à bac+5 dans les domaines suivants : Arts, lettres, langues ; Droit, économie, gestion ; Sciences, technologies, santé ; Sciences humaines et sociales
- ✓ l'Université de Créteil
- ✓ un projet de collège et un lycée international à la fois sur Bry-sur-Marne et Noisy-le-Grand est en cours de construction. Ce projet entre dans le cadre du pôle Image, ancré sur les activités tertiaires (INA, SFP, etc.) implantées à Bry-sur-Marne.

**Concernant l'enseignement privé sous contrat**, la commune enregistre plusieurs groupes scolaires qui accueillent différents niveaux de scolarité :

- ✓ L'établissement Notre Dame de toutes Grâces (maternelle et primaire), accueillant 211 élèves
- ✓ L'établissement Saint Joseph (maternelle et primaire) accueillant 212 élèves

Ces deux établissements comptabilisent 16 classes (dont 6 maternelles).

- ✓ L'établissement Les coccinelles de Montessori, qui accueille 12 élèves dans une classe de maternelle.



## 2. Des équipements de la petite enfance suffisants

Plusieurs types de structures, collectives, pour la petite enfance sont présents sur le territoire du Perreux-sur-Marne. Elles fonctionnent de façon complémentaire avec des modes d'accueil individuel (assistantes maternelles).

Ces structures sont les suivantes :

- ✓ 3 Multi-accueil municipaux : Bellevue, Rivière, « Les petits joncs marins », et un associatif : « Les anges de la terre » qui accueillent 176 enfants, avec la perspective d'en accueillir 194 à la fin 2014 ;
- ✓ 3 Crèches départementales : Gallieni, Gabriel Péri, Pierre Brossolette, qui accueillent 187 enfants ;
- ✓ 1 crèche privée multi-accueil inter entreprise « Babilou-le Perreux » (12 places réservées par la Mairie) ;
- ✓ 1 service d'accueil familial municipal (SAF) (32 places) ;
- ✓ 1 Relais d'assistantes maternelles (RAM) municipal ;
- ✓ 1 Espace jeune/Service PMI de l'Espace départemental des solidarités ;
- ✓ 1 association des assistantes maternelles agréées et indépendantes du Perreux (AAMAIP).

A cela s'ajoute un accueil matin et soirs qui est proposé dans les écoles Georges Clémenceau et Jules Ferry (dès 7h45 et jusqu'à 19h), ainsi que les centres de loisirs qui se tiennent dans les écoles primaires Gallieni, Gabriel Péri et Foch, ainsi que dans l'espace de loisirs Joffre.

## 3. Des équipements sportifs et culturels nombreux

Les équipements sportifs de la commune sont assez diversifiés. Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune, mais néanmoins peu présents à l'ouest et au sud-ouest.

**Les équipements sportifs** sont nombreux et proposent une offre diversifiée pour les associations et les scolaires. Les principaux équipements sportifs sont les suivants :

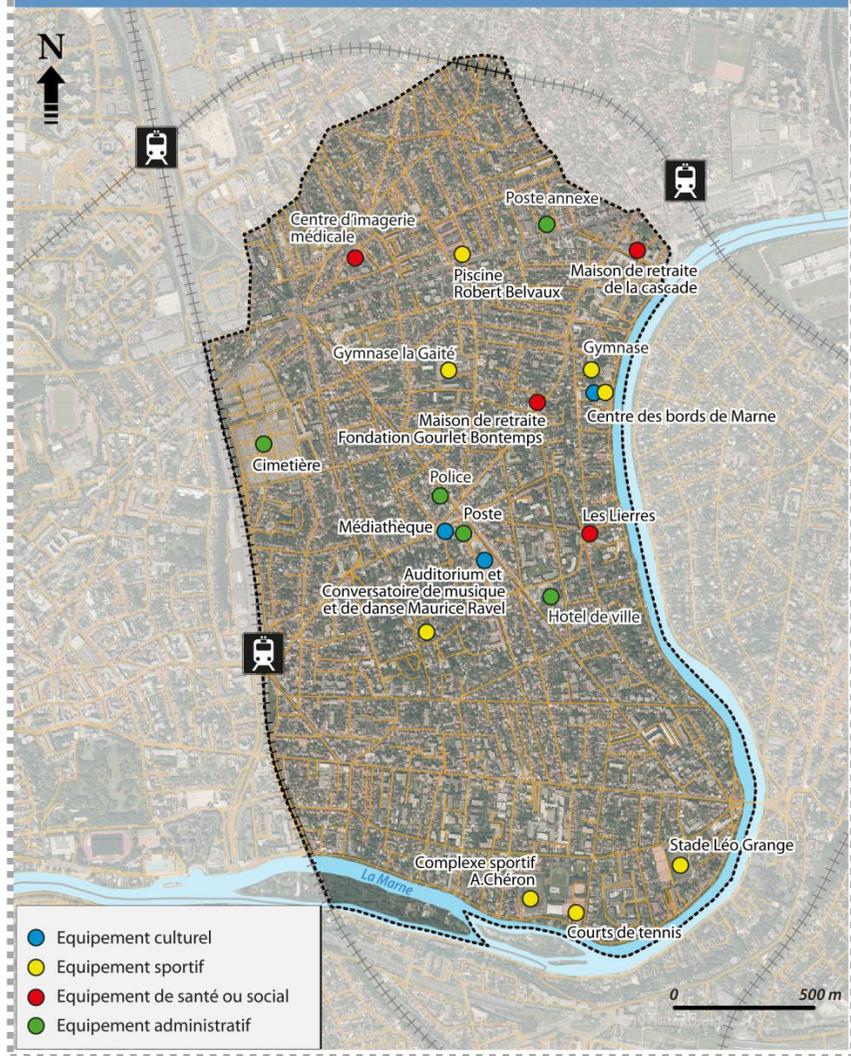
- ✓ Le Stade Léo Lagrange ;
- ✓ La piscine municipale Robert Belvaux ;
- ✓ Le complexe sportif A. Chéron (stade et gymnase) et la salle sportive des bords de Marne ;
- ✓ Les espaces multisports de proximité du parc du Saut du Loup, de la mail des droits de l'homme, et De Gaulle (basket) ;
- ✓ 3 gymnases ;
- ✓ 10<sup>aine</sup> de courts de tennis dont 2 couverts avec l'ALP Tennis et le TCP Tennis ;
- ✓ Plusieurs salles de sports, y compris à proximité du centre des bords de Marne.

Le Perreux-sur-Marne est, avec Nogent-sur-Marne au sein de la Vallée de la Marne, la 33<sup>ème</sup> station nautique française et la 1<sup>ère</sup> station nautique en rivière de France, possédant un Label de qualité.



# EQUIPEMENTS

PLU du Perreux-sur-Marne - Juin 2014



Les équipements culturels sont en nombre également au Perreux-sur-Marne et offrent à la commune une diversité de loisirs. On peut citer :

- ✓ Le centre culturel des Bords de Marne, complexe de 9 200m<sup>2</sup> comprenant une salle de spectacle de 489 places, un théâtre de 107 places, une salle de cinéma de 196 places, un hall d'exposition et des salles polyvalentes ;
- ✓ La médiathèque, dont un projet de restructuration est à l'étude ;
- ✓ L'auditorium, le conservatoire de musique et de danse Maurice Ravel ;

*Piscine municipale Robert Belvaux*



*Centre culturel des Bords de Marne*



## 4. Des équipements sanitaires et sociaux

Sur la commune du Perreux-sur-Marne, les équipements de soin sont peu nombreux. On compte principalement un centre d'imagerie médicale positionné à côté de l'ancienne clinique privée de l'Orangerie et la clinique privée Korian Joncs Marins (anciennement Jouleau).

Hors de la commune s'est développé un réseau étendu d'établissement pour la santé :

- ✓ la clinique Armand Brillard de Nogent-sur-Marne, composée des pôles médecine, urgences, chirurgie et maternité qui dispose d'un centre de dialyse, d'une imagerie médicale et d'un service oncologie ;
- ✓ l'hôpital de jour Daumezon, 2ème secteur de psychiatrie générale du centre hospitalier « Les Murets » à la Queue-en-Brie, visant l'accueil de toute personne en souffrance psychique ;
- ✓ l'hôpital privé PSPH Saint-Camille, établissement privé à but non lucratif, sur la commune de Bry-sur-Marne offrant des soins en chirurgie, médecine, pédiatrie, médecine d'urgence ;
- ✓ l'hôpital d'Instruction des Armées BEGIN à Saint Mandé, en cours de rénovation. Il s'agit d'un hôpital à vocation chirurgicale. Il possède un pôle mère-enfant avec un service de maternité-pédiatrie et un service de gynécologie ;
- ✓ le CHU Henri Mondor, composé de 4 hôpitaux et de 12 pôles, à Créteil ;
- ✓ le Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil.

Pour l'accueil des personnes âgées, plusieurs structures existent au Perreux-sur-Marne :

- ✓ Les résidences pour personnes âgées : hébergement en foyer résidence, Maison de retraite médicalisée fondation Gourlet-Bontemps ;
- ✓ Maisons de retraite Les lierres, et la Cascade.

La commune du Perreux-sur-Marne est membre du C.L.I.C (Centre Local d'Information et de Coordination) des Rives de Marne aux côtés des communes de Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Nogent-sur-Marne.

Ce centre dispose d'un guichet d'accueil et d'information de proximité destiné aux personnes âgées de plus de 60 ans, ainsi qu'à leur entourage. Il répond au besoin d'information en matière d'aide à domicile, de soins infirmiers, d'accès aux droits, d'entrée en établissement, etc. Il coordonne également l'action des professionnels institutionnels, associatifs et libéraux pour répondre aux besoins des personnes dans leur vie quotidienne.

A cela s'ajoute des associations proposant des services à domicile :

- ✓ L'association ADELIS, service de maintien à domicile ;
- ✓ L'association APSAD, service de soins à domicile.

## 5. Une couverture numérique bien développée

En 10 ans les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès du grand public comme des entreprises (web, courrier électronique, téléphonie illimitée, visioconférence,...), et des secteurs de la santé et de l'enseignement.

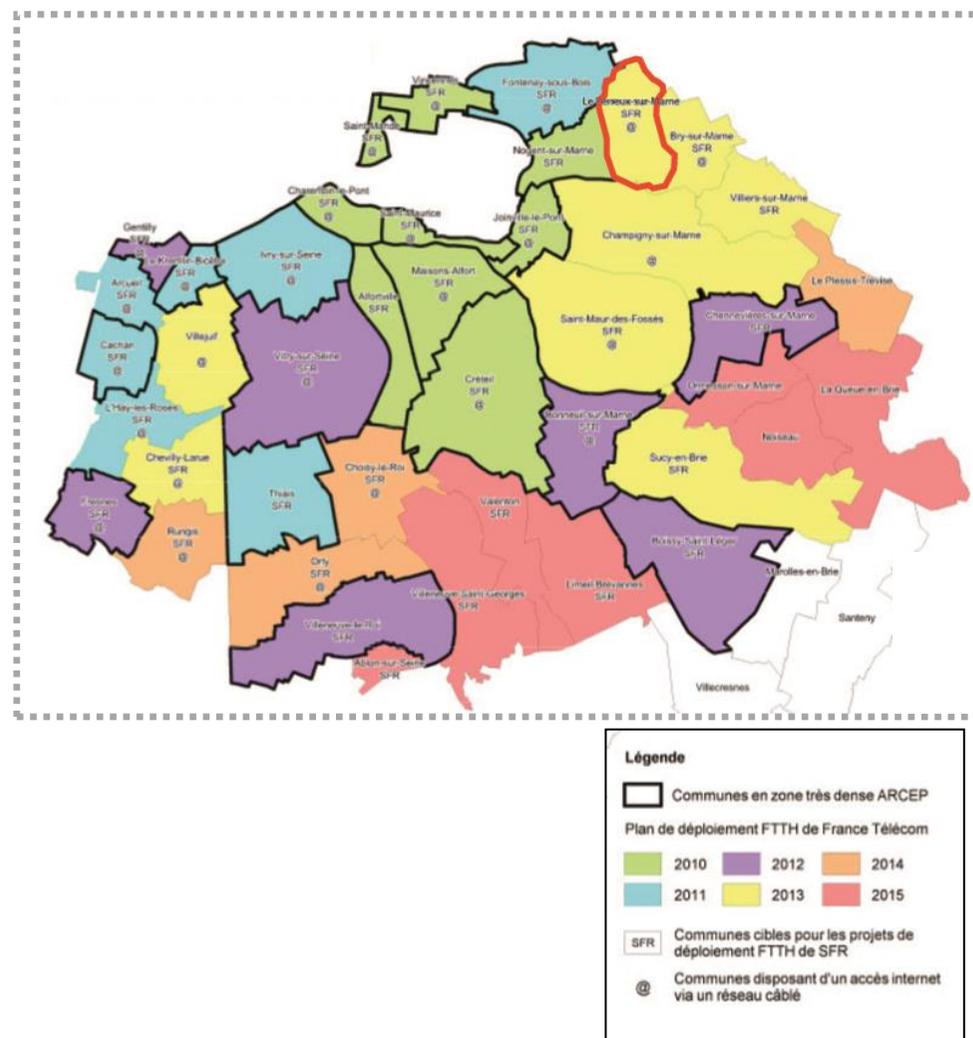
Le haut débit est devenu un service essentiel. Le déploiement du très haut débit est une nouvelle étape qui représente un enjeu important pour les territoires, c'est pourquoi un objectif national de 4 millions d'abonnés au très haut débit en 2012 a été fixé.

La mise en place de ce service en France métropolitaine nécessite la construction d'infrastructures locales de communications électroniques performantes, ainsi que des conditions optimales d'exploitation de ces réseaux.

Les collectivités peuvent intervenir dans la mise en œuvre du très haut débit, facteur de cohésion sociale et de désenclavement (accès aux services et commerces en ligne, possibilité du télé-travail, recherche d'emploi, télé-formation, e-administration...).

La commune du Perreux-sur-Marne, incluse dans la quatrième tranche conditionnelle de déploiement de la fibre en THD pour les communes hors zone très dense et qui possèdent en partie du réseau câblé, bénéficie depuis 2012 de cette desserte, conformément au Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Val de Marne de juin 2011.

Déploiement de la fibre optique dans le Val-de-Marne



## 6. Ce qu'il faut retenir :

- Des équipements diversifiés et en adéquation avec la population actuelle
- Une augmentation de la fréquentation des établissements scolaires
- Une diversité de services d'accueil pour la petite enfance
- Des équipements sportifs et culturels susceptibles d'accueillir la population actuelle
- Des équipements et services pour personnes âgées présents sur la commune mais peu d'équipements de santé qui sont compensés par l'offre aux alentours
- Un rayonnement culturel grâce, notamment au centre des bords de Marne qui propose des activités sportives variées et une offre culturelle régulière

# **Transport et déplacement : un système à conforter au regard du positionnement stratégique du Perreux**

## 1. Une desserte routière et ferroviaire d'envergure

### 1.1 Des axes routiers majeurs

Le territoire du Perreux sur Marne est concerné par 2 autoroutes :

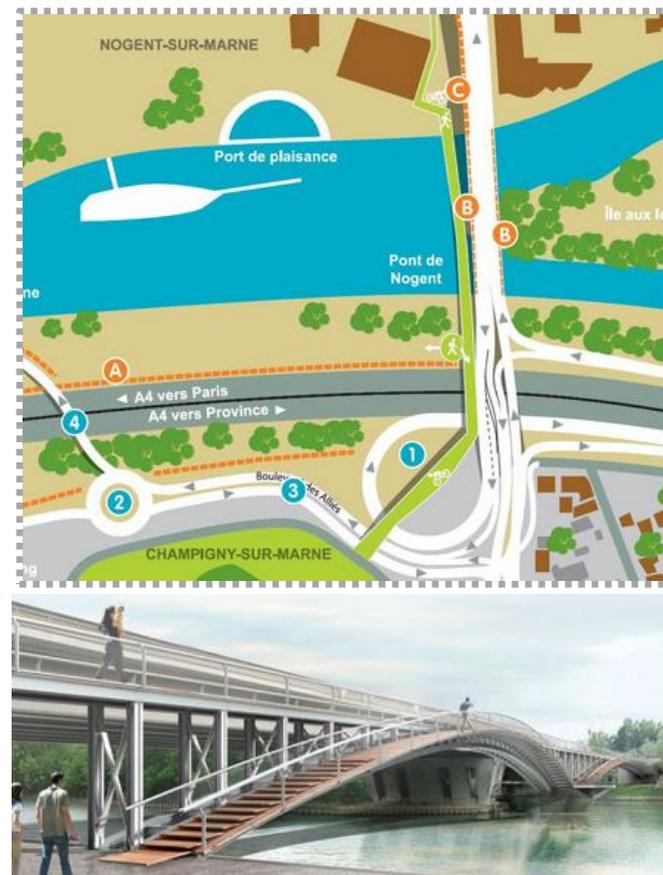
- **L'A86** : c'est un des axes routiers les plus fréquentés d'Île-de-France. Elle constitue une des voies de contournement de Paris en formant une boucle autour de la capitale permettant de relier les différentes communes de Petite Couronne entre elles. Elle longe l'Ouest de la commune du Perreux-sur-Marne (sous tunnel) et représente, avec la ligne de RER E, la limite entre Nogent-sur-Marne et Le Perreux-sur-Marne.
- **L'A4 (Paris-Strasbourg via Reims et Metz)** : Cette autoroute traverse plusieurs communes de l'Est parisien. Son tracé borde le sud de la commune du Perreux-sur-Marne, le long de la Marne. Elle rencontre, après le Pont de Nogent, l'autoroute A86 et enregistre un nombre de véhicules par jour considérable (280 000 en 2010<sup>5</sup>). Une solution provisoire à l'engorgement de ce tronçon commun a été trouvée avec l'utilisation de la voie d'arrêt d'urgence comme 5<sup>ème</sup> voie mise en place en 2005 (système de barrières mobiles).

Ces deux autoroutes très fréquentées, se rejoignent au niveau du Pont de Nogent créant des embouteillages quotidiens (près de 300 000 véhicules/jour). Le pont fait partie des rares franchissements de la Marne. Il est identifié comme un des plus gros point de congestion d'Europe.

<sup>5</sup> JO Sénat, Secrétariat d'État chargé de l'Écologie, réponse du 5 mai 2010

Un projet de réaménagement du Pont de Nogent est en cours afin de palier à ces problématiques de congestion. Une enquête publique relative a eu lieu du lundi 2 septembre au vendredi 4 octobre 2013.

Projet de réaménagement du Pont de Nogent



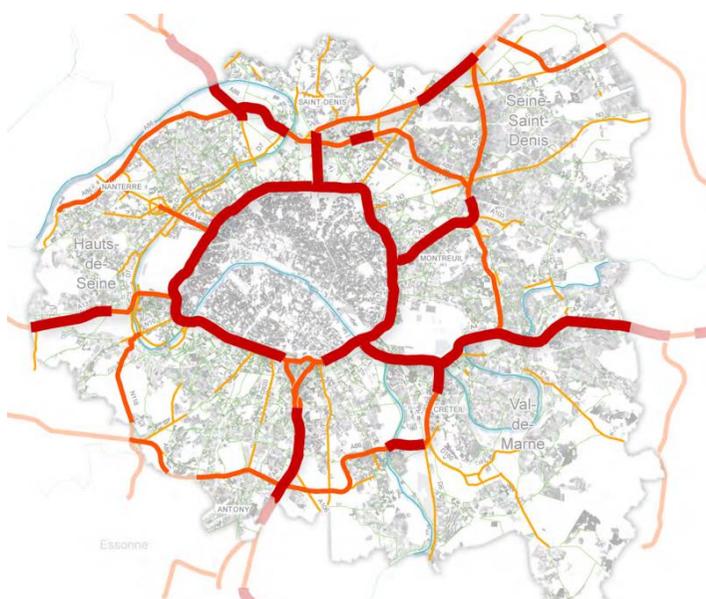
<http://94.citoyens.com/>

### D'autres axes structurants traversent la commune :

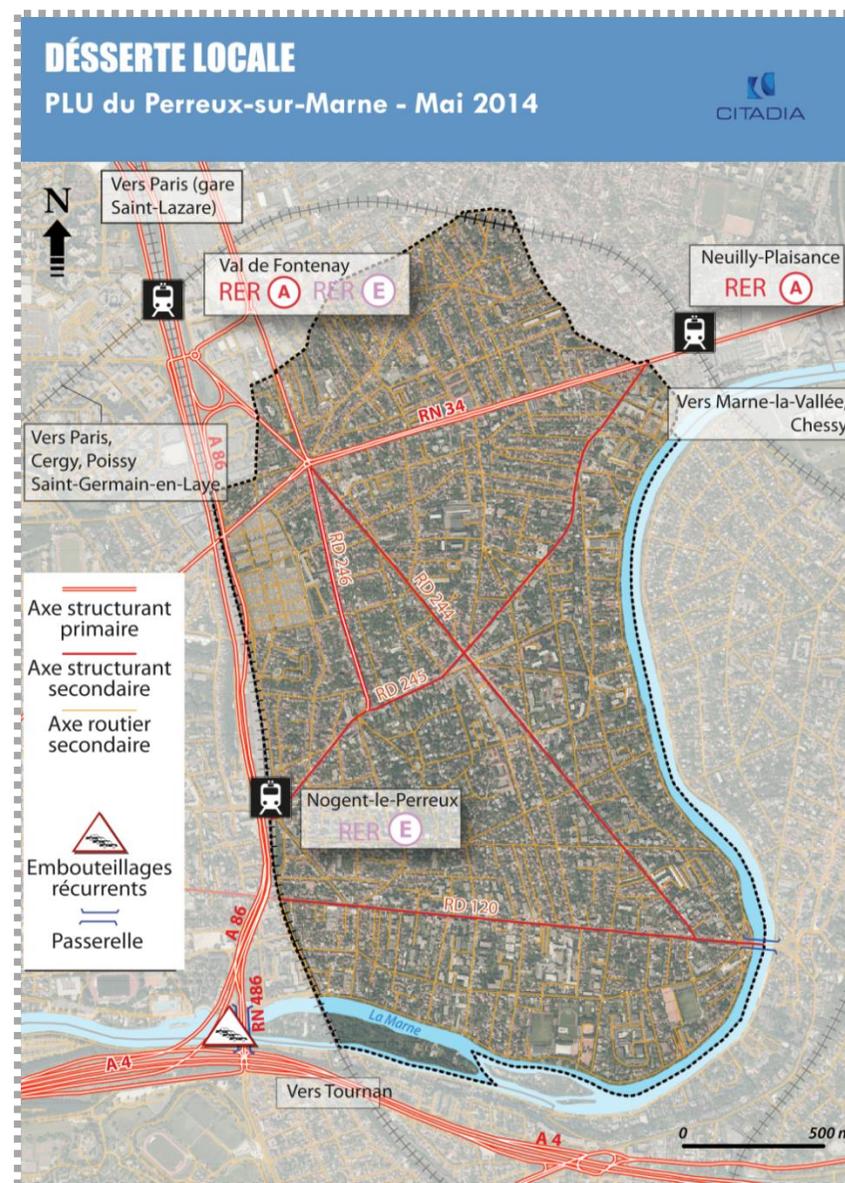
- La RD34, qui traverse la commune sous le nom de Boulevard Alsace Lorraine assure la liaison avec les départements limitrophes ;
- La RN486, qui permet de relier Le Perreux-sur-Marne, depuis la gare Nogent-le-Perreux, à l'A4 ;
- La D120, D244, D245 et D246 qui forment les axes centraux de la commune.

Le réseau routier du Perreux-sur-Marne constitue un élément fort d'attractivité et de développement pour la ville. Il est également source de contraintes, en particulier en ce qui concerne les **autoroutes A4 et A86**, en termes de nuisances sonores et de pollution.

Etat du trafic en Ile-de-France



Source :  
PDUIF



## 1.2 Sécurité routière (hors autoroute)

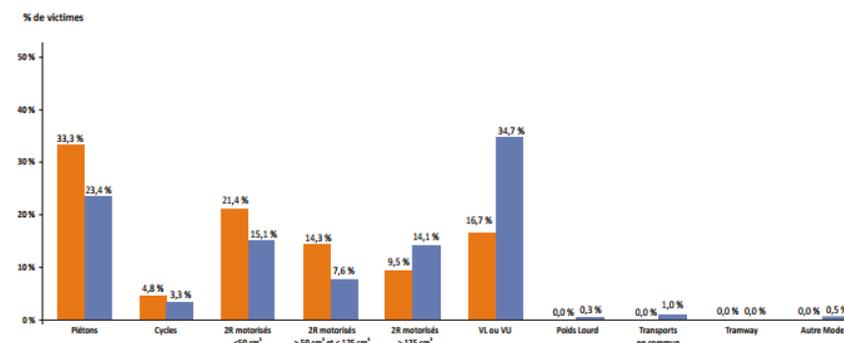
On observe une moyenne de 31 accidents par an enregistrée ces dernières années.

Les accidents de motos (45 % au Perreux-sur-Marne et 36,8 % dans le Val-de-Marne) sont les plus fréquents. Viennent ensuite, pour la ville, les piétons (33 %) contrairement à ce qu'on observe dans le département (23 %) où ce sont les voitures individuelles qui sont le plus touchées par les accidents (34 %). Les accidents concernant les vélos (4,8 %) sont également légèrement plus importants, proportionnellement que dans le département (3,3 %).

Ces chiffres démontrent une certaine insécurité spécifique au Perreux-sur-Marne pour les usagers vulnérables de la route. Les accidents observés sur le territoire de la commune concernent plus spécifiquement l'avenue du Général de Gaulle qui traverse la commune par son centre-ville et l'avenue Ledru Rolin / avenue du 8 mai 1945 qui relie le centre-ville aux gares RER.

On observe sur ces grands axes des rues fortement dimensionnées sur certaines sections, des franchissements en plusieurs étapes mal adaptés à la circulation des piétons et enfin le peu d'urbanité de certains grands axes peut inciter les automobilistes à accélérer.

### Répartition des victimes 2010 par catégorie d'usager hors autoroutes



Source DRIEA Ile de France

### Accidents et victimes 2009 / 2010 hors autoroutes

Le Perreux-sur-Marne	2009	2010	Évolution 2009/2010
Accidents	31	31	0 %
Tués	0	0	NC
Blessés hospitalisés	5	8	+60 % +
Blessés non hospitalisés	30	26	-13,3 % -
Total blessés	35	34	-2,9 % -

## 2. Un stationnement organisé

### 2.1 Les places de stationnement

La plupart des emplacements en surface sont gratuits, certaines zones (centre-ville et secteurs autour des gares) sont identifiées sous la forme de zones de couleur, parfois payante, afin de favoriser la rotation des véhicules. Un système d'abonnement résident est également mis en place sur le Perreux-sur-Marne.

De nombreux parking de taille moyenne, viennent agrémenter cette offre sur les axes principaux de la commune ou autour de point de pôles commerciaux ou de loisirs.

En 2012, l'offre de stationnement a été renforcée avec l'aménagement d'un parking central de stationnement, devant l'Hôtel de Ville, sur 2 niveaux en souterrains. Cette offre de stationnement supplémentaire met à disposition 250 emplacements dédiés aux véhicules légers, aux deux-roues, aux véhicules électriques, aux camionnettes et aux personnes à mobilités réduites.

#### **Zone verte claire**

Payant du mardi au samedi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 19h et le dimanche de 9h30 à 12h30. Gratuit le dimanche après-midi et le lundi, les jours fériés et le mois d'août.

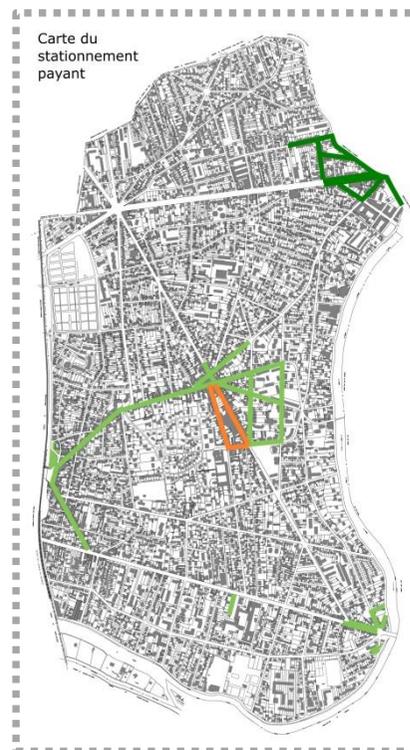
#### **Zone verte foncé**

Payant du lundi au samedi de 09h30 à 12h30 et de 14h00 à 19h00. Gratuit le dimanche, les jours fériés et au mois d'août.

Pour les 2 zones vertes, il est possible d'acquies une carte d'abonnement hebdomadaire, mensuel ou trimestriel auprès de la Police municipale (une carte par plaque d'immatriculation).

#### **Zone orange**

Payant du mardi au samedi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 19h et le dimanche de 9h30 à 12h30. Gratuit le dimanche après-midi et le lundi, les jours fériés et le mois d'août. Pas d'abonnement possible pour favoriser la rotation des véhicules.



Source Ville

<b>PARKING PUBLIC (Horaires et abonnés) accessibilité 24/24</b>			
<b>Nom du Parking</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nbre de places</b>	<b>Suivi</b>
Parking des 2 Avenues	111/113 avenue du Général de Gaulle	50	VINCI
Parking Mairie	Place de la Libération	250	VINCI
Parking relais gare de Nogent	Place de la République	45	Ville du Perreux
Parking 75 avenue du Président ROOSEVELT	75 avenue du Président ROOSEVELT	15	Ville du Perreux
Parking 8 quai De Champagne	8 quai De Champagne	15	Ville du Perreux
Parking de l'esplanade Michel GIRAUD	Esplanade Michel GIRAUD	27	Ville du Perreux
Parking devant le Petit Théâtre	Quai de Champagne	6	Ville du Perreux
Parking 126 Quai d'Artois	126 Quai d'Artois	10	Ville du Perreux
Parking Gymnase des Ormes	51/55 allée des Ormes	10	Ville du Perreux
Parking 222 avenue Pierre Brossolette	222 avenue Pierre Brossolette	10	Ville du Perreux
Parking 152 avenue Pierre Brossolette	152 avenue Pierre Brossolette	38	Ville du Perreux
Parking FRANPRIX	55 avenue Pierre Brossolette	10	Ville du Perreux
Parking Gymnase CHERON	63/65 Quai de l'Artois	30	Ville du Perreux
<b>TOTAL</b>		<b>516</b>	

<b>PARKING PUBLIC (Abonnés uniquement) accessibilité restreinte aux abonnés</b>			
<b>Nom du Parking</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nbre de places</b>	<b>Suivi</b>
Parking Charles de Gaulle	145/147 avenue du Général de Gaulle	20	Ville du Perreux 4 Police Nat. + 16 Abonnés
Parking CLEMENCEAU	74 avenue G. CLEMENCEAU	18	VINCI
Parking des Petits Joncs Marins	4 rue Galliéni	21	5 Ville du Perreux + 16 VINCI
Parking Rue du Marché	1Bis rue du Marché	16	VINCI
<b>TOTAL</b>		<b>75</b>	

<b>PARKING EQUIPEMENTS PUBLICS (Non ouvert en permanence)</b>			
<b>Nom du Parking</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nbre de places</b>	<b>Suivi</b>
Parking couvert du Centre des Bords de Marne	2 rue de la PRAIRIE	88	Ville du Perreux
Parking des Salles d'Activité Physique	176 avenue du Maréchal JOFFRE	28	Ville du Perreux
Parking INTERMARCHE	Boulevard Alsace Lorraine	61	INTERMARCHE
<b>TOTAL</b>		<b>177</b>	

La commune du Perreux-sur-Marne compte un total de 768 places de parking sur son territoire. Le parking de la Mairie en plein centre-ville pourrait présenter des possibilités de mutualisation. En effet l'ensemble des places de stationnement n'est pas utilisé par le public et il est donc envisageable de concéder une partie du parking dans le cadre d'une opération de construction de logements à proximité.

Localisation des parkings sur le Perreux



Source Ville

## 2.2 Les aires de livraisons

La commune dispose de 28 aires de livraison, réparties sur son territoire.

*Liste des aires de livraisons*

<b>AIRES DE LIVRAISON LE PERREUX SUR MARNE</b>	
<b>N°</b>	<b>Rue/Avenue/Bd/Allée /Place</b>
98	Boulevard d'Alsace Lorraine
117	Boulevard d'Alsace Lorraine
167-169	Boulevard d'Alsace Lorraine
10	avenue Ledru Rollin
69	avenue Ledru Rollin
77	avenue Ledru Rollin
90	avenue du Général de Gaulle
137	avenue Pierre Brossolette
142	avenue Pierre Brossolette
147	avenue Pierre Brossolette
244	avenue Pierre Brossolette
	Parking avenue Ledru Rollin / avenue du Onze Novembre
1	avenue du Président Roosevelt
48	avenue de Bry
2 bis	rue de la Marne
4	rue Gallieni
7	rue de la Station
11	rue des Cémonceaux
12	allée Victor Basch
9	Boulevard de la Liberté
14	rue des 2 Iles
20	rue des Parclairs
103	avenue Lamartine
Vis à vis du 4	boulevard de Fontenay
Vis à vis du 33	rue Claude Jean Romain
Vis à vis du 4	rue de Champagne
1	rue d'Avron
25/27	rue du Bel Air

*Source Ville*

Carte des aires de livraison



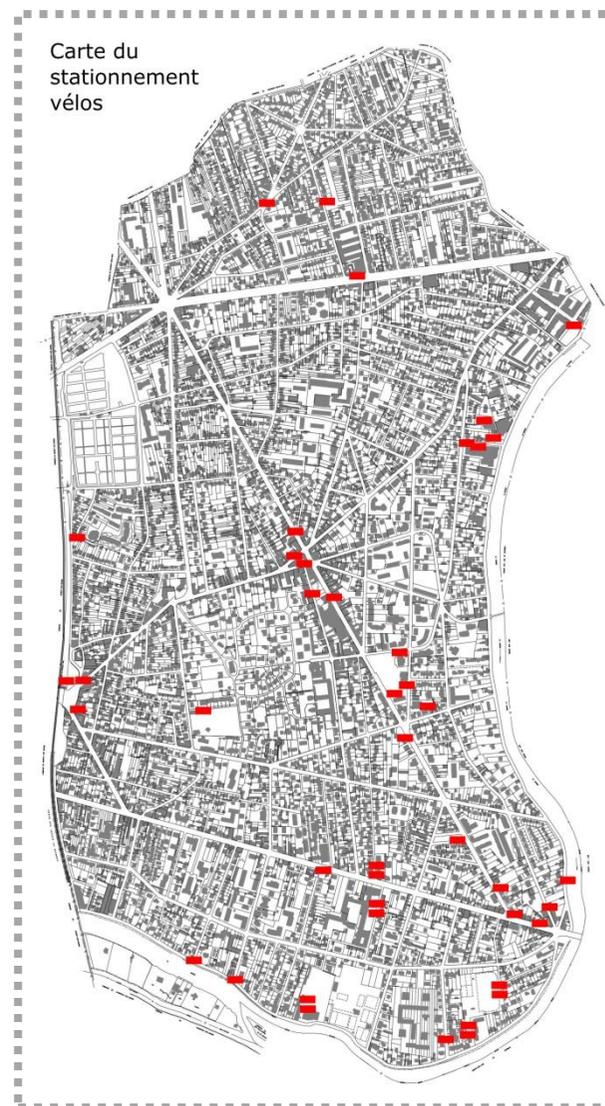
*Source Ville*

### 2.3 Les stationnements pour les véhicules hybrides et électriques et les vélos

La commune dispose de 221 stationnements vélos sur son territoire.

Concernant le nombre de places pour véhicules électriques :

- 2 dans le parking de la Mairie,
- 1 dans le parking des 2 avenues
- 1 place privée mairie dans le parking du bâtiment sis 7 allée de Bellevue.



Source Ville

### 3. Un réseau ferré facteur d'attractivité

Le Perreux-sur-Marne est desservie par deux lignes de RER : la ligne E, qui longe la commune à l'ouest et au nord la ligne A qui dessert le nord-est. Ces deux lignes permettent la liaison avec la capitale en 10 à 20 min.

La **ligne de RER A** (gare « Neuilly-Plaisance ») : assure la liaison vers les départements des Yvelines et du Val-d'Oise (Cergy-Pontoise, Poissy et St Germain-en-Laye) via Paris à l'ouest et vers Boissy-Saint-Léger à l'est. Au niveau de la fréquentation, les trains passent de 5h18 à 00h33 en semaine, toutes les 5 minutes en heure de pointe et tous les ¼ d'heures en creuses.

La **ligne de RER E** (gare « Nogent-Le Perreux ») : liaison vers Paris (gare St Lazare) à l'ouest et la Seine-et-Marne à l'est (Terminus: Tournan). Un projet de prolongement de la ligne jusqu'à Mantes-la-Jolie est en cours. La ligne est plus contraignante en termes de fréquence puisqu'on enregistre un train toutes les 6 à 12 min en heures de pointe et tous les quarts d'heure en moyenne.



Gare RER E « Nogent-le-Perreux »

Gare RER A « Neuilly Plaisance »



La **ligne A du RER** ainsi que les deux autoroutes situées à proximité directe du territoire communal font parties des axes les plus fréquentés d'Île-de-France ce qui donne une attractivité très forte au territoire. En effet, l'accessibilité de ce territoire et sa liaison à différents pôles franciliens en font un territoire stratégique tant d'un point de vue résidentiel que pour l'accueil d'emplois.

Cependant, le territoire du Perreux-sur-Marne réunit plusieurs handicaps :

- ✓ La **saturation des axes autoroutiers** et en particulier le point de jonction entre l'A86 et l'A4 sur le Pont de Nogent ;
- ✓ Le **RER E** qui longe une faible partie de la ville en aérien et qui double l'autoroute A86, entraînant des nuisances.



PDU Val de Marne

#### 4. Des projets métropolitains : le Grand Paris Express

Un projet de métro automatique destiné à desservir le Val-de-Marne était à l'étude depuis les années 1990 : Orbival. En parallèle, les projets de Grand 8 et de Grand Paris Express étaient en cours d'étude.

Ces différents projets ont fusionné en un seul est même programme de métro automatique : le Grand Paris Express. Constitué de 72 gares permettant la desserte de l'ensemble des pôles économiques franciliens, ce projet d'ampleur devrait aboutir en 2025.

L'ancien tracé du projet Orbival a été repris pour former la future ligne 15 Sud (ligne rouge sur la carte ci-contre) et 15 Est (ligne orange) du Grand Paris Express.

Une première boucle traversera le Val de Marne depuis la station Bagneux jusqu'à Noisy-champs (ligne 15 sud) dont la mise en service est prévue courant 2020.

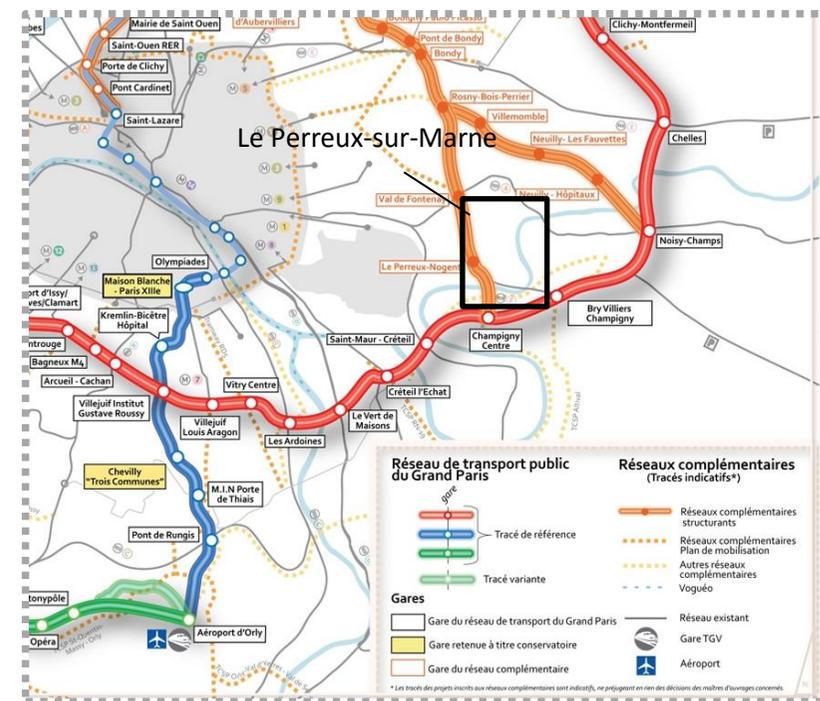
La ligne 15 Est desservira la gare de Nogent-Le Perreux en direction de Saint-Denis-Pleyel et Nanterre et offrira une interconnexion avec la ligne de RER E. Les lignes 15 Sud et 15 Est se rejoindront en gare de Champigny Centre.

Des travaux sont déjà prévus pour l'installation de locaux techniques sur le territoire du Perreux-sur-Marne, le long de la ligne du RER E.

Par ailleurs, la ligne 1 du métro, dont l'arrêt actuel le plus proche de la commune du Perreux-sur-Marne, est « Château de Vincennes », est concernée par un projet de prolongement vers la station « Fontenay-sous-Bois ».

Ces différents éléments indiquent que l'attractivité du Perreux sera amenée à se renforcer du fait de la proximité et des possibilités d'interconnexion qu'offriront la station et le pôle économique de Val-de-Fontenay.

Carte du réseau de transport du Grand Paris Express



Site internet de la Société du Grand Paris, 2011

#### ❖ Les gares du réseau

Les gares sont composées d'une partie souterraine, dont les dimensions sont de 108 x 20 m environ et d'une partie émergente qui assure l'accès

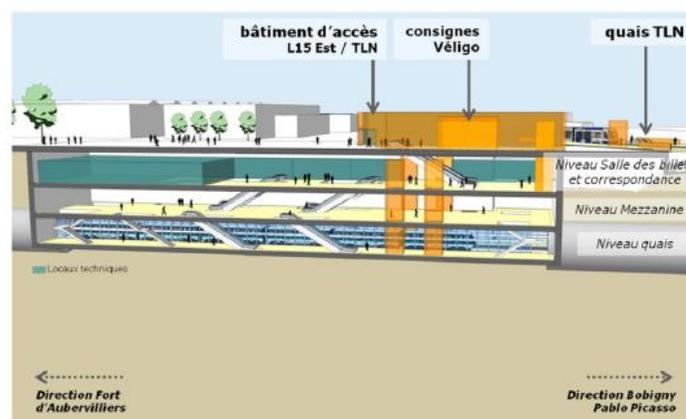
au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services...).

### ❖ Le tunnel (section courante de l'infrastructure en souterrain)

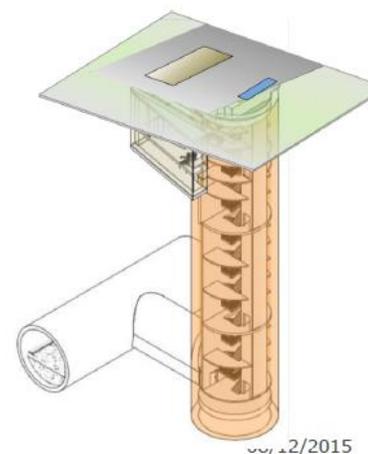
Il s'agit de la section courante du tunnel ferroviaire (sauf exceptions, tunnel monotube à 2 voies de circulation) situé en fonction du contexte à des profondeurs variables (à plus de 15 m de profondeur).

### ❖ Les ouvrages annexes

Les ouvrages techniques sont indispensables au fonctionnement du réseau : il s'agit notamment des puits d'accès secours (pompiers), des puits de ventilation, des ouvrages d'épuisement, des postes de redressement pour l'alimentation électrique.



Coupe fonctionnelle de la gare Drancy – Bobigny donnée à titre indicatif



Les composantes du projet de transport - Société du Grand Paris

## 5. Une desserte en transport collectif complète

En plus des deux lignes de RER qui alimentent la commune, 6 lignes de bus viennent irriguer le territoire.

Parcourant le Perreux-sur-Marne par les axes principaux traversant la ville, quasiment tout le territoire communal se trouve à moins de 300m d'un arrêt de bus.

**Ligne 113** : RER Nogent-sur-Marne - Chelles

**Ligne 114** : Métro Château de Vincennes - Gare du Raincy

**Ligne 116** : RER Champigny Saint Maur - RER gare de Rosny Bois Perrier

**Ligne 120** : RER Nogent - RER Noisy-le-Grand

**Ligne 210** : Métro Château De Vincennes - RER Villiers-sur-Marne

**Ligne 317** : RER Nogent-Le Perreux - Créteil Hôtel de Ville

**Noctilien N34** : Gare de Lyon -Direction Torcy-Marne la Vallée

Le centre-ville est traversé par les lignes 210, 114 et 116.

La ligne transversale (Est/Ouest) n°114, qui relie les deux stations RER « Nogent-Le-Perreux » et « Neuilly-Plaisance » par le centre-ville enregistre une fréquence de passage assez forte (Un passage toutes les 6 à 20min pour la ligne 114).

A contrario, la ligne 116 qui parcourt la commune de la gare de Nogent-Le-Perreux jusqu'au nord du territoire et qui dessert le quartier des Joncs Marin enregistre une fréquence de passage beaucoup plus faible, tout comme la ligne 210 qui relie les quartiers Sud-est au centre-ville (toutes les 12 à 35 minutes).

La ligne 120, au sud, permet la liaison entre la gare Nogent-le-Perreux à la commune de Bry-sur-Marne, par le pont de Bry.

La ligne 113, au nord, longe le boulevard Alsace Lorraine au nord de la commune avec un passage toutes les 15minutes en journée.

La ligne 317, est une des plus fréquentées avec la ligne 114. Elle parcourt la commune sur une petite partie du territoire, et relie la gare de Nogent-le-Perreux à l'arrêt Champigny, en passant par le pont de Nogent. Cependant, cette ligne est tributaire des difficultés de circulation présentes sur cet axe routier.

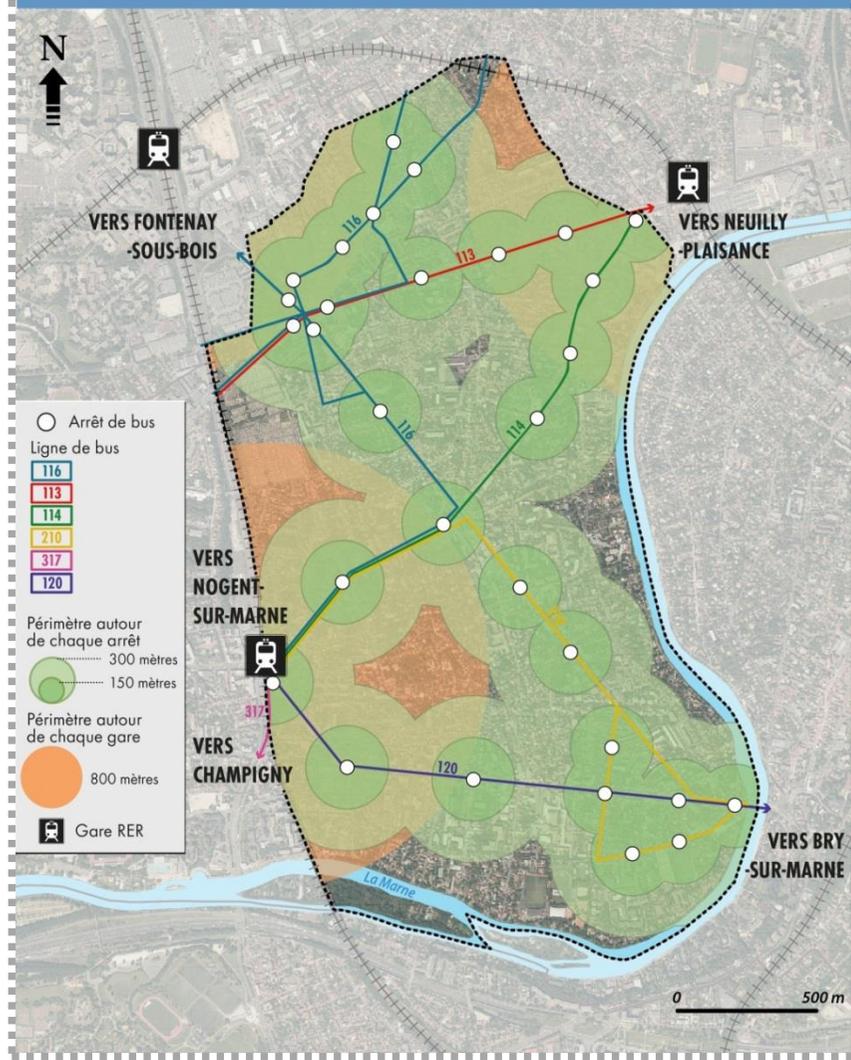
Par ailleurs, un système de navette a été mis en place par la commune : le Centre Communal d'Action Sociale met à disposition une voiture-navette pour les déplacements des personnes âgées de 65 ans ou plus et des personnes handicapées munies de la carte d'invalidité. La navette dessert tous les quartiers du Perreux et propose des trajets à travers toute la ville.

Le réseau de bus du Perreux-sur-Marne présente des faiblesses quant à la fréquence des passages et des difficultés d'embouteillage. En effet, il n'existe pas encore de ligne en site propre sur le territoire communal.

Le tracé des différentes lignes de bus montre par ailleurs une desserte moins organisée du secteur des berges de Marne, en particulier au sud du territoire. Une difficulté est aussi notée pour rejoindre le sud de la commune directement depuis le nord du territoire, il n'existe pas de ligne directe et la correspondance entre plusieurs lignes de bus n'est pas optimale.

## ACCÉSSIBILITÉ DU RÉSEAU DE BUS

PLU du Perreux-sur-Marne - Mai 2014



Plusieurs enjeux sont donc perceptibles concernant les transports collectifs sur le territoire :

- **Améliorer en termes de desserte sur le territoire et de fréquence de passage**

La desserte est donc très bonne autour des deux gares RER et le long des axes reliant les deux gares RER (ligne 114) mais on ne retrouve pas ces facilités d'accès sur le territoire au nord et au sud, ni le long des berges de marne. La présence d'un bus ne suffit pas à elle seule et n'est pas très attractive pour les usagers. Elle doit être accompagnée d'une fréquence importante et de possibilités de **rabattement** ;

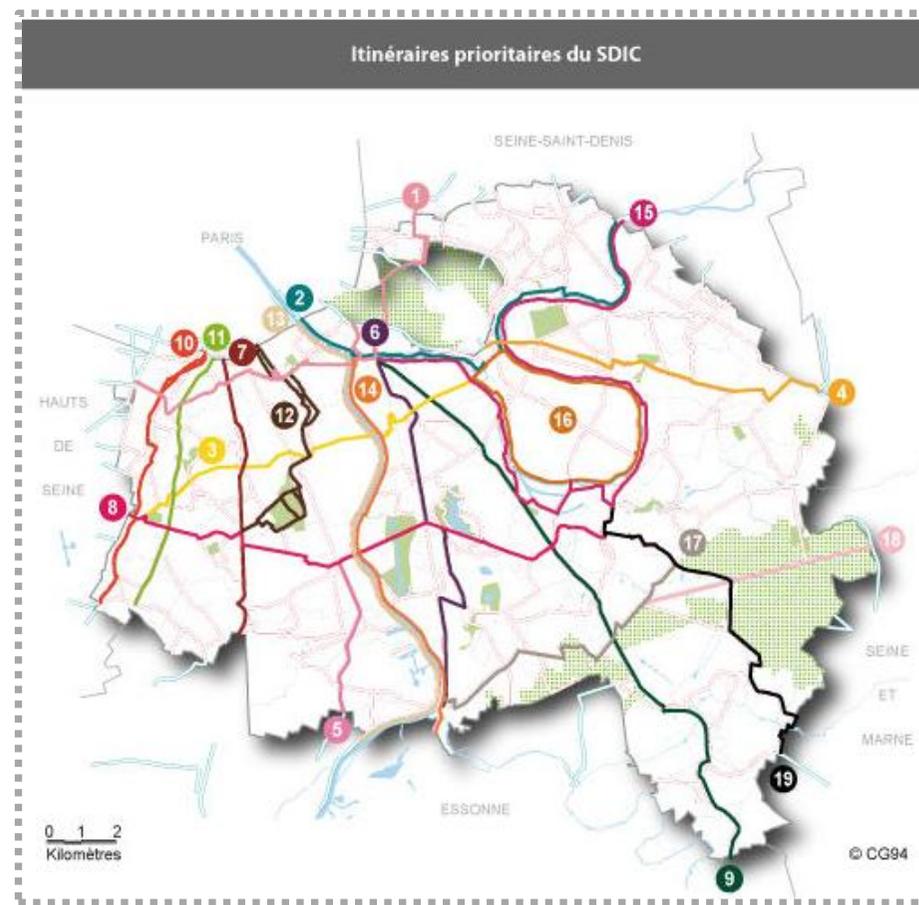
- **Améliorer les liaisons entre le Nord et le Sud du territoire communal ;**
- **Articuler urbanisation nouvelle (secteur d'intensification) avec les transports en commun, c'est-à-dire privilégier les zones du territoire bien desservies pour les projets d'intensification du bâti ;**
- **Anticiper l'arrivée du Grand Paris Express**

## 6. Des liaisons douces en cours de délimitation

Le Conseil général a adopté un nouveau Schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC) en 2009. Ce schéma marque une volonté forte de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité. À terme, le réseau départemental des itinéraires cyclables s'étendra sur 450 km. Mais le Conseil général a d'ores et déjà identifié 19 itinéraires à réaliser en priorité, soit 230 km, pour offrir aux habitants du Val-de-Marne un réseau cyclable de qualité dès 2020.

C'est un schéma d'intention, à savoir que son tracé est évolutif selon les demandes justifiées des collectivités. Ce schéma général vise à assurer une accessibilité en modes doux sur l'ensemble du territoire départemental en desservant en priorité les pôles d'intérêt départementaux : pôles économiques, pôles urbains mais aussi centre-ville, parcs, lycées, long des berges de la Seine et de la Marne, etc. La priorité est également donnée à la desserte des gares RER et stations de métro pour favoriser l'intermodalité vélo/transport en commun.

L'objectif visé est de généraliser ce mode de transport pour une vocation à la fois utilitaire et de loisirs. Fin 2009, 30 % du réseau du SDIC étaient déjà aménagés pour les cyclistes, soit près de 135 km.



CG94

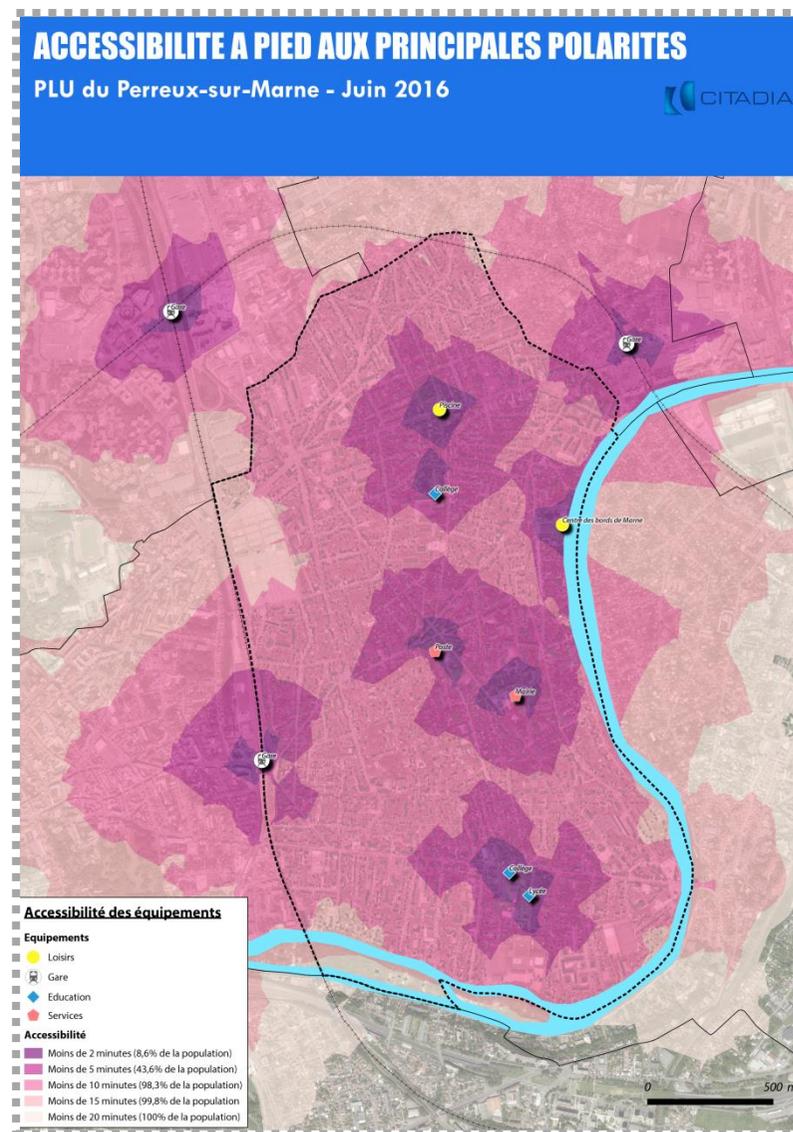
Plus particulièrement sur la commune du Perreux-sur-Marne, un tracé de bandes cyclables existe déjà.

Les premiers aménagements ont concerné les berges de Marne puis l'ensemble de la commune a mis en place des aménagements au sol pour améliorer la circulation des vélos.

Les premières stations vélib disponibles se trouvent sur la commune de Nogent-sur-Marne.



La carte ci-dessous permet de mettre en évidence l'accessibilité à pied des principales polarité du territoire. Ainsi, les principales polarités (gares, équipements structurants) de la commune sont en majorité accessible à pied en moins de 10 minutes.



## 7. Des modes et des besoins de transport diversifiés (déplacements domicile-travail)

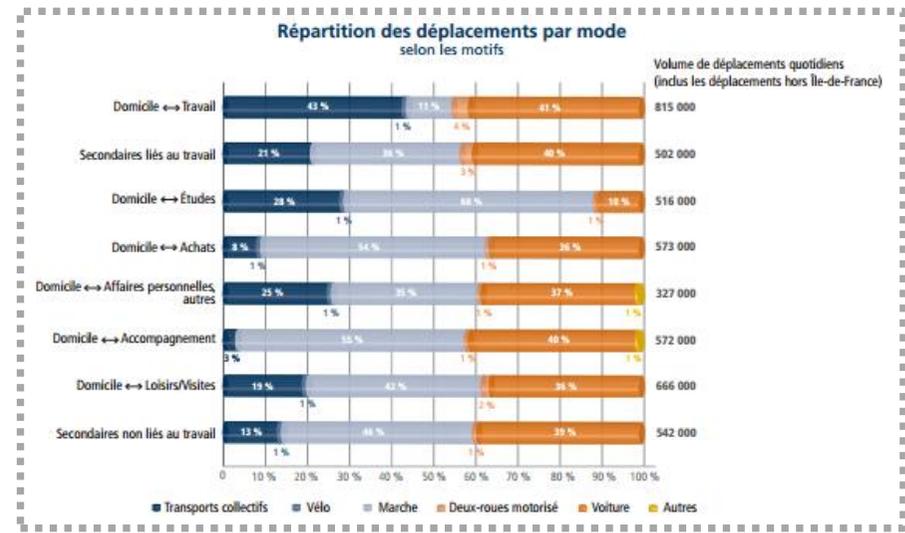
### 7.1 Les modes de déplacement

Même si la commune est bien desservie par les transports collectifs, la voiture reste pratiquement autant utilisée pour les échanges dans le Val-de-Marne (41 % des actifs du département l'utilisent pour se rendre au travail, contre 43 % en transport en commun).

En direction de Paris, les actifs du territoire privilégient les transports en commun et ce notamment grâce aux deux lignes de RER.

Cependant, les actifs de Seine-Saint-Denis utilisent à 53 % la voiture.

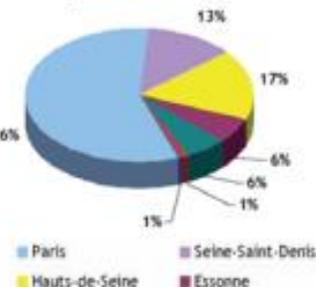
D'une manière générale, la présence des deux lignes RER et du réseau de bus favorisent les déplacements à destination du Perreux-sur-Marne mais aussi ceux des Perreuxiens vers le reste de l'Île-de-France.



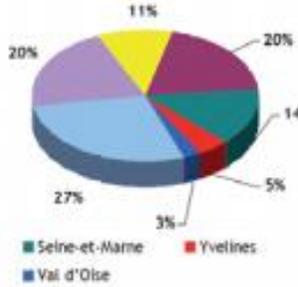
### 7.2 Origines et destinations

#### Répartition des origines et des destinations des déplacements dans le Val-de-Marne (2001)

##### Flux depuis le Val-de-Marne



##### Flux vers le Val-de-Marne



Sources : La mobilité dans le Val-de-Marne, Conseil général 94 - D'VID/STEG, 10/01/2007

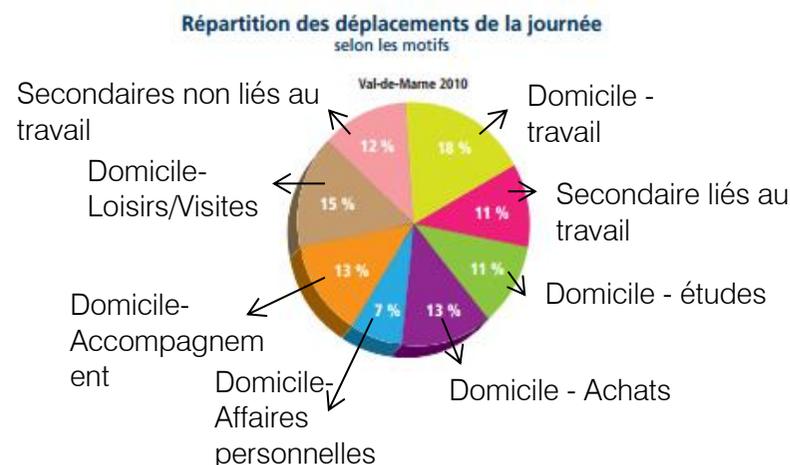
Concernant les habitants du Val de Marne, on observe un flux important à destination de Paris qui concentre la plupart des emplois et dont l'accessibilité en transport en commun est complète, en particulier sur la commune du Perreux-sur-Marne qui est concernée par deux gares RER la reliant au pôle économique.

Par ailleurs on observe que les flux entrants sont plus diversifiés concernant leur provenance. Ils sont cependant plus importants à venir de Paris des départements voisins Seine-Saint-Denis et Essonne.

### 7.3 La mobilité

On observe sur le Val de Marne, que la majorité des déplacements est liée aux trajets domicile-travail (41% des trajets). Ce chiffre est confirmé par le manque de corrélation entre les emplois sur le territoire du Perreux-sur-Marne et la qualification des actifs. En effet, le taux d'emploi est de 0.23 sur le territoire communal, amenant les actifs à se déplacer sur les pôles économiques voisins (Paris, Val de Fontenay et Marne la Vallée).

Bien que le Perreux-sur-Marne présente la particularité d'accueillir sur son territoire la première base nautique de rivière de France et de nombreux équipements sportifs, ses déplacements concernent essentiellement les commerces et services de proximité. En effet, les déplacements pour les loisirs et pour les achats viennent en deuxième position. Les habitants se déplacent sur les communes voisines pour l'achat tourné vers les vêtements ou autres achats personnels.



## 8. Ce qu'il faut retenir :

- Une position privilégiée et stratégique
- Une forte accessibilité avec 2 lignes RER et la proximité des autoroutes A4 et A86, mais des points de congestion importants, tout particulièrement au niveau du Pont de Nogent
- 6 lignes de Bus RATP présentant des manques à combler notamment pour améliorer la liaison Nord-Sud
- Projet du Grand Paris Express dessert directement la commune sur la gare de Nogent-le-Perreux
- De nombreux itinéraires cyclables
- Un nombre d'accidents notables qui concernent plus particulièrement les usagers les plus vulnérables (vélos et piétons)

# Volet foncier

## 1. Morphologie urbaine

### 1.1 Evolution du territoire communal

Bordée sur ses franges est et sud par la Marne, la limite nord de la commune du Perreux-sur-Marne est située dans un tissu urbain dense et continu qui s'étend au nord-ouest jusqu'à Fontenay-sous-Bois, et au nord-est jusqu'à Neuilly-sur-Marne. La voie ferrée à l'ouest, créée au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle pour relier Paris à Mulhouse, permet au Perreux-sur-Marne de prendre son indépendance administrative en 1887, avec la ville de Nogent-sur-Marne.

Initialement territoire à dominante agricole jusqu'au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, le parc du château constituait le cœur originel de la ville. Sa division en parcelles en 1860 marque le début de son urbanisation.

L'ouverture de la gare de Nogent permettra l'arrivée de bourgeois et parisiens venant s'installer à la « campagne » ou implanter leurs résidences secondaires. Une part de l'espace bâti se concentre alors sur le coteau de Bellevue, ainsi qu'autour de la gare de Nogent-Le-Perreux. Le centre-ville tend à se dessiner entre le coteau et le parc du château.

Le percement des artères principales (avenues Général de Gaulle, Pierre Brossolette, Ledru Rollin, boulevard de la Liberté) participa également à dessiner l'armature urbaine, dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle, via la construction de pavillons individuels ou de collectifs le long de ses voies, pour parvenir à un ban communal proche de celui d'aujourd'hui.

Les espaces nord-ouest et sud-est de la commune, encore peu ou pas urbanisés à l'époque, se développeront dans les années 1930 et pendant les Trente glorieuses, avec notamment la création du quartier des Joncs

Marins au nord, constitué principalement d'habitats pavillonnaires. Les logements collectifs feront surtout leur apparition durant les années 1970 (notamment la résidence des îles et celle du rond-point du général Leclerc), sur les dernières parcelles non urbanisées.

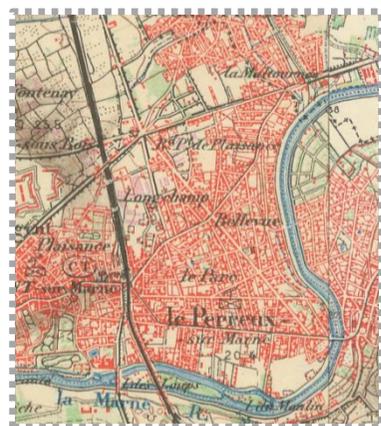
Carte de Cassini, XVIII<sup>è</sup>



Carte de l'Etat major, XIX<sup>è</sup>



Carte topographique des environs de Paris, 1906



Source : Géoportail.

## 1.2 Formes urbaines et typologies bâties : des espaces urbains variés

### ❖ Une organisation comportant plusieurs secteurs à enjeux à distinguer

Le développement urbain du Perreux-sur-Marne s'est donc déroulé en l'espace de 2 siècles, avec un ralentissement lors de la seconde guerre mondiale, pour constituer aujourd'hui un ensemble globalement homogène, au cœur d'un écrin de verdure.

Son organisation spatiale actuelle, bien qu'assez homogène, présente une mixité des formes urbaines sur l'ensemble du territoire communal.

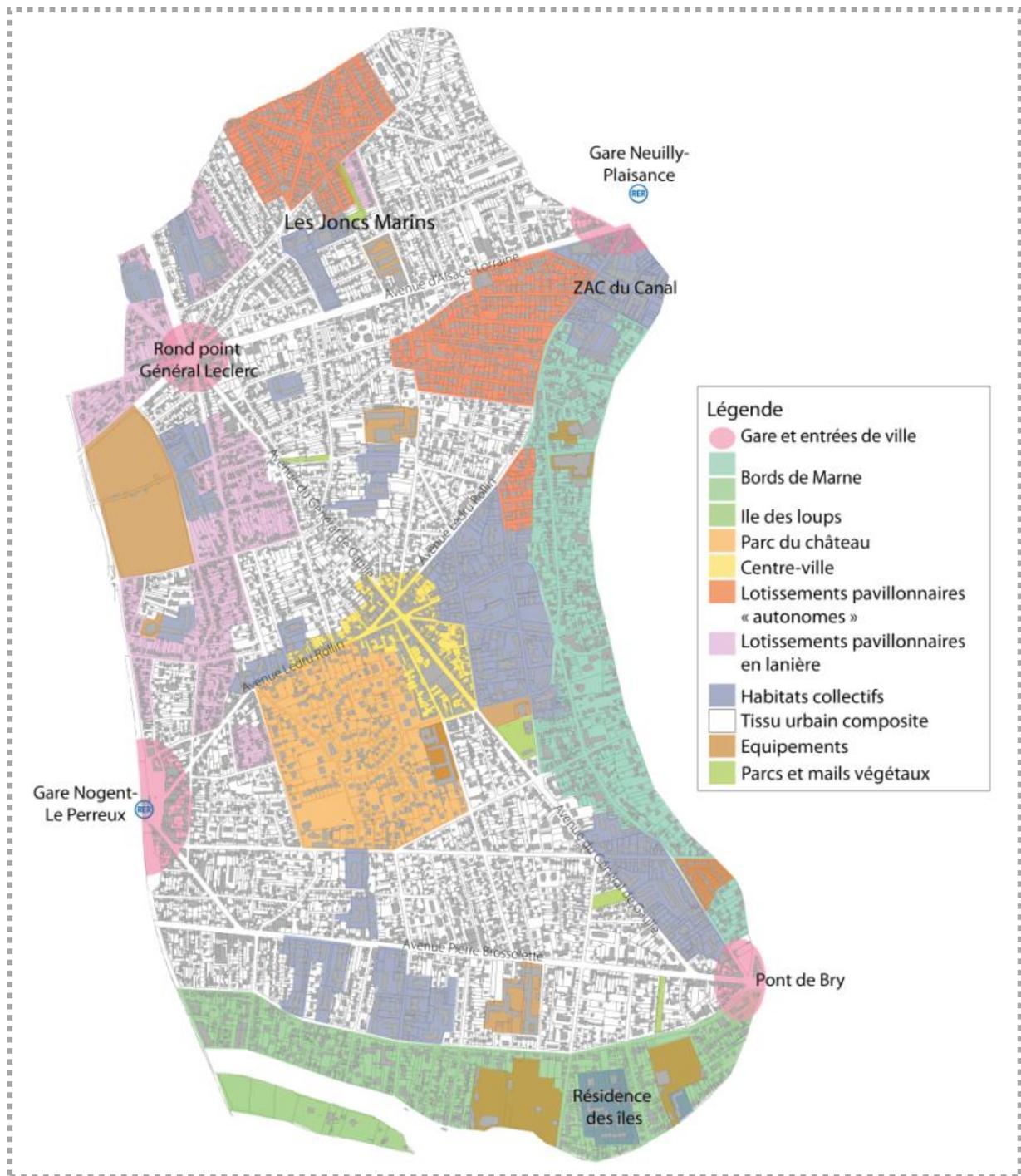
Plusieurs secteurs clefs sont à distinguer:

- Le lotissement du Parc de l'ancien château, constitue le cœur historique du Perreux-sur-Marne
- Le centre-ville, peu étendu, concentre à la fois des commerces et un mélange de pavillons individuels et de collectifs
- Les bords de Marne concentrent des bâtisses bourgeoises, ainsi que des équipements sportifs sur sa bordure sud-est et une ZAC constituée de logements collectifs récents au nord-est
- Le quartier des Joncs marins, au nord, est séparé du reste de la ville par l'avenue d'Alsace-Lorraine, et présente un bâti généralement plus modeste
- Le reste du maillage urbain est relativement hétérogène, mêlant pavillons individuels et de collectifs, parcellaire dense ou lâche. Il compose un tissu urbain composite.

- Les 2 gares et les 4 entrées de ville sont des secteurs à enjeux, densément peuplés et dont le bâti est souvent vieillissant

Bien qu'étant très urbanisé, le caractère naturel de la commune reste préservé en plusieurs endroits: 2 parcs (Saut du Loup et Cités Unies), 4 mail et places végétalisées, les bords de Marne qui demeurent des espaces verts, et l'île des loups classée en zone naturelle, auxquels s'ajoutent de nombreux alignements d'arbres et plantations.

Analyse Morphologique de la ville du Perreux-sur-Marne



Citadia Conseil

## ❖ Le lotissement du parc du château

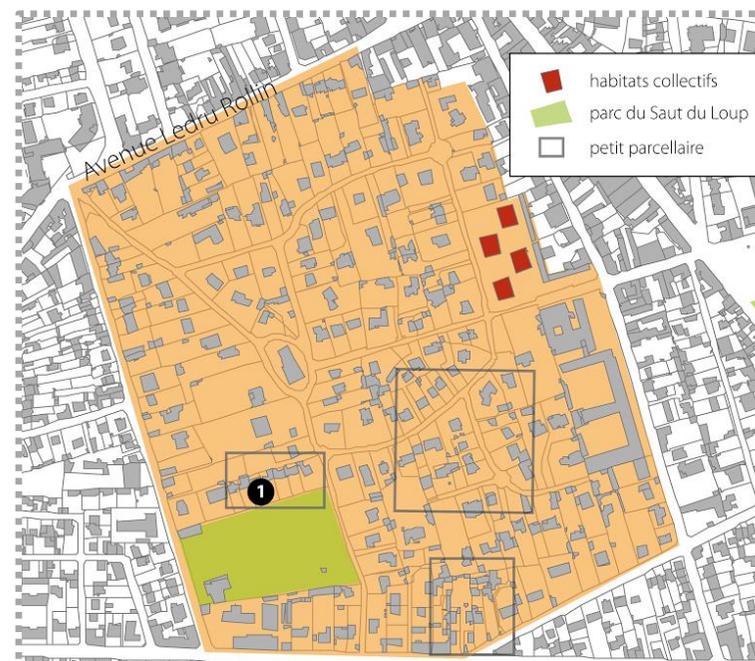
Résidence privée, ce lotissement constitue le cœur historique du Perreux-sur-Marne. C'est à partir de 1860 que le parc, divisé en parcelles vendues individuellement, débuta son urbanisation par la construction de pavillons de haut standing (de hauteur R+1+comble généralement).

Les parcelles sont pour la majorité de grande taille, avec quelques exceptions au nord du parc du Saut du Loup, où se situent des parcelles de plus petite taille (environ 270m<sup>2</sup>), ainsi qu'au centre.

Les pavillons individuels côtoient également des logements collectifs, à l'est de la résidence (bâtiments en R+3, R+3+comble ou R+4) ainsi qu'un bâtiment isolé au centre du lotissement sur parcelle ovale. Les logements collectifs en frange de la résidence possèdent parfois des commerces en rez-de-chaussée, pouvant s'inclure dans l'entité urbaine du centre-ville.

L'ensemble de la résidence se caractérise par un tissu urbain peu dense, inséré dans un ensemble végétalisé qui comprend le parc du Saut du Loup, espace vert le plus important de la commune.

En tant que résidence privée, l'accès est limité pour les automobiles aux résidents, et libre pour les piétons qui peuvent profiter du parc du Saut du Loup.



## ❖ Le centre-ville

Ce secteur, au nord-est du Parc du château et à côté de la mairie constitue le cœur de ville, relié efficacement au reste de la commune par l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que l'avenue Ledru Rollin et la rue de la station. Il est néanmoins très localisé et peu étendu (à peu près sur 10ha).

Le tissu urbain est dense et continu. Les parcelles sont de taille variable, et le bâti se caractérise par des immeubles de deux ou trois étages avec combles, qui peuvent atteindre jusqu'à six étages dans certains secteurs, avec des commerces au rez-de-chaussée le plus souvent. Le bâti est implanté à l'alignement des voies et constitue un front continu. La mixité des fonctions et les différences de hauteur présentent un front bâti relativement hétérogène.

En frange du centre-ville, il s'agit davantage de pavillons individuels composés d'un étage, implantés en recul par rapport aux voies. L'alignement du front bâti est constitué par des clôtures, composées de murs bahuts surmontés de grilles pleines, implantées à l'alignement.

Les commerces sont surtout concentrés en bordure de l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que sur la rue de la Station et l'avenue Georges Clémenceau.

L'avenue Ledru Rollin présente une inégalité de traitement de part et d'autre de la voie, cette dernière étant bordée, au sud, par la frange Nord du tissu bâti du Parc du Château.



2 - Avenue Ledru Rollin



3 - Rue de la Station

## ❖ Les bords de Marne

En bords de Marne, deux secteurs sont à distinguer :

### ✓ Bords de Marne (Est)

Secteur de plus faible densité, la frange est de la ville qui est bordée par la Marne, se distingue du reste de la ville par des pavillons de haut standing (maisons de maître, villas, bâtisses bourgeoises) datant pour certaines du début du siècle dernier. Les hauteurs varient peu, et correspondent le plus souvent à des pavillons d'un étage avec combles.

Les parcelles sont rectangulaires ou carrées, et de tailles variables (500 à 1000m<sup>2</sup> le plus souvent), toujours avec un jardin privatif.

Un lotissement pavillonnaire aux maisons mitoyennes, plus modestes, est à distinguer au sud, avant le secteur du pont de Bry (allée des Castors).

### ✓ Bords de marne (Sud)

Dans la partie sud de la commune qui borde la Marne, au niveau du quai d'Artois, de grandes surfaces sont dédiées aux équipements sportifs (terrains de tennis privés, stade). La taille des parcelles est inférieure à la partie est, et les pavillons individuels sont moins bourgeois. Des pavillons collectifs sont également présents de manière dispersée. Les hauteurs sont variables, du R+comble au R+4.

Le secteur ouest se distingue par la présence de locaux commerciaux/garage auto, le long du quai d'Artois et du viaduc.

Deux exceptions ne sont pas incluses dans cette typologie :

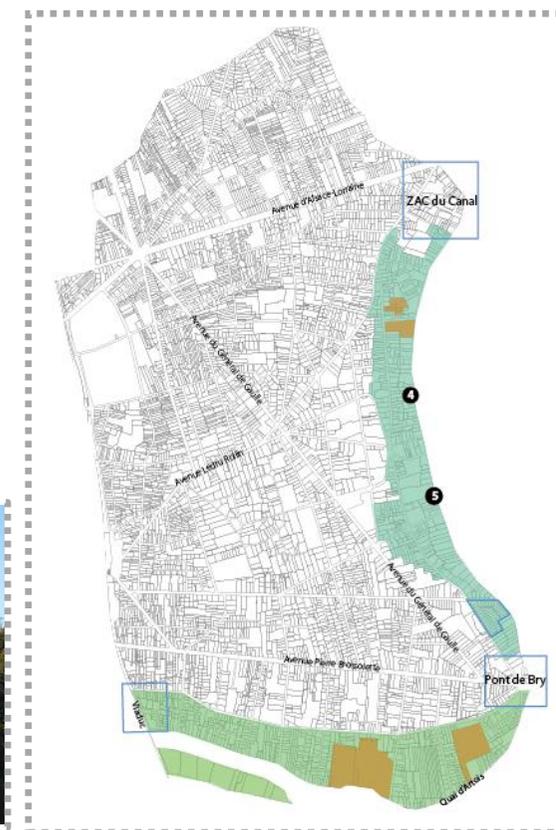
- l'entrée de ville en aval du pont de Bry se distingue par des habitats accolés, à l'alignement des voies, parfois avec un local commercial en rez-de-chaussée ;
- la ZAC du Canal, aménagée récemment et composée d'habitats collectifs.



4 - Quai d'Argonne



5 - Quai de champagne



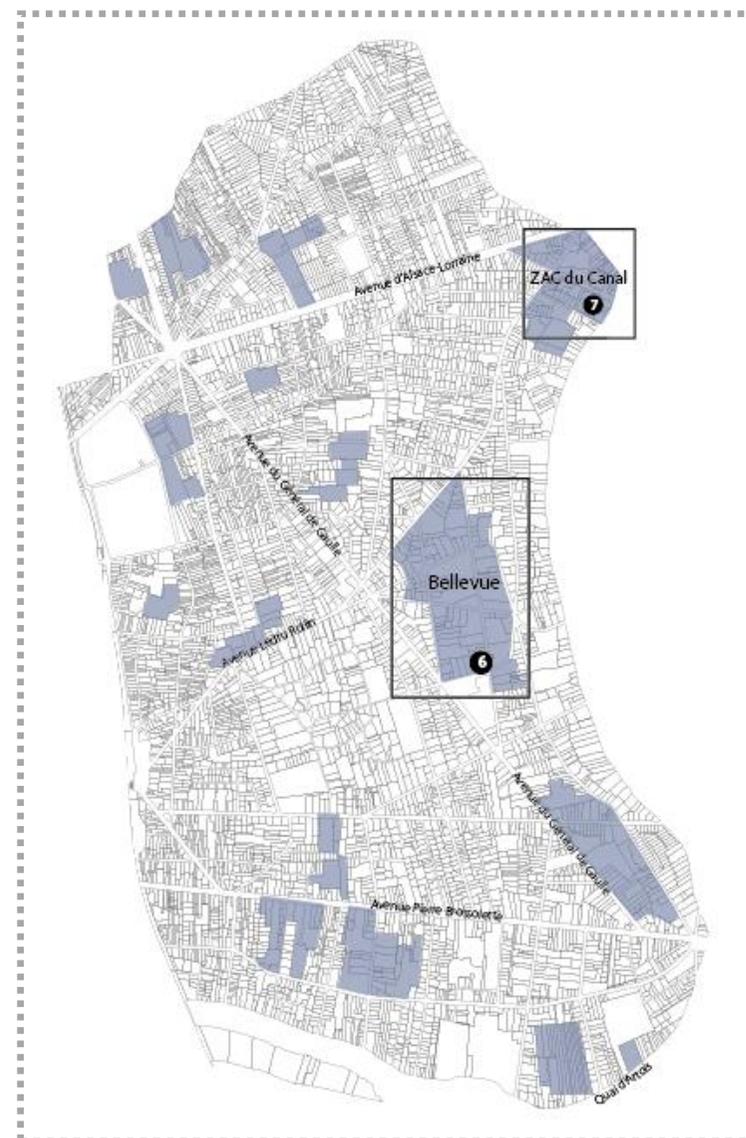
## ❖ Les habitats collectifs

Ils sont répartis aléatoirement, et de manière dispersée sur l'ensemble de la commune. On les retrouve sur des parcelles de grande taille, correspondant parfois à l'îlot, ou isolés au sein d'un secteur d'habitats individuels. Les coteaux de Bellevue, qui dominent les bords de Marne, concentrent un bon nombre de collectifs de ce type, de même que la ZAC du Canal, récemment aménagée.



6 - Rue Denfert Rochereau

Des collectifs plus dispersés se retrouvent au milieu de parcelles de pavillons individuels, en limite de la voie ou plus en recul. Les hauteurs sont variables, le plus fréquemment composées de cinq étages.

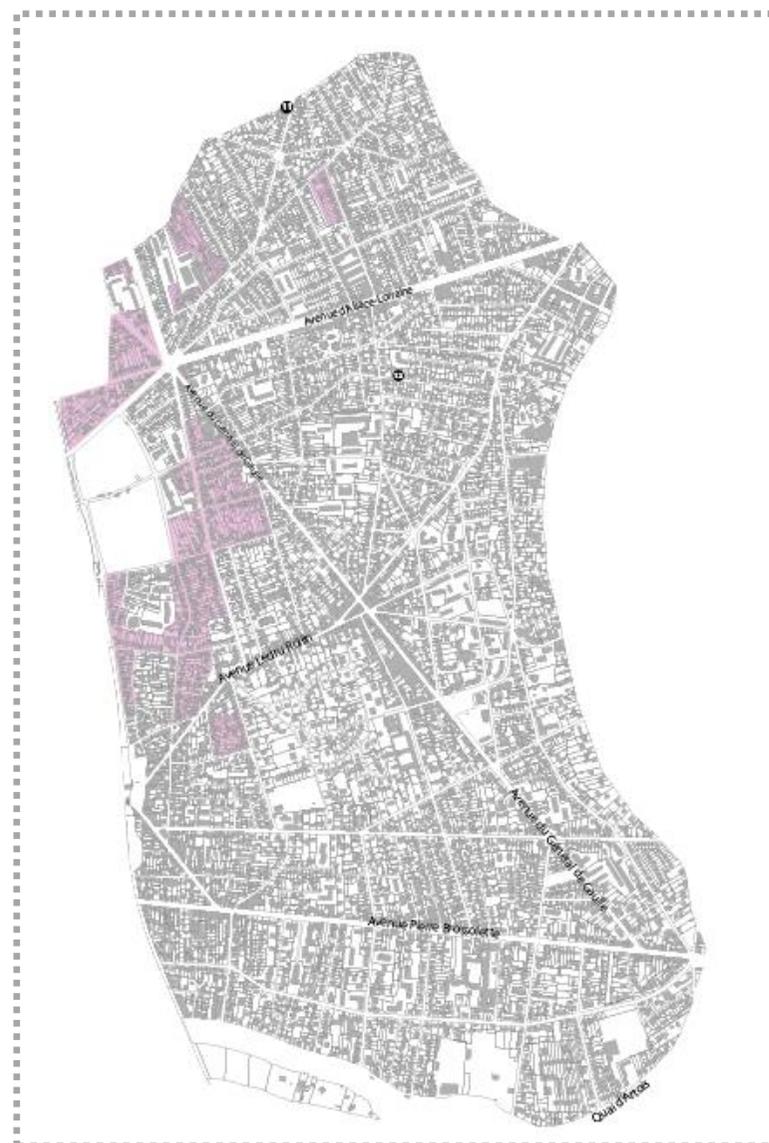


## ❖ Les lotissements pavillonnaires en lanières

Il s'agit d'un secteur au parcellaire ancien, de forme rectangulaire organisé en lanières (très étirées). Le bâti est généralement implanté avec un léger retrait par rapport à la voie, et les pavillons sont à l'alignement.

Des jardins privatifs sont situés en fond de parcelles et des hauteurs variables allant de un étage à un étage avec combles.

8 - Rue du 11 novembre



## ❖ Les lotissements pavillonnaires en lanières

4 entrées de villes se démarquent du reste des espaces de la commune. Il s'agit de secteurs très fréquentés marqués par des fronts bâtis divers et de la mixité des fonctions (habitat, locaux commerciaux) :

✓ la Maltournée, à l'est et à proximité de la gare RER de Neuilly-Plaisance : des pavillons individuels vieillissant à un étage y sont implantés

✓ le secteur de la gare RER et du pont de Mulhouse : il est constitué d'un tissu aggloméré, à vocation mixte et relativement dense. Le bâti est à l'alignement par rapport à la voie, et a des hauteurs variables le plus souvent à deux, quatre ou six étages ;

✓ le rond-point du Général Leclerc: grande mixité du bâti, du pavillon individuel au collectif (trois et cinq étages) ;

✓ le pont de Bry en bord de Marne: c'est un secteur ouvert de par sa continuité avec l'avenue Pierre Brossolette, et par la présence de bâti de hauteurs variables sans être trop haut. Les parcelles sont plutôt en lanière, avec un bâti donnant directement sur la voie, sans recul.

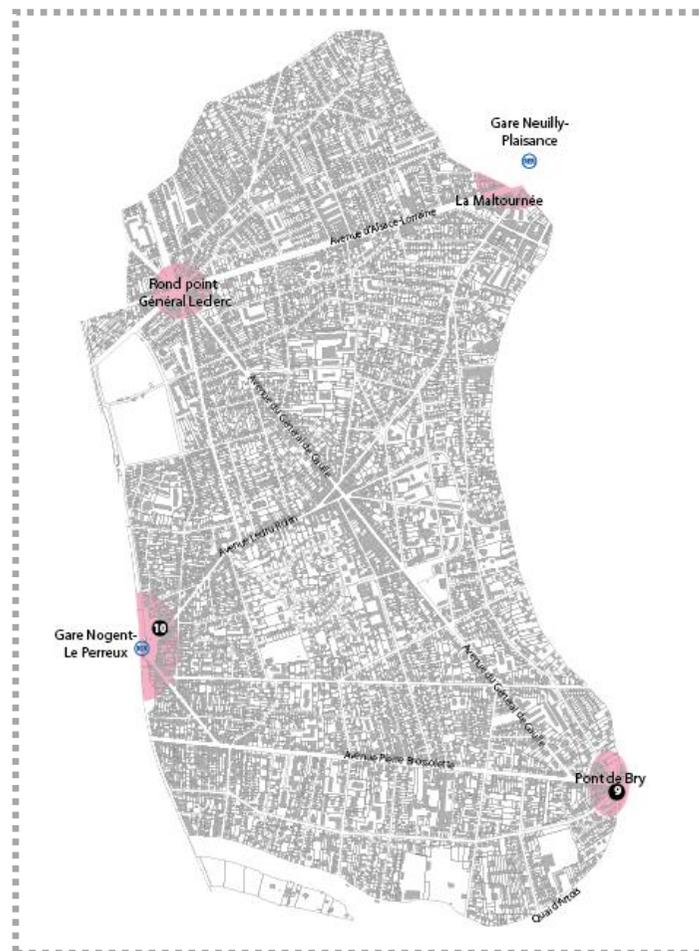


10 - Avenue Ledru Rollin



9 – Pont de Bry

Ces entrées de ville ont pour caractéristique commune une mixité des fonctions ainsi que la présence de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, quel que soit le type ou la hauteur du bâti. L'habitat individuel est peu répandu dans ses secteurs et le bâti est implanté à l'alignement des voies.





## ❖ Le tissu urbain composite

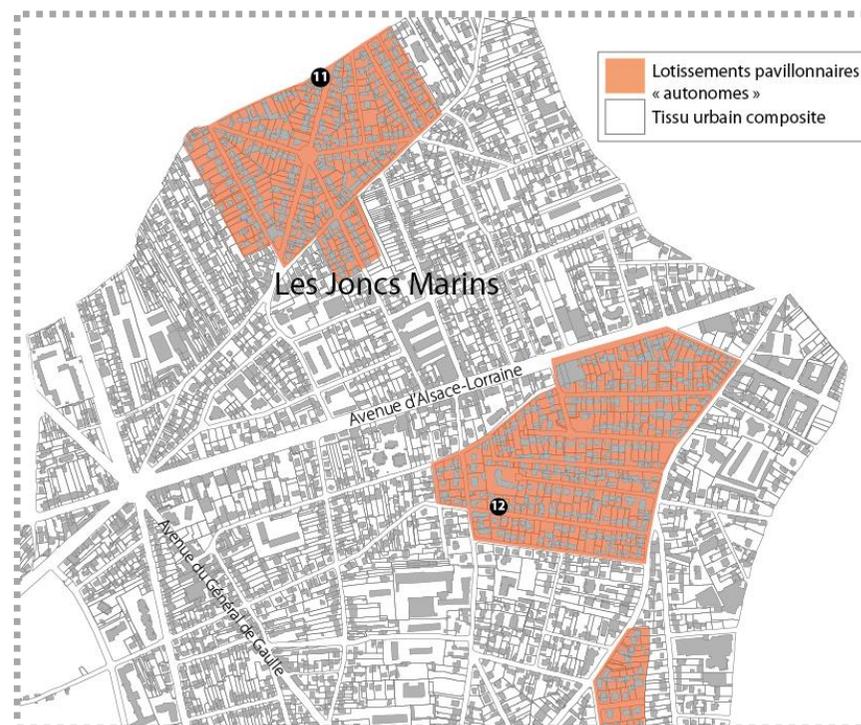
De nombreux îlots n'ont pas été identifiés dans une catégorie d'espace particulier en raison de la mixité du bâti présent et de l'absence de caractéristiques particulières.

Le tout forme un ensemble composite comprenant aussi bien des pavillons individuels que des collectifs de petite taille (quatre étages, une ou deux entrées), ainsi que des maisons de maîtres, des villas et des maisons de villes. Le front bâti qui borde l'axe de la RD34 comprend également de nombreuses activités commerciales (garage, services automobiles).

12 - Rue de la Paix



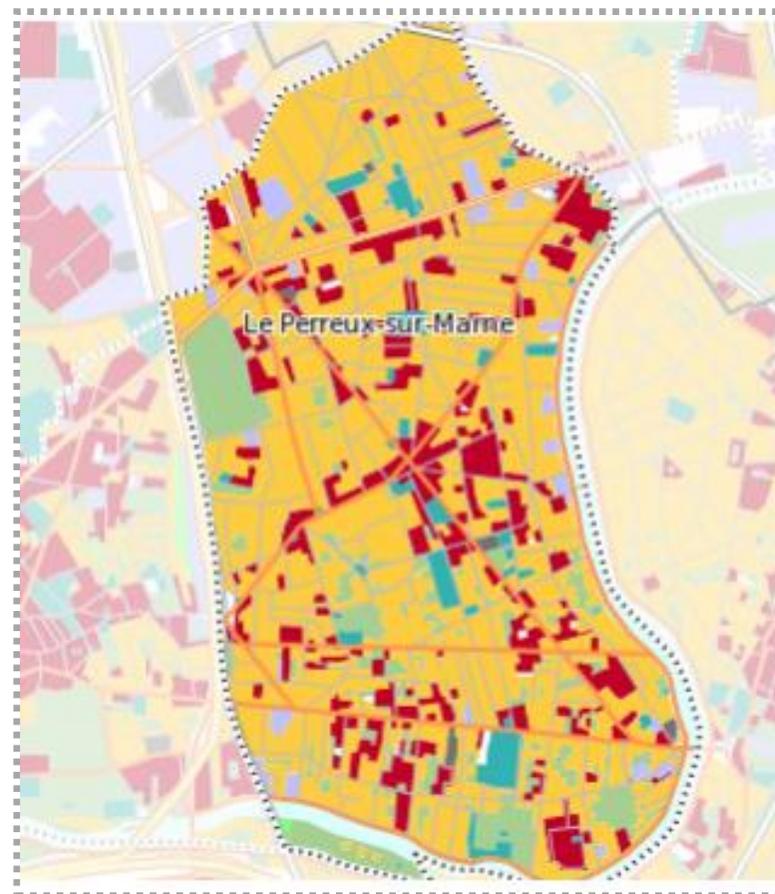
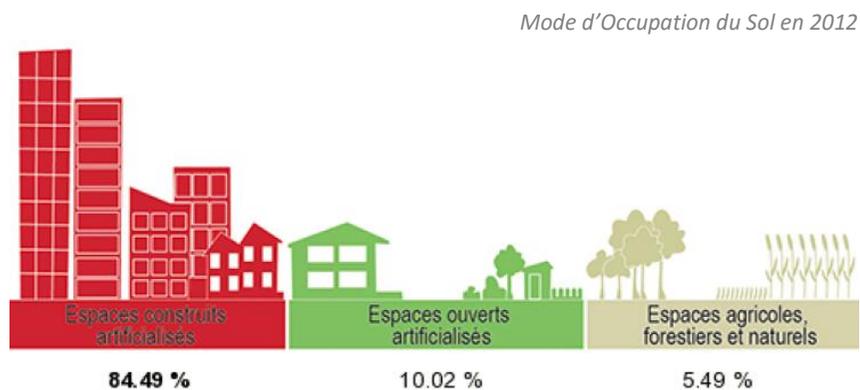
11. Rue de Neuilly Plaisance



## 2. Occupation du sol au Perreux-sur-Marne

### 2.1 Mode d'occupation des sols en 2012

En 2012, les trois quart de la superficie communale sont dédiés à l'habitat (individuel et collectif), soit 300 ha sur 396 ha environ, les activités économiques et industrielles représentent 2 % de la surface, les espaces ouverts 10 %, enfin les équipements et les infrastructures de transports représentent chacun 3,5 % à 2,4 % de la superficie totale. Complètement urbanisé, son tissu urbain se confond avec celui des villes voisines.



## 2.2 Analyse de la consommation d'espace

L'analyse de l'évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2012, d'après les données de l'IAU d'Ile-de-France, indique en particulier une diminution de l'habitat individuel au profit d'habitat collectif et de formes urbaines plus denses. En effet, l'habitat individuel connaît une diminution de 3,1 % sur les trente dernières années, tandis que l'habitat collectif augmente de plus de 34% sur cette même période. L'habitat individuel reste toutefois le plus important sur le Perreux-sur-Marne (238 ha sur 396ha, soit 60% du territoire communal).

En outre, la surface dédiée à l'activité, principalement située en entrée de ville a également diminué de 28%. Cette surface est devenu pour la plupart du temps de la surface dédiée à de l'habitat collectif.

En revanche les surfaces liées aux transports et aux chantiers ont augmenté respectivement de 14,7% et 17,8%. Toutefois ces surfaces sont peu représentées sur le territoire communal, ne comptant que 9ha pour les transports (dont la voie ferrée et le RD34) et 1,59 ha pour les chantiers qui correspondent aux différentes opérations d'aménagement disparates sur le Perreux-sur-Marne (notamment la place de la mairie).

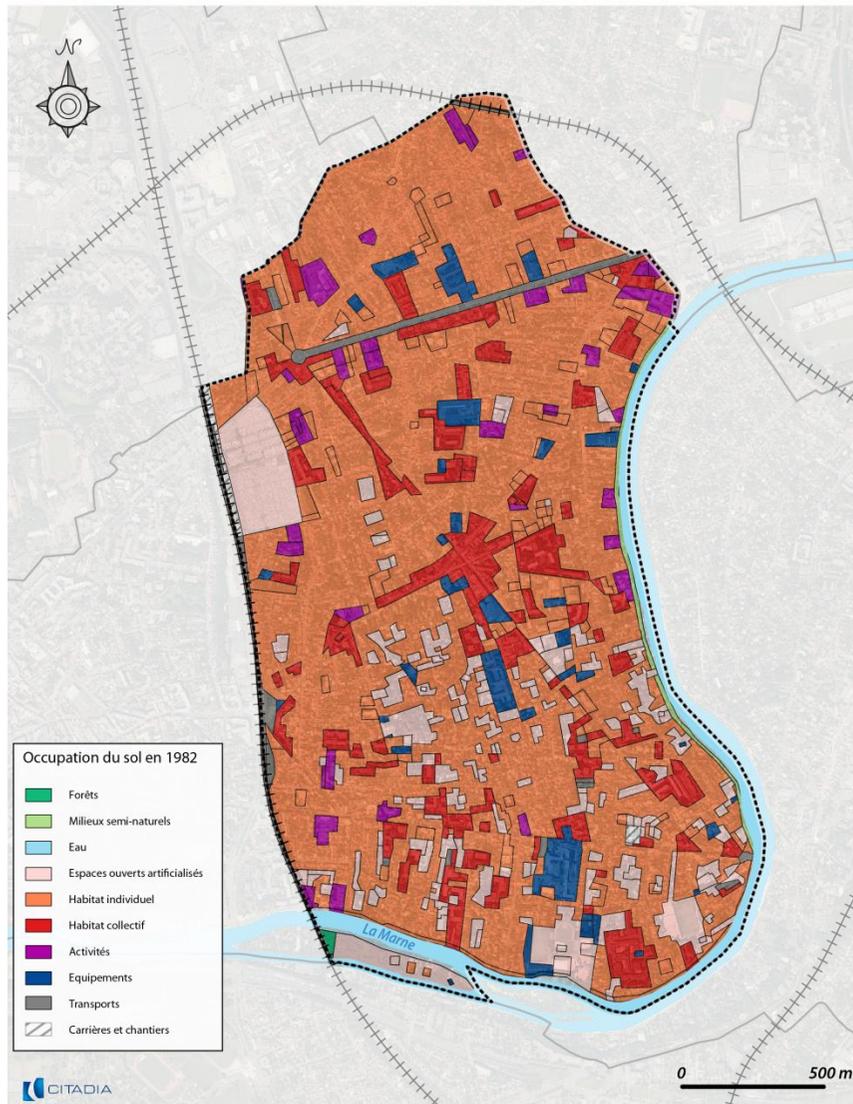
Par ailleurs, une baisse de 14% de la surface des espaces verts est observée en moyenne sur les 30 dernières années. Cette baisse correspond à la construction de logements, notamment au sein du lotissement du Parc et sur les bords de Marne. Le projet communal souhaite enrayer cette tendance en protégeant le tissu pavillonnaire.

Sur la période 2008-2012, cette surface d'espace vert a augmenté de 0,7% d'espace vert sur le territoire, ce qui s'explique notamment par le maintien et le développement d'espace vert en cœur d'ilot.

	Surface en 2012 en ha	Evolution 1982-2012
Espace vert	40,42	-14,1%
habitat individuel	238,49	-3,1%
habitat collectif	62,37	34,1%
activité	8,6	-28%
équipement	13,71	2,6%
transport	9,46	14,7%
chantiers	1,59	17,8%

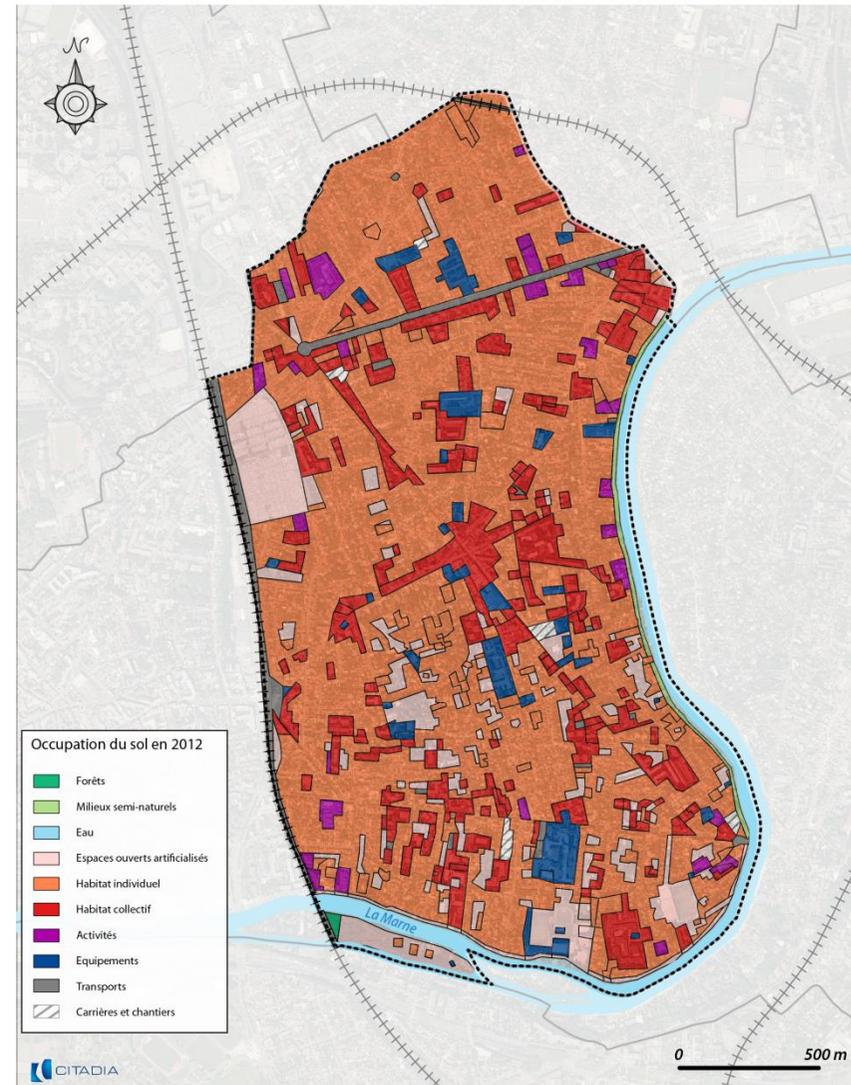
## Occupation du sol en 1982

PLU du Perreux - sur - Marne - Juillet 2015



## Occupation du sol en 2012

PLU du Perreux - sur - Marne - Juillet 2015



### 3. Perspective d'évolution du bâti

#### 3.1 Méthodologie

La question de l'évolution des tissus se pose comme un outil en faveur de la redéfinition de la trame urbaine générale. En effet, initier une mutabilité des tissus existants permet de redonner une lisibilité à la structure de la commune et d'accompagner des logiques de développement cohérentes et intégrées avec le fonctionnement souhaité. Ainsi, quatre leviers d'actions peuvent être mis en place selon la configuration existante des quartiers :

#### - Pour l'ensemble du territoire : la valorisation et l'ordonnement des axes structurants

L'intensification des axes principaux (projet d'ordonnement urbain et de densification sur les voies principales) permet de développer un front urbain homogène et cohérent, vecteur d'animation urbaine. La valorisation de ces artères permet d'annoncer l'entrée dans le centre-ville tout en réduisant le caractère routier des espaces publics.



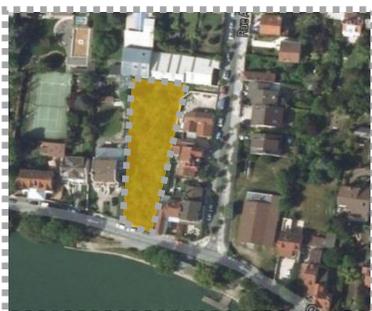
Boulevard Alsace Lorraine (RD34)

Le Boulevard Alsace Lorraine, route nationale qui traverse la commune principalement dédiée au trafic automobile (2x2voies), est marquée par un traitement non homogène. Une restructuration et la densification de l'axe permettraient de rendre son aspect plus urbain.

#### - Pour l'ensemble du territoire : la valorisation des dents creuses :

La valorisation des espaces libres et des parcelles vides dans les tissus les plus lâches est un processus avec un faible impact sur le paysage urbain et qui permet de pérenniser le tissu existant tout en contrôlant l'étalement urbain.

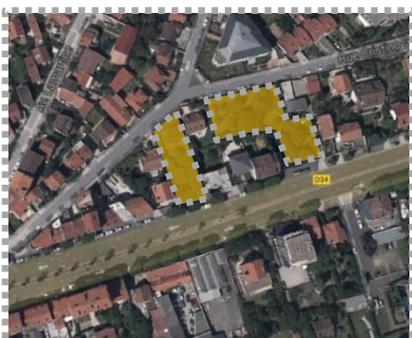
Principe similaire aux processus d'ordonnement des voies principales, il s'agit de densifier le tissu bâti le plus lâche en venant valoriser les derniers espaces libres et parcelles vides dans le tissu urbain du Perreux-sur-Marne. Cette action de densification peut également s'appuyer sur l'introduction de typologies architecturales plus denses, mais adaptées au tissu existant : l'introduction dans le tissu résidentiel d'habitat intermédiaire prenant la forme de grandes maisons de ville et comprenant 4 ou 5 appartements. Tout en densifiant, l'objectif est de coordonner les typologies architecturales et de préserver le caractère résidentiel et les qualités paysagères existantes des différents quartiers.



*Quai d'Artois*



*Projet de Mutation av. Pierre Brossolette*



*Boulevard Alsace Lorraine*



### – introduction de typologies architecturales plus denses

L'action sur les quartiers mixtes (donc mutables et en cours de densification) peut porter sur la construction de types d'habitat plus denses, mais adaptés. Tout en densifiant, l'objectif est de coordonner les typologies architecturales et de préserver le caractère résidentiel et les qualités paysagères existantes

### - Pour l'ensemble du territoire – les projets de développement urbain

Sur les secteurs stratégiques les plus dégradés, un travail de fond doit parfois être réalisé à travers le recours au projet urbain. Ayant un impact important sur le paysage urbain, il s'agit d'opérer un travail complet sur la physionomie des espaces : réorganisation de la trame viaire et des espaces publics, valorisation de nouveaux lots de construction et édifications de nouvelles typologies bâties.

## 4. Analyse du Patrimoine

### 4.1 Monuments historiques

La ville du Perreux-sur-Marne ne possède pas de monument historique sur son territoire, cependant plusieurs monuments historiques des villes de Nogent-sur-Marne et de Bry-sur-Marne génèrent des périmètres de protection qui s'étendent à l'ouest et à l'est de la ville.

Pour Nogent-sur-Marne :

- Le cinéma Royal Palace, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 16 mai 1990,
- L'hôtel Coignard, inscrit par arrêté du 18 juin 1991,
- La villa Nachbaur, inscrite par arrêté du 27 mai 2013.

Pour Bry-sur-Marne

- L'ancien hôtel de Malestroit et le presbytère, inscrits par arrêté du 12 décembre 1975.

### 4.2 Typologie n°1 : Maisons de maître, villas éclectiques et bâtisses bourgeoises

Cette catégorie regroupe les maisons bourgeoises, qu'elles soient d'inspiration éclectique, Art Déco ou classique ainsi que les maisons dites de "maître".

Le positionnement de la maison sur sa parcelle est différent si la maison se trouve sur un grand axe dans quel cas, elle se positionne à l'alignement ou en léger retrait derrière une clôture imposante. A l'inverse, si la maison

se trouve à l'écart des grands axes de circulation et dispose d'un grand terrain, elle se positionne alors souvent au milieu de celui-ci même si sa façade principale fait presque toujours face à la rue.

D'un gabarit généralement imposant, elles présentent une architecture travaillée avec notamment des jeux de volumes et des décrochés de toiture. Leurs façades ainsi que tous les éléments de modénature qui les habillent sont particulièrement travaillés et d'une grande finesse.

#### ❖ Maisons d'inspiration classique

- **Gabarit**

La taille de ce type de bâti compte généralement R+1 à R+2+combles, 2 à 4 travées de largeur.

- **Façade :**

*Composition* : le plus souvent en retrait, ordonnancée, souvent symétrique, inspirée du classicisme français des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles

*Matériaux* : maçonnerie enduite ou pierres de taille ou meulière

*Percement* : baies verticales

*Modénatures, décor* : plâtre imitant la pierre de taille ou encadrement en pierres de taille

*Menuiseries* : fenêtres en bois souvent peint, persiennes pliantes métalliques ou volets en bois peint

*Ferronneries* : appuis de baies, marquises

- **La toiture**

*Volumétrie* : toit en pavillon ou à la Mansart

*Matériaux* : tuiles plates en ardoise ou zinc

*Ouvertures* : lucarnes à fronton ou à la capucine ou œil de bœuf

- **La clôture :**

Le plus souvent se sont soit des murs bahuts surmontés d'une grille ferronnée, composée de barreaux verticaux parfois doublée de plaques métalliques, soit des portails en ferronnerie encadrés de piliers maçonnés



❖ **Les maisons d'inspiration éclectique de la fin XIX°-début XX°**

- **Gabarit :**

Le bâti se positionne le plus souvent en retrait par rapport à la voirie. La hauteur tourne autour de R+1 à R+2+combles, 2 à 4 travées de largeur.

- **Façade :**

Les façades se composent de manière plutôt aléatoire, souvent inspirée des traditions régionalistes ou de l'Art Déco des années 1930.

*Les matériaux* utilisés sont essentiellement de la maçonnerie mixte (brique, ciment, pierre de taille, de meulière...).

*Les percements* le plus souvent sont des baies aux proportions et aux gabarits variables.

*Les modénatures* sont travaillées, souvent polychrome, on y trouve des alliances de céramique et/ou faïence. Les ouvertures sont souvent ornementées.

*Menuiseries* : fenêtres en bois souvent peint, persiennes pliantes métalliques en général.

- **La toiture**

Les toitures ont une volumétrie complexe, des décrochés reprennent les jeux de volumes de la façade

*Matériaux* : divers selon l'inspiration classique ou autre

*Ouvertures* : lucarnes à fronton ou à la capucine ou œil de bœuf pour les éléments les plus remarquables

- **La clôture :**

Le plus souvent se sont soit des murs bahuts surmontés d'une grille ferronnée, composée de barreaux verticaux parfois doublée de plaques métalliques, soit des portails en ferronnerie encadrés de piliers maçonnés.



### 4.3 Typologie n°2 : Architecture et maisons de ville

Si les gabarits des deux sous-ensembles de cette catégorie sont très différents, il est surtout question ici de souligner le caractère urbain des éléments répertoriés. En effet tant les immeubles de rapport que les maisons de ville ou autre architecture de faubourg sont le plus souvent implantés à l'alignement ou en léger retrait et constituent réellement un front bâti qui participe au caractère urbain de la rue. Pour les maisons,

leur classification dans cette catégorie tient également du fait qu'elles soient groupées et constituent ainsi un ensemble.

#### ❖ Les immeubles de rapports du début du XX°

- **Gabarit**

Bâti de type R+4 à R+6, 4 à 6 travées de largeur

- **Façade :**

*Composition :* positionnée à l'alignement, ordonnancée, parfois monumentale

*Matériaux :* divers selon le "standing" : majoritairement en maçonnerie de brique parfois associée à la meulière - parfois parties enduites au plâtre (rez-de-chaussée notamment, modénatures de baies) ; pierre de taille

*Percements :* baies verticales régulières sauf exceptions pour un effet monumental

*Modénatures, décor :* grande diversité des éléments décoratifs, jeux de matériaux, soulignement des linteaux par des frises, moulures de plâtre

*Menuiseries :* fenêtres en bois souvent peint, portes d'entrée travaillées, persiennes pliantes métalliques le plus souvent

*Ferronneries :* appuis de baies, gardes-corps

- **La toiture**

*Volumétrie :* toit à deux pans ou à la mansard

*Matériaux :* tuiles mécaniques ou plates en ardoise ou zinc



## ❖ Les maisons de faubourg, de ville et les pavillons alignés

- **Gabarit**

Bâti de type R+1 à R+1+combles, rarement R+2

- **La façade**

*Composition* : régulière, parfois ordonnancée

*Matériaux* : maçonnerie mixte (enduite, pierre de taille, de meulière)

*Percements* : baies verticales régulières

*Modénatures, décor* : modénature simple le plus souvent, marquage des encadrements, varie selon l'inspiration

*Menuiseries* : fenêtres en bois souvent peint, persiennes pliantes métalliques ou volet en bois

*Ferronneries* : simples, appuis de fenêtre

- **La toiture**

*Volumétrie* : toit à deux pans, faitage parallèle à la rue le plus souvent

*Matériaux* : tuiles plates ou mécaniques

- **La clôture :**

Le bâti est le plus souvent positionné à l'alignement, dans le cas contraire la clôture se compose d'un mur bahut surmonté d'une grille ferronnée.





#### 4.4 Typologie n°3 : les Pavillons

Principalement issus de la période de l'entre deux guerres, les pavillons sont construits sur de petites parcelles, en retrait de la rue voir au milieu de la parcelle clôturée. Si leurs gabarits peuvent varier, ils présentent généralement une architecture sobre voire répétitive (modénature type issue de la préfabrication). Cette typologie ne répond à aucune ambition urbaine mais à une simple organisation de lotissement. Les éléments les plus remarquables de la commune sont les pavillons faits de meulière.

- **Gabarit :**

Bâti de R+ combles à R+1+combles, 1 à 3 travées de largeur

- **La façade :**

*Composition* : régulière, simple

*Matériaux* : divers selon le "standing" : majoritairement en pierre de meulière ou associant brique et ciment

*Percements* : baies aux proportions et aux gabarits variables

*Modénatures, décor* : grande diversité des éléments décoratifs selon le "standing", jeux de matériaux, soulignement des linteaux par des frises (céramique et faïence)

*Menuiseries* : fenêtres en bois souvent peintes, persiennes pliantes métalliques le plus souvent ou volet en bois

*Ferronneries* : appuis de baies, gardes-corps selon le "standing"

- **La toiture :**

*Volumétrie* : toit à deux pans avec le plus souvent pignon sur rue

*Matériaux* : tuiles mécaniques le plus souvent



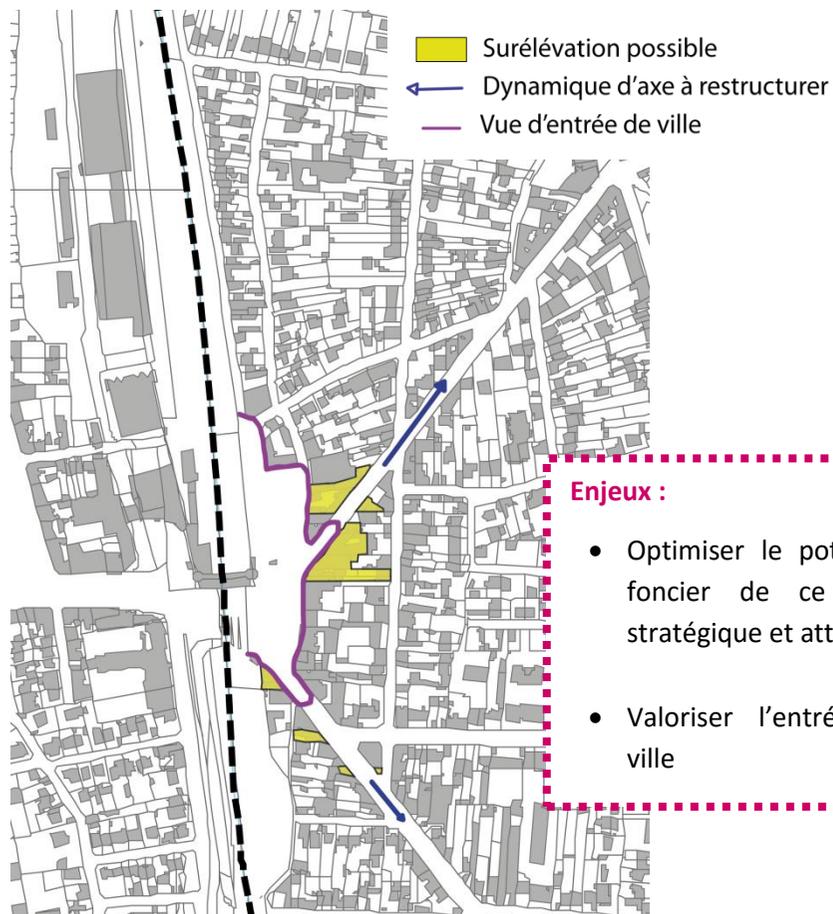
#### 4.5 Typologie n°4 : Éléments singuliers

Cette dernière catégorie regroupe les éléments singuliers et inclassables. L'étude de terrain a par exemple révélé l'existence de très anciennes petites tours de type pigeonnier positionnées en limite de grandes propriétés en bord de Marne.

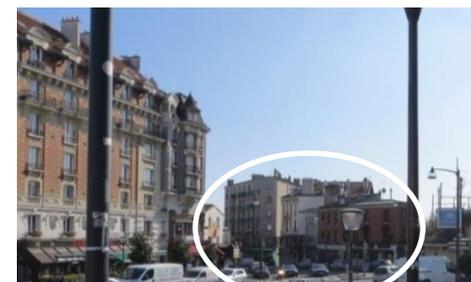


## 5. Secteurs d'enjeux

### 5.1 La gare de Nogent-le-Perreux



- Enjeux :**
- Optimiser le potentiel foncier de ce pôle stratégique et attractif
  - Valoriser l'entrée de ville



La gare de Nogent- le Perreux, qui desservira le projet du Grand Paris Express, est identifiée comme un lieu stratégique de développement urbain et économique de la ville. La morphologie urbaine dans ce secteur offre des opportunités d'évolution du bâti par sa restructuration et sa densification. En effet des différences de hauteur sont remarquables et façonnent des dents creuse au sein du tissu. Déjà support de nombreux commerces et services, le secteur présente un fort potentiel de développement économique du fait de la dynamique liée à la forte accessibilité offerte par la présence de la gare. La mise en place d'un outil opérationnel pourrait permettre à la commune de travailler notamment sur la constitution d'une enveloppe foncière cohérente pour l'élaboration d'un projet d'envergure.

## 5.2 Le boulevard Alsace Lorraine



Le boulevard Alsace Lorraine (RD34), axe traversant la commune d'Est en Ouest au Nord du territoire, accueille un flux de déplacement important, du fait de son profil en deux fois deux voies. C'est néanmoins une des vitrines principales de la commune qu'il s'agit de valoriser.

Ce secteur est stratégique en termes d'affichage et d'image de la ville (entrée de ville, accès à la gare du RER A, accès au Val de Fontenay, etc.). Le traitement disparate du front bâti conditionne une forte impression de césure et d'axe de transit. Une requalification de l'axe est nécessaire afin de pallier au manque d'organisation urbaine. Ce projet de création d'un TCSP devrait participer à la dynamique de revalorisation.

### Enjeux :

- Favoriser une implantation des bâtiments à l'alignement
- Améliorer le traitement trop routier avec un traitement plus urbain afin notamment de raccourcir le champ visuel
- Intégrer l'ensemble des usages en vue d'un espace public plus confortable et agréable : bandes cyclables, organisation des traversées piétonnes sur les carrefours majeurs
- Tenir compte du caractère architectural, des formes urbaines et de l'implantation des tissus avoisinants, de part et d'autre du Boulevard
- Mettre en place des séquences pour rythmer le parcours afin de sortir de la logique très linéaire de cette traversée de la ville

Le boulevard Alsace Lorraine présente diverses discontinuités :

- ✓ une discontinuité de formes urbaines et de hauteurs ;
- ✓ une discontinuité de vocation : des logements individuels, collectifs, commerces et activités se côtoient sans pour autant former de tissu clairement défini ;
- ✓ une discontinuité en termes d'alignement : des pavillons individuels en retrait par rapport à la rue côtoient des fronts bâtis denses alignés sur la rue, etc.

Ces discontinuités sont aujourd'hui porteuses de contrastes forts qui occasionnent un manque concernant la fonction urbaine de cet axe. En effet, l'axe constitue notamment une rupture de la circulation cyclable puisqu'aucun aménagement n'y est dédié contrairement aux rues transversales.

Par ailleurs, des carrefours et nœuds routiers très fréquentés proposent des fronts bâtis plus denses avec commerces en rez-de-chaussée. Le tissu urbain irrigué par le boulevard s'est densifié par poche depuis les carrefours (R+5, R+6), et l'épannelage diminue rapidement à la fois sur le boulevard et les rues transversales (R+1, R+2), occasionnant des différences de hauteurs importantes.

La mise en valeur de l'image du territoire communal passe notamment par cet axe stratégique en marquant les entrées de ville, optimisant le potentiel foncier notamment à proximité de la gare de Neuilly-Plaisance dans la continuité de dynamique de la ZAC du Canal.

Afin de sortir de la logique très linéaire de cette traversée de la ville, des séquences peuvent être mis en place pour rythmer le parcours (alternances dans le végétal, alternances dans le positionnement du stationnement, ponctuations permettant donner à voir une bâtisse intéressante, etc.).

Sur cet axe, qui va faire l'objet d'un aménagement de voie spécifiquement dédiée aux bus, il est important d'intégrer l'ensemble des usages en vue d'un espace public confortable et agréable pour tous.



*Des hauteurs du bâti progressives à mesure qu'on s'approche des carrefours*

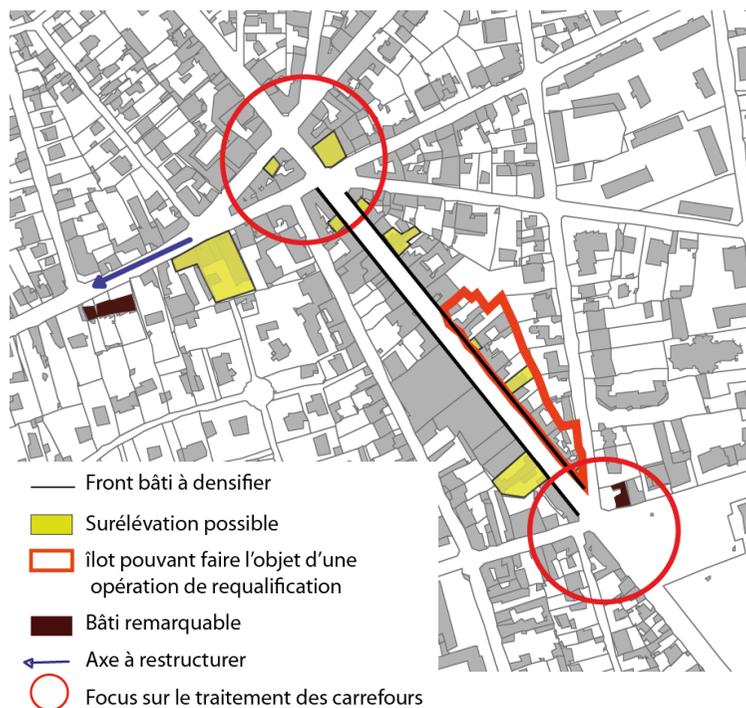


*Un aménagement fleuri entre deux carrefours redonne une qualité de Boulevard*



*Les alignements d'arbres redonnent une unité aux aménagements*

### 5.3 Secteurs d'enjeux 3 : le centre-ville



#### Enjeux :

- Impulser une nouvelle dynamique de construction de logements en cœur de ville
- Harmoniser les fronts bâtis le long de l'av. du Gal de Gaulle
- Affirmer les portes du cœur de ville



Le centre-ville du Perreux-sur-Perreux est formé par le croisement des principales artères de la ville et est particulièrement accessible en transport en commun. Situé au centre du territoire, ce secteur est caractérisé par une implantation du bâti à l'alignement ainsi qu'une ambiance très urbaine, contrastant avec les quartiers pavillonnaires avoisinants. Bien que le tissu soit dense, des opportunités de surélévations du bâti sont présentes, du fait d'une différence de hauteurs des bâtiments assez marquée. Des études de densification ont d'ailleurs déjà été menées à travers la requalification d'une partie du secteur.

En tant qu'espace stratégique de développement économique et d'attractivité de la commune, le centre-ville présente un intérêt particulier dans la gestion de son aménagement.

#### 5.4 Secteurs d'enjeux 4 : l'avenue Pierre Brossolette



#### Enjeux :

- Marquer les entrées de ville
- Requalifier le front bâti
- Optimiser le potentiel foncier, notamment à proximité des croisements formant des pôles de proximité



L'avenue Pierre Brossolette, axe traversant la commune d'Est en Ouest sur le sud du territoire, a un profil très résidentiel bien qu'elle soit très empruntée par les automobilistes. Le front bâti est implanté en dent de scie avec un positionnement du bâti aléatoire et parfois non parallèle à l'avenue qui rend plus difficile la lecture de cet axe. Toutefois, les alignements d'arbres permettent de donner une perspective générale rectiligne à l'avenue. Les différences de hauteur du bâti permettent de projeter une densification modérée de l'axe.

En tant que lieu de passage et support de pôles de proximités (services et commerces agglomérés aux niveaux des croisements), cet axe présente des atouts à revaloriser pour le développement et l'image du territoire.

# Scénarios de développement

## 1. Le choix d'un scénario de développement équilibré et durable pour le territoire communal

Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville, différents scénarios ont été proposés. En tant qu'outils d'aide à la décision, ils permettent de trouver les réponses aux interrogations suivantes : combien d'habitants à l'horizon 2025 ? Combien de logements nécessaires pour les accueillir ? Quel équilibre entre habitat et emplois et quelle consommation foncière ?

### 1.1 Calcul du point mort

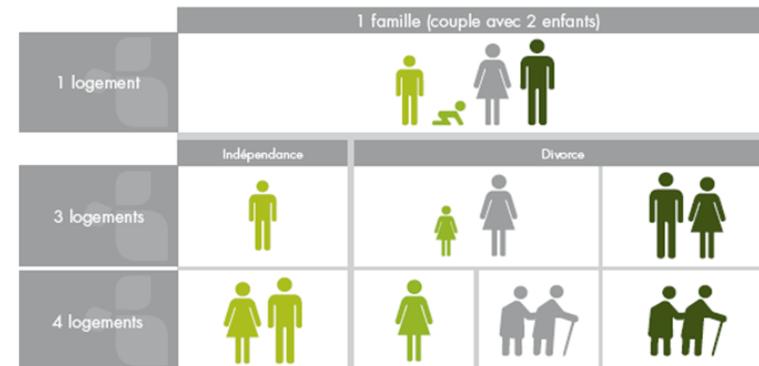
La diminution de la taille des ménages (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.), le renouvellement du parc de logements (démolitions, changements de destination) et la variation de la vacance induisent des besoins en constructions neuves sans pour autant augmenter la population.

En effet, l'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population actuelle à l'horizon 2025, dit le « point mort », est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- Le renouvellement du parc : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être 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.

- Le desserrement des ménages : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménages 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, de décohabitations, de vieillissement de la population...).



*Phénomène de desserrement des ménages*

- La variation du parc de logements vacants, du parc 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 véritable parcours résidentiel. Un taux inférieur à 5% signifie que le marché est tendu.

Données prises en compte	1990-1999	2000-2011	2011-2025
Renouvellement	329	165	250
Desserrement	185	93	787
Logements vacants	349	-412	14
Résidences secondaires et logements occasionnels	-26	-39	-103

Calcul du point mort	1990-1999	2000-2011	2011-2025
Logements à construire pour le maintien de la population	837	-193	<b>948</b>
Logements à construire pour le maintien de la population/ an	93	-16	<b>68</b>

Pour maintenir sa population à horizon 2025, la commune du Perreux-sur-Marne a besoin de **948 nouveaux logements**, soit une moyenne de **68 logements par an**.

Sachant que sur la période 2011-2014, la commune du Perreux-sur-Marne a construit 577 logements (Sitadel, janvier 2012 à juin 2014). Il reste donc 371 logements à construire entre 2014 et 2025 soit **34 logements/an**.

## 1.2 Une évolution encadrée par des documents supra communaux

Le Perreux-sur-Marne, se situe au cœur des dynamiques métropolitaines de l'Est parisien, et du fait des différents projets de développement des transports en commun, la ville est amenée à se développer considérablement à travers l'accueil de nouveaux habitants liés à une accessibilité renforcée du territoire.

Le Contrat de Développement Départemental (CDT) Paris Est entre Marne et Bois, encadre ce développement et fixe des objectifs pour le territoire.

Ainsi, les objectifs de construction de logements sont de 30 415 logements pour le Cluster Ville Durable dont **1 370 logements/an pour les 6 communes du CDT Paris Est entre Marne et Bois** :

- Soit **335 logements/an pour la Communauté d'Agglomération du Val de Marne** (ration fixé par le PLH en cours de révision, en tenant compte du poids du nombre des résidences principales) ;
- Soit **170 logements/an pour Le Perreux-sur-Marne** (en tenant compte du poids du nombre des résidences principales).

Par ailleurs, le CDT fixe également des objectifs en termes de développement de l'emploi. A l'horizon 2025 le territoire du CDT devrait atteindre un rapport emplois-actifs de 0,62 à 0.8 voire 1.

Au-delà des objectifs fixés par le CDT, le PLH de la communauté d'Agglomération du Val de Marne (CAVM) fixe lui aussi des objectifs de construction de logements, dans le respect de la réglementation. Ainsi, d'après le bilan du PLH 2009-2014 et les premiers éléments du PLH révisé, pour atteindre l'objectif fixé par la loi SRU, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Marne devra produire 364 logements sociaux

par an sur la période 2014-2016 (164 à Nogent et 200 au Perreux-sur-Marne d'après les objectifs du PLH).

### 1.3 Déclinaison des scénarios de développement

Au-delà de la construction des 68 logements annuels nécessaires pour maintenir la population actuelle, chaque scénario prévoit la construction de logements supplémentaires nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants estimés.

Trois scénarios ont été définis sur la base d'un pourcentage de l'objectif de construction de logements défini pour le territoire de l'ex-CAVM :

- **Scénario 1 : 150 logements/an**, soit 45% de l'objectif de 335 logements/an pour l'ex-CAVM
- **Scénario 2 : 170 logements/an**, soit 50% de l'objectif des 335 logements/an pour l'ex-CAVM
- **Scénario 3 : 200 logements/an**, soit 60% de l'objectif des 335 logements/an pour l'ex-CAVM

Scénarios :	2012-2025		
	Population estimée en 2025	Nombre total de logements à produire sur la période 2012-2025	Nombre de logements à construire par an sur la période 2012-2025
Point mort	33 214	948	68
Scénario 1 - construction de 150 logt/an	35 700	2 102	150
Scénario 2 - construction de 170 logt/an	36 150	2 325	170
Scénario 3 - construction de 200 logt/an	37 110	2 799	200

Si on prend en compte les 577 logements déjà réalisés entre le 1er janvier 2012 et juin 2014, il reste à réaliser :

- **Scénario 1 : 1525 logements soit 109 logements/an**
- **Scénario 2 : 1748 logements soit 125 logements/an**
- **Scénario 3 : 2222 logements soit 159 logements/an**

### 1.4 Conséquences des scénarios sur les équipements

#### ❖ Sur la petite enfance :

En 2013, 403 places en crèches et multi-accueil ont été recensées.

L'hypothèse ci-dessous est calculée sur la base que 30% des moins de 3 ans sont pris en charge en crèche ou multi-accueil (ce qui correspond au pourcentage observé en 2011).

Le nombre de moins de 3 ans projeté correspond à 4% de la population totale estimée en 2025 (ce qui correspond au pourcentage observé en 2011).

	Nbre projeté de moins de 3 ans	Nbre places	Nbre places à créer sur la base de 30% d'accueil	Nbre places à créer sur la base de 40% d'accueil
Scénario de croissance démographique n°1	1 413	403	21	162
Scénario de croissance démographique n°2	1 431	403	26	169
Scénario de croissance démographique n°3	1 469	403	38	185

#### ❖ Sur les écoles maternelles :

En 2013, 47 classes ont été recensées en 2013, soit 1 316 places à raison de 28 élèves par classe).

	Nbre des 3 à 5 ans en 2025	Nbre places en 2013	Nbre places à créer d'ici 2025
Scénario de croissance démographique n°1	1 370	1316	54
Scénario de croissance démographique n°2	1 387	1316	71
Scénario de croissance démographique n°3	1 424	1316	108

#### ❖ Sur les écoles primaires :

En 2013, 77 classes ont été recensées en 2013, soit 2 156 places à raison de 28 élèves par classe).

	Nbre de 6 à 10 ans en 2025	Nbre places en 2013	Nbre places à créer d'ici 2025
Scénario de croissance démographique n°1	2 113	2156	0
Scénario de croissance démographique n°2	2 140	2156	0
Scénario de croissance démographique n°3	2 197	2156	41

Les différents scénarios montrent ainsi des conséquences plus ou moins importantes sur les besoins en équipements petite enfance et scolaires.

#### Pour le scénario 1, 150 logements/an :

- 162 places en crèches et multi accueil
- 54 places en maternelle
- 0 places en école primaire

#### Pour le scénario 2, 170 logements/an :

- 169 places en crèches et multi accueil
- 71 places en maternelle
- 0 places en école primaire

#### Pour le scénario 3, 200 logements/an :

- 185 places en crèches et multi accueil
- 108 places en maternelle
- 41 places en école primaire

## 2. La réceptivité du territoire

La réceptivité du territoire repose sur un examen des disponibilités foncières c'est-à-dire des sites constructibles, des sites mutables, des dents creuses et des potentiels qu'ils offrent en matière de logements et d'activités économiques. Cette étape permet de répondre à la question suivante : quel est le potentiel de constructions neuves au Perreux-sur-Marne ?

**Ainsi l'enjeu repose sur :**

- **Trouver des possibilités de constructions en densification au sein de l'enveloppe urbaine tout en préservant le cadre de vie**
- **définir les secteurs d'enjeux pour identifier précisément le potentiel en nombre de logements**
- **Permettre des formes plus denses dans ces secteurs stratégiques en cohérence avec le tissu urbain environnant**

### 2.1 Potentiel mutable et dents creuses

La valorisation des espaces libres et des parcelles vides dans les tissus les plus lâches est un processus avec un faible impact sur le paysage urbain et qui permet de pérenniser le tissu existant.

La mutabilité des sites, reconversion des friches ou réaménagement de certaines zones sont une opportunité de densification du tissu urbain déjà constitué. Le recensement des emprises foncières correspondant d'une part à des friches urbaines connues ou probables de tout type et d'autre part à des espaces non aménagés qualifiés de "dents creuses".

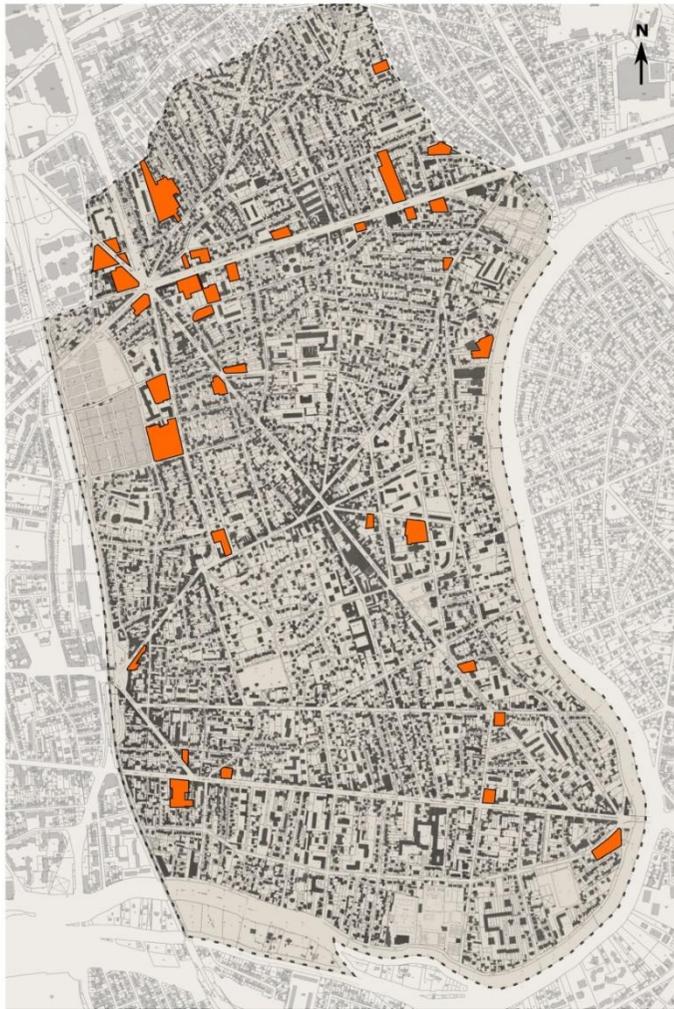
Il s'agit pour le territoire du Perreux-sur-Marne de densifier le tissu bâti en venant valoriser les derniers espaces libres et parcelles vides dans le tissu urbain. Cette action de densification peut également s'appuyer sur l'introduction de typologies architecturales plus denses, mais adaptées au tissu existant : l'introduction dans le tissu résidentiel d'habitat intermédiaire prenant la forme de grandes maisons de ville et comprenant 4 ou 5 appartements. Tout en densifiant, l'objectif est de coordonner les typologies architecturales et de préserver le caractère résidentiel et les qualités paysagères existantes des différents quartiers.

**Le travail sur le potentiel mutable de la commune a permis d'identifier 9,5 hectares sur l'ensemble du territoire.**

## 2.2 Secteurs stratégiques de densification

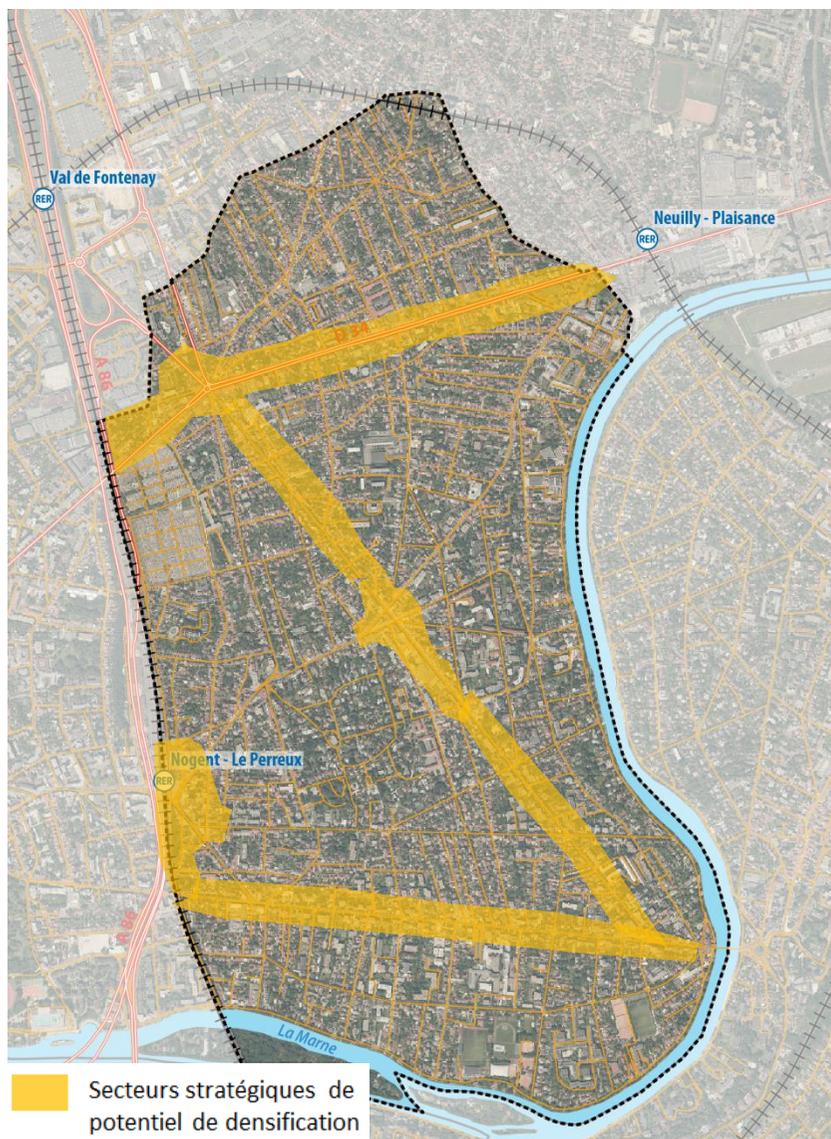
Sur le territoire du Perreux-sur-Marne, certains secteurs ont été identifiés comme secteur d'enjeux du fait de leur proximité par rapport aux zones de projet de transport en commun à l'échelle de la métropole (gare Nogent-le Perreux) ou de leur fonctionnement, vitrine de la commune, comme la RD34 ou le centre-ville.

Ces secteurs sont privilégiés pour l'accueil de nouvelles constructions permettant de répondre aux enjeux de développement dus au positionnement stratégique du Perreux-sur-Marne dans l'Est Parisien et permettant de préserver par ailleurs le tissu pavillonnaire, élément composite du paysage du Perreux-sur-Marne.



Potentiel mutable

Source : Ville

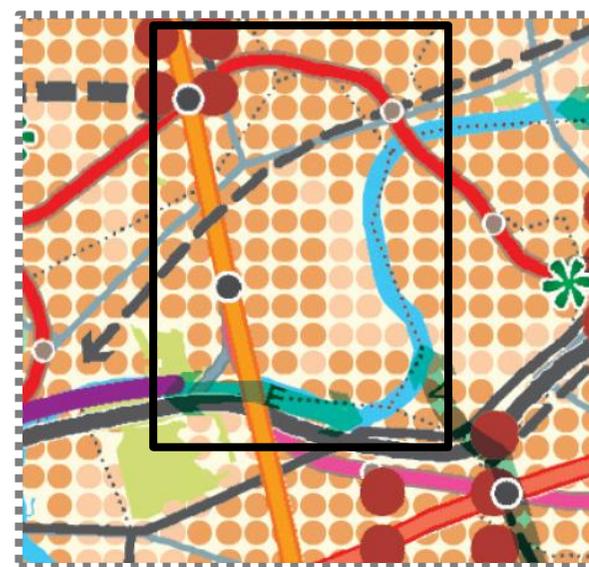


### 3. La densification du territoire

La carte des orientations générales du SDRIF identifie des espaces urbanisés à optimiser, des quartiers à proximité des gares à densifier et un secteur à fort potentiel de densification.

Il s'agit ainsi sur les premiers, d'augmenter de 10% la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, et sur les suivants d'appliquer une hausse de 15%.

*Le Perreux-sur-Marne, Extrait de la carte de destination générale du territoire Francilien*



Source : SDRIF 2013

### ❖ Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat

En 2012, la superficie des espaces d'habitat est de 314,30 hectares (données IAU 2012) sur lesquels 15 824 logements sont répartis (donnée INSEE 2012). En 2012, la densité moyenne des espaces d'habitat aux Perreux-sur-Marne est de :

- $15\,824 \text{ logements} / 314,30 \text{ hectare} = 50 \text{ logements/ha}$

Sur l'ensemble du territoire, le SDRIF fixe une hausse de 10% et de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le présent raisonnement prend en compte une hausse globale de 15% de la densité des espaces d'habitat.

Une hausse de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2012 et 2030 correspond à :

- Densité moyenne des espaces d'habitat 2012 x 1,15
- $50 \times 1,15 = 57,5 \text{ logements/ ha}$
- Soit 18 072 logements en 2030

Entre 2012 et 2030, la commune prévoit la construction de 170 logements par an (objectifs du PLH), soit 2 325 logements à produire.

- Nombre de logements projetés en 2025 sur la commune : 18 149 logements
- Densité moyenne des espaces d'habitat en 2025 =  $18\,149 \text{ logements} / 314,30 \text{ hectares} = 57,7 \text{ logements/ha}$  en 2025

**Ainsi, le nombre de logements projetés par la commune à horizon 2025, permettra d'augmenter la densité des espaces d'habitat, cette hausse est supérieur à celle prescrite par le SDRIF à horizon 2030.**

### ❖ Calcul de la densité humaine

En 2012, la commune compte 33 248 habitants (données INSEE, RP 2012) et 5 720 emplois (données INSEE, RP 2012), sur 352,30 hectares d'espaces urbanisés au sens strict (données IAU 2012). La densité humaine du Perreux-sur-Marne est de :

- $(33\,248 \text{ habitants} + 5\,720 \text{ emplois}) / 352,30 \text{ hectares} = 110,6 \text{ habitant-emplois/ha}$

Sur l'ensemble du territoire, le SDRIF fixe une hausse de 10% et de 15% de la densité humaine. Le présent raisonnement prend en compte une hausse globale de 15% de la densité humaine.

Une hausse de 15% de la densité humaine entre 2012 et 2030 correspond à :

- Densité humaine 2012 x 1,15
- $110,6 \times 1,15 = 127,19/\text{ha}$

Le scénario de développement retenu permet à la commune d'atteindre 36 150 habitants à horizon 2025 (+9% par rapport à 2012) et le PADD affirme la volonté de la commune d'augmenter le nombre d'emplois pour atteindre un rapport emplois-actifs de 0,5, soit environ 9 000 emplois (une hausse supérieure à 15%), soit une densité humaine de 128/hectare.

Ainsi, le scénario de développement retenu par la commune permet d'augmenter à la fois la densité moyenne des espaces d'habitat et la densité humaine, en accord avec les objectifs du SDRIF.